

## Zmluva o nájme nebytových priestorov

číslo: 001/2013

uzavretá podľa ustanovenia § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

**1. Nájomca:** Štátny inštitút odborného vzdelávania  
Sídlo: Bellova 54/A, 837 63 Bratislava  
V zastúpení: Ing. Gabriela Jakubová  
na základe poverenia zastupovaním zo dňa 5.4.2012  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica  
Číslo účtu : a) 000000 7000215417/8180 (účet na príjem prostriedkov z refundácie)  
b) 000000 7000065156/8180  
IČO: 17 314 852  
DIČ: 2020887715  
(ďalej len „Nájomca“)

**2. Prenajímateľ:** Wayden, s.r.o.  
Sídlo: Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava  
V zastúpení: Ing. Tomáš Zamec - konateľ  
Bankové spojenie: J&T Banka, a.s., pobočka zahraničnej banky  
Číslo účtu : 1200022217/8320  
IČO: 46 075 453  
DIČ: 2023228273  
IČ DPH: SK2023228273

Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 71238/B

(ďalej len „Prenajímateľ“)

Zmluvné strany sa v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov“) dohodli na nasledovných podmienkach Zmluvy:

### Článok I.

#### Právny vzťah k prenajímanému objektu

1. Prenajímateľ je ku dňu platnosti a účinnosti tejto Zmluvy výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísaných v jeho prospech v katastri nehnuteľností vedenom Katastrálnym úradom v Bratislave, Správa katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu, okres Bratislava III, obec MA-m.č. Nové Mesto, k.ú. Vinohrady, na liste vlastníctva č. 3733, ktorý tvorí prílohu č. 1 k tejto Zmluve ako jej nedeliteľná súčasť. Uvedené nehnuteľnosti sa nachádzajú na Stromovej ulici v Bratislave (ďalej len “Budova” alebo “Stavba”).
2. Užívanie Stavby bolo povolené rozhodnutím o povolení užívať stavbu vydaným pod č. 98/15107-150/151-EDA-84, Okresným úradom Bratislava III, ako príslušným stavebným úradom dňa 21.12.1998, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 21.12.1998.
3. Budove bolo pridelené súpisné číslo 2669 a orientačné číslo 9.
4. Užívanie spevnených plôch bolo povolené rozhodnutím č. ODaCH/12221/2000-Cn vydaným Okresným úradom Bratislava III,- ako príslušným stavebným úradom dňa 21.07.2000, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 26.07.2000, v zmysle z doby dočasnej na dobu trvalú rozhodnutím č. Val-1387/2008-ZS KR vydaným Mestskou časťou Bratislava- Nové Mesto zo dňa 25.03.2009.

5. Budova je postavená na pozemku/och s parcelným číslom 5797/5, parcela registra "C", zastavané plochy a nádvoria o výmere 2168 m<sup>2</sup>, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Vinohrady, okres Bratislava – Mestská časť – Nové Mesto, okres Bratislava III.

## **Článok II. Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ sa na základe a za podmienok uvedených v tejto Zmluve zaväzuje prenechať Nájomcovi do užívania nižšie špecifikovaný Predmet nájmu nachádzajúci sa v Budove a to nebytové priestory vedené ako kancelárske priestory o celkovej výmere 1 000,00 m<sup>2</sup>, nachádzajúce sa na 2 nadzemnom podlaží Budovy a časť pozemku parc. č. 5797/4, na ktorom sa nachádza 10 parkovacích miest; pôdorys nebytových priestorov a umiestnenie parkovacích miest tvorí Prílohu č. 2 tejto Zmluvy (ďalej len „Predmet nájmu“).
2. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať Nájomcovi do užívania Predmet nájmu spolu s príslušenstvom a vybavením uvedeným v Prílohe č. 3 tejto Zmluvy.
3. Nájomca je oprávnený v primeranom rozsahu využívať spoločné priestory v Budove súvisiace s Predmetom nájmu (najmä vnútorné komunikačné priestory, sanitárne zariadenia, výťah a ostatné prístupné priestory) pričom nesmie obmedzovať ostatných nájomcov alebo užívateľov nebytových priestorov v Budove.
4. Nájomca je oprávnený po dohode s Prenajímateľom využívať priestory recepcie nachádzajúcej sa vo vstupnom vestibule Budovy za účelom umiestnenia svojho zamestnanca na tejto recepcii, ktorý bude vykonávať službu informátora a podateľne pre Nájomcu.
5. Nájomca má záujem prevziať špecifikovaný Predmet nájmu do užívania za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve od Prenajímateľa.

## **Článok III. Účel nájmu**

1. Predmet nájmu, špecifikovaný v článku II. tejto Zmluvy, bude nájomcom užívaný výlučne na účely zriadenia kancelárskych priestorov. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa nie je Nájomca oprávnený užívať Predmet nájmu na iný účel ako je účel uvedený v prvej vete tohto bodu Zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje, že v predmete nájmu nebude bez predchádzajúceho písomného súhlasu prevádzkovať inú činnosť, ako je uvedená v prvom odseku tohto článku.

## **Článok IV. Nájomné a ďalšie platby**

1. Nájomca je povinný v termínoch a spôsobom dohodnutým v tejto Zmluve platiť Prenajímateľovi nájomné, ktoré zahŕňa odplatu za užívanie Predmetu nájmu vrátane vybavenia podľa Prílohy č. 3 tejto Zmluvy, ako aj zabezpečenie dodávok elektrickej energie, plynu, kúrenia, vodného a stočného, dátových služieb, upratovania kancelárskych priestorov, spoločných priestorov a exteriéru a zabezpečenie odvozu triedeného odpadu 2-krát týždenne a ostatných požadovaných služieb (ďalej len „Nájomné“).
2. Zmluvné strany sa dohodli v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. p cenách v znení neskorších predpisov, vyhláškou Ministerstva financií SR č. 87/1996 Z. z. v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom č. 222/2004 Z. z. p dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov na mesačnom nájomnom vo výške 17 380,00 EUR (slovom sedemnásttisícristoosemdesiat EUR), z toho
  - a) Nájomné za Predmet nájmu vo výške 11 500,00 EUR / 1 kalendárny mesiac (slovom jedenásttisícpäťsto EUR)
  - b) Odplata za zabezpečenie dodávok elektrickej energie, plynu, kúrenia, vodného a stočného,

dátových služieb, upratovania kancelárskych priestorov, spoločných priestorov a exteriéru a zabezpečenie odvozu triedeného odpadu 2-krát týždenne a ostatných požadovaných služieb vo výške 5 880,00 EUR / 1 kalendárny mesiac (slovom päťtisícosemstoosemdesiat EUR ).

Nájomné uvedené v článku IV., bod 2, písm. a) a b) je v zmysle §38 ods (5) zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty oslobodené od DPH z dôvodu, že Nájomca nie je zdaniteľnou osobou v zmysle zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že výška Nájomného je konečná a nebude podliehať žiadnym zmenám.
4. Nájomné uvedené v odseku 2 tohto článku bude Nájomca uhrádzať pravidelne mesačne na základe faktúry Prenajímateľa, ktorý je oprávnený vystaviť faktúru do 10. dňa nasledujúceho mesiaca. Táto faktúra bude splatná do 30 dní od jej doručenia Nájomcovi.
5. Vystavená faktúra podľa bodu 4 tohto článku musí spĺňať náležitosti podľa § 74 zákona č. 222/2004 Z. z. p dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. V prípade, že faktúra nebude obsahovať tieto náležitosti, je Nájomca oprávnený vrátiť faktúru Prenajímateľovi v lehote jej splatnosti na opravu. V takomto prípade nová lehota splatnosti začne plynúť dňom doručenia opravenej faktúry Nájomcovi.
6. Nájomca bude uhrádzať Nájomné bankovým prevodom na bankový účet Prenajímateľa podľa tejto Zmluvy alebo Nájomcovi neskôr písomne oznámený. Nájomné sa považuje za uhradené pripísaním vyúčtovanej sumy nájmu na účet Prenajímateľa.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že za prvý kalendárny mesiac bude Prenajímateľ fakturovať Nájomcovi pomernú časť Nájomného pripadajúceho na kalendárny mesiac v prípade, že Predmet nájmu bude Nájomca užívať len časť uvedeného kalendárneho mesiaca.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že za posledný kalendárny mesiac trvania Doby nájmu bude prenajímateľ Nájomcovi fakturovať pomernú časť Nájomného pripadajúceho na kalendárny mesiac, a to do dátumu ukončenia Doby nájmu podľa článku VI. tejto Zmluvy.

#### **Článok V.**

##### **Povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať do užívania Nájomcovi Predmet nájmu najneskôr do 30.09.2013, a to v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie v súlade s príslušnými predpismi, a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať.
2. V deň odovzdania Predmetu nájmu, v súlade s bodom 1 tohto článku, bude Zmluvnými stranami podpísaný Preberací protokol, ktorý bude tvoriť Prílohu č. 4 tejto Zmluvy ako jej nedeliteľnú súčasť.
3. Prenajímateľ sa spolu s Nájomcom zaväzujú navzájom si bezodkladne oznamovať vzniknuté udalosti, týkajúce sa Predmetu nájmu ako sú napr. vlámanie, vandalizmus a pod., a taktiež aj plánované vypínanie elektrickej energie.
4. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu vrátane vybavenia užívať so starostlivosťou riadneho hospodára, najmä chrániť ho pred poškodením, stratou alebo zničením, alebo iným zneužívaním a udržiavať ho po celú Dobu nájmu v stave spôsobilom na bezvadné užívanie, v čistote a v poriadku.
5. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť dostatočné čistenie kancelárskych a spoločných priestorov nehnuteľnosti podľa článku I, bod 1 tejto Zmluvy.
6. Pre prípad poškodenia Predmetu nájmu ako aj vybavenia, ktoré sa v ňom nachádza, je nájomca povinný zabezpečiť náhradu, pokiaľ boli tieto poškodenia spôsobené ním, resp. povahou ním vnesených vecí do prenajatých priestorov alebo osobami prináležiacimi k jeho prevádzke, ako aj podnájomníkmi, návštevníkmi, zákazníkmi, dodávateľmi, remeselníkmi atď.
7. Prenajímateľ bude vykonávať priebežne podľa potreby alebo podľa dohody Zmluvných strán na svoje náklady opravy a údržbu Predmetu nájmu, napr. maľovanie, natieranie stien a stropov, brúsenie, opravy a natieranie podláh, natieranie vykurovacích telies vrátane výhrevných trubiek, vnútorných a vonkajších dverí, ako aj okien v primeraných časových obdobiach, ďalej je povinný udržiavať a opravovať žalúzie, svetelné a zvonkové zariadenia, merače spotreby tepla, zámky,

vodovodné kohútiky, splachovače na toaletách, umývadla a odtokové nádoby vrátane prívodných a odtokových potrubí k týmto zariadeniam, meniť poškodené sklené tabule, s výnimkou prípadov ak potreba takejto údržby vznikla v dôsledku zavinenia Nájomcu, vtedy znáša tieto náklady v plnom rozsahu Nájomca.

8. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv a údržby na Predmete nájmu najneskôr 3 pracovné dni po zistení takejto potreby, na vykonanie ktorých je Prenajímateľ povinný podľa tohto bodu, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením jeho povinností vznikla.
9. Obidve zmluvné strany sa zaväzujú poskytovať nevyhnutnú súčinnosť k získaniu všetkých povolení zo strany stavebných a iných správnych úradov potrebných k realizácii vzájomne dohodnutých stavebných zmien.
10. Nájomca musí o každej škode, ktorá vznikne na Predmete nájmu, informovať Prenajímateľa najneskôr 3 pracovné dni po zistení takejto potreby a postarať sa o jej odstránenie pri dodržaní pokynov zo strany Prenajímateľa, ak bola táto škoda spôsobená Nájomcom alebo tretími osobami, ktorým umožnil Nájomca prístup do prenajatých priestorov.
11. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať protipožiarne predpisy, predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, hygienické, ekologické a technické normy. Nájomca je povinný školiť pre tieto účely svojich zamestnancov. Prenajímateľ vybaví Predmet nájmu hasiacimi prístrojmi, protipožiarnym zariadením a bude vykonávať periodickú kontrolu týchto zariadení. Nájomca na svoje náklady zabezpečí úlohy požiarnej ochrany, ako povinnosť organizácie, v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi.
12. Nájomca je oprávnený požiadať Prenajímateľa o prenechanie zvyšných nebytových priestorov nachádzajúcich sa na 2 nadzemnom podlaží Budovy (ďalej len "Dodatočné priestory") do nájmu a to písomným oznámením o uplatnení si tohto práva obsahujúcom požadovanú výmeru Dodatočných priestorov a dátum začatia užívania Dodatočných priestorov. Prenajímateľ sa zaväzuje, že Dodatočné priestory prenechá Nájomcovi do nájmu za rovnakých podmienok v prípade, ak nebudú prenajaté tretej osobe alebo ak nebude prebiehať rokovanie o prenechaní Dodatočných priestorov do užívania s tretou osobou. V prípade, ak sa zmluvné strany dohodnú na prenechaní Dodatočných priestorov do nájmu Nájomcovi, zaväzujú sa bez zbytočného odkladu uzavrieť dodatok k tejto Zmluve upravujúci minimálne špecifikáciu Predmetu nájmu a výšku Nájomného

## **Článok VI. Poistenie**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje spolu s účinnosťou tejto Zmluvy uzatvoriť poisťnú zmluvu a poistiť touto poisťnou zmluvou pre prípad bežných poisťných rizík Predmet nájmu vrátane vnútorného zariadenia.
2. Nájomca je povinný poistiť vlastné, do Predmetu nájmu vnesené predmety proti bežným rizikám vyplývajúcim z činnosti Nájomcu, predovšetkým však poistenie zodpovednosti za škodu ním spôsobenú. V opačnom prípade prenajímateľ neberie zodpovednosť za vnesené predmety a nájomca bude priamo zodpovedať za prípadné riziká a spôsobenú škodu takýmito predmetmi.
3. Obe zmluvné strany sú povinné horeuvedené poistenia riadne a včas platiť po celú Dobu nájmu.

## **Článok VII. Zmeny predmetu nájmu**

1. Zmeny na a v predmete nájmu, predovšetkým prestavby, dostavby, inštalácie a pod. môžu byť vykonané Nájomcom iba s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa. Zmluvné strany sa súčasne dohodnú na znášaní nákladov spojených s realizáciou horeuvedených úprav a podmienkach ich prípadného odstránenia Nájomcom v prípade ukončenia zmluvného vzťahu.
2. Za všetky zariadenia umiestnené a prevádzkované Nájomcom zodpovedá Nájomca.

## **Článok VIII.**

### **Stavebné úpravy a opravy vykonávané Prenajímateľom**

1. Prenajímateľ môže vykonať opravy a stavebné úpravy, rekonštrukcie, adaptácie či iné investície na Predmete nájmu len s písomným súhlasom Nájomcu. To platí aj pre práce a stavebné opatrenia, ktoré nie sú potrebné, avšak sú účelné a slúžia predovšetkým k modernizácii Predmetu nájmu. Je potrebné brať ohľad na prevádzkové záujmy Nájomcu. Táto požiadavka neplatí pre opravy, ktoré sú nutné na odstránenie havárií alebo na predchádzanie havárii, či stavu ohrozenia alebo poškodenia.
2. Zmluvné strany sa pre prípad realizácie úprav uvedených v bode 1 tohto článku Zmluvy dohodnú na znížení alebo neplatení nájomného počas obmedzenia alebo prerušenia prevádzky Nájomcu z dôvodov uvedených v tomto bode.

## **Článok IX.**

### **Sprístupenie a užívanie Predmetu nájmu**

1. Prenajímateľ zabezpečí Nájomcovi voľný a neobmedzený prístup do Budovy po celú Dobu nájmu.
2. Prenajímateľ zapožičia Nájomcovi za účelom prístupu do Budovy kľúče od vstupných dverí k Budove a prípadné vstupné karty v počte uvedenom v Odovzdávacom protokole. Kľúče a vstupné karty požadované dodatočne budú evidované osobitne.
3. Nájomca je kedykoľvek počas trvania tejto Zmluvy povinný umožniť vo vopred dohodnutom termíne Prenajímateľovi, alebo osobám Prenajímateľom povereným, vstup do priestorov tvoriacich Predmet nájmu za účelom kontroly plnenia podmienok dohodnutých v tejto Zmluve, zistenia stavebného stavu, nového prenájmu alebo pri preukázaní iného oprávneného záujmu Prenajímateľa.
4. Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, Prenajímateľ písomne oznámi Nájomcovi svoj zámer vstúpiť do priestorov Predmetu nájmu najmenej 24 (dvadsaťštyri) hodín vopred. V prípade bezprostredne hroziaceho nebezpečenstva je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť kedykoľvek do priestorov Predmetu nájmu aj bez doručenia predchádzajúceho písomného oznámenia a to aj v neprítomnosti Nájomcu.
5. Prenajímateľ, jeho zástupcovia alebo Prenajímateľom poverené osoby sú oprávnení vstupovať v čase od 8.00 do 18.00 hod. do priestorov Predmetu nájmu za účelom ich obhliadky potenciálnym kupujúcim, veriteľom a počas posledných 6 (šiestich) mesiacoch Doby nájmu potenciálnym nájomcom. Prenajímateľ písomne oznámi Nájomcovi svoj zámer vstúpiť do priestorov Predmetu nájmu najmenej 24 (dvadsaťštyri) hodín vopred.
6. Prenajímateľ vynaloží primerane úsilie na to, aby pri vykonávaní vyššie uvedeného práva vstupu do priestorov Predmetu nájmu neobmedzoval právo Nájomcu využívať Predmet nájmu podľa tejto Zmluvy.

## **Článok X.**

### **Obchodné meno nájomcu**

1. Nájomca je oprávnený umiestniť vyobrazenie svojho obchodného mena / názvu na Predmet nájmu. Nájomca je ďalej oprávnený umiestniť na výkladoch a vstupných dverách označenie Nájomcu alebo jeho loga, resp. ochrannej známky, názvov projektov a pod., pričom Prenajímateľ určí miesto a spôsob vykonania.
2. Nájomca je oprávnený umiestniť v samotnom Predmete nájmu reklamné nápisy, panely a pútače aj bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
3. Po predchádzajúcej vzájomnej písomnej dohode Nájomca umožní bezplatné umiestnenie primeraných reklamných / informačných označení Prenajímateľa na a v Predmete nájmu ako napr. vývesné štíty, pútače alebo nápisy obsahujúce obchodné meno / názov Prenajímateľa.

## **Článok XI.**

### **Doba trvania zmluvy, skončenie nájmu, sankcie**

1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to do 31.10.2015. Nájom nájomcu sa začína dňom odovzdania Predmetu nájmu Nájomcovi podľa článku V, bod 1 tejto Zmluvy, resp. dňom bezdôvodného odmietnutia prevzatia Predmetu nájmu Nájomcom.
2. Nájom Predmetu nájmu založený touto Zmluvou skončí:
  - a) uplynutím Doby nájmu, ak nie je dohodnuté inak,
  - b) dňom písomne dohodnutým Zmluvnými stranami,
  - c) uplynutím výpovednej lehoty na základe výpovede danej v súlade s bodom 3 tohto článku Zmluvy,
  - d) zánikom Predmetu nájmu,
  - e) odstúpením od Zmluvy.
3. Túto Zmluvu môže Prenajímateľ i Nájomca kedykoľvek vypovedať písomne bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvý deň kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
4. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy z nasledovných dôvodov:
  - a) ak Nájomca užíva Predmet nájmu alebo ktorúkoľvek časť v rozpore s touto Zmluvou
  - b) ak Nájomca o viac ako 30 (tridsať) dní z vlastnej viny mešká s platením Nájomného podľa tejto Zmluvy,
  - c) ak Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú poriadok alebo pokoj,
  - d) ak bolo rozhodnuté o odstránení alebo zmenách Stavby, čo bráni užívať Predmet nájmu,
  - e) ak Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
5. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy z nasledovných dôvodov:
  - a) ak Nájomca stratil spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu prenajal,
  - b) ak sa Predmet nájmu stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na zmluvne dohodnuté užívanie a Prenajímateľ po uplynutí lehoty 1 (jedného) mesiaca od kedy sa Predmet nájmu stal nespôsobilý na dohodnuté užívanie nezabezpečil opravu Predmetu nájmu,
  - c) ak Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z ustanovenia § 5 ods. 1 Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov.
6. V prípade skončenia Doby nájmu podľa bodu 3 tohto článku Zmluvy, je Nájomca povinný vypratať Predmet nájmu a vypratý Predmet nájmu odovzdať Prenajímateľovi ku dňu uplynutia výpovednej lehoty.
7. V prípade skončenia nájmu podľa odseku 4 tohto článku je nájomca povinný vypratať predmet nájmu a vypratý predmet nájmu odovzdať do konca kalendárneho týždňa nasledujúceho po dni, v ktorom bolo odstúpenie od zmluvy doručené Nájomcovi.
8. Prenajímateľ má právo požadovať od Nájomcu úrok z omeškania vo výške 0,02% z dlžnej sumy Nájomného za každý deň omeškania, ak sa Nájomca z vlastnej viny pri dostatočnom finančnom krytí dostane do omeškania s úhradou Nájomného.
9. Nájomca má právo požadovať od Prenajímateľa úrok z omeškania vo výške 0,02% z Nájomného za každý deň omeškania, ak sa Prenajímateľ dostane do omeškania s odovzdaním Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi.

## **Článok XII.**

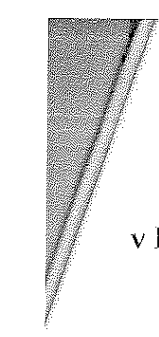
### **Povinnosti Nájomcu po skončení nájmu**

1. Nájomca sa zaväzuje vo všetkých prípadoch ukončenia Nájmu vypratať Predmet nájmu a vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi v súlade s ustanoveniami článku XI. tejto Zmluvy, a to v stave v akom Nájomca Predmet nájmu prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, príp. na zmeny podľa písomnej dohody s Prenajímateľom.
2. V deň skončenia Nájmu bude pri odovzdaní Predmetu nájmu Prenajímateľovi vyhotovený a oboma

Zmluvnými stranami podpísaný Odovzdávací protokol.

### Článok XIII. Záverečné ustanovenia

1. V prípade neplatnosti jedného alebo viacerých ustanovení tejto Zmluvy nebude dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Pre prípad neplatnosti jednotlivých ustanovení sú Zmluvné strany povinné dohodnúť sa namiesto nich na takých ustanoveniach, ktoré budú pôvodne neplatnosťou dotknutým najbližšie.
2. Všetky písomnosti podľa tejto Zmluvy budú zasielané na adresy zmluvných strán uvedené v tejto Zmluve. Písomnosti budú druhej zmluvnej strane zasielané doporučenou poštou alebo doručované osobne.
3. Právne vzťahy neupravené touto Zmluvou sa riadia ustanoveniami Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
4. Pokiaľ sa v tejto Zmluve, vrátane jej dodatkov, používajú výrazy „do“, najneskôr „do“, „od“ a výrazy podobného významu, vzťahujúce sa k akejkoľvek časovej lehote, platí, že budú vykladané tak, že zahrňujú uvedený dátum. Výraz „po“ bude vykladaný tak, že nezahrňuje zmienený dátum.
5. Akékoľvek zmeny ustanovení tejto Zmluvy je možné vykonať iba vo forme písomných dodatkov tejto Zmluvy, schválených obidvomi Zmluvnými stranami. Tieto dodatky sa postupne číslujú a stávajú sa integrálnou súčasťou Zmluvy.
6. Všetky vzniknuté spory z tejto Zmluvy budú zmluvné strany riešiť dohodou. Ak to nebude možné, Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade sporu týkajúceho sa tejto Zmluvy bude príslušným súdom, súd určený v súlade s príslušnými procesnými normami Slovenského právneho poriadku.
7. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia podľa Občianskeho zákonníka v platnom znení nie však skôr ako je dátum podpisu prílohy 4.
8. Táto Zmluva je povinne zverejňovaná zmluva podľa ustanovení § 5a zákona o prístupe k informáciám (zákona č. 211/2000 Z. z. v znení neskorších predpisov) v spojení s ustanoveniami § 271 ods. 2 a § 1 ods. 2 Obchodného zákonníka a s ustanoveniami § 47a Občianskeho zákonníka. Prenajímateľ súhlasí so zverejnením tejto Zmluvy vrátane jej príloh bez vynechania ktorejkoľvek časti jej textu a dodatkov a tiež disponuje písomným súhlasom inej dotknutej osoby (osoby konajúcej za prenajímateľa) na zverejnenie jej údajov v tejto Zmluve, v jej prílohách a dodatkoch a to zverejnenie Nájomcom počas trvania jeho povinnosti podľa § 5a § 5b zákona o prístupe k informáciám. Tento súhlas možno odvolať len po predchádzajúcom písomnom súhlase Nájomcu.
9. Táto zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, pričom Nájomca obdrží štyri rovnopisy a Prenajímateľ obdrží dva rovnopisy.
10. Neoddeliteľnými prílohami tejto Zmluvy sú  
Príloha č. 1: List vlastníctva č. 3733  
Príloha č. 2: Pôdorys prenajímaných priestorov  
Príloha č. 3: Predmet nájmu spolu s príslušenstvom a vybavením  
Príloha č. 4: Preberací protokol.
11. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že táto Zmluva bola spísaná podľa ich pravej a skutočnej vôle, bola nimi prečítaná, schválená a na znak súhlasu vlastnoručne podpísaná.



v Bratislave, dňa 26.8.2013

v Bratislave, dňa 26.8.2013



Príloha č. 1: List vlastníctva č. 3733

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEENOSTÍ

Okres : 103 Bratislava III  
 Obec : 529 346 BA-m.č. NOVÉ MESTO  
 Katastrálne územie: 804 380 Vinohrady

Dátum vyhotovenia: 17.06.2013  
 Čas vyhotovenia : 11:29:20

### VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3733

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

#### PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr.n.	Umiest. pozemku	Právny vzťah
5797/4	1816	Zastavané plochy a nádvoria	18		1	
5797/5	2168	Zastavané plochy a nádvoria	16		1	
5797/6	6	Zastavané plochy a nádvoria	99		1	
5798/8	502	Zastavané plochy a nádvoria	99		1	
5807	1599	Zastavané plochy a nádvoria	99		1	
5811/2	19	Zastavané plochy a nádvoria	99		1	

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

- 16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 18 - Pozemok, na ktorom je dvor
- 99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Kód umiestnenia pozemku

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

#### Stavby

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr.n.	Umiest. stavby
2669	5797/5	20	STAVBA		1
2909	5811/2	7	garáž		1

Legenda:

Kód druhu stavby

- 7 - Samostatne stojaca garáž
- 20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby

- 1 - Stavba postavané na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel
------------	---

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

- 1 Wayden, s.r.o., Dvořákovo nábřeží 10, Bratislava, PSČ 811 02, SR  
 IČO: 46075453  
 Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva, podľa V-13142/13 zo dňa 13.06.2013

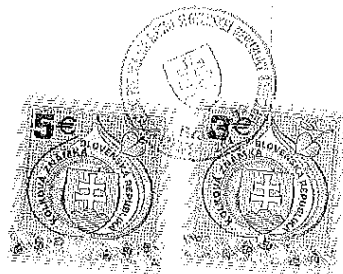
r. Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO)  
číslo a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

ČASŤ C: ĎARCHY

Bez zápisu.

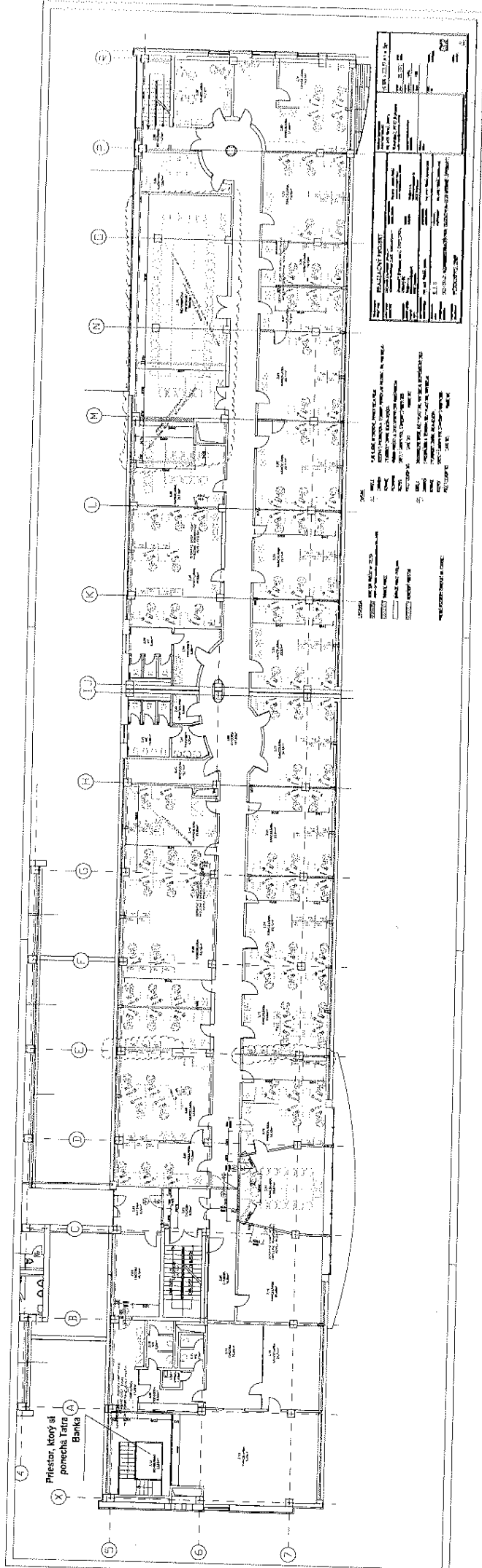
Iné údaje

Por.č.: 1  
Zlúčenie LV s LV č. 2951 ~ 909/13



Objednávka: 16/3672/13  
Vyhotožil: Zsolt Sárkány

Príloha č. 2: Pôdorys prenajímaných priestorov

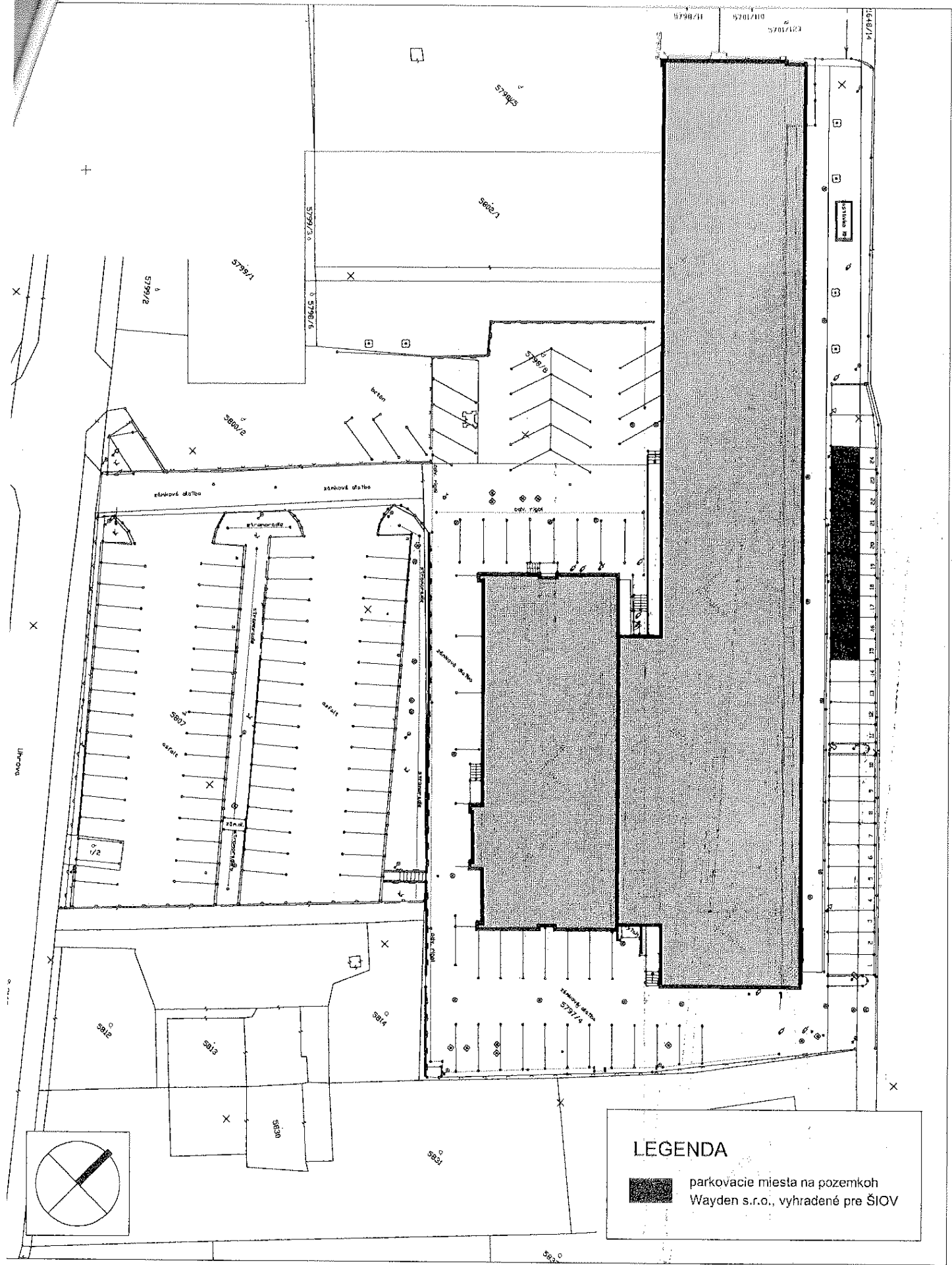


NÁZEV: ... Miesto: ... Stavba: ... Projektant: ... Dátum: ...	
ÚČEL: ... Stavba: ... Projektant: ... Dátum: ...	
Miesto: ... Stavba: ... Projektant: ... Dátum: ...	
Účel: ... Stavba: ... Projektant: ... Dátum: ...	

1. VŠETKY PLOŠKY, KTORÉ SÚ ...  
 2. ...  
 3. ...  
 4. ...  
 5. ...  
 6. ...  
 7. ...

1. ...  
 2. ...  
 3. ...  
 4. ...  
 5. ...  
 6. ...  
 7. ...

Priestor, klopi a  
 ponecha Tavra  
 Banka



**LEGENDA**

- parkovacie miesta na pozemkoch Wayden s.r.o., vyhradené pre ŠIOV

**Administratívna budova Stromová 9 - situácia parkingu**

M 1:500

26.8.2013

Príloha č. 3: Predmet nájmu spolu s príslušenstvom vybavením

### Príloha č. 3: Predmet nájmu spolu s príslušenstvom a vybavením

#### Popis kancelárskych (administratívnych) priestorov:

- Priestory pripravené na okamžité nasťahovanie, o.i. vymalované, vyčistené, zariadené nábytkom, podlahové krytiny – koberce, a pod.
- Časovo neobmedzený kontrolovaný vstup do budovy
- 24-hodinová strážna služba na vstupe do budovy – 7 dní v týždni
- Pripojenie budovy na verejné dátové a telekomunikačné siete
- Wifi pokrytie priestoru
- Napojenie na vodu, kanalizáciu a elektrinu
- Slaboprúdové dátové rozvody – kabeláž, koncové prvky
- Protipožiarna ochrana
- Riadne vetranie
- Parkovisko pre ZŤP
- 2-krát týždenne upratovanie kancelárskych priestorov, spoločných priestorov a exteriéru a zabezpečenie odvozu triedeného odpadu

#### Technický popis kancelárskych (administratívnych) priestorov:

Samostatne vyčlenený a štandardne vybavený kancelársky priestor o ploche 1000,00 m<sup>2</sup> (vrátane spoločných priestorov) pre prácu 100 zamestnancov vyhlasovateľa, odčlenený od ostatných priestorov v prípadnej spoločnej budove, uzamykateľný, vrátane bezbariérového prístupu a so zabezpečením aktívnych a pasívnych prvkov dátovej správy.

1. Kancelársky priestor pre 100 zamestnancov, z toho
  - Samostatná kancelária pre hlavného manažéra projektov s rokovacím stolom a stoličkami pre min. 6 osôb
  - 2 (dve) malé zasadačky pre cca 20 ľudí (uzavretý priestor) s konferenčným vybavením (stoly, stoličky, osvetlenie, odpadkové koše, a pod.)
  - 1 (jedna) veľká zasadačka pre cca 60 ľudí s možnosťou rozdelenia na menšie zasadačky s deliacou stenou (uzavretý priestor) s konferenčným vybavením (stoly, stoličky, osvetlenie, odpadkové koše, odkladacie stoly na občerstvenie a pod.)
  - ďalšie priestory určené pre ostatných zamestnancov pričom môže ísť o otvorený priestor, tzv. open space alebo samostatné kancelárie s nasledovnými ďalšími požiadavkami
  - Sociálne zariadenia vo veľkosti podľa príslušných STN
  - Kuchynka pre zamestnancov
  - Interiérové žalúzie
  - Prirodzené vetranie priestorov
  - Osvetlenie na úrovni pracovného stola
  - Štruktúrovaná kabeláž so silnoprúdovými a slaboprúdovými zásuvkami
  - Silnoprúdové zásuvky umiestnenie štandardne (každý pracovný stôl 2 ks)
  - Dátové zásuvky umiestnené štandardne (každý pracovný stôl 2 ks)
2. Vybavenie kancelárskych priestorov k práci 100 zamestnancov

- Kancelársky stolička na kolieskach, polohovateľná, opierka na ruky	100 ks
- Kancelársky stôl s min. rozmermi 120 x 75 x 75 mm	100 ks
- Stolová lampa	100 ks
- Kontajner so zásuvkami na kolieskach	100 ks
- Skrinka bez dvierok s min. rozmermi 80 x 150 x 40 mm	50 ks



- Skrinka bez dvierok s min. rozmermi 80 x 150 x 40 mm 50 ks
- Kovová bezpečnostná skriňa 3 ks
- Vešiak a odkladací priestor na zvršky zamestnancov 50 ks
- Odpadkové koše pod kancelárske stoly s objemom min. 10 l 100 ks
- Odpadkové koše veľkokapacitné s objemom min. 40 l 3 ks

3. Vybavenie sociálnych zariadení

- Vybavenie v súlade s platnými STN normami a súvisiacimi právnymi predpismi
- Teplá a studená voda
- Podlahy pokryté keramickými dlaždicami, steny obkladačkami
- Umývadla s batériami, WC, na pánskom WC aj pisoár, WC kefy zrkadlá, dávkovače na mydlá, zásobníky toaletných papierov a papierových uterákov, odpadkové koše
- Pravidelné dopĺňanie zásobníkov mydla, papierových uterákov a toaletného papiera

4. Vybavenie kuchynky pre zamestnancov

- Kuchynská linka hĺbky min. 600 mm a šírky cca 1,5 m
- Teplá a studená voda
- Nerezový drez s batériou a odtokom
- Mikrovlnka a chladnička
- Stôl a stoličky pre sedenie min. 6 ľudí.

## Príloha č. 4: Preberací protokol

**Wayden, s.r.o.**  
Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava

**Preberací protokol z odovzdania priestorov do užívania**

**Nájomca:** Štátny inštitút odborného vzdelávania  
**Sídlo:** Bellova 54/A, 837 63 Bratislava  
**V zastúpení:** Ing. Gabriela Jakubová  
na základe poverenia zastupovaním zo dňa 5.4.2012  
**Bankové spojenie:** Štátna pokladnica  
**Číslo účtu :** a) 000000 7000215417/8180 (účet na príjem prostriedkov z refundácie)  
b) 000000 7000065156/8180  
**IČO:** 17 314 852  
**DIČ:** 2020887715

**Prenajímateľ:** Wayden, s.r.o.  
**Sídlo:** Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava  
**V zastúpení:** Ing. Tomáš Zarnec - konateľ  
**Bankové spojenie:** J&T Banka, a.s., pobočka zahraničnej banky  
**Číslo účtu :** 1200022217/8320  
**IČO:** 46 075 453  
**DIČ:** 2023228273  
**IČ DPH:** SK2023228273

1. Prenajímateľ týmto odovzdáva Nájomcovi predmet nájmu špecifikovaný v Zmluve o nájme nebytových priestorov uzatvorenej dňa 26.8.2013 (ďalej len „Zmluva“) ako: nebytové priestory vedené ako kancelárske priestory o celkovej výmere 1 000,00 m<sup>2</sup>, nachádzajúce sa na 2 nadzemnom podlaží Budovy a časť pozemku parc. č. 5797/4, na ktorom sa nachádza 10 parkovacích miest; pôdorys nebytových priestorov a umiestnenie parkovacích miest tvorí Prílohu č. 2 tejto Zmluvy (ďalej len „Predmet nájmu“).
2. Nájomca preberá Predmet nájmu a vyhlasuje, že stav predmetu nájmu zodpovedá podmienkam stanoveným v Zmluve, predovšetkým dohodnutému účelu nájmu.
3. Vybavenie predmetu nájmu je v zmysle Prílohy č. 3 Zmluvy Predmet nájmu spolu s príslušenstvom a vybavením.
4. Zmluvné strany podpísom na tomto protokole potvrdzujú, že prenajímateľ odovzdal nájomcovi kľúče od všetkých priestorov tvoriacich predmet nájmu, pričom zoznam kľúčov a zoznam odovzdaných bezkontaktných kariet tvoria prílohu tohto dokumentu.
5. Pri odovzdávaní Zmluvné strany zaznamenali stav jednotlivých meračov energií:
  - Číslo a stav elektromeru: ....., ..... kWh
  - Číslo a stav vodomeru: ....., ..... m3

▪ Číslo a stav plynomeru: ....., ..... m3

Za Prenajímateľa  
V Bratislave dňa .....

Za Nájomcu  
V Bratislave dňa .....


.....

