

Zmluva o budúcej zmluve o podnájme nebytových priestorov

uzavretá podľa § 289 a nasl. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov

(ďalej ako „Zmluva o budúcej zmluve“)

Zmluvné strany:

1. Budúci nájomca:

ASTON BUILDING s.r.o.

Sídlo:

Werferova 1/2582, 040 11 Košice

Právna forma:

spoločnosť s ručením obmedzeným

Zapísaný:

v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, oddiel Sro., vložka č. 19331/V, dňa 08.02.2007

Štatutárny orgán:

konateľ

Zastúpený:

Martin Joščák - konateľ

IČO:

36 736 538

DIČ:

2022317176

IČ DPH:

SK2022317176

Bankové spojenie:

Všeobecná úverová banka, a.s.

IBAN (číslo účtu):

SK98 0200 0000 0028 3274 8256

SWIFT/BIC:

SUBA SK BX

(ďalej len „budúci nájomca“)

a

2. Budúci podnájomca:

Železničná spoločnosť Cargo Slovakia, a. s.

Sídlo:

Drieňová 24, 820 09 Bratislava

Právna forma:

akciová spoločnosť

Zapísaný:

v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., odd. Sa, vložka č. 3496/B, dňa 01.01.2005

Štatutárny orgán:

Predstavenstvo

Zastúpený:

Ing. Vladimír Ľupták, predseda predstavenstva a gen. riaditeľ

Ing. Jaroslav Daniška, podpredseda predstavenstva

IČO:

35 914 921

DIČ:

2021 920 065

IČ DPH:

SK 2021920065

Bankové spojenie:

Všeobecná úverová banka, a.s.

IBAN (číslo účtu):

SK93 0200 0000 0022 1485 1459

SWIFT/BIC:

SUBA SK BX

(ďalej len „budúci podnájomca“)

ďalej spolu aj ako („Zmluvné strany“ alebo jednotlivo ako „Zmluvná strana“)

1. Preambula

- 1.1 Spoločnosť VÚB leasing a.s. je vlastníkom nehnuteľnosti stavby označenej súp. č. 864, nachádzajúcej sa na pozemkoch p. č. C KN 1 033/1, 1 033/4, Puškinova ul., orientačné č. 3, k. ú. Stredné mesto, obec Košice – Staré mesto, okres Košice I. zapísanej na LV č. 11 547 vedeného Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom.
- 1.2 Spoločnosť VÚB Leasing a.s. ako prenajímateľ uzavrela so spoločnosťou ASTON BUILDING s.r.o. ako leasingovým nájomcom leasingovú zmluvu č. LZR/16/10002, ktorou prenajímateľ prenechal do užívania leasingovému nájomcovi nehnuteľnosti:
 - 1.2.1 stavba, súp. č. 864 nachádzajúcu sa na p. č. 1 033/4 zapísanej na LV č. 11 547, k. ú. Stredné mesto, obec Košice - Staré mesto, okres Košice I,
 - 1.2.2 stavba, súp. č. 864 nachádzajúcu sa na p. č. 1 033/1 zapísanej na LV č. 11 547, k. ú. Stredné mesto, obec Košice - Staré mesto, okres Košice I,
 - 1.2.3 parcela registra „C“, p. č. 1 030/3 zapísanú na LV č. 11 547, k. ú. Stredné mesto, obec Košice - Staré mesto, okres Košice I,
 - 1.2.4 parcela registra „C“, p. č. 1 031/1 zapísanú na LV č. 11 547, k. ú. Stredné mesto, obec Košice - Staré mesto, okres Košice I,
 - 1.2.5 parcela registra „C“, p. č. 1 031/4 zapísanú na LV č. 11 547, k. ú. Stredné mesto, obec Košice - Staré mesto, okres Košice I,
 - 1.2.6 parcela registra „C“, p. č. 1 033/1 zapísanú na LV č. 11 547, k. ú. Stredné mesto, obec Košice - Staré mesto, okres Košice I,
 - 1.2.7 parcela registra „C“, p. č. 1 033/3 zapísanú na LV č. 11 547, k. ú. Stredné mesto, obec Košice - Staré mesto, okres Košice I,
 - 1.2.8 parcela registra „C“, p. č. 1 033/4 zapísanú na LV č. 11 547, k. ú. Stredné mesto, obec Košice - Staré mesto, okres Košice I.
- 1.3 Prenajímateľ udelil leasingovému nájomcovi súhlas zo dňa 1.2.2016 k prenechaniu nehnuteľnosti alebo jej časti do podnájmu tretím osobám. Vzhľadom na to má leasingový nájomca v úmysle uzavrieť v budúcnosti so Železničnou spoločnosťou Cargo Slovakia, a.s. ako budúcim podnájomcom podnájmnú zmluvu, ktorou leasingový nájomca prenechá do užívania nebytové priestory v nehnuteľnosti.
- 1.4 Budúci podnájomca pri podpise tejto Zmluvy o budúcej zmluve vyhlasuje, že má vážny záujem z dôvodu riadneho zabezpečenia činnosti a umiestnenia svojich zamestnancov (zoznam zamestnancov a špecifikácia mobiliáru sú uvedené v Prílohe č. 2 a Prílohe č. 3 tejto zmluvy) o podnájom nebytových priestorov v dohodnutom čase, kvalite, rozsahu a za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve o budúcej zmluve. Budúci nájomca rovnako vyhlasuje, že je v tejto súvislosti pripravený splniť všetky povinnosti vyplývajúce pre neho z tejto Zmluvy o budúcej zmluve a v prípade uzavretia budúcej podnájomnej zmluvy rovnako aj všetky povinnosti vyplývajúce pre neho z budúcej podnájomnej zmluvy, zo všeobecne záväzných právnych predpisov a z prevádzkových a technických pravidiel.
- 1.5 Budúci nájomca pri podpise tejto Zmluvy o budúcej zmluve vyhlasuje, že má vážny záujem prenajať budúcemu podnájomcovi nebytové priestory a rovnako vyhlasuje, že je v tejto súvislosti pripravený uzavrieť s budúcim podnájomcom po splnení všetkých povinností uvedených v tejto Zmluve o budúcej zmluve budúcu zmluvu o podnájme nebytových priestorov.

2. Predmet Zmluvy o budúcej zmluve

- 2.1 Predmetom tejto Zmluvy o budúcej zmluve je záväzok budúceho nájomcu uzavrieť s budúcim podnájomcom po splnení všetkých povinností uvedených v tejto Zmluve o budúcej zmluve Zmluvu o podnájme nebytových priestorov (ďalej ako „**Zmluva**“), text ktorej tvorí **Prílohu č. 1** tejto Zmluvy o budúcej zmluve v lehote tak, ako je uvedené v bode 6.1.
- 2.2 Predmetom Zmluvy budú nebytové priestory nachádzajúce sa v stavbe označenej súp. č. 864, na Puškinova ul., orientačné č. 3, v Košiciach, k. ú. Stredné mesto, obec Košice – Staré mesto, okres Košice I. postavenej na pozemkoch parc. č. C KN 1 033/1, 10 33/4, zapísanej na

LV č. 11 547 (ďalej ako „**Nehnutelnosť**“), ktoré budú využívané zamestnancami budúceho podnájomcu na administratívne, sociálne, skladové priestory a parkovanie cestných motorových vozidiel v prípade parkovacích miest a mobiliár. Predmet podnájmu bude bližšie špecifikovaný v Zmluve.

- 2.3 Predmetom tejto Zmluvy o budúcej zmluve je napokon úprava vzájomných práv a povinností budúceho nájomcu a budúceho podnájomcu, ktoré na seba zmluvné strany preberajú podpísaním tejto Zmluvy o budúcej zmluve.

3. Povinnosti budúceho nájomcu

- 3.1 Budúci nájomca je povinný na vlastné náklady vypracovať a predložiť k odsúhlaseniu budúcemu podnájomcovi najneskôr do 3 pracovných dní odo dňa podpisu tejto Zmluvy o budúcej zmluve návrh dispozičného riešenia nebytových priestorov a dislokácie zamestnancov budúceho podnájomcu podľa Prílohy č. 2 a č. 3 s prihliadnutím na nižšie uvedené podmienky.
- 3.2 Najneskôr tretí pracovný deň od predloženia dispozičného riešenia budúcemu podnájomcovi uskutoční budúci nájomca s budúcim podnájomcom konzultácie, na ktorých budúci nájomca vysvetlí dispozičné riešenia a budúci podnájomca spresní svoje požiadavky.
- 3.3 Najneskôr tretí pracovný deň odo dňa spresnenia požiadaviek budúcim podnájomcom predloží budúci nájomca konečné dispozičné riešenie nebytových priestorov vrátane prvkovej špecifikácie mobiliáru. V prípade, že niektoré požiadavky budúceho podnájomcu na úpravu dispozičného riešenia sú v rozpore s platnou právnou úpravou, je budúci nájomca povinný na túto skutočnosť budúceho podnájomcu upozorniť.
- 3.4 Budúci nájomca sa okrem iného zaväzuje, že:
- 3.4.1 predložené dispozičné riešenie nebytových priestorov a dislokácia zamestnancov budúceho podnájomcu budú spracované v súlade s platnou právnou úpravou a budú dodržané všetky podmienky pre výkon administratívnych činností vykonávaných v predmete podnájmu pre počet zamestnancov uvedených v **Prílohe č. 2**. V prípade, že sa počas doby podnájmu preukáže, že výmera vyplývajúca z dispozičného riešenia je nedostačujúca, potom je budúci nájomca povinný najneskôr do 3 mesiacov od doručenia písomnej žiadosti budúceho podnájomcu zabezpečiť budúcemu podnájomcovi náhradný priestor, vo vzdialenosti max. 300 metrov od Nehnutelnosti, pričom náhradný priestor musí spĺňať tie isté kvalitatívne podmienky ako predmet podnájmu v Nehnutelnosti a jednotkové ceny nájmu maximálne vo výške tak, ako je dohodnuté v tejto Zmluve o budúcej zmluve.
- 3.4.2 Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností sa Zmluvné strany dohodli, že výmera predmetu podnájmu v Zmluve bude stanovená v súlade s technickou normou STN EN 15221-6 ako súčet čistej podlahovej plochy miestností (NRA) pred zmenou dispozičného riešenia odsúhlaseného budúcim podnájomcom, ktoré budú tvoriť predmet podnájmu po odsúhlasení dispozičného riešenia a dislokácie zamestnancov zo strany budúceho podnájomcu. Zmena dispozície na základe žiadosti podnájomcu nemá vplyv na zmenu takto stanovenej výmery, a teda ani na zmenu Pevnej zložky ceny nájmu.
- 3.4.3 ponúkané nebytové priestory budú ku dňu odovzdania spĺňať minimálne ICT požiadavky podľa **Prílohy č. 4** tejto Zmluvy o budúcej zmluve, pričom splnenie týchto podmienok zabezpečí na vlastné náklady budúci nájomca a budúci podnájomca zabezpečí potrebnú súčinnosť. Budúci nájomca umožní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy prístup do predmetu podnájmu zamestnancom zmluvného partnera budúceho podnájomcu, ktorý zabezpečí aktivačné práce sieťových prvkov, resp. iné práce súvisiace s prípravou priestorov na užívanie.

- 3.4.4 Predmet podnájmu bude ku dňu odovzdania komplexne zariadený mobiliárom podľa dispozičného riešenia a dohodnutého štandardu. Budúci nájomca zabezpečí po celú dobu podnájmu funkčnosť mobiliáru a jeho prestavenie v prípade organizačných zmien u budúceho podnajíomcu.
- 3.4.5 Účel využitia predmetu podnájmu zodpovedá požiadavkám budúceho podnajíomcu, t.j. pre výkon administratívnych činností zodpovedajúci počtu zamestnancov podľa Prílohy č. 2, 3 a 4 tejto Zmluvy v prípade kancelárskych priestorov, pre uskladnenie techniky, kancelárskeho materiálu, registratúrnych záznamov v prípade skladových priestorov a pre odstavenie cestných motorových vozidiel v prípade parkovacích miest.
- 3.5 Budúci nájomca garantuje, že v ponúkaných nebytových priestoroch zabezpečí:
- 3.5.1 komplexnú správu ponúkaných nebytových priestorov,
- 3.5.2 funkčnosť a vyregulovanie existujúcich technologických zariadení pre dodávku tepla a chladenia (klimatizácie) a to tak, aby boli v maximálnej technicky nožnej miere dosiahnuté optimálne mikroklimatické podmienky na pracovisku podnajíomcu v zmysle Vyhlášky Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky o podrobnostiach o ochrane zdravia pred záťažou teplom a chladom pri práci č. 544/2007 Z. z. v znení neskorších predpisov.
- 3.5.3 dodávky služieb spojených s nájmom (predovšetkým dodávka tepla a chladu, teplej a studenej vody, elektrickej energie, zneškodnenie odpadov).
- 3.6 Budúci nájomca je povinný odovzdať na základe preberajúceho a odovzdávajúceho protokolu, ktorý bude tvoriť Prílohu č. 5 Zmluvy budúcemu podnajíomcovi predmet podnájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, v súlade s dohodnutým dispozičným riešením a po splnení všetkých podmienok pre ich riadne a bezproblémové užívanie v lehote: prvú časť predmetu podnájmu najneskôr **do 30.03.2016**, druhú časť predmetu podnájmu najneskôr **do 20.04.2016**.
- 3.7 Zmluvné strany sa súčasne dohodli, že v prípade nesplnenia ktorejkoľvek podmienky uvedenej v predchádzajúcich bodoch alebo v prípade nepravdivého vyhlásenia budúceho nájomcu o splnení podmienok uvedených v predchádzajúcich bodoch tejto Zmluvy o budúcej zmluve, je budúci podnajíomca oprávnený písomne odstúpiť od tejto Zmluvy o budúcej zmluve alebo od Zmluvy (v prípade, že sa nesplnenie podmienok preukáže až po jej uzatvorení) bez akejkoľvek finančnej náhrady alebo iných nárokov v prospech budúceho nájomcu.

4. Nájomné a ceny za služby spojené s podnájmom

- 4.1 Budúci nájomca a budúci podnajíomca sa dohodli na nasledujúcich jednotkových cenách nájmu, na základe ktorých bude stanovená **Pevná zložka ceny nájmu**:
- | | | |
|-------|---------------------------|---|
| 4.1.1 | Administratívne priestory | 6,19 EUR / m ² / mesiac |
| 4.1.2 | Chodby | 5,30 EUR / m ² / mesiac |
| 4.1.3 | Skladové priestory | 4,41 EUR / m ² / mesiac |
| 4.1.4 | Sociálne zariadenia | 4,41 EUR / m ² / mesiac |
| 4.1.5 | Parkovacie miesta | 67,- EUR / miesto / mesiac |
| 4.1.6 | Mobiliár | jednotková cena bude stanovená osobitne po vzájomnej dohode po odsúhlasení prvkovej špecifikácie, |
- 4.2 Budúci nájomca a budúci podnajíomca sa dohodli, že **Pohyblivá zložka ceny nájmu** pozostáva z:
- 4.2.1 Pohyblivej zložky ceny nájmu **za dodávku médií a zneškodnenie odpadu** ako zálohovej platby vo výške 8.000,- EUR/ mesiac bez DPH (slovom osemtisíc EUR bez DPH).

- 4.2.2 Pohyblivej zložky ceny nájmu **za poskytovanie služieb** vymedzených v **Prílohe č. 4** Zmluvy vo výške 10.937,- EUR /mesiac bez DPH (slovom desaťtisícdeväťstotridsaťsedem EUR bez DPH) a **za dodávku hygienických potrieb do sociálnych priestorov** vo výške 1.500,- EUR/ mesiac bez DPH (slovom jedentisícpäťsto EUR bez DPH).
- 4.3 Nájomné bude splatné **mesačne vopred**, na základe faktúry vystavenej budúcim nájomcom s lehotou splatnosti 14 dní.
- 4.4 DPH bude uplatňovaná podľa platných právnych predpisov.
- 4.5 Budúci nájomca vykoná **vyúčtovanie prijatých platieb za dodávku médií** a zneškodnenie odpadov za kalendárny rok raz ročne, a to najneskôr do 31.05. nasledujúceho kalendárneho roka.

5. Doba podnájmu

- 5.1 Doba podnájmu je stanovená na **7 rokov** odo dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy s opciou na ďalších 36 mesiacov, a to aj opakovane, podľa bodu 5.2 tejto Zmluvy.
- 5.2 Zmluvné strany sa dohodli, že len budúci podnájomca môže najneskôr 6 mesiacov pred skončením platnosti a účinnosti Zmluvy písomne využiť opciu a predĺžiť dobu podnájmu na ďalších 36 mesiacov za rovnako stanovených podmienok ako v Zmluve, a to aj opakovane.

6. Uzatvorenie Zmluvy

- 6.1 Zmluvné strany sa dohodli, že **najneskôr do 22.03.2016 uzavrú Zmluvu o podnájme nebytových priestorov** v znení uvedenom v Prílohe č. 1 tejto Zmluvy o budúcej zmluve, a to v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy o budúcej zmluve. **Budúci nájomca predloží budúcemu podnájomcovi návrh Zmluvy najneskôr do 16.03.2016** v súlade s podmienkami tak ako je to uvedené v bode 8 tejto zmluvy.

7. Zmluvné pokuty

- 7.1 V prípade, ak budúci nájomca poruší svoju povinnosť uzavrieť s budúcim podnájomcom Zmluvu v dohodnutej lehote v zmysle bodu 6. tejto Zmluvy o budúcej zmluve, vzniká budúcemu podnájomcovi voči budúcemu nájomcovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške 100.000,- EUR (slovom: jednottisíc EUR), ktorú je budúci nájomca povinný uhradiť na základe faktúry vystavenej budúcim podnájomcom. Týmto nie je dotknuté právo na náhradu škody v rozsahu prevyšujúcom zmluvnú pokutu, ktorá v tejto súvislosti budúcemu podnájomcovi vznikla.
- 7.2 V prípade, ak budúci podnájomca neuzatvorí s budúcim nájomcom Zmluvu z dôvodu, že budúci nájomca neupravil predmet podnájmu v súlade so stanovenými požiadavkami budúceho podnájomcu a v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy o budúcej zmluve, vzniká budúcemu podnájomcovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške 100.000,- EUR (slovom: jednottisíc EUR), ktorú je budúci nájomca povinný uhradiť na základe faktúry vystavenej budúcim podnájomcom. Týmto nie je dotknuté právo na náhradu škody v rozsahu prevyšujúcom zmluvnú pokutu, ktorá v tejto súvislosti budúcemu nájomcovi vznikla.
- 7.3 V prípade, ak budúci podnájomca neuzatvorí s budúcim nájomcom Zmluvu aj napriek skutočnosti, že zo strany budúceho nájomcu boli splnené všetky podmienky uvedené v tejto Zmluve o budúcej zmluve, vzniká budúcemu nájomcovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške 100.000,- EUR (slovom: jednottisíc EUR), ktorú je budúci podnájomca povinný uhradiť na základe faktúry vystavenej budúcim nájomcom. Týmto nie je dotknuté právo na náhradu škody v rozsahu prevyšujúcom zmluvnú pokutu, ktorá v tejto súvislosti budúcemu nájomcovi vznikla.

- 7.4 Zaplatením akejkoľvek zmluvnej pokuty podľa ustanovení tejto Zmluvy o budúcej zmluve nie sú dotknuté prípadné iné nároky budúceho podnájomcu voči budúcemu nájomcovi z titulu omeškania alebo iného nesplnenia povinnosti uvedenej v tejto Zmluve o budúcej zmluve alebo na základe tejto Zmluvy o budúcej zmluve, pre porušenie ktorej sa dojednala zmluvná pokuta.

8. Všeobecné ustanovenia Zmluvy o budúcej zmluve

- 8.1 Na základe vzájomnej dohody oboch zmluvných strán Zmluva bude uzatvorená vo forme a v znení uvedenom v Prílohe č. 1 tejto zmluvy. Znenie Zmluvy možno zmeniť výlučne:
- 8.1.1 ak je to nevyhnutné na odstránenie zjavných chýb v písaní a počítaní alebo na opravu nesprávne uvedených faktických údajov týkajúcich sa zmluvných strán alebo predmetu podnájmu,
- 8.1.2 ak ide o zmeny, na ktorých sa zmluvné strany písomne dohodli,
- 8.1.3 na doplnenie nevyplnených miest príslušným faktickým údajom („xxx“);

9. Doručovanie

- 9.1 Všetky písomnosti týkajúce sa právnych vzťahov založených medzi Zmluvnými stranami touto Zmluvou o budúcej zmluve, sa doručujú na adresu sídla Zmluvnej strany uvedenú v tejto Zmluve o budúcej zmluve poštou, treťou osobou oprávnenou doručovať zásielky, alebo osobne. Ak Zmluvná strana neprevezme písomnosť na adrese uvedenej v tejto Zmluve o budúcej zmluve alebo na adrese zapísanej v obchodnom registri alebo inom registri, považuje sa písomnosť po troch dňoch od jej vrátenia odosielateľovi za doručení, a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvie. V prípade, ak Zmluvná strana odoprela prijatie písomnosti, písomnosť sa považuje za doručení dňom odopretia prijatia písomnosti. Všetky právne účinky doručovaných písomností nastanú dňom, ktorým sa písomnosť považuje za doručení.
- 9.2 Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy sídiel Zmluvných strán uvedené v tejto Zmluve o budúcej zmluve, ibaže odosielajúcej Zmluvnej strane adresát písomnosti písomne oznámil novú adresu sídla, prípadne inú novú adresu určenú na doručovanie písomností. V prípade akejkoľvek zmeny adresy určenej na doručovanie písomností na základe tejto Zmluvy o budúcej zmluve alebo v súvislosti s touto Zmluvou o budúcej zmluve sa príslušná Zmluvná strana zaväzuje o zmene adresy bezodkladne písomne formou výťažku informovať druhú Zmluvnú stranu; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne písomne formou podpísaného výťažku oznámená Zmluvnej strane pred odosielaním korešpondencie.

10. Záverečné ustanovenia

- 10.1 Vzťahy neupravené touto Zmluvou o budúcej zmluve sa riadia ustanoveniami príslušných právnych predpisov platných v Slovenskej republike.
- 10.2 Táto Zmluva o budúcej zmluve vzniká po dohode Zmluvných strán na celom jej obsahu a môže byť zmenená iba dohodou Zmluvných strán formou písomného vzostupne očíslovaného dodatku podpísaného oboma Zmluvnými stranami.
- 10.3 Zmluva o budúcej zmluve je vyhotovená **v štyroch rovnopisoch rovnakej právnej sily**, z toho každá zmluvná strana obdrží dva rovnopisy.
- 10.4 Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je žiadnym spôsobom obmedzená. Zmluvné strany ďalej vyhlasujú, že Zmluvu o budúcej zmluve uzatvorili na základe ich skutočnej, slobodnej a vážnej vôle, ktorú prejavili určito a zrozumiteľne. Zmluvu o budúcej zmluve uzatvorili dobromyseľne a v dobrej viere a neuzatvorili ju ani v omyle, ani pod nátlakom a ani v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvu o budúcej zmluve si prečítali jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.

- 10.5 Zmluvné strany sa dohodli, že táto **zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv Úradu vlády SR** podľa § 47a Občianskeho zákonníka alebo dňom nasledujúcim po dni zverejnenia informácie o jeho uzatvorení, v prípade, ak sa na túto zmluvu majú aplikovať ustanovenia § 5a ods. 3 zákona č. 211/2000 Z. z. – zákona o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií).

Prílohy Zmluvy o budúcej zmluve:

- č. 1 Zmluva o podnájme nebytových priestorov
- č. 2 Štruktúra zamestnancov podľa organizačných zložiek a iné priestory
- č. 3 Orientačný zoznam štandardu zariadenia mobiliárom podľa typu pracovnej pozície a druhu miestnosti
- č. 4 Minimálne požiadavky na zabezpečenie telekomunikačných služieb v administratívnom centre Košice

Za budúceho nájomcu:

V Košiciach, dňa: **11. marec 2016**
ASTON BUILDING s.r.o.

Za budúceho podnájomcu:

Vo Bratislave, dňa: **10. marec 2016**
Železničná spoločnosť Cargo Slovakia, a.s.

.....
Martin Joščák
konateľ

.....
Ing. Vladimír Ľupták
predseda predstavenstva
a generálny riaditeľ

.....
Ing. Jaroslav Daniška
podpredseda predstavenstva

Zmluva o podnájme nebytových priestorov

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“) a v súlade so Zmluvou o budúcej zmluve o podnájme nebytových priestorov zo dňa: **xxx** medzi týmito zmluvnými stranami:

1. Nájomca:

Sídlo:

Právna forma:

Zapísaný:

Štatutárny orgán:

Zastúpený:

IČO:

DIČ:

IČ DPH:

Bankové spojenie:

IBAN (číslo účtu):

SWIFT/BIC:

(ďalej len „nájomca“)

ASTON BUILDING s.r.o.

Werferova 1/2582, 040 11 Košice

spoločnosť s ručením obmedzeným

v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, oddiel Sro., vložka č.

19331/V, dňa 08.02.2007

konateľ

Martin Joščák - konateľ

36 736 538

2022317176

SK2022317176

Všeobecná úverová banka, a.s.

SK98 0200 0000 0028 3274 8256

SUBA SK BX

a

2. Podnájomca:

Sídlo:

Právna forma:

Zapísaný:

Štatutárny orgán:

Zastúpený:

IČO:

DIČ:

IČ DPH:

Bankové spojenie:

IBAN (číslo účtu):

SWIFT/BIC:

(ďalej len „podnájomca“)

Železničná spoločnosť Cargo Slovakia, a. s.

Drieňová 24, 820 09 Bratislava

akciová spoločnosť

v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., odd. Sa, vložka

č. 3496/B, dňa 01.01.2005

Predstavenstvo

Ing. Vladimír Ľupták, predseda predstavenstva a gen. riaditeľ

Ing. Jaroslav Daniška, podpredseda predstavenstva

35 914 921

2021 920 065

SK 2021920065

Všeobecná úverová banka, a.s.

SK93 0200 0000 0022 1485 1459

SUBA SK BX

(ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“ alebo jednotlivito ako „zmluvná strana“)

Preambula

1. Spoločnosť VÚB leasing a.s. je vlastníkom nehnuteľnosti - stavby označenej súp. č. 864, nachádzajúcej sa na pozemkoch p. č. C KN 1 033/1, 1 033/4, Puškinova ul., orientačné č. 3, k. ú. Stredné mesto, obec Košice – Staré mesto, okres Košice I. zapísanej na LV č. 11 547 vedeného Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom.
2. Spoločnosť VÚB Leasing a.s. ako prenajímateľ uzavrela so spoločnosťou ASTON BUILDING s.r.o. ako leasingovým nájomcom leasingovú zmluvu č. LZR/16/10002, ktorou prenajímateľ prenechal do užívania leasingovému nájomcovi nehnuteľnosti:
 - a) stavba, súp. č. 864 nachádzajúcu sa na p. č. 1 033/4 zapísanej na LV č. 11 547, k. ú. Stredné mesto, obec Košice - Staré mesto, okres Košice I,
 - b) stavba, súp. č. 864 nachádzajúcu sa na p. č. 1 033/1 zapísanej na LV č. 11 547, k. ú. Stredné mesto, obec Košice - Staré mesto, okres Košice I,
 - c) parcela registra „C“, p. č. 1 030/3 zapísanú na LV č. 11 547, k. ú. Stredné mesto, obec Košice - Staré mesto, okres Košice I,
 - d) parcela registra „C“, p. č. 1 031/1 zapísanú na LV č. 11 547, k. ú. Stredné mesto, obec Košice - Staré mesto, okres Košice I,
 - e) parcela registra „C“, p. č. 1 031/4 zapísanú na LV č. 11 547, k. ú. Stredné mesto, obec Košice - Staré mesto, okres Košice I,
 - f) parcela registra „C“, p. č. 1 033/1 zapísanú na LV č. 11 547, k. ú. Stredné mesto, obec Košice - Staré mesto, okres Košice I,
 - g) parcela registra „C“, p. č. 1 033/3 zapísanú na LV č. 11 547, k. ú. Stredné mesto, obec Košice - Staré mesto, okres Košice I,
 - h) parcela registra „C“, p. č. 1 033/4 zapísanú na LV č. 11 547, k. ú. Stredné mesto, obec Košice - Staré mesto, okres Košice I.
3. Prenajímateľ udelil leasingovému nájomcovi súhlas zo dňa 1.2.2016 k prenechaniu nehnuteľnosti alebo jej časti do podnájmu tretím osobám.
4. Vzhľadom na to zmluvné strany uzatvárajú nasledovnú zmluvu.

1. Predmet a účel podnájmu

- 1.1 Nájomca prenajíma podnájmomcovi v nehnuteľnosti - stavbe „**Puškinova**“, súpisné číslo 864, postavené na pozemkoch parc. č. 1 033/1, 1 033/4, zapísanej na liste vlastníctva č. 11 547, vedenej na Okresnom úrade Košice, katastrálny odbor, pre katastrálne územie Stredné mesto, obec Košice – Staré mesto, okres Košice I. a pozemkov v okolí uvedenej stavby parc. č. 1 030/3, 1 031/1, 1 031/4, 1 033/3 zapísaných na liste vlastníctva č. 11 547, vedených na Okresným úradom Košice, katastrálny odbor, pre katastrálne územie Stredné mesto, obec Košice – Staré mesto, okres Košice I. (ďalej len „**Nehnuteľnosť**“). Adresa: Puškinova 3, Košice:
 - 1.1.1 nebytové priestory o výmere **xxx** m² (výmera je určená v súlade s technickou normou STN EN 15221-6 ako súčet čistej podlahovej plochy miestností - NRA pred zmenou dispozičného riešenia odsúhlaseného podnájmomcom) a parkovacie miesta v počte 30 ks. Výpočet výmery nebytových priestorov je uvedený v **Prílohe č. 2** – prehľad výmer nebytových priestorov s rozlíšením podľa termínu odovzdania a v **Prílohe 1A** - pôdorysy, s rozlíšením podľa termínu odovzdania. Nájomca prenajíma podnájmomcovi v nehnuteľnosti bližšie špecifikovanej v Preambule tejto zmluvy aj vybavenie nebytových priestorov – mobiliár, podľa podnájmomcom odsúhlasenej prvkovej špecifikácie. Zoznam prenajatého mobiliáru je uvedený v **Prílohe č. 3** tejto zmluvy. Všetko spolu ďalej len ako „**Predmet podnájmu**“.

- 1.2 Nehnuteľnosť, ktorej súčasťou je Predmet podnájmu, disponuje napojením na rozvod pitnej teplej a studenej vody, kanalizácie, rozvod elektrickej energie, rozvod plynu, tepla, dátových a telefónnych sietí, je vykurovaná a klimatizovaná.
- 1.3 Nájomca sa zaväzuje za podmienok uvedených v tejto zmluve poskytovať podnájomcovi dodávku médií, a to: **xxx**. Podnájomca je v tejto súvislosti povinný uhrádzať nájomcovi Pohyblivú zložku ceny nájmu podľa bodu 4.3.1 a nájomca je povinný vykonať vyúčtovanie za dodávku médií a zneškodnenie odpadov podľa bodu 4.4.3 tejto zmluvy.
- 1.4 Podnájomca je oprávnený Predmet podnájmu užívať výlučne ako administratívne, sociálne, skladové priestory a parkovanie cestných motorových vozidiel v prípade parkovacích miest.
- 1.5 Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že na Predmete podnájmu neviazu žiadne ťarchy, resp. práva tretích osôb, ktoré by bránili jeho riadnemu užívaniu podľa tejto zmluvy.
- 1.6 Nájomca podpisom tejto zmluvy prehlasuje, že nehnuteľnosť, v ktorej sa Predmet podnájmu nachádza, je voľne prístupná prostredníctvom verejných prístupových komunikácií, a že z titulu možnosti užívania prístupových ciest k nehnuteľnosti a Predmetu podnájmu podnájomcovi nevyplyvajú žiadne obmedzenia.

2. Doba podnájmu

- 2.1 Nájomca prenecháva Predmet podnájmu do užívania podnájomcovi **na dobu určitú – na 7 rokov** odo dňa účinnosti tejto zmluvy s možnosťou opcie zo strany podnájomcu na 36 mesiacov, a to aj opakovane, podľa bodu 2.2 tejto zmluvy.
- 2.2 Zmluvné strany sa dohodli, že len podnájomca môže najneskôr 6 mesiacov pred skončením platnosti a účinnosti zmluvy využiť písomne opciu a predĺžiť dobu podnájmu na ďalších 36 mesiacov za rovnako stanovených podmienok ako v tejto zmluve, a to aj opakovane.

3. Prevzatie a odovzdanie Predmetu podnájmu

- 3.1 Nájomca protokolárne odovzdá podnájomcovi Predmet podnájmu na základe písomného Protokolu o odovzdaní a prevzatí Predmetu podnájmu, ktorého vzor tvorí **Prílohu č. 5** tejto zmluvy. Predmetom tohto protokolu bude vymedzenie kvantitatívneho a kvalitatívneho stavu, v akom sa Predmet podnájmu nachádza v čase jeho odovzdania podnájomcovi.
- 3.2 Nájomca odovzdá Predmet podnájmu podnájomcovi v časových lehotách uvedených v Prílohe č. 1A tejto zmluvy. Nájomca súčasne prehlasuje, že:
 - 3.2.1 výmera nebytových priestorov je dostačujúca a predložené dispozičné riešenie nebytových priestorov a dislokácia zamestnancov podnájomcu sú spracované v súlade s platnou právnou úpravou a sú dodržané všetky podmienky pre výkon administratívnych činností vykonávaných v Predmete podnájmu. V prípade, že sa počas doby podnájmu preukáže, že výmera vyplývajúca z dispozičného riešenia nie je dostačujúca, potom je nájomca povinný najneskôr do 3 mesiacov od doručenia písomnej žiadosti podnájomcu zabezpečiť podnájomcovi náhradný priestor, vo vzdialenosti max. 300 metrov od Nehnuteľnosti, pričom náhradný priestor musí spĺňať tie isté kvalitatívne podmienky ako Predmet podnájmu v Nehnuteľnosti a jednotkové ceny nájmu maximálne vo výške tak, ako je dohodnuté v tejto zmluve.
 - 3.2.2 výmera Predmetu podnájmu v zmluve je stanovená v súlade s technickou normou STN EN 15221-6 ako súčet čistej podlahovej plochy miestností (NRA) pred zmenou dispozičného riešenia odsúhlaseného podnájomcom. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností bolo dohodnuté, že zmena dispozície na základe žiadosti podnájomcu nemá vplyv na zmenu takto stanovenej výmery, a teda ani na zmenu Pevnej zložky ceny nájmu.

- 3.2.3 Predmet podnájmu bude ku dňu odovzdania spĺňať minimálne ICT požiadavky podľa **Prílohy č. 6** tejto zmluvy, pričom splnenie týchto podmienok zabezpečí na vlastné náklady nájomca,
- 3.2.4 účel využitia Predmetu podnájmu zodpovedá požiadavkám podnájomcu, t.j. pre výkon administratívnych činností podľa **Prílohy č. 1A** a **Prílohy č. 1B** tejto zmluvy v prípade administratívnych priestorov, pre uskladnenie techniky, kancelárskeho materiálu, registratúrnych záznamov v prípade skladových priestorov a pre odstavenie cestných motorových vozidiel v prípade parkovacích miest.
- 3.3 Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že podnájomca je povinný v prípade ukončenia podnájomného vzťahu odovzdať nájomcovi Predmet podnájmu v stave, v akom ho od nájomcu prevzal (ďalej aj ako „pôvodný stav“) s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, ak by uvedenie Predmetu podnájmu do pôvodného stavu nebolo technicky možné bez toho, aby došlo k nezanedbateľnému poškodeniu, resp. znehodnoteniu Predmetu podnájmu, zmluvné strany berú na vedomie a výslovne súhlasia s tým, že v takomto prípade nájomca nebude požadovať od podnájomcu navrátenie Predmetu podnájmu do pôvodného stavu a podnájomca nebude požadovať od nájomcu akékoľvek plnenie za zhodnotenie Predmetu podnájmu podnájomcom.
- 3.4 V prípade zistenia rozdielného stavu Predmetu podnájmu od odovzdania Predmetu podnájmu podnájomcovi do vrátenia Predmetu podnájmu nájomcovi nad rámec obvyklého opotrebenia, ako aj v prípade nezanedbateľného poškodenia, resp. znehodnotenia Predmetu podnájmu, spôsobeného jeho uvedením do pôvodného stavu, je podnájomca povinný uhradiť nájomcovi škodu, ktorá týmto vznikla. Nezanedbateľné poškodenie je predovšetkým také poškodenie Predmetu podnájmu, dôsledkom ktorého by bolo narušenie, resp. poškodenie nosných konštrukčných prvkov (statika) Predmetu podnájmu, znefunkčnenie, resp. obmedzenie funkčnosti existujúcich inžinierskych sietí ako sú rozvody tepla, vrátane vykurovacích telies, vodovodných rozvodov vrátane príslušných sanitárnych zariadení, elektrických a plynových rozvodov.

4. Nájomné, fakturácia a platobné podmienky

- 4.1 Nájomca a podnájomca sa v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli na nasledujúcich cenách za podnájom administratívnych, skladových a sociálnych priestorov, chodieb, parkovacích miest a mobiliáru (ďalej v texte spolu aj ako „**Pevná zložka ceny nájmu**“):
- | | | |
|-------|---------------------------|-----------------------------------|
| 4.1.1 | Administratívne priestory | 6,19 EUR/ m ² / mesiac |
| 4.1.2 | Chodby | 5,30 EUR/ m ² / mesiac |
| 4.1.3 | Skladové priestory | 4,41 EUR/ m ² / mesiac |
| 4.1.4 | Sociálne zariadenia | 4,41 EUR/ m ² / mesiac |
| 4.1.5 | Parkovacie miesta | 67,- EUR/ miesto/ mesiac |
| 4.1.6 | Mobiliár | xxx EUR / mesiac |
- 4.2 Zmluvné strany sa za podnájom Predmetu podnájmu podľa bodu 1. tejto zmluvy dohodli na výške Pevnej zložky ceny nájmu nasledovne:
- 4.2.1 6,19 EUR/ m²/ mesiac (slovom šesť EUR a devätnásť centov za meter štvorcový a mesiac) bez DPH **za administratívne priestory**, čo pri celkovej výmere administratívnych priestorov xxx m² predstavuje mesačné nájomné xxx EUR bez DPH,
- 4.2.2 5,30 EUR/ m²/ mesiac (slovom päť EUR a tridsať centov za meter štvorcový a mesiac) bez DPH **za chodby**, čo pri celkovej výmere chodieb xxx m² predstavuje mesačné nájomné xxx EUR bez DPH,

- 4.2.3 4,41 EUR/ m²/ mesiac (slovom štyri EURÁ štyridsaťjeden centov za meter štvorcový a mesiac) bez DPH **za skladové priestory**, čo pri celkovej výmere skladových priestorov xxx m² predstavuje mesačné nájomné xxx EUR bez DPH,
- 4.2.4 4,41 EUR/ m²/ mesiac (slovom štyri EURÁ štyridsaťjeden centov za meter štvorcový a mesiac) bez DPH **za sociálne priestory**, čo pri celkovej výmere sociálnych priestorov xxx m² predstavuje mesačné nájomné xxx EUR bez DPH,
- 4.2.5 67,- EUR/ miesto/ mesiac (slovom šesťdesiatšedem Eur za miesto a mesiac) bez DPH **pre parkovacie miesta**, čo pri celkovom počte 30 parkovacích miest predstavuje mesačné nájomné 2.010,- EUR bez DPH,
- 4.2.6 xxx EUR/ mesiac (slovom xxx EUR a mesiac) bez DPH **za nájom mobiliáru**,
- 4.2.7 **Pevná zložka ceny nájmu činí celkom xxx EUR/ mesiac** (slovom xxx EUR) bez DPH, t.j. ročne xxx EUR/ rok (slovom xxx EUR) bez DPH,
- 4.2.8 dohodnutá Pevná zložka ceny nájmu je uvedená bez DPH. K cene nájmu bude uplatnená DPH podľa platných právnych predpisov,
- 4.2.9 v dohodnutej Pevnej zložke ceny nájmu je zahrnutá daň z nehnuteľností a poistné náklady hradené nájomcom;
- 4.3 Zmluvné strany sa dohodli na **Pohyblivej zložke ceny nájmu** nasledovne:
- 4.3.1 Pohyblivá zložka ceny nájmu ako zálohová platba **za dodávku médií a zneškodnenie odpadu** mesačne v sume 8.000,- EUR (slovom osemtisíc EUR) bez DPH,
- 4.3.2 Pohyblivá zložka ceny nájmu **za poskytovanie služieb** vymedzených v **Prílohe č. 4** zmluvy mesačne v sume 10.937,- EUR (slovom desaťtisíc deväťstotridsaťšedem EUR) bez DPH a **za dodávku hygienických potrieb do sociálnych priestorov** mesačne v sume 1.500,- EUR (slovom jedentisícpäťsto EUR) bez DPH, t.j. **celkom 12.437 EUR,- bez DPH** (slovom dvanásťtisíc štyristotridsaťšedem EUR),
- 4.3.3 **Pohyblivá zložka ceny nájmu činí celkom 20.437,- EUR/ mesiac** (slovom dvadsaťtisíc štyristotridsaťšedem EUR) bez DPH, t.j. ročne 245.244,- EUR/ rok (slovom dvestoštyridsaťpäťtisíc dvestoštyridsaťštyri EUR) bez DPH,
- 4.3.4 dohodnutá Pohyblivá zložka ceny nájmu je uvedená bez DPH. K cene nájmu bude uplatnená DPH podľa platných právnych predpisov,
- 4.4 Fakturácia:
- 4.4.1 po úplnom odovzdaní Predmetu podnájomu podnájomcovi zo strany nájomcu bude vykonávaná vždy **mesačne vopred** vo výške podľa bodov 4.2.7, 4.3.1 a 4.3.2 najneskôr do 10. dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné fakturuje. Splatnosť faktúr je 14 dní odo dňa ich vystavenia.
- 4.4.2 v období, počas ktorého bol podnájomcovi Predmet podnájomu odovzdaný nájomcom iba čiastočne:
- 4.4.2.1 bude pri Pevnej zložke ceny nájmu uvedenej v bodoch 4.2.1 až 4.2.5 vykonávaná mesačne najneskôr do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné fakturuje v pomernej výške, ktorá sa prepočíta ako: (((násobok príslušnej jednotkovej ceny nájmu nebytových priestorov a parkovacích miest za mesiac a odovzdanej výmery príslušného typu nebytových priestorov a parkovacích miest) ÷ počet dní kalendárneho mesiaca, za ktorý sa fakturuje) x počet dní užívania, za ktoré sa fakturuje). Splatnosť faktúry je 14 dní odo dňa jej vystavenia,

- 4.4.2.2 bude pri Pevnej zložke ceny nájmu uvedenej v bode 4.2.6 vykonávaná mesačne najneskôr do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné fakturuje v pomernej výške, ktorá sa prepočíta ako: $((\text{násobok príslušnej ceny nájmu a podielu odovzdanej výmery Predmetu podnájmu mimo parkovacích miest k celkovej výmere Predmetu podnájmu mimo parkovacích miest}) \div \text{počet dní kalendárneho mesiaca, za ktorý sa fakturuje}) \times \text{počet dní užívania, za ktoré sa fakturuje}$). Splatnosť faktúry je 14 dní odo dňa jej vystavenia,
- 4.4.2.3 bude pri Pohyblivej zložke ceny nájmu uvedenej v bode 4.3.1 a 4.3.2 vykonávaná mesačne najneskôr do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné fakturuje v pomernej výške, ktorá sa prepočíta ako: $((\text{násobok príslušnej ceny nájmu a podielu odovzdanej výmery Predmetu podnájmu mimo parkovacích miest k celkovej výmere Predmetu podnájmu mimo parkovacích miest}) \div \text{počet dní kalendárneho mesiaca, za ktorý sa fakturuje}) \times \text{počet dní užívania, za ktoré sa fakturuje}$). Splatnosť faktúry je 14 dní odo dňa jej vystavenia,
- 4.4.3 Nájomca vykoná vyúčtovanie prijatých platieb za dodávku médií a zneškodnenie odpadov za kalendárny rok raz ročne, a to najneskôr do 31.05. nasledujúceho kalendárneho roka.
- 4.4.4 Nájomca sa zaväzuje podľa vyššie uvedených bodov vystavovať **tri samostatné faktúry** za: 1. Pevnú zložku ceny nájmu (rozpísaná po položkách), 2. Pohyblivú zložku ceny nájmu - dodávka médií (rozpísaná po položkách), 3. Pohyblivú zložku ceny nájmu - za poskytované služby.
- 4.4.5 Faktúry budú nájomcom vystavené v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a v súlade s ustanoveniami zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov (ďalej ako zákon o DPH). V prípade, že faktúry nebudú vystavené v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a zákona o DPH, je podnájomca oprávnený ich vrátiť nájomcovi na doplnenie. V takom prípade sa preruší plynutie lehoty splatnosti vrátenej faktúry a nová lehota splatnosti novej faktúry začne plynúť odo dňa jej vystavenia.
- 4.4.6 Pri omeškaní podnájomcu s platením nájomného je nájomca oprávnený účtovať podnájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,03 % z neuhradenej sumy za každý, aj začatý deň omeškania.
- 4.4.7 Zmluvné strany sa dohodli, že ktorákoľvek z nich je oprávnená postúpiť akúkoľvek pohľadávku alebo jej časť vzniknutú na základe tejto zmluvy tretej strane bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej zmluvnej strany. Takémuto postúpeniu bude predchádzať písomná výzva na vyrovnanie pohľadávky v lehote do 30 dní od doručenia písomnej výzvy.
- 4.4.8 Zmluvné strany sa zaväzujú navzájom si písomne oznámiť všetky zmeny týkajúce sa svojej právnej subjektivity, identifikačných, fakturačných a platobných údajov, zmeny v platení DPH ako aj zmeny o ostatných skutočnostiach, významných z hľadiska plnenia povinností zmluvných strán, uložených všeobecne záväznými právnymi predpismi alebo touto zmluvou, a to najneskôr do 15 dní odo dňa ich vzniku.
- 4.4.9 V prípade skončenia nájomného vzťahu pred uplynutím doby, po ktorú sú uhradené platby nájomného spôsobom uvedeným v bode 4. tejto zmluvy, je nájomca povinný do 30 dní odo dňa skončenia nájomného vzťahu vrátiť podnájomcovi nespotrebovanú časť takto vopred uhradeného nájomného.
- 4.4.10 V prípade, ak splatnosť faktúry pripadne na deň pracovného voľna alebo pracovného pokoja, bude sa za deň splatnosti považovať najbližší nasledujúci pracovný deň.

5. Poskytovanie služieb súvisiacich s podnájomom

- 5.1 Nájomca bude podnájomcovi poskytovať služby v rozsahu a kvalite podľa **Prílohy č. 4** tejto zmluvy.

6. Ukončenie podnájmu

- 6.1 podnájomný vzťah zanikne:
- 6.1.1 výpoveďou nájomcu, avšak výlučne na základe dôvodov uvedených v § 9, ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov,
 - 6.1.2 výpoveďou podnájomcu, avšak výlučne na základe dôvodov uvedených v § 9, ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov,
 - 6.1.3 písomnou dohodou zmluvných strán,
 - 6.1.4 uplynutím doby podnájmu, ak nedôjde k jej predĺženiu v zmysle bodu 2.2 zmluvy,
 - 6.1.5 jednostranným písomným odstúpením podnájomcu od zmluvy podľa bodov 6.5, 6.6. a 6.7 tejto zmluvy,
- 6.2 Výpoveď podľa bodu 6.1.1 a 6.1.2 tejto zmluvy musí byť vyhotovená v písomnej forme. Zmluvné strany si dohodli **výpovednú lehotu v dĺžke 6 mesiacov**.
- 6.3 Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca, po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Podnájomný vzťah zaniká uplynutím výpovednej lehoty.
- 6.4 V prípade, že sa zmluvné strany dohodnú na ukončení podnájmu písomnou dohodou, skončí sa podnájom ku dňu, ktorý bude uvedený v tejto písomnej dohode. V písomnej dohode o skončení podnájmu zmluvné strany vysporiadajú alebo dohodnú spôsob vysporiadania všetkých vzájomných nárokov pochádzajúcich z tejto zmluvy.
- 6.5 Podnájomca je oprávnený jednostranne písomne odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, že nájomca neodovzdá podnájomcovi nebytové priestory, ktoré sú predmetom tejto zmluvy v plnom rozsahu, v požadovanej kvalite, vybavení a lehotách podľa bodu 3.2 tejto zmluvy. Oznámenie o odstúpení musí byť vyhotovené v písomnej forme. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom nasledujúcim po jeho doručení nájomcovi. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca z titulu odstúpenia od zmluvy podľa tohto bodu nie je oprávnený uplatňovať voči podnájomcovi žiadne sankcie, zmluvné pokuty alebo nárok akékoľvek iné finančné vyrovnanie. Právo podnájomcu na náhradu škody tým nie je dotknuté.
- 6.6 Podnájomca je oprávnený jednostranne písomne odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, že sa vyhlásenia nájomcu o splnení podmienok v bode 3.2 tejto zmluvy ukážu ako nepravdivé a následkom ktorých vzniknú obmedzenia v užívaní predmetu podnájmu, alebo činností vykonávaných v predmete podnájmu. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom nasledujúcim po jeho doručení nájomcovi. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca z titulu odstúpenia od zmluvy podľa tohto bodu nie je oprávnený uplatňovať voči podnájomcovi žiadne sankcie, zmluvné pokuty alebo nárok akékoľvek iné finančné vyrovnanie. Právo podnájomcu na náhradu škody tým nie je dotknuté.
- 6.7 Podnájomca je oprávnený jednostranne písomne odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, že nájomca viac ako 10 kalendárnych dní nezabezpečuje podnájomcovi poskytovanie / dodávku médií spojených s užívaním Predmetu podnájmu. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom nasledujúcim po jeho doručení nájomcovi. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca z titulu odstúpenia od zmluvy podľa tohto bodu nie je oprávnený uplatňovať voči podnájomcovi žiadne sankcie, zmluvné pokuty alebo nárok na akékoľvek iné finančné vyrovnanie. Právo podnájomcu na náhradu škody tým nie je dotknuté.

7. Doručovanie

- 7.1 Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti zo strany zmluvných strán budú doručované na adresy zmluvných strán uvedených v záhlaví tejto zmluvy.

- 7.2 V prípade písomností doručovaných prostredníctvom pošty na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy ako doporučené listové zásielky alebo zásielky s doručenkou sa tieto písomnosti považujú za doručené zmluvnej strane aj keď:
- 7.2.1 zmluvná strana odoprela prijatie zásielky; zásielka sa považuje za doručenú dňom odopretia prijatia zásielky,
- 7.2.2 zásielka bola na pošte uložená a zmluvná strana ju neprevzala do piatich (5) pracovných dní od uloženia; posledný deň tejto skrátenej lehoty uloženia sa považuje za deň doručenia, i keď sa zmluvná strana o uložení nedozvedela,
- 7.2.3 bola zásielka vrátená zmluvnej strane ako nedoručiteľná. Zásielka sa považuje za doručenú dňom jej vrátenia druhej zmluvnej strane, a to aj vtedy, ak sa zmluvná strana o tom nedozvie.
- 7.3 V prípade doručovania písomností osobne, sa tieto doručujú zamestnancom oprávneným ich za právnické osoby prijímať. Takýmto zamestnancami sú:
- 7.3.1 za nájomca: konateľ, alebo ním písomne splnomocnená osoba
- 7.3.2 za podnájomcu: zamestnanci pracoviska Podateľne, adresa: Puškinova 3 Košice;
- 7.5 Akúkoľvek zmenu adresy sú si zmluvné strany povinné oznámiť najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa, kedy ku tejto zmene došlo. Odo dňa doručenia písomného oznámenia o zmene adresy zmluvnej strany sa táto považuje za záväznú.

8. Práva a povinnosti zmluvných strán

- 8.1 Podnájomca je povinný užívať Predmet podnájmu riadnym a hospodárnym spôsobom, dodržiavať všeobecne platné predpisy, vzťahujúce sa na Predmet podnájmu. Podnájomca smie užívať Predmet podnájmu len na účely uvedené v bode 1.4 tejto zmluvy.
- 8.2 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade záujmu podnájomcu užívať Predmet podnájmu na iný účel ako ten, na ktorý sú nebytové priestory stavebne určené, je povinný po udelení súhlasu nájomcu na vlastné náklady a bez nároku na refundáciu zo strany nájomcu požiadať príslušný stavebný úrad o povolenie zmeny účelu užívania časti Predmetu podnájmu. Podnájomca do doby nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia príslušného stavebného úradu o zmene účelu užívania časti Predmetu podnájmu nie je oprávnený užívať predmetný nebytový priestor na iný účel, v opačnom prípade sa zaväzuje nahradiť nájomcovi všetky sankcie, ktoré mu budú z tohto titulu uložené. Podnájomca je povinný oznámiť nájomcovi zmenu účelu užívania časti Predmetu podnájmu ako i doručiť kópiu rozhodnutia o povolení užívania časti stavby na iný účel, a to s vyznačenou doložkou právoplatnosti v lehote do piatich (5) pracovných dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti príslušného rozhodnutia.
- 8.3 Podnájomca je povinný, od kedy sa dozvedel o vzniku havárie v Predmete podnájmu, bez zbytočného odkladu túto skutočnosť oznámiť telefonicky kontaktnej osobe nájomcu na kontaktné t. č. **09xx xxx xxx (meno a priezvisko)**. Podnájomca je povinný umožniť vstup do Predmetu podnájmu oprávneným zamestnancom nájomcu alebo iným osobám povereným nájomcom za účelom odstraňovania porúch na Predmete podnájmu.
- 8.4 **V prípade vzniku poistnej udalosti** na Predmete podnájmu je podnájomca povinný túto udalosť nájomcovi nahlásiť bezodkladne (najneskôr do 48 hodín). Podnájomca je povinný informovať nájomcu o poistnej udalosti písomnou formou a telefonicky na t. č. **09xx xxx xxx (meno a priezvisko)**. Podnájomca je povinný poskytnúť súčinnosť pri spracovaní všetkých relevantných podkladov potrebných pri likvidácii škôd poistnej udalosti. Poistnou udalosťou je prípad poškodenia alebo zničenia vecí živelnou udalosťou (komplexné živelné riziko), prípad odcudzenia vecí, prípad poškodenia vecí vandalizmom, prípad poškodenia alebo zničenia strojov a zariadení a zodpovednosť za škodu.

- 8.5 Podnájomca je povinný umožniť zamestnancom nájomcu a tretím osobám po predchádzajúcom oznámení kontaktnej osobe podnájomcu telefonicky na t. č. **09xx xxx xxx (meno a priezvisko)** vstup do Predmetu podnájmu za účelom overenia ich technického stavu, spôsobu ich užívania. Podnájomca sa súčasne zaväzuje, že v čase minimálne 3 mesiacov pred ukončením platnosti a účinnosti tejto zmluvy umožní vstup do Predmetu podnájmu zamestnancom nájomcu a záujemcom o odkúpenie, resp. o iné využitie Predmetu podnájmu. Podnájomca sa taktiež zaväzuje sprístupniť Predmet podnájmu nájomcovi za účelom vykonania inventarizácie hnutelného majetku – mobiliáru (min. 1x ročne) a poskytnúť mu súčinnosť pri výkone tejto inventarizácie.
- 8.6 Podnájomca **nie je** oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu prenechať Predmet podnájmu podľa tejto zmluvy alebo akúkoľvek jeho časť inému do užívania alebo do podnájmu.
- 8.7 Podnájomca je akékoľvek stavebné úpravy Predmetu podnájmu oprávnený vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom nájomcu a na základe platného stavebného povolenia, alebo akéhokoľvek iného oprávnenia potrebného na ich vykonanie podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov. Podnájomca je v takom prípade povinný písomne požiadať nájomcu o predchádzajúce písomné stanovisko k navrhovaným úpravám. V prípade, že nájomca takýto súhlas udelí, je podnájomca oprávnený odpisovať ním vykonané technické zhodnotenie predmetu podnájmu.
- 8.8 Nájomca je povinný na vlastné náklady označiť názov firmy podnájomcu pri hlavnom vstupe do budovy podľa dizajn manuálu podnájomcu v súlade s platnou právnou úpravou.
- 8.9 Nájomca je povinný vypracovať pre Nehnutelnosť, v ktorej sa Predmet podnájmu nachádza, prevádzkový poriadok a tento odovzdať podnájomcovi pri odovzdaní Predmetu podnájmu. Podnájomca je povinný zo strany svojich zamestnancov alebo osôb, ktorým umožnil prístup do Predmetu podnájmu, zabezpečiť jeho dodržiavanie.
- 8.10 Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady údržbu, všetky opravy Predmetu podnájmu bez obmedzenia. Náklady nájomcu spojené s plnením týchto povinností sú zohľadnené v cene nájmu. To neplatí v prípade, že potreba údržby alebo opravy bola vyvolaná poškodením zo strany zamestnancov podnájomcu alebo osôb, ktorým podnájomca umožnil prístup k Predmetu podnájmu. Nájomca je zároveň povinný odstrániť poruchy na štruktúrovanej kabeľži najneskôr do 24 hod. od ich nahlásenia.
- 8.11 Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady údržbu okolia Nehnutelnosti, prístupových ciest a chodníkov, potrebných pre prístup k Predmetu podnájmu v zimnom (odpratávanie ľadu a snehu, zabezpečenie protišmykového posypu) aj letnom (najmä kosenie okolia predmetu nájmu, orez drevín) období tak, aby nebola ohrozená bezpečnosť pohybu osôb. Náklady nájomcu spojené s plnením tejto povinnosti sú zohľadnené v cene nájmu.
- 8.12 Zmluvné strany sa dohodli, že revízie vyhradených technických zariadení, elektrického zariadenia, ústredného kúrenia, komínových telies, hasiacich prístrojov a hydrantov, nachádzajúcich sa v Predmete podnájmu zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Zmluvné strany sa tiež dohodli, že povinnosti na základe § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov vo vzťahu k predmetu podnájmu zabezpečí nájomca na vlastné náklady, rovnako ako všetky úlohy ochrany pred požiarmi podľa ustanovení tohto zákona. Náklady nájomcu na plnenie týchto povinností sú zohľadnené v Pohyblivej zložke ceny nájmu.
- 8.13 Podnájomca sa zároveň zaväzuje dodržiavať povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním Predmetu podnájmu vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon), zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch a životnom prostredí v znení neskorších predpisov a zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá podnájomca nájomcovi za

všetky škody, ktoré nájomcovi dôsledkom porušenia povinností podnájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli nájomcovi uložené.

- 8.14 Podnájomca je zodpovedný za bezpečný technický stav vnesených zariadení do Predmetu podnájmu. Podnájomca je povinný zabezpečiť ich predpísané odborné prehliadky a skúšky ako aj odstránenie väd v nich uvedených.
- 8.15 Nájomca sa zaväzuje poskytnúť podnájomcovi súčinnosť pri zabezpečení režimových pracovísk (CO, Pokladňa a iné), pri zabezpečení napojení hlasových a dátových služieb.
- 8.16 Nájomca je povinný osadiť v Nehnuteľnosti pri vchode informačnú tabuľu, tiež je povinný vedľa dverí jednotlivých miestností osadiť tabuľky pre osadenie menoviek zamestnancov a umožniť podnájomcovi ich aktualizáciu po dobu podnájmu.
- 8.17 Nájomca sa zároveň zaväzuje vykonávať pravidelné revízie vyhradených technických zariadení, elektrického zariadenia, ústredného kúrenia, komínových telies, hasiacich prístrojov a hydrantov, nachádzajúcich sa v Predmete podnájmu čo je zohľadnené v Pohyblivej zložke ceny nájmu.
- 8.18 Nájomca sa zaväzuje, počas celej doby podnájmu zabezpečovať všetky potrebné revízie na Predmete podnájmu. Zároveň sa nájomca zaväzuje, zabezpečovať aj správu, údržbu a opravy zariadení slaboprúdu a silnoprúdu, bleskozvodu, zariadení inštalovaných v rámci požiarnej ochrany, výťahu, technológie vykurovania čo má zohľadnené v Pohyblivej zložke ceny nájmu.
- 8.19 Nájomca sa zaväzuje v Predmete podnájmu zabezpečiť funkčnosť a vyregulovanie existujúcich technologických zariadení pre dodávku tepla a chladenia (klimatizácie) a to tak, aby boli v maximálnej technickej možnej miere dosiahnuté optimálne mikroklimatické podmienky na pracovisku podnájomcu v zmysle Vyhlášky Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky o podrobnostiach o ochrane zdravia pred záťažou teplom a chladom pri práci č. 544/2007 Z. z. v znení neskorších predpisov.
- 8.20 Nájomca sa zaväzuje dostatočne poistiť Predmet podnájmu proti obvyklým rizikám (vrátane poistenia zodpovednosti za škodu spôsobenú tretím stranám) a udržiavať takéto poistenie v platnosti počas celej doby trvania tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje, že poistenia budú pokrývať najmä nasledovné riziká:
- 8.20.1 poistenie zodpovednosti nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s Predmetom podnájmu (predovšetkým pre prípady poškodenia majetku Podnájomcu, vrátane poranenia alebo smrti osôb Podnájomcu),
- 8.20.2 poistenie stavebných a konštrukčných väd,
- 8.20.3 živelné poistenie,
- 8.21 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade skončenia podnájomného vzťahu pred uplynutím doby určitej podľa bodu 2.1 je podnájomca povinný, na základe faktúry vystavenej nájomcom s lehotou splatnosti 30 dní, uhradiť nájomcovi neuhradenú časť nájomného za mobiliár podľa bodu 4.2.6 tejto zmluvy, a to za obdobie odo dňa nadobudnutia účinnosti ukončenia podnájomného vzťahu do dňa uplynutia dohodnutej doby podnájmu. Vlastnícke právo k mobiliáru podnájomca nadobúda okamihom podpisu preberacieho a odovzdávajúceho protokolu oprávnenými zástupcami zmluvných strán alebo uhradením predmetnej faktúry, a to podľa toho, ktorá okolnosť nastane skôr.
- 8.22 Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomca je oprávnený požiadať o prestavbu prístavby Nehnuteľnosti postavenej na pozemku parc. č. 1 033/4 a o zmenu účelu jej využitia, pričom nájomca je povinný v lehote do 18 mesiacov od doručenia žiadosti na vlastné náklady požadované zmeny zrealizovať a priestor odovzdať do užívania podnájomcovi. Rozšírenie Predmetu podnájmu bude riešené dodatkom k tejto zmluve, pričom pre užívanie týchto priestorov sa použijú jednotkové ceny dohodnuté v tejto zmluve.

9. Zmluvné pokuty

- 9.1 V prípade, ak sa akékoľvek vyhlásenie alebo záväzok nájomcu uvedené v bode 3.2 tejto zmluvy preukáže ako nepravdivé, následkom ktorého vzniknú obmedzenia v užívaní Predmetu podnájmu alebo činností vykonávaných v Predmete podnájmu, je podnájomca oprávnený účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 100.000,- EUR (slovom: jednostotisíc EUR), ktorú je nájomca povinný uhradiť na základe faktúry vystavenej podnájomcom. Týmto nie je dotknuté právo podnájomcu na náhradu škody v rozsahu prevyšujúcom túto zmluvnú pokutu.
- 9.2 V prípade, ak nájomca nezabezpečuje dodávky médií (aj jednotlivo) nepretržite viac ako 3 kalendárne dni, je podnájomca oprávnený účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 10.000,- EUR (slovom: desaťtisíc EUR), ktorú je nájomca povinný uhradiť na základe faktúry vystavenej podnájomcom, za každé prerušenie dodávky médií podľa tohto bodu. Toto ustanovenie sa nevzťahuje na prípady keď k prerušeniu dodávky médií došlo z dôvodov na strane hlavného dodávateľa alebo distribútora týchto médií. Týmto nie je dotknuté právo podnájomcu na náhradu škody v rozsahu prevyšujúcom túto zmluvnú pokutu.
- 9.3 V prípade, ak nájomca neplní povinnosti, ktoré mu vyplývajú z bodu 8 tejto zmluvy, následkom ktorých vzniknú obmedzenia v užívaní Predmetu podnájmu alebo prerušeniu činnosti vykonávaných v Predmete podnájmu, je podnájomca oprávnený účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 10.000,- EUR (slovom: desaťtisíc EUR), ktorú je nájomca povinný uhradiť na základe faktúry vystavenej podnájomcom. Uvedené sa nevzťahuje na nesplnenie podmienky podľa bodu 8.20. Za nesplnenie podmienky 8.20 je podnájomca oprávnený účtovať nájomcovi pokutu vo výške 10.000 € aj opakovane. Týmto nie je dotknuté právo podnájomcu na náhradu škody v rozsahu prevyšujúcom túto zmluvnú pokutu.
- 9.4 Zaplatením akejkoľvek zmluvnej pokuty podľa ustanovení tejto zmluvy nie sú dotknuté prípadné iné nároky podnájomcu voči nájomcovi z titulu omeškania alebo iného nesplnenia povinnosti uvedenej v tejto zmluve.
- 9.5 V prípade vypovedania tejto zmluvy nájomcom z dôvodov podľa § 9, ods. 2, písm. a), b), d) a g) zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov je podnájomca povinný a zaväzuje sa uhradiť nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 6-mesačného nájmu zodpovedajúcej Pevnej zložky ceny nájmu s výnimkou časti ceny za nájom mobiliáru, ktorého náhrada je riešená v bode 8.21 tejto zmluvy. Vypovedaniu zmluvy musí predchádzať písomné upozornenie nájomcu na odstránenie porušení zmluvy v lehote do 14 dní od doručenia výzvy.
- 9.6 V prípade, ak podnájomca vypovie zmluvu z dôvodu uvedeného v § 9, ods. 3, písm. a) zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, je povinný a zaväzuje sa uhradiť nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 12 mesačného nájmu zodpovedajúcej Pevnej zložke ceny nájmu s výnimkou časti ceny za nájom mobiliáru, ktorého náhrada je riešená v bode 8.21 tejto zmluvy, pokiaľ k ukončeniu platnosti zmluvy došlo v lehote do troch rokov od nadobudnutia jej účinnosti alebo zmluvnú pokutu vo výške 6 mesačného nájmu zodpovedajúcej Pevnej zložke ceny nájmu s výnimkou časti ceny za nájom mobiliáru, ktorého náhrada je riešená v bode 8.21 tejto zmluvy, pokiaľ k ukončeniu platnosti zmluvy došlo v lehote po uplynutí troch rokov od nadobudnutia jej účinnosti. Zmluvné strany sa pre vylúčenie pochybností dohodli, že ukončením platnosti zmluvy sa rozumie deň, ktorým uplynie posledný deň výpovednej lehoty.

10. Kontaktné údaje a kontaktné osoby zmluvných strán**10.1 Kontaktné údaje a kontaktné osoby nájomcu:**

Adresa	
Adresa pre zasielanie faktúr	
Telefón	
Fax	
Internet	

Meno a priezvisko	Telefón	E-mail	Rozsah oprávnenia

10.2 Kontaktné údaje a kontaktné osoby podnájomcu:

Adresa	Železničná spoločnosť Cargo Slovakia, a.s. Drieňová 24 , 820 09 Bratislava, Slovenská republika
Adresa pre zasielanie faktúr	Železničná spoločnosť Cargo Slovakia, a.s., Sekcia účtovníctva a daní, Drieňová 24 , 820 09 Bratislava, Slovenská republika
Telefón	02/2029 7808
Fax	nie je
Internet	www.zscargo.sk

Meno a priezvisko	Telefón	E-mail	Rozsah oprávnenia
Ing. Matilda Tomašovičová	0903 439 712	tomasovicova.matilda@zscargo.sk	vo veciach zmluvného vzťahu
Ing. Juraj Černoch	0911 986 941	cernoch.juraj@zscargo.sk	vo veciach technických
Ing. Róbert Čečetka	0902 990 827	cecetka.robert@zscargo.sk	vo veciach ICT

11. Salvatorska klauzula

- 11.1 V prípade, že je alebo ak sa stane niektoré ustanovenie tejto zmluvy neplatné, zostávajú ostatné ustanovenia tejto zmluvy platné a účinné. Miesto neplatného ustanovenia sa použijú ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov, upravujúce otázku vzájomného vzťahu zmluvných strán. Zmluvné strany sa potom zaväzujú upraviť svoj vzťah prijatím iného ustanovenia, ktoré svojím obsahom a povahou najlepšie zodpovedá zámeru neplatného ustanovenia.

12. Rozhodné právo a jurisdikcia

- 12.1 Zmluva, jej interpretácia a vzťahy, ktoré vznikli na jej základe sa riadia všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky s tým, že zmluvné strany sa dohodli, že použitie akéhokoľvek ustanovenia ktoréhokoľvek všeobecne záväzného právneho predpisu Slovenskej republiky, ktoré nie je kogentné, je výslovne vylúčené v rozsahu, v ktorom by jeho použitie mohlo meniť (či už úplne alebo čiastočne) význam, účel a/alebo interpretáciu ktoréhokoľvek ustanovenia zmluvy a/alebo dokumentov vzniknutých na jej základe.
- 12.2 Akýkoľvek spor, nezrovnalosť a/alebo rozpor zmluvných strán, ktorý vznikne zo zmluvy alebo v akejkoľvek súvislosti so zmluvou (vrátane akýchkoľvek a všetkých sporov týkajúcich sa jej uzavretia, platnosti, účinnosti, existencie a/alebo ukončenia) sa bude riešiť prednostne vzájomnými rokovaniami zmluvných strán, vedenými v dobrej viere a s dobrým úmyslom. Ak sa takýto spor, nezrovnalosť a/alebo rozpor nepodarí vyriešiť ani vzájomnými rokovaniami zmluvných strán najneskôr do tridsať dní odo dňa ich začatia, je ktorákoľvek zmluvná strana oprávnená podať návrh na príslušný súd v Slovenskej republike.

13. Záverečné ustanovenia

- 13.1 Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a subsidiárne ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 13.2 Zmluvné strany sa dohodli, že **zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv Úradu vlády SR** podľa § 47a Občianskeho zákonníka alebo dňom nasledujúcim po dni zverejnenia informácie o jeho uzatvorení, v prípade, ak sa na túto zmluvu majú aplikovať ustanovenia § 5a ods. 3 zákona č. 211/2000 Z. z. – zákona o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií).
- 13.3 Akékoľvek zmeny obsahu zmluvy môžu byť vykonané iba formou písomného vzostupne očíslovaného dodatku podpísaného oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.
- 13.4 Táto zmluva má **xxx** strán a je vyhotovená v štyroch rovnopisoch rovnakej právnej sily, z toho každá zmluvná strana obdrží dva rovnopisy.
- 13.5 Zmluvné strany berú na vedomie a súčasne vyjadrujú súhlas so zverejnením zmluvy i jej prípadných dodatkov v zmysle Občianskeho zákonníka v spojení so zákonom o slobode informácií.
- 13.6 Zmluvné strany vyhlasujú, že majú spôsobilosť na právne úkony v plnom rozsahu a ich zmluvná voľnosť nie je žiadnym spôsobom obmedzená. Zmluvné strany ďalej vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich skutočnej, slobodnej a vážnej vôle, ktorú prejavili určito a zrozumiteľne, zmluvu uzatvorili dobromyseľne a v dobrej viere a neuzatvorili ju ani v omyle, ani pod nátlakom a ani v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, obsahu zmluvy porozumeli a na znak súhlasu s obsahom zmluvy ju vlastnoručne podpísali.

Prílohy zmluvy:

- č. 1A špecifikácia Predmetu podnájmu – pôdorysy, s rozlíšením podľa termínu odovzdania (pred zmenou dispozičného riešenia)
- č. 1B konečné dispozičné riešenie nebytových priestorov vrátane prvkovej špecifikácie mobiliáru
- č. 2 špecifikácia Predmetu podnájmu – prehľad výmer nebytových priestorov s rozlíšením podľa termínu odovzdania (pred zmenou dispozičného riešenia)
- č. 3 Zoznam mobiliáru
- č. 4 Rozsah služieb poskytovaných nájomcom podľa bodu 4.3.2 a 5.1 zmluvy
- č. 5 Protokol o odovzdaní a prevzatí Predmetu podnájmu alebo jeho časti
- č. 6 Minimálne požiadavky na zabezpečenie telekomunikačných služieb v administratívnom centre Košice

Za nájomcu:

V Košiciach, dňa:
ASTON BUILDING s.r.o.

Za podnájomcu:

V Bratislave, dňa:
Železničná spoločnosť Cargo Slovakia, a.s.

.....
Martin Joščák
konateľ

.....
Ing. Vladimír Ľupták
predseda predstavenstva
a generálny riaditeľ

.....
Ing. Jaroslav Daniška
podpredseda predstavenstva

Príloha č. 1A Zmluvy o podnájme nebytových priestorov
Špecifikácia Predmetu podnájmu – pôdorysy, s rozlíšením podľa termínu odovzdania
(pred zmenou dispozičného riešenia)

X
X

Príloha č. 1B Zmluvy o podnájme nebytových priestorov
Konečné dispozičné riešenie nebytových priestorov vrátane prvkovej špecifikácie mobiliáru

X
X

Príloha č. 2 Zmluvy o podnájme nebytových priestorov
Špecifikácia Predmetu podnájmu – prehľad výmer nebytových priestorov s rozlíšením podľa termínu odovzdania (pred zmenou dispozičného riešenia)

X
X

Príloha č. 3 Zmluvy o podnájme nebytových priestorov
Zoznam mobiliáru

X
X

Príloha č. 4 Zmluvy o podnájme nebytových priestorov
Rozsah služieb poskytovaných nájomcom podľa bodu 4.3.2 a 5.1 zmluvy

1. Upratovanie Predmetu podnájmu v nasledovnom minimálnom štandarde:

Rozsah a špecifikácia štandardov upratovania v administratívnom centre ZSSK CARGO v závislosti od druhu priestorov je nasledovná:

1.1 Administratívne priestory

Interval upratovania: pondelok až piatok

Rozsah služby:

- a) vysypávanie smetných košov - 1x denne,
- b) umývanie podláh, v prípade kobercov vysávanie - 2x týždenne,
- c) utieranie prachu na nábytku (písacie stoly, stolíky, lampy, telefóny a pod.) – 2x týždenne,

Poznámka:

- v prípade mimoriadností (neúmyselného zašpinenia, napr. vylatia kávy a pod.) - operatívne, a to vrátane potreby tepovania koberca,

1.2 Priestory sociálnych zariadení (WC, písoáre, umyvárne, sprchy a pod.)

Interval upratovania: pondelok až piatok

Rozsah služby:

- a) vysypávanie smetných košov - 1x denne,
- b) umývanie podláh, umývanie a dezinfekcia WC, písoárov, umývadiel, zrkadiel - 1x denne,
- c) dopĺňanie toaletného papiera, papierových utierok a tekutého mydla - podľa potreby (zahŕňa aj dodanie uvedených hygienických potrieb).

Poznámka:

- v prípade mimoriadností - operatívne.

1.3 Chodby a vestibuly

Interval upratovania: pondelok až piatok

Rozsah služby:

- a) vysypávanie smetných košov - 1x denne,
- b) umývanie podláh, v prípade kobercov vysávanie - 1x denne.

Poznámka:

- v prípade mimoriadností - operatívne.

1.4 Denné miestnosti - kuchynky

Interval upratovania: pondelok až piatok

Rozsah služby:

- a) vysypávanie smetných košov - 1x denne,
- b) umývanie podláh, v prípade kobercov vysávanie - 2x týždenne,
- c) umývanie a dezinfekcia vybavenia kuchyniek (chladničky, rýchlo varné kanvice, mikrovlnné rúry atď.) - 1x týždenne

Poznámka:

- v prípade mimoriadností - operatívne.

1.5 Zasadačky a rokovacie miestnosti

Interval upratovania: pondelok až piatok

Rozsah služby:

- a) vysypávanie smetných košov - podľa potreby,
- b) umývanie podláh, v prípade kobercov vysávanie - podľa potreby.

Poznámka:

- v prípade mimoriadností - operatívne.

1.6 Archívy a sklady

Interval upratovania: pondelok až piatok

Rozsah služby:

- a) vysypávanie smetných košov - 1x mesačne
- b) zemetanie podláh, príp. umývanie podláh - 1x mesačne

Poznámka:

- v prípade mimoriadností – operatívne.

1.1 Okná, osvetľovacie a vykurovacie telesá

Čistenie osvetľovacích a vykurovacích telies a umývanie okien je potrebné realizovať v zmysle **Nariadenia vlády SR č. 391/2006 Z. z.** o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na pracovisko.

1.2 Podnájomca si vyhradzuje právo upraviť režim upratovania tak, aby boli zohľadnené jeho potreby, v závislosti od uskutočňovaných administratívnych a prevádzkových činností.

1.3 maľovanie nebytových priestorov vykonávať podľa potreby a charakteru prevádzky tak často, aby čistota stien a stropov zodpovedala primeranej úrovni hygieny (povrchy stien a stropov v miestnostiach musia spĺňať primeraný hygienický štandard – podľa prílohy č. 1 bodu 9.3 NV SR č. 391/2006 Z. z.).

2. Strážna služba v rozsahu:

2.1 Fyzická ochrana budovy musí byť zabezpečená SBS-kou, ktorá vykonáva činnosť v zmysle zákona č. 473/2005 Z. z. o poskytovaní služieb v oblasti súkromnej bezpečnosti v znení neskorších predpisov,

2.2 Počet zamestnancov SBS – **minimálne dvaja v zmene**,

2.3 Na stanovišti SBS – recepcia na I. nadzemnom podlaží (alebo na PZ SR) bude inštalovaný výstup elektronického zabezpečovacieho systému chráneného pracoviska,

2.4 Na stanovišti SBS budú uložené náhradné kľúče od miestností,

2.5 Vykonáva služby recepcie – vstupný režim do budovy podľa požiadaviek podnájomcu

3. Všetky povinnosti pre zabezpečenie technického stavu Predmetu podnájmu v súlade s platnou právnou úpravou, t.j. najmä údržba, opravy, revízie určených technických zariadení, kontroly komínov, kontroly a servisne prehliadky, náhradných prúdových zdrojov, vzduchotechniky, kamerového systému, elektrickej požiarnej signalizácie, a ostatných zariadení.

4. Údržba zelene a prístupových komunikácií.

5. Požiarna bezpečnosť, bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci týkajúcu sa technického zariadenia budovy, revízie hasiacich prístrojov, hydrantov, prehliadky požiarnych uzáverov, výkon činnosti požiarného technika pre Predmet podnájmu.

6. Dezinsekcia, dezinfekcia a deratizácia.

7. Služby správy objektu, najmä zabezpečovacie činnosti správcu v súvislosti so službami a dodávkou médií.
8. Nájomca zabezpečí pod celú dobu podnájomu na vlastné náklady funkčnosť mobiliáru a jeho prestavenie v prípade organizačných zmien u podnájomcu
9. Zabezpečenie všetkých ostatných aj v tejto zmluve (vrátane jej príloh) výslovne neuvedených povinností spojených so zabezpečením komplexnej správy Predmetu podnájomu, a to po celú dobu podnájomu

**Protokol o odovzdaní a prevzatí
Predmetu podnájmu / časti Predmetu podnájmu^{*)}**

podľa Zmluvy č. **xxx** o podnájme nebytových priestorov
zo dňa **xx.xx.2016**

spísaný dňa:

Odovzdávajúci: ASTON BUILDING s.r.o., Werferova 1/2582, 040 11 Košice
Poverený zástupca preberajúceho: **xxx**

Preberajúci: Železničná spoločnosť Cargo Slovakia, a.s., Drieňová 24, 820 09 Bratislava
Poverený zástupca preberajúceho: **xxx**

Predmetom tohto Protokolu o odovzdaní a prevzatí Predmetu podnájmu / časti Predmetu podnájmu^{*)} (ďalej aj ako „Protokol“) je prevzatie Predmetu podnájmu / časti Predmetu podnájmu^{*)}, a to:

- a) nebytových priestorov v rozsahu, ktorý je špecifikovaný v Prílohe č. **xxx** tohto Protokolu,
- b) parkovacích miest v rozsahu, ktorý je špecifikovaný v Prílohe č. **xxx** tohto Protokolu,
- c) mobiliáru, ktorého zoznam je špecifikovaný v Prílohe č. **xxx** tohto Protokolu,

Preberajúci preberá od Odovzdávajúceho Predmetu podnájmu / časť Predmetu podnájmu v rozsahu podľa vyššie uvedeného bez väd / s vadami^{*)}, ktoré sú bližšie špecifikované v Prílohe č. **xxx** tohto Protokolu a budú Odovzdávajúcim odstránené najneskôr do: **xxx**.

Stav meradiel ku dňu prevzatia / odovzdania Predmetu podnájmu / časti Predmetu podnájmu^{*)}:

- | | |
|---|---------------------------|
| a) vodomer, studená voda, č. xxx | xxx m ³ |
| b) vodomer, teplá voda, č. xxx | xxx m ³ |
| c) elektromer, č. xxx | xxx kWh |
| d) zemný plyn, č. xxx | xxx m ³ |

Odovzdávajúci a Preberajúci súčasne svojím podpisom / podpisom poverených osôb potvrdzujú tieto skutočnosti.

V Košiciach, dňa:

Za Odovzdávajúceho:
ASTON BUILDING s.r.o.

Za Preberajúceho:
Železničná spoločnosť Cargo Slovakia, a.s.

.....
xxx
xxx

.....
xxx
xxx

^{*)} nehodiace sa preškrtnúť

Príloha č. 6 Zmluvy o podnájme nebytových priestorov

Minimálne požiadavky na zabezpečenie telekomunikačných služieb v administratívnom centre Košice

Pri zvažovaní nového pôsobiska zamestnancov ZSSK CARGO sťahovaných zo Železničnej 1 v Košiciach je nevyhnuté uvažovať nad zabezpečením vhodných podmienok pre poskytovanie ICT služieb.

V každej lokalite v závislosti od počtu zamestnancov je potrebné zabezpečiť vhodné priestory na zriadenie miestnosti pre MDF (Main Distribution Facility), kde bude ukončená kabeláž v patch paneloch umiestnených v RACKoch, a kde taktiež môže byť ukončený telefónny a dátový rozvod POP (Point of Presence) s priestorom na telefónnu ústredňu (1 RACK). V miestnosti budú umiestnené aktívne sieťové prvky (vlastné alebo od prevádzkovateľa – 1 RACK). Pri migrácií všetkých zamestnancov z pracoviska Železničná 1 do jednej budovy je teda nutné plánovať s priestorom na 4 RACKY.

Zároveň je potrebné uvažovať aj s priestorom pre jeden RACK v ktorom budú umiestnené „malé“ servery (je možné umiestniť do inej vhodnej miestnosti ktorá splňa rovnaké podmienky ako MDF).

Požiadavky na miestnosť MDF:

- dostatočne dimenzovaný priestor pre umiestnenie uvažovaných RACKov a minimálny pracovný priestor okolo rozvádzača cca 1 meter pre prácu technikov pred aj za RACKom,
- vhodné uzemnenie zariadení,
- podlaha zabraňujúca vytváraniu statickej elektriny,
- dostatočné samostatné napájanie a samostatné istiace prvky, ideálne zdvojené napájanie a istenie s využitím UPS, a s prepäťovou ochranou triedy B a C,
- automatická klimatizácia zaisťujúca vhodné prevádzkové podmienky (teplota okolo 21o C pri záťaži, vlhkosť vzduchu cca 30 – 50 %),
- zabezpečenie pred prístupom neoprávnených osôb (najvhodnejšia identifikácia vstupnou kartou so zaznamenávaním vstupov), v prípade okien zabezpečenie mrežou a zatemnenie,
- protipožiarne dvere, požiarne a pohybové hlásiče, prípadne kamerový systém,
- vhodný hasiaci prístroj,
- dostatočné osvetlenie miestnosti,
- vhodná úprava stien (bezprašné, neopadávajúce),
- umiestnenie telefónneho prístroja,
- pracovný stôl

Do priestorov MDF musí byť privedený telefónny a dátový rozvod od miestneho poskytovateľa telekomunikačných služieb ideálne od ŽSR ŽT (ŽSR, Železničné telekomunikácie) pri minimálnej prenosovej kapacite 100 Mbit/s s prístupom na internet a možnosťou prepojenia prostredníctvom VPN do LAN siete ZSSK CARGO.

Štruktúrovaná horizontálna a vertikálna kabeláž v budove bude typu minimálne CAT5 FTP a všetky časti štruktúrovanej kabeláže musia zodpovedať príslušným normám. Kabeláž umiestnená v žľaboch alebo lištách pre zabránenie manipulácie. Štruktúrovaná kabeláž bude ukončená vhodnou zásuvkou. Použitý komunikačný protokol bude TCP/IP. Elektrické zásuvky ideálne s prepäťovou ochranou triedy D.

Pre každého zamestnanca požadujeme minimálne:

- 3x elektrickú zásuvku 230V/50Hz (PC, monitor, mobil)
- 1x LAN zásuvka FTP RJ-45 cat.5 100Mbit/s (PC)
- 1x telefónna zásuvka RJ-11 (ŽT linka)

Odporúčame:

- 5x elektrickú zásuvku 230V/50Hz (PC, 2x monitor, mobil, tlačiareň)
- 2x LAN zásuvka FTP RJ-45 cat.5e 1Gbit/s (PC, tlačiareň)
- 1x telefónna zásuvka RJ-11 (ŽT linka) eventuálne pri použití VoIP nahradiť ďalšou FTP RJ-45 cat.5e 1Gbit/s

K počtu dislokovaných zamestnancov je nutné pripočítať aj vhodný počet technologických pracovísk pre tlačové a kopírovacie centrá, skartovacie stroje, plotre a veľkoformátové tlačiarne, dochádzkové – snímacie zariadenia atď., ktoré musí byť možné pripojiť na rovnakú LAN ukončenú v MDF. Pre uvažovaný počet zamestnancov odhadujeme cca 20x LAN zásuviek FTP RJ-45 cat.5e 1Gbit/s a 30x elektrických zásuviek 230V/50Hz. V konečnom dôsledku bude na množstvo použitých technologických pracovísk vplývať samotná dispozícia nebytových priestorov – počet poschodí, vzdialenosti a pod.

Ďalšie požadované vybavenie:

- **náhradný prúdový zdroj**, ktorý zabezpečí nepretržité napájanie vybraných pracovísk ZSSK CARGO, vrátane pracoviska Serverovňa. Napájanie má byť dostupné na jednotlivých pracoviskách v objekte podnájmu.
- pri vstupe do **chráneného pracoviska** (CHP) žiadame zabudovať video vrátnika /vonkajší dverný video zvonček a vnútorný 3x video monitor/,
- elektronický systém otvárania dverí (snímacie kartičky),
- nájomca zabezpečí príjem TV signálu a prijímač pre Pracovisko obrany,

Užívateľ	Funkcia	Počet zamestnancov		Typ kancelárie (podľa prílohy č. 3)
		spolu	v zmene	
Interný audit (IA)	manažér	1	1	G
	ostatní zamestnanci	1	1	H
Interný audit spolu:		2	2	-
Odbor právny (O1)	vedúci tímu	1	1	F
	ostatní zamestnanci	5	5	H
Odbor právny spolu:		6	6	-
Odbor kontroly, inšpekcie a och. (O2)	vedúci tímu	1	1	E
	manažér	1	1	G
	ostatní zamestnanci	2	2	H
	ostatní zamestnanci	2	2	H
Odbor kontroly, inšpekcie a och. spolu:		6	6	-
Project Management Office (PMO)	manažér	1	1	G
Project Management Office spolu:		1	1	-
Sekcia controllingu (51)	vedúci tímu	1	1	F
	manažér	3	3	G
	ostatní zamestnanci	2	2	H
Sekcia controllingu Celková spolu:		6	6	-
Sekcia účtovníctva a daní (S52)	vedúci tímu	2	2	F
	ostatní zamestnanci	13	13	H
Sekcia účtovníctva a daní spolu:		15	15	-
Sekcia odúčtovania tržieb železníc (S54)	riaditeľ	1	1	B
	asistent	1	1	C
	manažér	1	1	G
	vedúci oddelenia	5	5	E
	vedúci tímu	14	14	F
	ostatní zamestnanci	98	98	H
Sekcia odúčtovania tržieb železníc spolu:		120	120	-
Odbor riadenia ľudských zdrojov (O5)	manažér	1	1	G
	vedúci tímu	1	1	F
	ostatní zamestnanci	5	5	H
Odbor riadenia ľudských zdrojov spolu:		7	7	-
Sekcia personálnych služieb (S32)	vedúci pracoviska	1	1	E
	manažér	1	1	G
	ostatní zamestnanci	8	8	I
	ostatní zamestnanci	1	1	H
Sekcia personálnych služieb spolu:		11	11	-
Odbor treasury (O6)	pokladník	1	1	L
Odbor treasury spolu:		1	1	-
Odbor vnútorných a vonk. vzťahov (O7)	vedúci oddelenia	1	1	E
	manažér	1	1	G
	generálny zástup.	1	1	D
Odbor vnútorných a vonk. vzťahov spolu:		3	3	-
Sekcia predaja (S12)	riaditeľ	1	1	B
	asistent	1	1	C
	manažér	14	14	G
	obchodný zástupca	9	9	G
Sekcia predaja spolu:		25	25	-
Sekcia podpory predaja (S13)	riaditeľ	1	1	B
	asistent	1	1	C
	vedúci oddelenia	2	2	E
	manažér	9	8	G
	obchodník	3	3	H
	ostatní zamestnanci	11	11	H
Sekcia podpory predaja spolu:		27	26	-
Úsek prevádzky (Ú20)	riaditeľ	1	1	A
	asistent	2	2	C
	manažér	2	2	G
	vedúci tímu	1	1	F
	ostatní zamestnanci	2	2	H
Úsek prevádzky spolu:		8	8	-

Užívateľ	Funkcia	Počet zamestnancov		Typ kancelárie (podľa prílohy č. 3)
		spolu	v zmene	
Sekcia technicko-technologickej prípravy prevádzky (21)	riaditeľ	1	1	B
	asistent	1	1	C
	vedúci oddelenia	2	2	E
	vedúci tímu	4	4	F
	ostatní zamestnanci	14	14	H
Sekcia technicko-technologickej prípravy prevádzky spolu:		22	22	-
Sekcia prevádzky, prepravy a vozňovej služby (S22)	riaditeľ	1	1	B
	vedúci tímu	1	1	F
	ostatní zamestnanci	6	6	H
Sekcia prevádzky, prepravy a vozňovej služby spolu:		8	8	-
Sekcia riadenia prevádzky a trakcie (S23)	riaditeľ	1	1	B
	asistent	1	1	C
	vedúci oddelenia	3	3	E
	vedúci pracoviska	1	1	F
	manažér	4	4	G
	ústredný dispečer	6	1	N
	kontrolný dispečer	6	1	N
	cudzinový dispečer	2	1	N
	rušňový dispečer	17	3	N
	vozňový dispečer	16	5	N
	prípravár	2	1	N
	ostatní zamestnanci	4	4	H
Sekcia riadenia prevádzky a trakcie spolu:		63	26	-
Sekcia hospodárenia s nákladnými vozňami (S25)	riaditeľ	1	1	B
	vedúci oddelenia	1	1	E
	manažér	2	2	G
	ostatní zamestnanci	9	9	H
Sekcia hospodárenia s nákladnými vozňami spolu:		13	13	-
Sekcia správy majetku (S33)	vedúci oddelenia	1	1	E
	vedúci tímu	4	4	F
	ostatní zamestnanci	2	2	H
	podateľňa	3	3	M
Sekcia správy majetku spolu:		10	10	-
Odbor riadenia logistiky a nákupu (O8)	manažér	1	1	G
Odbor riadenia logistiky a nákupu spolu:		1	1	-
Sekcia distribučnej logistiky (S82)	ostatní zamestnanci	1	1	H
	vodiči	4	4	O
Sekcia distribučnej logistiky spolu:		5	5	-
Sekcia ICT (S35)	manažér	4	4	G
	vedúci oddelenia	1	1	E
	vedúci tímu	2	2	F
	ostatní zamestnanci	3	3	H
	Hotline	9	6	J
	technik ICT	1	1	K
Sekcia ICT spolu:		20	17	-
ZSSK CARGO spolu:		spolu:	v zmene:	
		380	339	
Školiaca miestnosť ICT (PC učebňa)	podľa prílohy č. 3			
VELKÁ zasadacia miestnosť	podľa prílohy č. 3			
Videokonferenčná miestnosť	podľa prílohy č. 3			
Príručná registratúra	podľa prílohy č. 3			
Serverovňa	podľa prílohy č. 3			
Sklad ICT (PC technika, papier)	podľa prílohy č. 3			
Priestory pre návštevy	podľa prílohy č. 3			
Sedenie pre návštevy	podľa prílohy č. 3			

Poznámka: stav 07.03.2016. Prenajímateľ bude súčinný pri zmene počtu zamestnancov ZSSK CARGO z titulu organizačných zmien ZSSK CARGO

Príloha č. 3 Zmluvy o budúcej zmluve o podnájme nebytových priestorov
Orientačný zoznam štandardu zariadenia mobiliárom podľa typu pracovnej pozície a druhu miestností

(tento zoznam je len orientačný a bude sa prispôsobovať návrhu dislokácie zamestnancov)

Typ kancelárie	Označenie typu kancelárie	počet pracovných miest v zmene
----------------	---------------------------	--------------------------------

Typ kancelárie	Riaditeľ úseku	1
	Druh mobiliáru	Počet
A	Dvojkreslo	2
	Kontajner zásuvkový uzamykateľný	2
	Kreslo čalúnené rokovacie	6
	Kreslo otáčacie	1
	Skrinková zostava	1
	Skriňa šatníková	1
	Stôl konferenčný	1
	Kreslo ku konferenčnému stôliku	2
	Stôl pracovný - zostava	1
	Stôl rokový	1

Typ kancelárie	Riaditeľ sekcie	7
	Druh mobiliáru	Počet
B	Kontajner zásuvkový uzamykateľný	1
	Kreslo otáčacie	1
	Skrinková zostava	1
	Skriňa šatníková	1
	Stolička zasadacia	4
	Stôl pracovný - zostava	1
	Stôl prídavný	1

Typ kancelárie	Systémový špecialista - asistent	7
	Druh mobiliáru	Počet
C	Kontajner zásuvkový uzamykateľný	1
	Kreslo otáčacie	1
	Skriňa 2-dverová uzamykateľná	1
	Stôl pracovný	1

C	Skartovací stroj	1
	Stolička zasadacia	2
	Kuchynský kút	1
	Kávovar	1
	Chladnička	1

Poznámka: inventár v druhej tabuľke sa prideluje vždy do 1 kancelárie asistenta. Nie je viazaný na počet asistentov, ale počet kancelárií asistentov

Typ kancelárie	Generálny zástupca	1
	Druh mobiliáru	Počet
D	Kontajner zásuvkový uzamykateľný	1
	Kreslo otáčacie	1
	Skriňa 2-dverová uzamykateľná 5 polic.	1
	Stolička zasadacia	4
	Stôl pracovný	1
	Stôl prídavný	1

Príloha č. 3 Zmluvy o budúcej zmluve o podnájme nebytových priestorov
Orientačný zoznam štandardu zariadenia mobiliárom podľa typu pracovnej pozície a druhu miestností

Typ kancelárie	Vedúci oddelenia a pracoviska	18
	Druh mobiliáru	Počet
E	Kontajner zásuvkový uzamykateľný	1
	Kreslo otáčacie	1
	Skriňa 2-dverová uzamykateľná 5 polic.	1
	Stolička zasadacia	4
	Stôl pracovný	1
	Stôl prídavný	1

Poznámka: zahrnutý aj 1x VT z O2; pre tohto zamestnanca požadujeme 6x Stolička zasadacia;

Typ kancelárie	Vedúci tímu	32
	Druh mobiliáru	Počet
F	Kontajner zásuvkový uzamykateľný	1
	Kreslo otáčacie	1
	Skriňa 2-dverová uzamykateľná	1
	Stôl pracovný	1

Typ kancelárie	Manažér	54
	Druh mobiliáru	Počet
G	Kontajner zásuvkový uzamykateľný	1
	Stolička čalúnená otáčacia	1
	Skriňa 2-dverová uzamykateľná	2
	Stôl pracovný	1

Poznámka: S 13 má dvoch manažérov v zmene obdeň, každý však potrebuje svoju skriňu dvojdvierovú, t.j. spolu 54 pracovísk manažérov, ale 55 skríň 2-dverových

Typ kancelárie	Systémový špecialista - ostatný	184
	Druh mobiliáru	Počet
H	Kontajner zásuvkový uzamykateľný	1
	Stolička čalúnená otáčacia	1
	Skriňa 2-dverová uzamykateľná	1
	Stôl pracovný	1

Typ kancelárie	Systémový špecialista - personalista	8
	Druh mobiliáru	Počet
I	Kontajner zásuvkový uzamykateľný	1
	Skriňa 2-dverová uzamykateľná	1
	Stolička čalúnená otáčacia	1
	Stôl pracovný	1
	Skrinka kovová registračná 3 zásuvková	3

Typ kancelárie	Systémový špecialista - Hotline	6
	Druh mobiliáru	Počet
J	Kontajner zásuvkový uzamykateľný	1
	Kreslo otáčacie	1
	Skrinka odkladacia na osobné veci	podľa poznámky
	Stôl pracovný	1

Poznámka: Skrinka odkladacia na osobné veci - potrebné 10 ks

Príloha č. 3 Zmluvy o budúcej zmluve o podnájme nebytových priestorov
Orientačný zoznam štandardu zariadenia mobiliárom podľa typu pracovnej pozície a druhu miestností

Typ kancelárie	Systémový špecialista - technik ICT	1
	Druh mobiliáru	Počet
K	Kontajner zásuvkový uzamykateľný	1
	Kreslo otáčacie	1
	Skriňa 2-dverová uzamykateľná	1
	Stôl pracovný	3
	Skriňa plechová uzamykateľná policová vysoká /na 50 šanónov/	3

Typ kancelárie	Pracovisko Pokladňa	1
	Druh mobiliáru	Počet
L	Kontajner zásuvkový uzamykateľný	1
	Skriňa 2-dverová uzamykateľná	1
	Stolička čalúnená otáčacia	1
	Stôl pracovný	1
	Mreža na predelenie miestnosti	1

Typ kancelárie	Pracovisko Podateľňa	3
	Druh mobiliáru	Počet
M	Kontajner zásuvkový uzamykateľný	1
	Stolička čalúnená otáčacia	1
	Skriňa 1-dverová uzamykateľná	1
	Stôl pracovný	1
	Regál na poštu	2

Poznámka: regál na poštu v počte 2 ks pre celé pracovisko Podateľne, nie 2 ks pre 1 zamestnanca osobitne

Typ kancelárie	Pracovisko Dispečer	12
	Druh mobiliáru	Počet
N	Skrinka odkladacia na osobné veci	podľa poznámky
	Stôl pracovný	1
	Kreslo otáčacie	1
	Kontajner zásuvkový uzamykateľný	1

Poznámka: Skrinka odkladacia na osobné veci - potrebné 50 ks; Miesto skríň v kanceláriách dodatočné stoly pre rozloženie vecí

Typ kancelárie	Vodiči - spoločná kancelária	4
	Druh mobiliáru	Počet
O	Pohovka	1
	Skriňa 1-dverová uzamykateľná	4
	stolička zasadacia	4
	Stôl pracovný	1
	Vešiakový panel	1

Počet zamestnancov v ZMENE spolu: 339

POZNÁMKA: vešiakový panel pre každú pracovnú pozíciu mimo riaditeľa úseku a sekcie a tiež s ohľadom na dislokáciu zamestnancov

Zoznam vybavenia podľa typu miestnosti

Označenie typu miestnosti	počet miestností
---------------------------	------------------

Školiaca miestnosť ICT (PC učebňa)		1
Druh mobiliáru	Počet	
Stolička zasadacia	21	
Stôl pracovný	11	
Vešiakový panel	1	

Poznámka: vešiakový panel pre 21 osôb; zariadiť ako "triedu"

VEĽKÁ zasadacia miestnosť		1
Druh mobiliáru	Počet	
Stolička zasadacia	30	
Stôl (pre prednášajúceho)	1	
Premietacie plátno	1	
Magnetická tabuľa so stojanom	1	
Vešiakový panel	1	

Poznámka: vešiakový panel pre 30 osôb

Videokonferenčná miestnosť		1
Druh mobiliáru	Počet	
Stolička zasadacia	15	
Stôl zasadací (variabilný)	počet stolov pre príslušný počet ľudí	
Vešiakový panel	2	
Premietacie plátno	1	
Magnetická tabuľa so stojanom	1	
Vešiakový panel	1	

Poznámka: vešiakový panel pre 15 osôb

Kuchynka		na poschodiach
Druh mobiliáru	Počet	
Kuchynská linka	1	
Jedálenský stôl	3	
Stolička	12	
Chladnička (min. 150 l)	2	
Mikrovlnná rúra	2	
Rýchlovarná kanvica	3	

Poznámka: Počet kuchyniek v zmysle platnej legislatívy podľa počtu zamestnancov a dispozičného riešenia priestorov

Príručná registratúra		v suteréne
Druh mobiliáru	Počet	
Regále /na šanóny/	500 bm	

Príloha č. 3 Zmluvy o budúcej zmluve o podnájme nebytových priestorov

Orientačný zoznam štandardu zariadenia mobiliárom podľa typu pracovnej pozície a druhu miestností

Pracovisko obrany	
Druh mobiliáru	Počet
Televízny prijímač	1
Veľká kovová skriňa	1
Rozťahovacie kreslo	1
Rádioprijímač	1

Poznámka: pracovné miesta zamestnancov Pracoviska obrany sa zariaďa podľa vyššie uvedeného a je potrebné ich doplniť týmto inventárom.

Upozornenie: Pracovisko obrany nesmie byť umiestnené na prízemí a v podkroví, min. výška podlahy od zeme je 5,5 m, pri oknách nesmie byť vedený bleskozvod, odkvap atď.

Serverovňa	
Druh mobiliáru	Počet
RACK skriňa typ 42 U	3
Stôl pracovný	1
Stolička čalúnená otáčacia	1

Sklad ICT (PC technika, papier)	
Druh mobiliáru	Počet
regále	po dohode

Ostatný doplňujúci inventár	
Druh mobiliáru	Počet
Skriňa drevená uzamykateľná policová vysoká /na 50 šanónov/	20
Skriňa drevená uzamykateľná policová nízka /do 30 šanónov/	3
Skriňa plechová uzamykateľná policová vysoká /na 50 šanónov/	5
Skriňa plechová uzamykateľná policová nízka /do 30 šanónov/	3
Trezor malý /do 10 šanónov/ trieda zabezpečenia I.	1
Skrinka plechová 2- šuflíková	1
Smetné koše	počet potrebný pre stanovený počet zamestnancov podľa Prílohy č. 2. Smetné koše aj vo všetkých spoločných priestoroch

Sedenie pre návštevy	
Druh mobiliáru	Počet
podľa dohody zmluvných strán	

Poznámka: zariadi Prenajímateľ na každom poschodí v spoločných priestoroch sedenie pre čakajúce návštevy

Priestory pre návštevy	
Druh mobiliáru	Počet
podľa dohody zmluvných strán	

Poznámka: zariadi Prenajímateľ v priestoroch, ktoré sa nedajú využiť ako kancelárie s trvalým pracovným miestom

Minimálne požiadavky na zabezpečenie telekomunikačných služieb v administratívnom centre Košice

Pri zvažovaní nového pôsobiska zamestnancov ZSSK CARGO sťahovaných zo Železničnej 1 v Košiciach je nevyhnuté uvažovať nad zabezpečením vhodných podmienok pre poskytovanie ICT služieb.

V každej lokalite v závislosti od počtu zamestnancov je potrebné zabezpečiť vhodné priestory na zriadenie miestnosti pre MDF (Main Distribution Facility), kde bude ukončená kabeláž v patch paneloch umiestnených v RACKoch, a kde taktiež môže byť ukončený telefónny a dátový rozvod POP (Point of Presence) s priestorom na telefónnu ústredňu (1 RACK). V miestnosti budú umiestnené aktívne sieťové prvky (vlastné alebo od prevádzkovateľa – 1 RACK). Pri migrácii všetkých zamestnancov z pracoviska Železničná 1 do jednej budovy je teda nutné plánovať s priestorom na 4 RACKY.

Zároveň je potrebné uvažovať aj s priestorom pre jeden RACK v ktorom budú umiestnené „malé“ servery (je možné umiestniť do inej vhodnej miestnosti ktorá spĺňa rovnaké podmienky ako MDF).

Požiadavky na miestnosť MDF:

- dostatočne dimenzovaný priestor pre umiestnenie uvažovaných RACKov a minimálny pracovný priestor okolo rozvádzača cca 1 meter pre prácu technikov pred aj za RACKom,
- vhodné uzemnenie zariadení,
- podlaha zabraňujúca vytváraniu statickej elektriny,
- dostatočné samostatné napájanie a samostatné istiace prvky, ideálne zdvojené napájanie a istenie s využitím UPS, a s prepäťovou ochranou triedy B a C,
- automatická klimatizácia zaisťujúca vhodné prevádzkové podmienky (teplota okolo 21o C pri záťaži, vlhkosť vzduchu cca 30 – 50 %),
- zabezpečenie pred prístupom neoprávnených osôb (najvhodnejšia identifikácia vstupnou kartou so zaznamenávaním vstupov), v prípade okien zabezpečenie mrežou a zatemnenie,
- protipožiarne dvere, požiarne a pohybové hlásiče, prípadne kamerový systém,
- vhodný hasiaci prístroj,
- dostatočné osvetlenie miestnosti,
- vhodná úprava stien (bezprašné, neopadávajúce),
- umiestnenie telefónneho prístroja,
- pracovný stôl

Do priestorov MDF musí byť privedený telefónny a dátový rozvod od miestneho poskytovateľa telekomunikačných služieb ideálne od ŽSR ŽT (ŽSR, Železničné telekomunikácie) pri minimálnej prenosovej kapacite 100 Mbit/s s prístupom na internet a možnosťou prepojenia prostredníctvom VPN do LAN siete ZSSK CARGO.

Štruktúrovaná horizontálna a vertikálna kabeláž v budove bude typu minimálne CAT5 FTP a všetky časti štruktúrovanej kabeláže musia zodpovedať príslušným normám. Kabeláž umiestnená v žľaboch alebo lištách pre zabránenie manipulácie. Štruktúrovaná kabeláž bude ukončená vhodnou zásuvkou. Použitý komunikačný protokol bude TCP/IP. Elektrické zásuvky ideálne s prepäťovou ochranou triedy D.

Pre každého zamestnanca požadujeme minimálne:

3x elektrickú zásuvku 230V/50Hz (PC, monitor, mobil)

1x LAN zásuvka FTP RJ-45 cat.5 100Mbit/s (PC)

1x telefónna zásuvka RJ-11 (ŽT linka)

Odporúčame:

5x elektrickú zásuvku 230V/50Hz (PC, 2x monitor, mobil, tlačiareň)

2x LAN zásuvka FTP RJ-45 cat.5e 1Gbit/s (PC, tlačiareň)

1x telefónna zásuvka RJ-11 (ŽT linka) eventuálne pri použití VoIP nahradiť ďalšou FTP RJ-45 cat.5e 1Gbit/s

K počtu dislokovaných zamestnancov je nutné pripočítať aj vhodný počet technologických pracovísk pre tlačové a kopírovacie centrá, skartovacie stroje, plotre a veľkoformátové tlačiarne, dochádzkové – snímacie zariadenia atď., ktoré musí byť možné pripojiť na rovnakú LAN ukončenú v MDF. Pre uvažovaný počet zamestnancov odhadujeme cca 20x LAN zásuviek FTP RJ-45 cat.5e 1Gbit/s a 30x elektrických zásuviek 230V/50Hz. V konečnom dôsledku bude na množstvo použitých technologických pracovísk vplývať samotná dispozícia nebytových priestorov – počet poschodí, vzdialenosti a pod.

Ďalšie požadované vybavenie:

- **náhradný prúdový zdroj**, ktorý zabezpečí nepretržité napájanie vybraných pracovísk ZSSK CARGO, vrátane pracoviska Serverovňa. Napájanie má byť dostupné na jednotlivých pracoviskách v objekte podnájmu.
- pri vstupe do **chráneného pracoviska** (CHP) žiadame zabudovať video vrátnika /vonkajší dverný video zvonček a vnútorný 3x video monitor,
- elektronický systém otvárania dverí (snímacie kartičky),
- budúci nájomca zabezpečí príjem TV signálu a prijímač pre Pracovisko obrany,