

**ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**  
**uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov**  
**a podľa ustanovení Obchodného zákonníka č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov**  
medzi:

Obchodné meno: **CTR business center III. a.s.**  
sídlo: Štúrova 27, 040 01 Košice  
IČO: 31718132  
DIČ: 2020493574 IČ DPH: SK2020493574  
IBAN: [REDACTED]

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, oddiel Sa, vložka č. 1270/V  
v mene spoločnosti konajú Ing. Juraj Kalaš, člen predstavenstva a JUDr. Martin Saučín, podpredseda  
predstavenstva  
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Obchodné meno: **Tepláreň Košice, a. s. v skratke TEKO, a. s.**  
sídlo: Teplárenská 3, 042 92 Košice  
IČO: 36 211 541  
DIČ: 2020048580 IČ DPH: SK2020048580  
IBAN: [REDACTED]

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, oddiel Sa, vložka č. 1204/V  
v mene spoločnosti konajú Ing. Milan Habán, predseda predstavenstva a Ing. Lenka Smreková, FCCA,  
člen predstavenstva  
(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spoločne ďalej len „zmluvné strany“)

## 1. PREDMET ZMLUVY

- 1.1 Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti BCK III, súp. číslo: 3836 nachádzajúcej sa na Štúrovej ulici v Košiciach, ktorá je postavená na parcele č. 3239/1, vedenej Okresným úradom Košice IV, katastrálnym odborom na LV č.11232, pre katastrálne územie Skladná (ďalej len „nehnuteľnosť“).
- 1.2 V nehnuteľnosti sa nachádza nebytový priestor o výmere 25,2 m<sup>2</sup>, v ktorom je umiestnená odovzdávacia stanica tepla **OST 10060** (ďalej len „OST“). Priestor je polohovo vyznačený v nákrese, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy (ďalej len „priestory“).
- 1.3 Prenajímateľ za podmienok uvedených v tejto zmluve prenecháva nájomcovi do odplatného užívania priestory špecifikované v odseku 1.2 tohto článku zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“).

## 2. ÚČEL ZMLUVY

- 2.1 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu za účelom prevádzkovania OST na dodávku tepla na vykurovanie a ohrev vody pre nehnuteľnosť.
- 2.2 Nájomca je na základe tejto zmluvy oprávnený v prenajatých priestoroch prevádzkovať zdroj tepla, vrátane práva tento zdroj tepla primerane udržiavať, opravovať, obnovovať, modernizovať a rekonštruovať.



- 2.3 Nájomca si na vlastné náklady zabezpečuje všetky potrebné úradné a iné povolenia potrebné podľa príslušných právnych predpisov a technických noriem na prevádzkovanie svojej činnosti v predmete nájmu v súlade s účelom nájmu. Nájomca bude počas celej doby nájmu udržiavať všetky tieto povolenia v platnosti, zabezpečí, že činnosť bude vykonávaná v súlade s právnymi predpismi a technickými normami SR a na požiadanie ich predloží prenajímateľovi. Nemožnosť prevádzkovať činnosť nájomcu z dôvodu absencie týchto povolení alebo v dôsledku straty ich platnosti nemá žiadny vplyv na povinnosti vyplývajúce pre nájomcu z tejto zmluvy. Nájomca sa v predmete nájmu zdrží vykonávania takej činnosti, ktorá zakladá trestnoprávnu alebo priestupkovú zodpovednosť alebo porušenie právnych predpisov SR. Nájomca vyhlasuje, že predmet nájmu je vhodný pre jeho podnikateľské potreby.

### 3. DOBA NÁJMU

- 3.1 Prenajímateľ je povinný odovzdať a nájomca prevziať predmet nájmu v deň začatia nájmu. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu zmluvné strany zápisnicu, v ktorej uvedú najmä:
- stav, v akom sa predmet nájmu nachádza v deň odovzdania nájomcovi;
  - stav meračov médií, ak sa v priestoroch nachádzajú;
  - poznámka o odovzdaní kľúčov od priestorov;
  - iné skutočnosti, o ktorých vyznačenie požiada prenajímateľ alebo nájomca;
  - miesto a dátum spísania zápisnice;
  - podpis prenajímateľa a nájomcu.
- 3.2 Táto zmluva sa uzatvára na dobu 15 (pätnásť) rokov odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
- 3.3 Právny vzťah založený touto zmluvou zanikne:
- na základe dohody zmluvných strán o zrušení zmluvy,
  - výpoveďou po uplynutí výpovednej doby s tým, že túto zmluvu je oprávnená vypovedať každá zo zmluvných strán len z dôvodom uvedených v ods. 3.4. a 3.5. tohto článku písomnou výpoveďou s dohodnutou trojmesačnou výpovednou dobou s tým, že výpovedná doba začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane;
  - odstúpením od tejto zmluvy v prípadoch uvedených v zákone, v ods. 3.6 a 3.7 tohto článku zmluvy, alebo ak ktorákoľvek zo zmluvných strán podstatným spôsobom porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy. Odstúpenie od zmluvy je potrebné urobiť písomne, inak sa naň neprihliada.
- 3.4 Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať z dôvodov uvedených v § 9 ods.2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
- 3.5 Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať, ak:
- stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
  - nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
  - prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, najmä ak neodovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie a účel stanovený v tejto zmluve,
- 3.6 Nájomca je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, že
- v lehote 120 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy nezíska od Úradu pre reguláciu sieťových odvetví povolenie na výrobu a rozvod tepla pre odovzdávaciu stanicu tepla; alebo

- zanikne alebo bude zrušená zmluva o dodávke a odbere tepla, uzavretá medzi nájomcom ako dodávateľom tepla a prenajímateľom ako odberateľom tepla; alebo
- prenajímateľ bez závažného a preukázateľného dôvodu nedá nájomcovi súhlas podľa ustanovení článku 7. ods. 7.5 tejto zmluvy ani v náhradnej primeranej lehote, ktorá nesmie byť kratšia ako 7 dní.

- 3.7 Prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, že
- je nájomcu v omeškaní s plnením peňažnej povinnosti podľa tejto zmluvy o viac ako 15 dní,
  - nájomca porušil povinnosť nepeňažnej povahy vyplývajúcej mu z tejto zmluvy v prípade ak nájomca povinnosť nesplní ani do 3 dní odo dňa doručenia výzvy prenajímateľa.

#### **4. NÁJOMNÉ**

- 4.1 Nájomné za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy bolo stanovené dohodou zmluvných strán na sumu vo výške 1,- €, (slovom jedno euro) ročne bez DPH.
- 4.2 K nájomnému prenajímateľ pripočíta DPH v aktuálnej výške.
- 4.3 Výška nájomného podľa odseku 4.1 tohto článku je pevná a je nemenná počas celej doby nájmu.
- 4.4 Prenajímateľ bude pre nájomcu po dobu nájmu zabezpečovať služby spojené s nájmom. Predmetom služby spojené s nájmom priestoru je dodávka elektrickej energie, ktorej spotreba je meraná samostatným podružným meradlom.

#### **5. PLATOBNÉ PODMIENKY**

- 5.1 Na základe dohody zmluvných strán bude nájomné uhrádzané na základe faktúry vystavenej prenajímateľom ročne pozadu, vždy k 31.12, za ktoré sa nájomné uhrádza. Cenu za službu spojenú s nájmom sa zaväzuje nájomca platiť prenajímateľovi 14 dní pozadu na základe faktúry vystavenej prenajímateľom podľa skutočnej spotreby, a to na základe cien fakturovaných a vyúčtovaných dodávateľom predmetnej služby. Nájomca súhlasí, že cena tejto služby mu bude prenajímateľom účtovaná v súlade s jednotkovými cenami a vyúčtovaniami dodávateľa.
- 5.2 Prenajímateľ doručí faktúru za nájomné a služby spojené s nájmom nájomcovi do 15 pracovných dní odo dňa, kedy mu budú od dodávateľa doručené všetky faktúry a príslušné vyúčtovacie doklady za celé fakturované obdobie. Nájomné a úhrada za služby spojené s nájmom sú splatné v lehote 30 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi.
- 5.3 Pre prípad omeškania nájomcu s platením nájomného alebo úhrady za elektrickú energiu podľa tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli na platení úrokov z omeškania vo výške 0,03% zo sumy, s ktorou je nájomca v omeškaní, za každý deň omeškania.
- 5.4 Nájomca je oprávnený zadržať časť nájomného vo výške zodpovedajúcej dani z pridanej hodnoty vyúčtovanej faktúrou v prípade, ak u prenajímateľa nastanú dôvody pre zrušenie registrácie pre daň z pridanej hodnoty a/alebo Finančné riaditeľstvo Slovenskej republiky zverejní prenajímateľa v zozname osôb, u ktorých nastali dôvody pre zrušenie registrácie pre daň z pridanej hodnoty vedenom na portáli Finančnej správy Slovenskej republiky, a to až do

času, keď prenajímateľ hodnoverným spôsobom preukáže nájomcovi, že u neho tieto dôvody pominuli.

- 5.5 Postúpenie pohľadávky na zaplatenie nájomného a úhrad za služby spojené s nájmom vrátane príslušenstva alebo pohľadávky na zaplatenie zmluvnej pokuty podľa tejto zmluvy nájomcom je možné iba s písomným súhlasom nájomcu.

## **6. PRÁVA A POVINNOSTI PRENÁJÍMATEĽA**

- 6.1 Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne a nerušené užívanie na účel stanovený v tejto zmluve.
- 6.2 Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi resp. jeho zamestnancom, alebo ním splnomocneným osobám vstup na/do nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, a to aj počas nočných hodín a dní pracovného pokoja.
- 6.3 Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený vykonávať potrebnú kontrolu predmetu nájmu v sprievode nájomcu alebo ním splnomocnenej osoby, ak o to prenajímateľ písomne alebo telefonicky aspoň tri (3) dni vopred požiadá tak, aby sa kontrola predmetu nájmu vykonala v čase od 8.00 do 14.00 hod.
- 6.4 Prenajímateľ nezodpovedá za akékoľvek poistné udalosti vzniknuté na veciach nachádzajúcich sa v priestore.
- 6.5 Prenajímateľ bude pre nájomcu po dobu nájmu zabezpečovať služby spojené s nájmom. Predmetom služby spojené s nájmom priestoru je dodávka elektrickej energie, ktorej spotreba je meraná samostatným certifikovaným podružným meradlom, ktoré nájomca umiestni v priestoroch na vlastné náklady. Číslo meradla a stav spotreby bude stranami odsúhlasený v preberacom protokole. Studená voda nie je predmetom služieb spojených s predmetom nájmu, nakoľko nájomca studenú vodu nespotrebováva, len ju ohrieva pre účely prípravy TUV.

## **7. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU**

- 7.1 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu spôsobom a na účel dohodnutý v tejto zmluve.
- 7.2 Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal.
- 7.3 Nájomca je povinný vykonávať na nebytovom priestore, ktorý je predmetom nájmu všetky drobné opravy, údržbu a rekonštrukciu na vlastné náklady bez nároku na ich preplatenie prenajímateľom a to riadnym odborným spôsobom s použitím kvalitných a vhodných materiálov. Za drobnú sa považuje jednorazová oprava v hodnote do 100,- € spolu s materiálom. Nájomca je povinný vykonávať všetky revízie spojené s prevádzkou OST vrátane elektroinštalácie a predložiť prenajímateľovi revízne správy.
- 7.4 Nájomca môže v priestore vykonať stavebné úpravy alebo zmeny nad hodnotu 100,- €, iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

- 7.5 V prípade vzniku potreby vykonania opráv v hodnote vyššej ako je uvedená v ods. 7.3. tohto článku zmluvy (ďalej len „oprava“), je nájomca takúto opravu oprávnený vykonať len z predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
- 7.6 Po vykonaní takýchto opráv na predmete nájmu má nájomca proti prenajímateľovi nárok na náhradu všetkých preukázateľných nákladov vynaložených na odsúhlasenú opravu. Nájomca je oprávnený žiadať od prenajímateľa náhradu ním vynaložených nákladov na predmet nájmu, ktoré boli odsúhlasené prenajímateľom, najskôr po ukončení nájmu podľa tejto zmluvy, a to vo výške zostatkovej hodnoty majetku, ktorý obstaral nájomca na vlastné náklady, a ktorý použil pre účely prevádzkovania OST, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak. Rovnaký nárok má nájomca v prípade, že opravu vykoná bez súhlasu prenajímateľa z dôvodu, že prenajímateľ aj napriek písomnej výzve nájomcu na opravu predmetu nájmu súhlas neudelil, ale nájomca musel uviesť predmet nájmu do stavu, aby ho bolo možné užívať na určený účel, z dôvodu havárie stavu alebo z dôvodu hroziacej škody na predmete nájmu.
- 7.7 Nájomca je oprávnený prerušiť užívanie predmetu nájmu a zároveň prerušiť alebo obmedziť dodávku tepla do odberného miesta v prípade, že by užívanie predmetu nájmu bolo spojené s ohrozením života, zdravia alebo majetku.
- 7.8 Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.
- 7.9 Za vytvorenie podmienok na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarmi na účely predchádzania vzniku požiarov a zabezpečenia podmienok na účinné zdolávanie požiarov v predmete nájmu, v a na ktorých je umiestnená OST za účelom plnenia tejto zmluvy a dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov, ako aj technických noriem (aj keď nie sú všeobecne záväzné) pri plnení tejto zmluvy predmete nájmu, v a na ktorých je umiestnená OST zodpovedá v plnom rozsahu a výlučne prenajímateľ.
- 7.10 Nájomca resp. jeho zamestnanci nesmú na/v nehnuteľnostiach prenajímateľa požívať alkoholické nápoje, omamné látky, psychotropné látky alebo prípravky a plniť túto zmluvu pod ich vplyvom. Ďalej musia dodržiavať zákaz fajčenia a musia používať a nosiť osobné ochranné pracovné pomôcky a prostriedky.
- 7.11 Nájomca je povinný ihneď oznámiť vznik každého pracovného úrazu aj prenajímateľovi.
- 7.12 Nájomca odovzdá v zapečatenom obale náhradné kľúče (zabezpečovacie vstupné kódy) od nebytového priestoru do úschovy prenajímateľovi, pre prípad nevyhnutného vstupu do nebytového priestoru z dôvodu požiaru alebo inej nepredvídateľnej havárie v čase neprítomnosti nájomcu, aj v takomto prípade je prenajímateľ povinný oznámiť svoj úmysel telefonicky nájomcovi na tel. číslo 055/6192444. Na vstup do nebytového priestoru z týchto dôvodov dáva nájomca neodvolateľný súhlas. O rozpečatení obalu a vstupe do nebytového priestoru zo strany prenajímateľa bude vykonaný písomný záznam, ktorý bude predložený nájomcovi.
- 7.13 V prípade skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje nebytový priestor vypratať a predmet nájmu prenajímateľovi odovzdať do tridsiatich (30) dní odo dňa skončenia nájomného vzťahu založeného touto zmluvou poverenému zamestnancovi, resp. splnomocnenému zástupcovi prenajímateľa v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany zápisnicu. Na zápisnicu sa primerane použijú ustanovenia článku 3 ods. 3.1 tejto zmluvy. Neoprávnené uskladnené veci v predmete nájmu resp. v nehnuteľnosti po ukončení nájmu je prenajímateľ oprávnený uskladniť na náklady nájomcu alebo odstrániť, čo bude nájomcovi oznámené na e-mail uvedený v tejto zmluve.



- 7.14 Nájomca je oprávnený na vlastné náklady vykonať na predmete nájmu nevyhnutné úpravy technologického celku súvisiace s inštaláciou určených meradiel na zmluvne dohodnuté odberné miesta, tak aby boli meradlá namontované v súlade s platnou legislatívou.

## 8. DORUČOVANIE

- 8.1 Všetky listiny, objednávky, dokumenty, požiadavky a oznámenia (ďalej len „oznámenia“) budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované listami doručenými poštou alebo osobne alebo e-mailom, pokiaľ v tejto zmluve nie je pre určitú formu komunikácie vyhradený len určitý spôsob doručovania. Ak bolo oznámenie zasielané poštou, považuje sa za doručené dňom, v ktorom ho adresát prevzal alebo odmietol prevziať, alebo na tretí deň odo dňa podania zásielky na pošte, ak sa uložená zásielka zaslaná na adresu podľa odseku 8.2 tohto článku vrátila späť odosielateľovi. Ak bolo oznámenie zasielané e-mailom alebo doručované osobne v pracovný deň v čase do 15.00 hod., považuje sa za doručené v momente prenosu resp. doručenia oznámenia, inak v nasledujúci pracovný deň.

- 8.2 Pre **nájomcu** budú všetky oznámenia doručované alebo oznamované na nižšie uvedené údaje:

adresa: **Tepláreň Košice, a. s. v skratke TEKO a. s.**  
Teplárenská 3, 042 92 Košice

kontaktné osoby: 

a pre **predávajúceho** budú všetky oznámenie doručované alebo oznamované na nižšie uvedené údaje:

adresa: **CTR business center III. a.s.**  
Štúrova 27, 040 01 Košice

kontaktné osoby: 

alebo na akúkoľvek inú adresu alebo e-mailovú adresu, ktoré budú druhej zmluvnej strane vopred písomne oznámené.

- 8.3 Zmluvné strany sa zároveň zaväzujú oznamovať si navzájom akékoľvek zmeny údajov, ktoré sa ich týkajú a sú potrebné na prípadné uplatnenie oznámenia, najmä všetky zmeny týkajúce sa uzavretej tejto zmluvy, zmenu, či zánik ich právnej subjektivity, adresu ich sídla, bydliska alebo miesta podnikania, bankového spojenia, vstup do konkurzného konania, reštrukturalizácie alebo likvidácie ktorejkoľvek zmluvnej strany. Ak niektorá zmluvná strana nesplní túto povinnosť, nebude oprávnená namietat, že neoddržala akúkoľvek oznámenie, a zároveň zodpovedá za akúkoľvek takto spôsobenú škodu.

## 9. PROTIKORUPČNÉ OPATRENIA

- 9.1 **Protikorupčný program.** Nájomca sa snaží zabezpečiť, aby on a jeho dodávatelia tovaru a poskytovatelia služieb konali v súlade s literou a duchom zákona a s najprísnejšími etickými normami, rešpektujúc a ochraňujúc základné práva a slobody všetkých osôb, podporovali spravodlivé a rovné zaobchádzanie so všetkými osobami, poskytovali bezpečné a zdravé

pracovné podmienky, rešpektovali a ochraňovali životné prostredie a prijímali vhodné systémy riadenia a podnikania etickým spôsobom. S cieľom zamedziť korupcii nájomca prijal protikorupčný program spoločnosti, ktorý vychádza z Protikorupčnej politiky Slovenskej republiky na roky 2019 – 2023 schválenej uznesením vlády Slovenskej republiky č. 585/2018 zo dňa 12. decembra 2018 a z normy ISO 37001:2016 Systém manažérstva proti korupcii. S víziou bojovať proti korupcii aj na úseku zmluvných vzťahov nájomca žiada od prenajímateľ, aby v akejkoľvek súvislosti s touto zmluvou, čo pre účely tohto článku zahŕňa aj súvislosť s jej uzatváraním, plnením, skončením a prípadným vymáhaním, aktívne prispel k napĺňaniu tohto cieľa implementáciou protikorupčných opatrení v zmysle tohto článku.

- 9.2 **Zákaz korupcie.** Zmluvné strany sa zaväzujú, že v akejkoľvek súvislosti s touto zmluvou oni, ich štatutárne orgány, členovia štatutárnych a iných orgánov, ich členovia, zamestnanci a spolupracujúce osoby, ich zástupcovia a ďalšie osoby konajúce v ich mene alebo za nich vrátane ich subdodávateľov nebudú konať tak, že by priamo alebo cez sprostredkovateľa pre seba alebo pre inú osobu prijali, žiadali alebo si dali sľúbiť úplatok na to, aby porušili svoje povinnosti vyplývajúce zo zamestnania, povolania, postavenia alebo funkcie alebo zneužili alebo umožnili zneužiť účasť na hospodárskej súťaži, alebo aby svojím vplyvom takto pôsobili na výkon zamestnania, povolania, postavenia alebo funkcie inej osoby, alebo za to, že už tak urobili, alebo že by priamo alebo cez sprostredkovateľa sľúbili, ponúkli alebo poskytli úplatok inému na to, aby porušil svoje povinnosti vyplývajúce zo zamestnania, povolania, postavenia alebo funkcie alebo zneužil alebo umožnil zneužiť účasť na hospodárskej súťaži, alebo za to, že bude svojím vplyvom takto pôsobiť na výkon zamestnania, povolania, postavenia alebo funkcie inej osoby, alebo za to, že už tak urobil, alebo z ktoréhokoľvek z týchto dôvodov priamo alebo cez sprostredkovateľa poskytli, ponúkli alebo sľúbili úplatok inej osobe, a to všetko aj v súvislosti s obstarávaním vecí súkromného záujmu, a potvrdzujú, že nevedia o tom, že by došlo k porušeniu tohto ustanovenia. **Úplatkom** sa na účely tohto článku rozumie vec alebo iné plnenie majetkovej či nemajetkovej povahy, na ktoré nie je právny nárok. Za úplatok sa nepovažuje dar, ktorý nepresahuje bežné chápanie čestnej obchodnej praxe, je v súlade s dobrými mravmi súťaže, nie je spôsobilý privodiť ujmu iným súťažiteľom alebo spotrebiteľom a je primeraný okolnostiam, kedy predstavuje bežný prejav zdvorilosti alebo pohostinnosti, pokiaľ nemôže za žiadnych okolností v obdarovanom vzbudiť pocit zaviazanosti a ani podozrenie, že darca očakáva určité správanie alebo sa snaží darom ovplyvniť rozhodnutie obdarovaného; v prípade pochybností, či sú splnené podmienky pre to, aby sa určité plnenie považovalo za takýto dar, platí, že tieto podmienky splnené nie sú a jedná sa o úplatok. **Konaním** sa na účely tohto článku rozumie aj opomenutie takého konania, na ktoré je osoba podľa okolností a svojich pomerov povinná.
- 9.3 **Oznamovacia povinnosť.** Zmluvné strany sa zaväzujú akékoľvek konanie zakázané podľa odseku 9.2 tohto článku alebo prípravu naň bez zbytočného odkladu potom, čo sa o ňom dozvedia, oznámiť orgánu činnému v trestnom konaní alebo Policajnému zboru. Oznámenie je možné urobiť aj nájomcovi spôsobom uvedeným na webovom sídle nájomcu <http://www.teko.sk/web/guest/nahlasovanie-protispolocenskej-cinnosti>.
- 9.4 **Účtovná evidencia.** Prenajímateľ sa zaväzuje, že všetky výnosy a príjmy získané v akejkoľvek súvislosti s touto zmluvou, všetky pohyby majetku v akejkoľvek súvislosti s touto zmluvou a všetky náklady a výdavky vynaložené v akejkoľvek súvislosti s touto zmluvou bude účtovne evidovať správne a úplne, že všetky účtovné záznamy, faktúry a iné dokumenty týkajúce sa uvedených účtovných prípadov budú verne odzrkadľovať charakter a množstvo uvedených účtovných prípadov a že žiadne plnenia neevidované v účtovnej evidencii nebudú realizované. Prenajímateľ zároveň potvrdzuje, že nedošlo k porušeniu tohto ustanovenia.

- 9.5 **Konflikt záujmov.** Zmluvné strany sa ďalej zaväzujú prijať opatrenia na systémové riešenie možného konfliktu záujmov, najmä transparentné a dokumentované oznamovanie možného konfliktu záujmov, vystúpenie dotknutej osoby z rozhodovacieho procesu a jej nahradenie osobou, u ktorej konflikt záujmov nie je prítomný. Podrobnosti o povinnostiach v súvislosti s riešením konfliktu záujmov vrátane povinnosti viesť písomné záznamy o uplatňovaní týchto opatrení si upraví každá zmluvná strana podľa svojich podmienok tak, aby bol naplnený cieľ tohto ustanovenia. **Konfliktom záujmu** sa na účely tohto článku rozumie situácia, keď by obchodný, finančný, rodinný, politický alebo osobný záujem mohol zasahovať do úsudku osôb pri výkone ich zamestnania, povolania, postavenia alebo funkcie.
- 9.6 **Dotknuté osoby.** Prenajímateľ sa zaväzuje, že povinnosti podľa odsekov 9.2 až 9.5 tohto článku uloží svojmu štatutárnemu orgánu, členom svojho štatutárneho a iných orgánov, svojim členom, zamestnancom a spolupracujúcim osobám, svojim zástupcom a ďalším osobám konajúcim v jeho mene alebo za neho vrátane svojich subdodávateľov, u ktorých identifikuje korupčné riziko alebo možnosť výskytu konfliktu záujmov postupom podľa odseku 9.7 tohto článku s prihliadnutím k úlohám, ktoré tá-ktorá osoba v danom prípade prevzala alebo prevezme, alebo ktoré sa podieľajú na plnení povinností podľa odseku 9.4 tohto článku. **Korupčným rizikom** sa na účely tohto článku rozumie príležitosť, pravdepodobnosť alebo možnosť konania zakázaného podľa odseku 9.2 tohto článku alebo existencia príčin alebo podmienok uľahčujúcich vznik situácie priaznivej pre konanie zakázané podľa odseku 9.2 tohto článku.
- 9.7 **Implementácia protikorupčných opatrení.** Prenajímateľ bez zbytočného odkladu uskutoční individuálne vyhodnotenie korupčného rizika a možnosť výskytu konfliktu záujmov, identifikuje osoby, u ktorých je toto korupčné riziko prítomné alebo výskyt konfliktu záujmov možný, ako aj osoby, ktoré sa podieľajú na plnení povinností podľa odseku 9.4 tohto článku, overí bezúhonnosť takto identifikovaných osôb z hľadiska trestných činov proti poriadku vo verejných veciach s osobitným dôrazom na trestné činy korupcie a niektoré formy trestnej súčinnosti a z hľadiska trestného činu zneužitia účasti na hospodárskej súťaži podľa výpisu z registra trestov vedenom Generálnou prokuratúrou Slovenskej republiky a prípadne aj z registra trestov alebo obdobnej evidencie krajiny pobytu danej osoby a poučí danú osobu o povinnostiach vyplývajúcich z odsekov 9.2 až 9.6 tohto článku s následným preskúšaním, sústavným vyžadovaním plnenia týchto povinností a námatkovou kontrolou ich plnenia. V prípade trvania tejto zmluvy po dobu dlhšiu ako jeden rok je prenájomca povinný periodicky zopakovať činnosť podľa tohto ustanovenia. O tejto činnosti je prenájomca povinný viesť primeranú písomnú dokumentáciu, aby sa preukázalo jej plnenie v celej šírke, že pri tejto činnosti bola dodržaná potrebná starostlivosť a že všetky identifikované riziká boli zmiernené.
- 9.8 **Audit.** Počas trvania tejto zmluvy a tri (3) roky od jej ukončenia je prenájomca povinný umožniť kupujúcemu/objednávateľovi/odberateľovi/mandantovi alebo ním písomne poverenej tretej osobe, ktorá prevezme záväzok mlčanlivosti, nahliadať do dokumentácie, záznamov a účtovnej evidencie podľa odsekov 9.4, 9.5 a 9.7 tohto článku za účelom preukázania a overenia dodržiavania povinností prenájomca podľa tohto článku a poskytnúť požadované vysvetlenia. Všetky osobné údaje zistené počas takého auditu sa budú považovať za dôverné. O výsledku auditu nájomca vypracuje primeraný písomný záznam, ktorý poskytne prenájomcovi.
- 9.9 **Zodpovednosť prenájomca.** Žiadne zlyhanie alebo omeškanie nájomcu pri uplatnení jeho práv uskutočniť audit podľa odseku 9.8 tohto článku alebo odhalení problémov, chýb alebo iných nezrovnalostí pri audite nezbavuje prenájomca jeho zodpovednosti za porušenie ustanovení tohto článku, a to aj keby takýto audit mal alebo mohol odhaliť akékoľvek



problémy, chyby alebo iné nezrovnalosti, ktoré vedú k zodpovednosti alebo porušeniu povinností prenajímateľ podľa tohto článku.

- 9.10 **Nápravné opatrenia.** V prípade, že auditom uskutočneným podľa odseku 9.8 tohto článku nájomca zistí nesúlad na strane prenajímateľ s povinnosťami vyplývajúcimi z tohto článku alebo nedostatočné implementovanie opatrení podľa tohto článku, prenajímateľ bezodkladne prijme nápravné opatrenia, ktoré musia byť dostatočne účinné pre dosiahnutie súladu s povinnosťami vyplývajúcimi z tohto článku, predloží ich na pripomienkovanie nájomcovi a nápravné opatrenia následne zrealizuje. Zmluvné strany budú spolupracovať za účelom nápravy nesúladu a pri implementácii nápravných opatrení.
- 9.11 **Spolupráca nájomcu.** Nájomca bude poskytovať prenajímateľovi odborné poradenstvo a usmernenia pri plnení jeho povinností podľa tohto článku. Ustanovenie odseku 9.9 tým nie je dotknuté.
- 9.12 **Následky neplnenia.** V prípade, ak prenajímateľ neumožní nájomcovi uskutočniť audit podľa odseku 9.8 tohto článku alebo ak odmietne vypracovať, predložiť alebo realizovať nápravné opatrenia podľa odseku 9.10 tohto článku alebo zlyhá v ich implementácii podľa výsledkov následného auditu, potom je nájomca oprávnený od tejto zmluvy bez ďalšieho odstúpiť.

## 10. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 10.1 Transparentné informácie o prípadnom spracúvaní osobných údajov nájomcom v súvislosti s plnením tejto zmluvy sú k dispozícii na webovom sídle nájomcu [www.teko.sk](http://www.teko.sk).
- 10.2 Každá zmluvná strana má postavenie samostatného prevádzkovateľa a je povinná samostatne plniť povinnosti podľa nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe týchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov), zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov a ich vykonávacích a ďalších súvisiacich predpisov.
- 10.3 Táto zmluva sa spravuje zákonmi Slovenskej republiky. Súdny Slovenskej republiky majú výlučnú právomoc na rozhodovanie akýchkoľvek sporov týkajúcich sa tejto zmluvy.
- 10.4 Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a v jeho rámci ustanoveniami Obchodného zákonníka č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov a súvisiacimi predpismi platnými v SR.
- 10.5 Ak by sa dôvod neplatnosti vzťahoval len na časť tejto zmluvy, bude neplatnou len táto časť.
- 10.6 Táto zmluva tvorí úplnú dohodu medzi zmluvnými stranami týkajúcu sa predmetnej záležitosti a môže sa meniť len formou písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami. Podpisom tejto zmluvy sa žiadna zo zmluvných strán nemôže dovoliavať zvláštnych v tejto zmluve neuvedených ústnych dojednaní a dohôd.
- 10.7 Táto zmluva bola vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch, po jednom (1) pre každú zmluvnú stranu.
- 10.8 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

- 10.9 Prílohy: 1. LV č. 11232  
2. Nákres priestorov

10.10 Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilé na právne úkony, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená, že túto zmluvu neuzatvárajú ani v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, že si obsah zmluvy dôkladne prečítali, jej obsahu porozumeli a tento vyjadruje ich slobodnú, vážnu a spoločnú vôľu, a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V KE dňa 29. 12. 2020

Za prenajímateľa:

Ing. Juraj Kalaš  
člen predstavenstva

JUDr. Martin Saučín  
podpredseda predstavenstva

CTR business center III, a.s.

30. DEC. 2020

V Košiciach dňa \_\_\_\_\_

Za nájomcu:

Ing. Milan Habán  
predseda predstavenstva

Ing. Lenka Smreková, FCCA  
člen predstavenstva

**Príloha č. 1**  
**LV č. 11232**

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky  
**VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ**

Okres: **Košice IV**  
Obec: **KOŠICE - JUH**  
Katastrálne územie: **Skladná**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **22.12.2020**  
Čas vyhotovenia: **08:33:57**

**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 11232**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

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

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
2510/ 26	285	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
3239/ 1	2168	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
3239/ 2	6216	zastavaná plocha a nádvorie	26	1	4	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť

26 - Pozemok, na ktorom je rozostavaná stavba

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

4 - Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

**Stavby**

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
	3239/ 2	21	rozostavaná stavba		1

Legenda:

Druh stavby:

21 - Rozostavaná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

**ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 CTR business center III. a.s., Štúrova 27, Košice, PSČ 040 01, SR

1 / 1

IČO:

Titul nadobudnutia	Vyhlasenie vkladateľa V-1646/1996 v.z. 688/96
Titul nadobudnutia	Rozhodnutie o povolení vkladu zámennej zmluvy V-9167/2017 z 6.9.2017 - 607/17
Titul nadobudnutia	Výmaz stavby - Oznámenie MČ č. 2959/2017/OOPaM zo dňa 22.9.2017 o zrušení súpisného čísla, Potvrdenie MČ č. 2912/6193/2017/ORRaBP/Ga zo dňa 14.9.2017 o neexistencii stavby - Z-7763/2017 - v.z.804/2017
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis rozostavanej stavby. Stavebné povolenie č.A/2016/20459-03/IV/SUT, GP č. 212/2018, G11266/2018, znalecký posudok č.2/2019. Z-413/2019 zo dňa 16.1.2019-v.z.142/19



---

## ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 1 Zriadenie vecného bremena spočívajúceho v práve uloženia, údržby, rekonštrukcie inžinierských sietí a v práve prechodu v prospech oprávneného: Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., Komenského 50, 042 48 Košice, IČO: 36 570 460, pre stavbu s názvom ' Vodovod a kanalizácia - ul. Žižkova a Nerudova Košice ' na parcelách reg.'C' KN č.2510/26 v rozsahu vyznačenom GPč. 4/2013; Rozhodnutie o povolení vkladu V-11196/13 zo dňa 20.2.2014 - 125/14
- 1 Vecné bremeno v prospech oprávneného z vecného bremena - Východoslovenská distribučná, a.s., Mlynská 31, 042 91 Košice, IČO: 36599361 spočívajúce v povinnosti strpieť umiestnenie elektro-energetického zariadenia na parc. C KN č. 3239/1, v rozsahu geometrického plánu č. 324/2017. Rozhodnutie o povolení vkladu Zmluvy o zriadení vecného bremena V-12154/2018 zo dňa 12.10.2018 v.z.1063/2018
- 1 Vecné bremeno in personam spočívajúce v práve strpieť umiestnenie elektro-energetického zariadenia na parcele C KN č. 3239/1 v rozsahu GP č.77/2020, G1- 551/2020 v prospech Východoslovenská distribučná, a.s., IČO: 36 599 361, Mlynská 31, 042 91 Košice. Rozhodnutie o povolení vkladu V-10034/2020 zo dňa 12.11.2020-č.z.858/20

### Iné údaje:

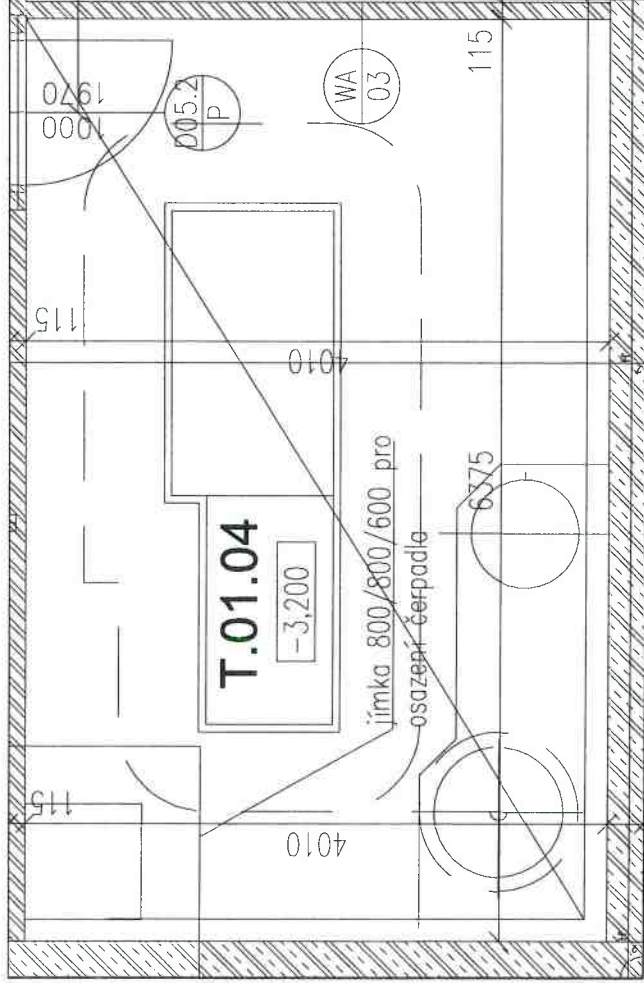
Zápis GP č.76/2020, G1- 535/2020 k V- 10035/2020 (parcela C KN č. 3239/1)- č.z.860/20

- 1 Žiadosť o zmenu právnej formy spoločnosti R-614/2006 v.z. 330/06
- 1 Zmena obchodného mena R-1069/2008 v.z. 409/08

### Poznámka:

Bez zápisu.

**Príloha č. 2**  
**Nákres priestorov**



M 1:50