

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá v súlade s ust. § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: **HASTEX Žilina, s.r.o.**
sídlo: Bratislavská 20, 010 01 Žilina
identifikačné číslo: 31626530
daňové identifikačné číslo: 2020444657
identifikačné číslo pre DPH: SK2020444657
zapísaný: v obchodnom registri vedenom Okresným súdom Žilina , oddiel: Sro, vložka č.2551/L
bankové spojenie: Tatra banka a.s.
číslo účtu: SK0911000000002622150029
konajúci prostredníctvom: Jarolím Lukáč - konateľ, MT 0905649905, email: lukac@hastex.sk
Tatiana Dudášová - poverená zastupovaním spol.MT
0905305761,email : tatiana111b@gmail.com
(ďalej len "**prenajímateľ**")

a

Nájomca: **Štátny inštitút odborného vzdelávania**
sídlo: Bellova 54/a, 837 63 Bratislava
identifikačné číslo: 17 314 852
daňové identifikačné číslo: 2020887715
bankové spojenie: Štátna pokladnica
číslo účtu: IBAN: SK84 8180 0000 0070 0021 5417
konajúci prostredníctvom: Ing. Branislav Hadár, riaditeľ
(ďalej len "**nájomca**")
Kontaktná osoba: Mgr. Dominika Mózová
Číslo telefónu: +421 903 920 464
E-mail: dominika.mozova@siov.sk

1. Úvodné ustanovenia

- 1.1. Prenajímateľ je majiteľom stavby súpisné č. 8546, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 951 vedenom pre katastrálne územie vedené Katastrálnym úradom v Žiline, okres Žilina a nachádza sa na Bratislavskej ulici súpisné číslo: 8546 orientačné číslo 20/A (ďalej len "**Budova**"). Kópia výpisu z uvedeného listu vlastníctva tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
- 1.2. Nájomca zabezpečuje realizáciu projektu "Duálne vzdelávanie a zvýšenie atraktivity a kvality OVP", ITMS kód projektu 312011C789, spolufinancovaný z prostriedkov Európskeho sociálneho fondu v rámci operačného programu Ľudské zdroje, prioritná os 1: Vzdelávanie, investičná priorita 1.2: Zvyšovanie významu trhu práce v oblasti systémov vzdelávania a odbornej prípravy, uľahčovanie prechodu od vzdelávania k zamestnanosti a zlepšovanie systémov odborného vzdelávania a prípravy a ich kvality, a to aj

prostredníctvom mechanizmov na predvídaní zručností, úpravy učebných plánov a vytvárania a rozvoja systémov vzdelávania na pracovisku vrátane systémov duálneho vzdelávania a učňovského vzdelávania, špecifický cieľ 1.2.1: Zvýšiť kvalitu odborného vzdelávania a prípravy reflektujú potreby trhu práce (ďalej len "**Projekt**").

- 1.3. Pred ustanoveniami tejto zmluvy majú prednosť ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky alebo Európskej únie, od ktorých sa nemožno odchýliť dohodou zmluvných strán a ustanovenia Zmluvy o poskytnutí nenávratného finančného príspevku, ktorá bola uzavretá dňa 28. 11. 2016 medzi Ministerstvom práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky v zastúpení Ministerstvom školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky ako poskytovateľom a nájomcom ako prijímateľom (ďalej len "**Zmluva o NFP**").

2. Predmet nájmu

- 2.1. Touto zmluvou prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory – **kancelária**, ktoré sa nachádzajú na 1. poschodí Budovy a ktorých celková výmera je 46 m² (ďalej len "**Predmet nájmu**") a nájomca sa zaväzuje, že za prenechanie Predmetu nájmu do užívania bude platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné (článok 4 tejto zmluvy).
- 2.2. Pôdorys Predmetu nájmu tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.
- 2.3. Popri užívaní Predmetu nájmu je nájomca zároveň oprávnený v primeranom rozsahu užívať aj ďalšie časti Budovy, ktoré sú nevyhnutné na prístup do Predmetu nájmu alebo ktoré sú svojou povahou určené na spoločné používanie, a to bez povinnosti platiť odplatu za ich užívanie nad rámec dohodnutého nájomného.
- 2.4. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi Predmet nájmu do užívania písomným protokolom do 7 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

3. Účel nájmu

- 3.1. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu na kancelárske a administratívne účely, alebo na iné obdobné účely, ktoré súvisia s realizáciou Projektu.
- 3.2. Zmena účelu užívania Predmetu nájmu v porovnaní s bodom 3.1. tejto zmluvy je možná len s písomným súhlasom prenajímateľa.

4. Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného

- 4.1. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného za užívanie Predmetu podnájmu je 345,00 € mesačne bez dane z pridanej hodnoty (t. j. 414,00 € mesačne vrátane dane z pridanej hodnoty v sadzbe 20%).
Za užívanie predmetu nájmu sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi ročné nájomné, ktorého výška, bez akýchkoľvek daní alebo poplatkov, zodpovedá nájomnému, prípadne jeho pomernej časti v prípadoch, kedy obdobie nájmu nezodpovedá kalendárnemu roku, v rozsahu:
 - a) 6,00 € + platná sadzba DPH za každý začatý m² podlahovej plochy prenajatých priestorov – t.j. za 46 m² = 276,00 € mesačne + platná sadzba DPH
 - b) 69,00 €/mesiac + platná sadzba DPH za energie
- 4.2. V nájomnom sú zahrnuté aj náklady na dodávku všetkých služieb, poskytovanie ktorých je spojené s nájomom (najmä vodné, stočné, dodávka elektrickej energie, vykurovanie, atď.), a to v zmysle Opis predmetu zákazky, ktorý prenajímateľ predložil na základe výzvy nájomcu a ktorou je prenajímateľ viazaný. Tento dokument je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy s názvom Príloha č. 4 Opis predmetu zákazky.
- 4.3. Nájomné sa bude platiť mesačne pozadu, a to do 30 dní od doručenia faktúry, ktorú

prenajímateľ vystaví nájomcovi na jeho zaplatenie. Faktúru je prenájomca oprávnený vystaviť po skončení kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné platí a musí obsahovať všetky zákonom vyžadované náležitosti, inak je ju nájomca oprávnený prenájomcaovi vrátiť. V prípade vrátenia faktúry začne lehota splatnosti nájomného plynúť až po doručení opravenej faktúry nájomcovi.

- 4.4. Nájomné bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na bankový účet prenájomca uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo na iný bankový účet, ktorý prenájomca nájomcovi písomne oznámi.
- 4.5. Ak by nájom netrval celý kalendárny mesiac, výška nájomného sa primerane upraví.
- 4.6. Okrem nájomného nebude mať prenájomca nárok na zaplatenie žiadnej ďalšej odplaty za užívanie Predmetu nájmu.

5. Doba nájmu

- 5.1. Doba nájmu je dohodnutá na určitý čas, a to odo dňa prevzatia Predmetu nájmu nájomcom (bod 2.4. tejto zmluvy) do uplynutia 12 mesiacov.
- 5.2. Dobu nájmu možno predčasne skončiť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou z dôvodov uvedených v ust. § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
 - c) iným spôsobom, ktorý vyplýva zo zákona.
- 5.3. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že ak by sa trvanie Projektu skončilo pred uplynutím doby nájmu v zmysle bodu 5.1. tejto zmluvy a nájomca túto skutočnosť písomne oznámi prenájomcaovi, tak doba nájmu sa automaticky skráti tak, že uplynie k poslednému dňu trvania Projektu.
- 5.4. Pri skončení nájmu je nájomca povinný k poslednému dňu doby nájmu odovzdať prenájomcaovi Predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Ak by sa doba nájmu skončila predčasne, prenájomca poskytne nájomcovi primeranú lehotu na splnenie povinností podľa predchádzajúcej vety.

6. Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán

- 6.1. Prenajímateľ prenechá nájomcovi Predmet nájmu v takom stave, aby bol plne použiteľný na účel uvedený v bode 3.1. tejto zmluvy, v tomto stave ho bude na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať nájomcovi riadne poskytovanie služieb, poskytovanie ktorých je spojené s nájmom.
- 6.2. Zariadenie, ktoré sa nachádza v Predmete nájmu a ktoré je nájomca oprávnený užívať ako súčasť Predmetu nájmu, je špecifikované v prílohe č. 3 tejto zmluvy.
- 6.3. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť, aby nájomca mohol nerušene užívať Predmet nájmu.
- 6.4. Prenajímateľ je povinný udržiavať Budovu v čistom a prevádzkyschopnom stave. Akékoľvek stavebné práce alebo iné činnosti je prenájomca oprávnený vykonávať alebo povoliť vykonávať tretím osobám len v takom rozsahu, aby nájomca nebol obmedzený pri užívaní Predmetu nájmu nad primeranú mieru.
- 6.5. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu nepretržite a v celom rozsahu, pričom je ho povinný užívať riadne a dbať o to, aby na ňom nevznikla žiadna škoda. Prenajímateľ je povinný najneskôr pri odovzdaní Predmetu nájmu poskytnúť nájomcovi aj všetky kľúče alebo iné zariadenia, ktoré sú potrebné na prístup do Budovy a do Predmetu nájmu.
- 6.6. Okrem nájomcu sú oprávnení užívať Predmet nájmu aj jeho zamestnanci, dodávatelia a iné spolupracujúce osoby, ako aj ďalšie tretie osoby, ktoré sa budú v Predmet nájmu prechodne zdržiavať so súhlasom nájomcu. Za užívanie Predmetu nájmu týmito osobami

zodpovedá nájomca.

- 6.7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv Predmetu nájmu, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť ich vykonanie, ako aj vykonanie iných nevyhnutných opráv, a to vo vzájomne dohodnutých termínoch. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením týchto povinností vznikla.
- 6.8. Nájomca nie je oprávnený vykonávať bez súhlasu prenajímateľa žiadne stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny Predmetu nájmu.
- 6.9. Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa dať Predmet nájmu do podnájmu.
- 6.10. Nájomca je oprávnený označiť Predmet nájmu podľa svojho uváženia (najmä svojim názvom a logom, prípadne označením Projektu), pričom prenajímateľ umožní uviesť názov alebo logo nájomcu a Projektu aj na dohodnutom mieste na Budove.
- 6.11. Prenajímateľ je oprávnený vstupovať do Predmetu nájmu len so súhlasom nájomcu a len vo vopred dohodnutom termíne, a to s výnimkou, ak bezprostredne hrozí vznik škody a na jej odvrátenie je nevyhnutný vstup do Predmetu nájmu. V takom prípade je prenajímateľ povinný bezodkladne oznámiť nájomcovi, že vstúpil do Predmetu nájmu.
- 6.12. Každá zo zmluvných strán je povinná plniť aj ďalšie povinnosti vzťahujúce sa na nájom Predmetu nájmu, ktoré vyplývajú z príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov.

7. Osobitné povinnosti prenajímateľa

- 7.1. Prenajímateľ sa zaväzuje strpieť výkon akejkoľvek kontroly, auditu alebo iného overovania súvisiaceho so záväzkovým vzťahom založeným touto zmluvou a poskytovať oprávneným orgánom všetku nevyhnutnú súčinnosť. Oprávneným orgánom na vykonanie kontroly, auditu alebo iného overovania sú najmä:
 - a) Ministerstvo práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky a ním poverené osoby,
 - b) Ministerstvo školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky a ním poverené osoby,
 - c) Útvar vnútorného auditu Riadiaceho orgánu alebo Sprostredkovateľského orgánu a nimi poverené osoby,
 - d) Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky, Úrad vládneho auditu, Certifikačný orgán a nimi poverené osoby,
 - e) Orgán auditu, jeho spolupracujúce orgány a nimi poverené osoby,
 - f) splnomocnení zástupcovia Európskej komisie a Európskeho dvora audítorov,
 - g) orgán zabezpečujúci ochranu finančných záujmov Európskej únie,
 - h) osoby prizvané orgánmi uvedenými v písm. a) až f) tohto bodu v súlade s príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky a právnymi aktmi Európskej únie.
- 7.2. Bližšia špecifikácia orgánov uvedených v bode 7.1. tejto zmluvy je uvedená v Zmluve o NFP.
- 7.3. Prenajímateľ sa rovnako zaväzuje strpieť akékoľvek ďalšie úkony, ktorých vykonanie bude potrebné na splnenie zákonných povinností nájomcu súvisiacich so záväzkovým vzťahom založeným touto zmluvou alebo zmluvných povinností nájomcu vyplývajúcich zo Zmluvy o NFP.
- 7.4. Záväzky prenajímateľa vyplývajúce z tohto článku trvajú aj po zániku tejto zmluvy akýmkoľvek spôsobom.

8. Záverečné ustanovenia

- 8.1. Táto zmluva nadobúda platnosť momentom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle ust. § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.
- 8.2. Zmluvné strany berú na vedomie a rešpektujú, že zákazka financovaná z fondov EÚ, ohľadom ktorej sa uzatvára táto zmluva, bude predmetom kontroly zrealizovaného verejného obstarávania zo strany príslušného oprávneného orgánu. Ak výsledok predmetnej kontroly nebude kladný, alebo oprávnené orgány odhalia akúkoľvek nezrovnalosť, alebo k schváleniu nedôjde najneskôr do 3 mesiacov od nadobudnutia platnosti zmluvy, je ktorákoľvek zo zmluvných strán oprávnená od zmluvy odstúpiť.
- 8.3. Schválenie zákazky v rámci kontroly oprávneným orgánom je zároveň podmienkou nadobudnutia účinnosti zmluvy.
- 8.4. Túto zmluvu možno meniť alebo dopĺňať len po vzájomnej dohode zmluvných strán v písomnej forme.
- 8.5. Vo veciach neupravených touto zmluvou sa záväzkový vzťah medzi zmluvnými stranami spravuje právnym poriadkom Slovenskej republiky, a to najmä zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Občianskym zákonníkom.
- 8.6. Ak by niektoré ustanovenia tejto zmluvy boli neplatné, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Namiesto neplatných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy.
- 8.7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:
 - a) príloha č. 1 – výpis z listu vlastníctva,
 - b) príloha č. 2 – pôdorys Predmetu nájmu,
 - c) príloha č. 3 – zariadenie Predmetu nájmu.
 - d) príloha č. 4 – opis predmetu zákazky
- 8.8. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, tri pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.
- 8.9. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, považujú ju za dostatočne jasnú, určitú a zrozumiteľnú, neuzatvárajú ju v tiesni a ani za nápadne nevýhodných podmienok, pričom na znak toho, že táto zmluva zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpisujú.

V Bratislave, dňa 02.06.2021

V Bratislave, dňa 02.06.2021

Jarolím Lukáč
konateľ
HASTEX Žilina, s.r.o.

Ing. Branislav Hadár
riaditeľ
Štátny inštitút odborného vzdelávania

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

Okres: **Žilina**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **ŽILINA**

Dátum vyhotovenia **31.05.2021**

Katastrálne územie: **Žilina**

Čas vyhotovenia: **10:55:16**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 951

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.
1543/ 1	563	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
1543/ 4	342	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
1544/ 2	36	záhrada	4	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
8546	1543/ 4	20	Kancelárie		1

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná 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

2 HASTEX Žilina,s.r.o., Bratislavská 20, Žilina, PSČ 01001, SR

1 / 1

IČO : 31626530

Titul nadobudnutia KÚPNA ZMLUVA Č.V 3764/01-3513/01.,

Titul nadobudnutia Žiadosť o zápis stavby,č.Z 1313/10-2842/10;

ČASŤ C: ĎALŠIE

Por.č.:

- 2 Zmluva o záložnom práve vyplývajúca zo Zmluvy o úvere č. BH - 4511003260 pre Tatra banku, a.s., Hodžovo námestie 3, 81106 Bratislava, IČO:00686930, na pozemky reg. C KN s par. č. 1543/1, zast. plochy a nádvoria o výmere 563m2, par. č. 1543/4, zast. plochy a nádvoria o výmere 342 m2, par. č. 1544/2, záhrady o výmere 36m2 a stavbu kancelárie so s.č. 8546 post. na pozemku reg. C KN s par. č. 1543/4, zo dňa 19.09.2011 podľa V 6048/11 - 4289/11;

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

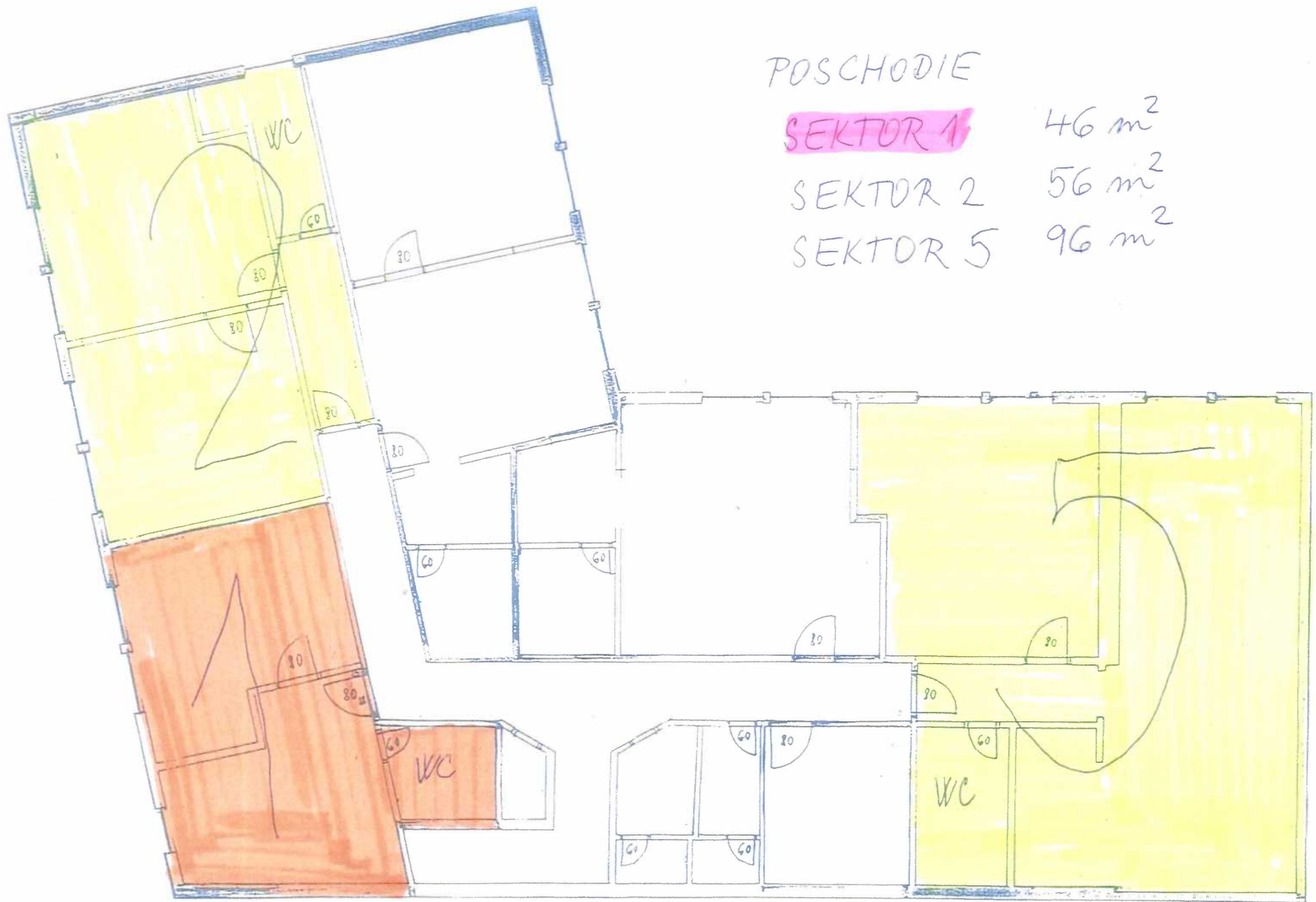
Bez zápisu.

POSCHODIE

SEKTOR 1 46 m²

SEKTOR 2 56 m²

SEKTOR 5 96 m²



Zariadenie predmetu nájmu
K ZMLUVE O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Predmetná kancelária je bez zariadenia

Opis predmetu zákazky

Prenájom nebytových priestorov – Dual Point Žilina

Obchodné meno / Názov	Štátny inštitút odborného vzdelávania
Poštová adresa	Bellova 54/A
Mesto	Bratislava
PSC	837 63
IČO	17 314 852
Kontaktná osoba	Mgr. Dušan Olša
tel. č.	+421 911 180 277
e. mail	dušan.olsa@pactumpark.eu

Dual Point Žilina		
Požiadavka	Splňa požiadavky*	Opis splnenia* požiadavky
Objekt, v ktorom sa nachádzajú priestory tvoriace predmet prenájmu, musí byť situovaný v centre alebo širšom centre krajského mesta Žilina a musí byť využívaný, resp. určený na administratívnu alebo vzdelávaciu činnosť. Priestory tvoriace predmet prenájmu musia byť v technickom stave umožňujúcom ich riadne využívanie na stanovený účel	áno	Bratislavská 20 Žilina
Verejný obstarávateľ požaduje, aby prenajímateľ zabezpečil bežnú údržbu, úpravy a servis technologických zariadení a rozvodových systémov (ak je relevantné min. mechanické, elektrické, vykurovacie, vzduchotechnické, výťahové, odpadové, sanitárne systémy), ktoré slúžia prenajatým priestorom. Drobné úpravy si bude hradit' sám nájomca.	áno	Zabezpečí vlastník

* uchádzač vyplní obidva stĺpce

Prirodzené vetranie priestorov Zabezpečenie kúrenia priestorov s možnosťou individuálnej regulácie v každej samostatnej miestnosti	áno	<i>Otvorenými oknami</i>
Dostupnosť MHD do vzdialenosti 500 metrov od objektu	áno	
Pracovný priestor – kancelária Rozloha kancelárie musí byť 40-60m ² a musí slúžiť pre min. 3 zamestnancov (za splnenie požiadavky sa považuje aj ponúknutie viac kancelárskych priestorov o menšej rozlohe, ak min. rozmer jednej kancelárie je 12m ² a súčet všetkých rozlôh bude min. 40m ² a neprekročí 60m ²)	áno	<i>Kancelária s kuch. kútom + samostatná kuchynka</i>
Hygienické zariadenia (musí byť k dispozícii na tom istom podlaží, prípadne v primeranom dosahu v rámci objektu)	áno	<i>Samostatná kúpeľňa s WC pre daný priestor</i>
Štruktúrovaná kabeláž so silnoprúdovými zásuvkami Silnoprúdové – umiestnené štandardne (každý pracovný stôl min. 2 ks)	áno	
Ostatné prevádzkové náklady (ak je relevantné: elektrická energia, plyn, vodné a stočné, odvoz odpadu, správa budovy, BOZP + PO, poistenie budovy, daň z nehnuteľnosti)	áno	<i>Poplatky sú zahrnuté v cene</i>

.....
 Zodpovedná osoba, meno a priezvisko,
 podpis, dátum, pečiatka