

**ZMLUVA č. 03/2023
O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**

uzavretá v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení
neskorších predpisov

Čl. I.

Zmluvné strany

1.1 Prenajímateľ:

Cassovia Discovery Park s.r.o.

Sídlo: Moldavská cesta 51, 040 11 Košice
IČO: 47 177 217
DIČ: 2023776843
IČ DPH: SK2023776843
Zápis v OR: Okresný súd Košice I, oddiel: Sro, vložka číslo: 32343/V
Konajúca prostredníctvom: Ing. Hakulin Dominik, konateľ
Bankové spojenie:
IBAN:
Kontaktná osoba:
Tel.:
e-mail:

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

1.2.Nájomca:

Slovenská agentúra pre rozvoj investícií a obchodu

Sídlo: Mlynské nivy 44/b, 821 09 Bratislava
IČO: 36070513
DIČ: 2021595092
Konajúca prostredníctvom: Robert Šimončíč
Kontaktná osoba:
e-mail:
Tel.:

(ďalej len „Nájomca“)

po vzájomnej dohode uzatvárajú v zmysle zákona č.116/1990 Zb. O nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov zmluvu o nájme nebytových priestorov s nasledovným obsahom (ďalej len „Zmluva“):

Čl. II. Predmet nájmu

- 2.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, stavby – administratívna budova „CENTRUM IT KOŠICE“, so súpisným číslom 2413 nachádzajúcej sa na Moldavskej ceste 49 v Košiciach, postavenej na parcele číslo KN-C 4775/69 – zastavané plochy a nádvoría zapísané na liste vlastníctva číslo 15687 pre obec Košice, katastrálne územie Terasa na Okresnom úrade Košice, katastrálny odbor (ďalej len „**Administratívna budova**“).
- 2.2 Prenajímateľ prenecháva a Nájomca preberá do nájmu nebytové priestory v celkovej výmere 87,64m², ktoré sa nachádzajú v Administratívnej budove.
- 2.3 Predmet nájmu určený v bode 2.2 je zobrazený v situačnom nákrese, ktorý tvorí Prílohu 1 tejto zmluvy, ako jej neoddeliteľnú súčasť. Predmetom nájmu sú miestnosti a plochy v nasledujúcom členení a s nasledujúcimi rozlohami (ďalej len „**Nebytové priestory**“):

Por. č.	Číslo prenajímanej miestnosti / plochy	Plocha (v m²)
2.	Kancelársky priestor 4.6	43,92
3.	Kancelársky priestor 4.7	21,32
4.	Kancelársky priestor 4.8	22,40
Celková prenajímaná plocha (v m²)		87,64

- 2.4 Prenajímateľ preukázal svoje výlučné vlastníctvo k Administratívnej budove a Pozemku originálom LV č. 15687, ktorého kópia je prílohou tejto Zmluvy.
- 2.5 Nebytové priestory ďalej spoločne aj ako „Predmet nájmu“.

Čl. III. Účel nájmu

- 3.1 Nájomca je oprávnený užívať Nebytové priestory uvedené v Čl. II., bod 2.3 pre administratívne a kancelárske účely súvisiace s jeho činnosťou vykonávanou v súlade s rozhodnutím Ministra hospodárstva SR č. 94/2001 v znení neskorších rozhodnutí, v zmysle zriaďovacej listiny a v súlade s príslušnými právnymi predpismi.

Čl. IV. Doba nájmu

- 4.1 Nájomná zmluva je uzavretá na dobu určitú s trvaním dva (2) roky a začína plynúť od 01.04.2023. Podpisom Zmluvy Nájomca odovzdá Prenajímateľovi priestory, ktoré sú predmetom nájmu. Začiatkom nasledujúceho mesiaca vzniká Nájomcovi v dohodnutej výške platobná povinnosť.

Čl. V. Nájomné a spôsob úhrady

- 5.1 Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu vo výške **876,40 EUR bez DPH** (slovom osemstosedemdesiatšesť EUR a štyridsať centov bez DPH) nájomnej plochy/ 1 mesiac (ďalej len „nájomné“), ktorého situačný nákres je uvedený v Prílohe 1 Zmluvy. Prenajímateľ vyhradil pri budove tri parkovacie miesta, ktoré budú slúžiť Nájomcovi. Prenajímateľ vyhradené parkovacie miesta označí značkou umiestnenou pred parkovacími miestami. Výpočet celkového nájomného je uvedený v Prílohe 2 tejto zmluvy, ktorá obsahuje konkrétne ceny za prenájom jednotlivých plôch a miestností. Rozpis platieb sa nachádza v platobnom kalendári Príloha 4. V uvedených cenách nie je zahrnutá DPH.
- 5.2 Nájomca je povinný platiť nájomné v dohodnutej výške raz mesačne. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy.
- 5.3 Nájomca je povinný platiť nájomné v dohodnutej výške mesačne do 15. dňa aktuálneho mesiaca.
- 5.4 V cene mesačného nájmu nie sú obsiahnuté úhrady za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním nebytových priestorov špecifikovaných v čl. VI.
- 5.5 Nájomca je povinný platiť režijné náklady v dohodnutej výške paušálne raz mesačne. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady režijných nákladov na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy. Režijne náklady sú vyčíslené v prílohe číslo 3.
- 5.6 Nájomné bude Nájomca uhrádzať raz mesačne na základe platobného kalendára uvedeného v Prílohe 2 tejto Zmluvy. Tento platobný kalendár slúži zároveň ako daňový doklad a zároveň je aj účtovným dokladom podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v platnom znení.
- 5.7 K dohodnutému nájomnému za Nebytové priestory bude účtovaná príslušná sadzba DPH podľa platnej právnej úpravy v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty.

- 5.8 Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostrannej úpravy nájmu bez potreby vyhotovenia dodatku k zmluve formou doručenia písomného oznámenia nájomcovi o úprave nájomného v závislosti od ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR. Prenajímateľ sa zaväzuje, že prvé tri roky nebude upravovať nájom od závislosti ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR. Táto zmena sa realizuje raz ročne o plnú výšku inflácie a to počnúc nasledujúcim mesiacom po vyhlásení ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien Štatistickým úradom SR.
- 5.9 Nájomca sa zaväzuje zaplatiť kauciu na základe platobného kalendára uvedeného v Prílohe č. 4 vo výške pripadajúcej po prepočte na trojmesačný nájom Nebytových priestorov, t. j. **2629,20 EUR bez DPH** (slovom dvetisícšesťstodvadsaťdeväť EUR a dvadsať centov bez DPH). Pri ukončení nájmu z tejto kaucie je Prenajímateľ oprávnený na základe písomného oznámenia vyrovnať všetky neuhradené záväzky Nájomcu voči Prenajímateľovi z titulu tejto Zmluvy. Kauciu, prípadne zostatok kaucie, je Prenajímateľ povinný poukázať na účet Nájomcu bezodkladne, najneskôr v lehote do 10 dní od ukončenia Zmluvy a odovzdania predmetu nájmu Prenajímateľovi.
- 5.10V prípade omeškania s úhradou nájomného a s úhradou režijných nákladov je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,05% za každý deň omeškania

Čl. VI.

Poskytovanie služieb a úhrada nákladov spojených s poskytovaním služieb súvisiacich s nájmom (Režijné náklady)

- 6.1 Prenajímateľ poskytne za úhradu Nájomcovi aj služby poskytované v súvislosti s užívaním Nebytových priestorov, a to:
- dodávku elektrickej energie,
 - dodávku tepla, chladu,
 - dodávku vody a stočného,
 - dodávku elektrickej energie – spoločné priestory,
 - správa budovy, údržba a revízie,
 - likvidáciu odpadu v rozsahu predmetu nájmu,
 - upratovanie spoločných priestorov + dodávku hygienických potrieb a materiálu.
- 6.2 V prípade, ak nájomca neposkytne súčinnosť k úkonu podľa predchádzajúceho odseku, je Prenajímateľ oprávnený na daný úkon bez účasti Nájomcu.
- 6.3 V prípade ak dôjde k zvýšeniu cien za dodávku médií (elektrická energia, voda, stočné, likvidácia odpadu, ceny hygienických potrieb a materiálu), Prenajímateľ je oprávnený úmerne upraviť výšku zálohových mesačných platieb za služby poskytované v súvislosti s užívaním Nebytových priestorov uvedených v bode 6.1 tohto článku. O úprave výšky

zálohových platieb za služby poskytované v súvislosti s užívaním Nebytových priestorov je Prenajímateľ povinný bezodkladne písomne informovať Nájomcu a vystaviť a doručiť Nájomcovi nový platobný kalendár.

- 6.4 Prenajímateľ sa zaväzuje, že bude Nájomcovi účtovať za energie vždy také ceny, aké v skutočnosti platí dodávateľom energií, zohľadňujúc aj prípadné úľavy zo strany štátu. Z tohto dôvodu je Nájomca oprávnený kedykoľvek požiadať Prenajímateľa o predloženie účtovných dokladov alebo zálohových faktúr za platbu energií a služieb poskytovaných v súvislosti s užívaním Nebytových priestorov jednotlivých dodávateľov uvedených plnení, vrátane vyúčtovania.
- 6.5 Náklady na rozšírenie pevnej telefónnej linky a internetovej služby a účty za telekomunikačné služby si hradí Nájomca sám.
- 6.6 Prenajímateľ vyhotoví vždy na začiatku kalendárneho roka nový platobný kalendár platný pre aktuálny kalendárny rok a Nájomcovi ho doručí do 15. januára aktuálneho roka. Nájomca sa pri uskutočňovaní platieb za nájomné a služby poskytované v súvislosti s užívaním Nebytových priestorov uvedených v bode 6.1 tohto článku (režijné náklady) riadi týmto platobným kalendárom, ktorý zároveň slúži ako daňový doklad. Prenajímateľ v každom novom platobnom kalendári zohľadní poslednú aktuálnu spotrebu energií Nájomcu a prispôbi ju, aby rozdiely boli čo najmenšie, k čomu mu dáva Nájomca svoj súhlas. V každom platobnom kalendári budú zohľadnené aj prípadné zmeny ceny za nájom podľa čl. V. tejto Zmluvy. Tieto skutočnosti, s výnimkou bodu 5.8, budú zapracované do zmluvy o nájme formou dodatku.

Čl. VII. Podnájom

- 7.1 Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.

Čl. VIII. Práva a povinnosti Prenajímateľa a Nájomcu

- 8.1 Práva a povinnosti Prenajímateľa:

- a) Ku dňu účinnosti tejto Zmluvy (bod 4.1 tejto Zmluvy) odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v rozsahu dohodnutom Zmluvou, v stave spôsobilom na dohovorené, príp. obvyklé užívanie, o čom spíšu zmluvné strany Preberací protokol, a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať počas celej doby trvania nájmu a zabezpečovať včas a riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.
- b) Pri podpise tejto Zmluvy predložiť Nájomcovi k nahliadnutiu originál zriaďovacej listiny, DIČ a ak je Prenajímateľ platcom DPH, kópiu registrácie IČ DPH, všetky prípadné zmeny hlásiť do 3 dní Nájomcovi.
- c) Rešpektovať pri výkone svojich práv práva Nájomcu vyplývajúce z tejto Zmluvy, umožniť Nájomcovi užívať prenajaté Nebytové priestory v súlade s touto Zmluvou

- d) a kedykoľvek umožniť Nájomcovi, jeho zamestnancom a iným osobám pozvanými Nájomcom vstup do Predmetu nájmu a spoločných priestorov.
- e) Poskytovať Nájomcovi súčinnosť pri realizácii jeho práv vyplývajúcich z tejto Zmluvy; t.j. bez zbytočného odkladu pri drobných poruchách počas pracovných dní najneskôr do 24 hodín nastúpiť na vykonanie opravy, avšak najneskôr do 72 hodín odstrániť vady, ktoré znemožňujú riadny výkon nájomného práva Nájomcu alebo v tej istej lehote zabezpečiť ich odstránenie iným subjektom v prípade väčších porúch.
- f) Ochrana dôverných informácií - Prenajímateľ je povinný zachovávať mlčanlivosť o skutočnostiach, o ktorých sa dozvedel pri výkone činností zmluvného predmetu a ktoré v záujme nájomcu alebo dotknutých zainteresovaných strán nemožno oznamovať iným osobám, a to i po skončení zmluvného vzťahu. Tiež sa zaväzuje, že takýto postup mlčanlivosti a ochrany dôverných informácií bude dodržaný aj po skončení zmluvného vzťahu.
- g) Prenajímateľ je povinný najmä zabezpečiť plnenie povinností vyplývajúcich z predpisov BOZP vrátane: zabezpečenia služby informátora (ohlasovňa požiarov), úpravy priestorov v súlade s požiarnym projektom, zabezpečenie pravidelnej revízie spoločných zariadení (elektrospotrebiče, hasiace prístroje), zabezpečenie grafického evakuačného plánu.
- h) Prenajímateľ sa zaväzuje spolupracovať s nájomcom za účelom správy priestorov v súlade s environmentálnymi a BOZP cieľmi nájomcu.

8.2 Práva a povinnosti Nájomcu:

- a) Pri podpise tejto Zmluvy predložiť Prenajímateľovi k nahliadnutiu originál zriaďovacej listiny, DIČ a ak je Nájomca platcom DPH, kópiu registrácie IČ DPH, všetky prípadné zmeny hlásiť do 3 dní Prenajímateľovi.
- b) Prevziať od Prenajímateľa Predmet nájmu ku dňu účinnosti tejto Zmluvy.
- c) Užívať Predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou.
- d) Riadne platiť nájomné a úhrady za služby poskytované v súvislosti s užívaním Nebytových priestorov vo výške a v termínoch dohodnutých v tejto Zmluve.
- e) Zdržať sa zásahov do práv Prenajímateľa a vlastníka nad rámec dohodnutý v tejto Zmluve.
- f) Robiť bežnú údržbu a drobné opravy na vlastné náklady, potreby údržby nad tento rámec je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi a umožniť Prenajímateľovi ich vykonanie. V prípade potreby urobiť nevyhnutné opatrenia na zamedzenie veľkých škôd. V opačnom prípade zodpovedá za škodu.
- g) Nájomca je povinný vymeniť zámkový systém, vo všetkých zámkoch, ktoré sa nachádzajú v priestoroch nájmu, dať jednu kópiu kľúčov v zapečatenej obálke správcovi budovy.
- h) Udržiavať čistotu a poriadok v priestoroch, ktoré sú Predmetom nájmu.
- i) Nájomca môže robiť stavebné úpravy v Nebytových priestoroch len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa. Projektovú dokumentáciu v súlade s platnou právnou úpravou zabezpečuje Nájomca na svoje náklady. Prenajímateľ dá svoj predchádzajúci súhlas k stavebným úpravám požadovaným Nájomcom len po predložení schválenej projektovej dokumentácie. Náklady na úpravy znáša Nájomca s výnimkou prípadov, keď navrhované úpravy majú trvalý

charakter a dôjde k dohode s Prenajímateľom o jeho spoluúčasti na týchto nákladoch.

- j) Nájomca nie je oprávnený požadovať spoluúčasť prenajímateľa na nákladoch spočívajúcich v prestavbe predmetu nájmu vymienenej Nájomcom, ani započítavať svoje náklady do nájomného a to ani po skončení nájmu. Po uskutočnení úprav je Nájomca povinný odovzdať Prenajímateľovi v jednom vyhotovení dokumentáciu - projekt skutočne vykonaných zmien potvrdený stavebným úradom (ak podlieha konaniu podľa zákona č. 50/1976 Zb. v platnom znení).
- k) Zabezpečiť sám a na svoje náklady majetok, ktorý vnesie do Nebytových priestorov pred poškodením, príp. odcudzením. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré by z tohto titulu vznikli.
- l) Nájomca zodpovedá za ujmu na zdraví spôsobenú osobám a na majetku v Predmete nájmu, i za škodu vzniknutú v Predmete nájmu, pokiaľ takáto ujma alebo škoda nie je spôsobená úmyselne alebo hrubou nedbanlivosťou Prenajímateľa pri prevádzkovaní Administratívnej budovy.
- m) V prípade výskytu akejkoľvek udalosti (i) ktorej následkom bude zničenie alebo poškodenie Predmetu nájmu, vybavenia alebo iných predmetov, ktoré sa nachádzajú v Predmete nájmu, zaväzuje sa Nájomca uviesť Predmet nájmu alebo majetok takto zničený či poškodený do pôvodného stavu existujúceho pred poistnou udalosťou.
- n) Umožniť Prenajímateľovi vstup do Nebytových priestorov, ak je na to vážny dôvod alebo za účelom kontroly spôsobu užívania v pracovných dňoch a počas pracovnej doby. Vstup do Nebytových priestorov Prenajímateľ vždy vopred najmenej jeden pracovný deň oznámi na e-mailovú adresu uvedenú v Čl. I tejto Zmluvy Nájomcovi. Aj v prípade vstupu do Nebytových priestorov bez prítomnosti Nájomcu alebo ním poverenej osoby najmä v prípadoch, v ktorých sa predchádza riziku vzniku poškodenia majetku a zdravia, je Prenajímateľ povinný ihneď o tejto skutočnosti informovať Nájomcu.
- o) Zodpovedá Prenajímateľovi za škody, ktoré spôsobí v Nebytových priestoroch.
- p) Vykonávať svoju činnosť v Nebytových priestoroch tak, aby nedošlo k ich poškodeniu
- q) Pri ukončení nájmu vypratať Nebytové priestory a odovzdať ich Prenajímateľovi v takom stave ako ich prevzal, s prihliadnutím na bežné a obvyklé opotrebenie o čom spíšu zmluvné strany záznam, ktorý podpíšu obe strany.
- r) Pri ukončení nájmu je Nájomca povinný odstrániť stavebné úpravy na svoje náklady čím uvedie miesto stavebnej úpravy do pôvodného stavu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodli inak. V prípade nedodržania povinnosti Nájomca uhradí Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 3.000,00 EUR bez DPH.
- s) Je oprávnený mať sídlo, resp. miesto podnikania na adrese Nebytových priestorov iba po dobu trvania nájmu a je povinný najneskôr ku dňu ukončenia nájmu podať návrh registrovému súdu na zmenu sídla, resp. nahlásiť zmenu miesta podnikania príslušnému úradu. Rovnopisom tohto podania je povinný sa preukázať pri odovzdávaní a preberaní Predmetu nájmu Prenajímateľovi pri ukončení nájmu.
- t) Je oprávnený užívať Predmet nájmu len na účely dohodnuté v tejto zmluve a nie je oprávnený prenajať Predmet nájmu tretím osobám.
- u) Zabezpečiť svoju prevádzku a jej vybavenie tak, aby najvyššie hodnoty ekvivalentných hladín a maximálnych hladín A hluku neprekročili hodnotu dB 40 a 40b v denných hodinách, a hodnotu dB 40 a 40b v nočných hodinách, za podmienok stanovených v nariadení vlády Slovenskej republiky č. 40/2002 Z. z.

- v) o ochrane zdravia pred hlukom a vibráciou. Nedodržanie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie tejto Zmluvy a konanie v rozpore s dobrými mravmi a je dôvodom na ukončenie zmluvného vzťahu podľa článku IX. tejto Zmluvy.
- w) Užívať zbernú nádobu na tuhý komunálny odpad, zodpovedajúcu systému zberu komunálneho odpadu. Zbernú nádobu a likvidáciu všetkého odpadu zabezpečí Prenajímateľ. Prenajímateľ zabezpečí riadenie, separáciu a nakladanie s odpadom v zmysle právnych požiadaviek Zákona o odpadoch č.79/2015 Z.z. a iných požiadaviek (VZN mesta). Náklady súvisiace s likvidáciou odpadu vyprodukovaného Nájomcom znáša Nájomca v plnej výške vo forme dohodnutých preddavkových platieb za službu likvidácia odpadu konkrétne vyčíslených v platobnom kalendári v Prílohe 4 tejto Zmluvy.
- x) V prípade straty, odcudzenia kľúča a čipovej karty znáša Nájomca všetky náklady, ktoré vzniknú Prenajímateľovi v súvislosti s touto stratou či odcudzením. Náklady s vydaním novej čipovej karty v počte 1 kus sú vo výške 10,- EUR bez DPH. Náklady súvisiace so stratou kľúča budú zahŕňať pokrytie nákladov na kúpu nového zámku, výmenu zámkov, výmenu kľúčového aparátu, ktoré si vyžiada konkrétna strata, alebo odcudzenie kľúča.
- y) Nájomca nesmie vykonávať technické úpravy a zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, vrátane výmeny vložiek zámkov na dverách.

8.3 Nájomca sa zaväzuje:

- a) Reklamy v exteriéri a interiéri umiestňovať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa. Náklady spojené s reklamou, jej umiestnením ako aj odstránením znáša Nájomca.
- b) Za náklady dohodnuté a uhradené medzi právnymi predchodcami a právnymi nástupcami Nájomcu Prenajímateľ nezodpovedá a Nájomca sa zaväzuje, že si z tohto titulu ani teraz ani do budúcnosti nebude uplatňovať voči Prenajímateľovi žiadne nároky.

Čl. IX.

Skončenie nájmu

9.1 Zmluva medzi Prenajímateľom a Nájomcom môže byť ukončená:

- písomnou dohodou medzi prenajímateľom a Nájomcom
- písomnou výpoveďou
- odstúpením od zmluvy v prípade podstatného porušenia Zmluvy s účinnosťou odo dňa doručenia odstúpenia nájomcovi.

9.2 Zmluvné strany sa dohodli, že tak Prenajímateľ ako aj Nájomca je oprávnený Zmluvu vypovedať písomne podľa ust. § 10 zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení, t. j. bez uvedenia dôvodu.

9.3 Výpovedná lehota zo strany Prenajímateľa sú dva mesiace a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď druhej strane, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

9.4 Výpovedná lehota zo strany Nájomcu sú tri mesiace a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď druhej strane, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

9.5 V prípadoch, že Nájomca vypovie zmluvu, pretože:

- a) stratil spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si Nebytový priestor prenajal,
- b) Predmet nájmu sa bez jeho zavinenia stal nespôsobilý na užívanie podľa tejto Zmluvy,
- c) Prenajímateľ opakovane neodstránil poruchy, ktoré znemožňujú výkon nájomného práva Nájomcu, je výpovedná lehota 1-mesačná a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

9.6 Za podstatné porušenie zmluvy zo strany Nájomcu sa považuje najmä:

- oneskorená úhrada nájomného alebo platby za služby poskytované v súvislosti s užívaním Nebytových priestorov uvedené v čl. V. a čl. VI. o viac ako 14 dní
- užívanie predmetu nájmu v rozpore s touto Zmluvou
- prenechanie predmetu nájmu do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa
- vykonanie stavebných úprav bez súhlasu prenajímateľa
- opakované zásahy do práv iných nájomcov
- znemožnenie vstupu Prenajímateľovi do predmetu nájmu za účelom kontroly
- nesplnenie povinnosti vyplývajúcej z bodu 8.2 písm. s) tejto Zmluvy

9.7 Za podstatné porušenie Zmluvy zo strany Prenajímateľa sa považuje:

- odmietnutie zabezpečenia opráv prípadných porúch alebo Prenajímateľ opakovane neodstránil poruchy, ktoré znemožňujú výkon nájomného práva Nájomcu
- úmyselné znemožnenie Nájomcovi užívať predmet nájmu
- bezdôvodné znemožnenie vstupu Nájomcovi do predmetu nájmu

9.8 Nájomca je povinný dovtedy užívané Nebytové priestory vypratať a odovzdať Prenajímateľovi do 7 pracovných dní od ukončenia zmluvného vzťahu v stave, v akom sa Predmet nájmu nachádzal pri jeho odovzdaní do nájmu s prihliadnutím na bežné

opotrebenie, prípadne s prihliadnutím na stavebné zmeny písomne schválené prenajímateľom.

9.9 Nájomca je povinný na základe výzvy Prenajímateľa: (a) odstrániť akékoľvek vybavenie, ktoré zaplatil či inštaloval v súvislosti s nájmom Predmetu nájmu (vo vnútri, na obvode či

zvonka Predmetu nájmu), a (b) uhradiť všetky opravy, ktorých nutnosť je spôsobená odstránením tohto vybavenia, pokiaľ Prenajímateľ neurčí inak. Pokiaľ po skončení nájmu Nájomca nevypratá Predmet nájmu v lehote uvedenej v bode 9.7 bude Prenajímateľ oprávnený vypratať Predmet nájmu na náklady Nájomcu. Za týmto účelom je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu, s čím Nájomca výslovne súhlasí. Nájomca v takom prípade uhradí Prenajímateľovi náklady súvisiace s vypratáním Predmetu nájmu do siedmich kalendárnych dní po tom, čo bude Nájomca k takejto úhrade vyzvaný Prenajímateľom. Za uskladnenie zariadení nachádzajúcich sa v Predmete nájmu si môže Prenajímateľ účtovať skladné v obvyklej výške, ktoré však nesmie byť vyššie ako je výška dohodnutého nájomného v tejto Zmluve

- 9.10 Ak záväzky Nájomcu prevyšujú výšku kauciu, tak použitie tejto kaucie na čiastočnú úhradu takejto pohľadávky sa nepovažuje pre účely výpovede za splnenie záväzku zo strany Nájomcu a na Nájomcu sa hľadí ako na dlžníka.

Čl. X.

Doručovanie

- 10.1 Pre účely tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že písomnosti zaslané na adresu uvedenú v Čl. I tejto Zmluvy sa budú považovať za doručené dňom vrátenia zásielky odosielateľovi i v prípade, ak písomnosť nebolo možné doručiť z akéhokoľvek dôvodu na strane adresáta. Za účinné doručenie sa považuje aj odmietnutie prevzatia akejkoľvek písomnosti súvisiacej s nájmom podľa tejto Zmluvy resp. ich nevyzdvihnutie v úložnej lehote na pošte. Opätovné doručenie písomnosti sa nevyžaduje. Z uvedeného dôvodu sú obe zmluvné strany povinné zmeny týkajúce sa adresy uvedenej v Čl. I tejto Zmluvy bezodkladne nahlásiť Prenajímateľovi.

Čl. XI

Zabezpečenie starostlivosti o bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v priestoroch prenajatých nájomcovi

- 11.1 Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne spolupracovať v záujme zabezpečenia starostlivosti o bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci (ďalej len „BOZP“) v zmysle platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 11.2 Za organizáciu a plnenie predpisov v oblasti BOZP v užívaných priestoroch zodpovedajú vedúci zamestnanci prenajímateľa a nájomcu nasledovne:
- a) výkon tejto činnosti zabezpečuje každá zmluvná strana samostatne osobou s odbornou spôsobilosťou technika BOZP,
 - b) BOZP a OPP týkajúcu sa technického zariadenia budovy zabezpečuje prenajímateľ,

- zamestnanci nájomcu sú povinní riadiť sa aj požiadavkami zamestnancov poverených výkonom BOZP prenajímateľa, ktoré vyplývajú z charakteru objektu a požiadaviek predpisov BOZP,
- c) nájomca je povinný preukázateľne informovať prenajímateľa o všetkých zmenách, zistených nedostatkoch, ako aj o skutočnostiach zistených orgánmi Štátnej správy v oblasti inšpekcie práce a Regionálneho úradu verejného zdravotníctva v nájomcom používaných priestoroch,
 - d) školenie zamestnancov o BOZP si nájomca a prenajímateľ zabezpečujú samostatne. Prenajímateľ a nájomca sú povinní dodržiavať ustanovenia § 18 ods.2 zákona č.124/2006 Z.z. o BOZP v znení neskorších predpisov a predpisov vydaných na jeho základe,
 - e) nájomca je povinný bezodkladne a preukázateľne nahlásiť prenajímateľovi pracovné úrazy, iné úrazy a nebezpečné udalosti a havárie a poruchy technických zariadení, ktoré vznikli v prenajatých priestoroch a spolupracovať pri ich vyšetrovaní,
 - f) prenajímateľ je povinný zabezpečiť pravidelnú revíziu spoločných zariadení (elektrospotrebiče, hasiace prístroje), zabezpečenie únikových ciest a grafického evakuačného plánu.

Čl. XII

Zabezpečenie a organizácia ochrany pred požiarmi a civilnej ochrany obyvateľstva v priestoroch prenajatých nájomcovi

- 12.1 Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne spolupracovať v záujme zabezpečenia ochrany pred požiarmi a civilnej ochrany v zmysle platných právnych predpisov a dohodli sa na tomto postupe.
- 12.2 Za organizáciu a zabezpečenie ochrany pred požiarmi (ďalej len „OPP“) v užívaných priestoroch zodpovedajú vedúci zamestnanci prenajímateľa a nájomcu nasledovne:
 - a) výkon tejto činnosti zabezpečuje nájomca samostatne v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov okrem § 4 písm. d), m) a n), § 5 ods. a), d), e), f) a g), (ďalej len „zákon č.314/2001 Z.z.“) a vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov prostredníctvom osoby s odbornou spôsobilosťou technika požiarnej ochrany. Uzatvára písomnú dohodu s prenajímateľom o zriadení spoločnej ohlasovne požiarov podľa § 15 ods. 2 vyhl. MV SR č.121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii. Telefónny kontakt na ohlasovňu požiarov je: 055/281 02 81.
 - b) zamestnanci nájomcu sú povinní riadiť sa aj požiadavkami zamestnancov poverených výkonom OPP prenajímateľa, ktoré vyplývajú z charakteru objektu a požiadaviek predpisov na úseku OPP,
 - c) nájomca je povinný preukázateľne informovať prenajímateľa o všetkých zmenách, zistených nedostatkoch a skutočnostiach, ktoré boli zistené, a to aj orgánmi Štátneho požiarneho dozoru,

- školenia zamestnancov v oblasti OPP a odbornú prípravu protipožiarňných hliadok si prenajímateľ a nájomca zabezpečujú samostatne. Prenajímateľ poskytne základné údaje o umiestnení hlavných uzáverov vody, plynu a elektriny,
- d) OPP v mimopracovnom čase zabezpečuje prenajímateľ,
 - e) ak vznikne požiar v priestoroch používaných nájomcom v čase prítomnosti zamestnancov nájomcu, je nájomca povinný podieľať sa na jeho likvidácii a vykonať všetky opatrenia na zníženie škôd, pričom o týchto skutočnostiach bezodkladne informuje prenajímateľa; v prípade vzniku požiaru v prenajatých priestoroch v mimopracovnom čase zamestnanci prenajímateľa vykonávajúci OPP v mimopracovnej dobe vykonajú všetky opatrenia na uhasenie požiaru a zníženie škôd a bezodkladne vyrozumejú prenajímateľa,
 - f) cvičný požiarň poplach spojený s evakuáciou osôb vykonáva, vyhlasuje a vyhodnocuje najmenej raz za 12 mesiacov prenajímateľ. Povinnosťou nájomcu je zúčastňovať sa cvičného i neplánovaného požiarneho poplachu vyhlasovaného prenajímateľom,
 - g) prenajímateľ poskytne nájomcovi podklady na vypracovanie dokumentácie ochrany pred požiarň, napr.: požiarň poplachové smernice, požiarň evakuačný plán a pod., ktoré budú v súlade s dokumentáciou Cassovia Discovery Park .

Kontakt na osoby Cassovia Discovery Park s.r.o. pre BOZP a OPP:

- 12.3 Za organizáciu a zabezpečenie civilnej ochrany obyvateľstva v rozsahu stanovenom zákonom NR SR č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov zodpovedá prenajímateľ; nájomca poskytne na vyžiadanie prenajímateľa k plneniu úloh nevyhnutnú súčinnosť.
- 12.4 Prenajímateľ sa zaväzuje riadiť a informovať o svojich nebezpečenstvách, rizikách a environmentálnych aspektoch, ktoré môžu ovplyvniť činnosť pracovníkov ako aj samotnú prevádzkovú činnosť nájomcu. Prenajímateľ sa zaväzuje byť súčinnosťný a spolupracovať

s nájomcom za účelom správy priestorov v súlade s environmentálnymi a BOZP požiadavkami a cieľmi nájomcu.

Čl. XIII. Záverčné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov na základe dohody zmluvných strán s výnimkou ustanovení podľa tejto Zmluvy, ktoré umožňujú Prenajímateľovi jednostranne meniť obsah Zmluvy.
2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších

3. predpisov, ako aj platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto Zmluvy.
4. Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z toho dve vyhotovenia obdrží Nájomca a dve vyhotovenia obdrží Prenajímateľ.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu poslednou zmluvnou stranou a účinnosť po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv, nie však skôr ako 01.04.2023.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali, jej ustanoveniam porozumeli čo do rozsahu i obsahu, táto vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, že Zmluvu neuzavreli v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a že Zmluvu sú oprávnené uzavrieť a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

Zmluvné strany prehlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony a táto spôsobilosť nie je ničím obmedzená.

V Košiciach, dňa

V Košiciach, dňa

Prenajímateľ

Cassovia Discovery Park s.r.o

V zastúpení: Ing. Hakulin Dominik, PhD.

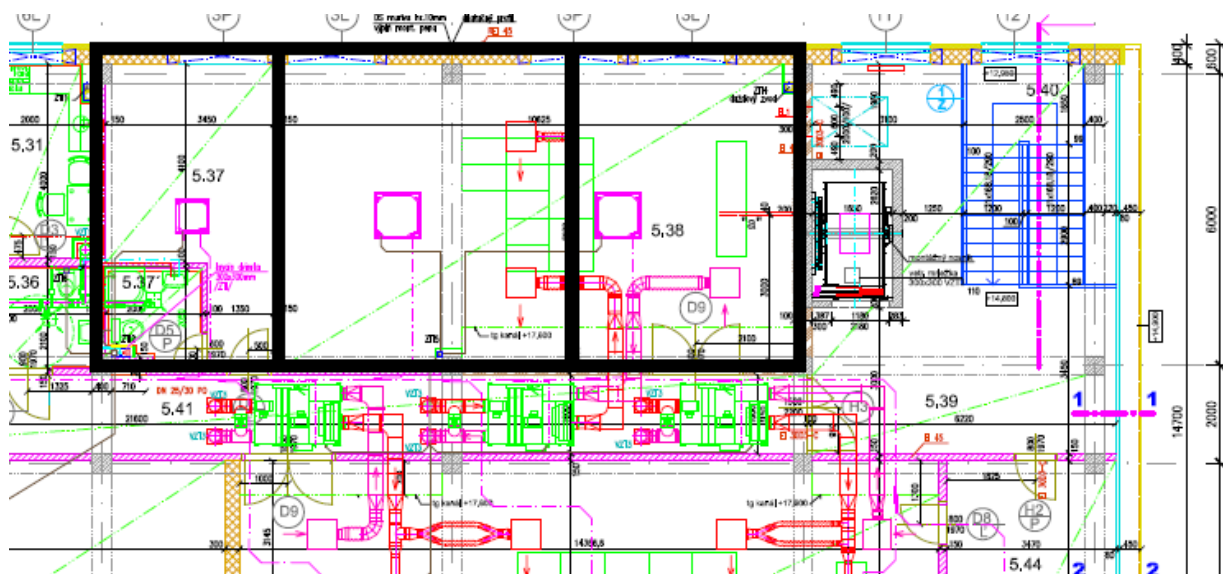
Nájomca:

Slovenská agentúra pre rozvoj investícií a
obchodu

V zastúpení: Robert Šimončíč

Prílohy:	Príloha 1	a) Situačný náčrt predmetu nájmu
		b) Situačný náčrt parkoviska
	Príloha 2	Výpočet celkového nájmu
	Príloha 3	Vyčíslené režijné náklady
	Príloha 4	Platobný kalendár
	Príloha 5	LV č. 15687

Príloha č. 1 a) Situačný náčres Predmetu nájmu- nebytový priestor



b) Situačný náčrt parkoviska s vyznačeným parkovacím miestom



Príloha č. 2

Výpočet celkového nájmu

Por. č.	Číslo prenajímanej miestnosti / plochy	Plocha (v m ²)	Celkový mesačný nájom (ceny sú uvedené v EUR bez DPH)
1.	Prenajímaná plocha (v cene nájmu parkovacie miesto)	87,64	876,40
Spolu mesačný nájom za prenajímané priestory (v EUR bez DPH)			876,40

Príloha č. 3

Vyčíslené režijne náklady: kancelária 4.6 (mesačné náklady)

Služby / Náklady	Mesačná zálohová platba (ceny sú uvedené v EUR bez DPH)
Dodávka elektrickej energie (zálohová platba)	20,00
Dodávka tepla, chladu (zálohová platba)	20,00
Dodávka vody a stočného (zálohová platba)	10,00
Dodávka elektrickej energie — spoločné priestory (zálohová platba)	15,00
Správa budovy, údržba a revízie	20,00
Likvidácia odpadu	10,00
Upratovanie spoločných priestorov, dodávka hygienických potrieb a materiálu	20,00
SPOLU:	115,00

Vyčíslené režijne náklady: kancelária 4.7 (mesačné náklady)

Služby / Náklady	Mesačná zálohová platba (ceny sú uvedené v EUR bez DPH)
Dodávka elektrickej energie (zálohová platba)	20,00
Dodávka tepla, chladu (zálohová platba)	20,00
Dodávka vody a stočného (zálohová platba)	10,00
Dodávka elektrickej energie — spoločné priestory (zálohová platba)	15,00
Správa budovy, údržba a revízie	20,00
Likvidácia odpadu	10,00
Upratovanie spoločných priestorov, dodávka hygienických potrieb a materiálu	20,00
SPOLU:	115,00

Vyčíslené režijné náklady: kancelária 4.8 (mesačné náklady)

Služby / Náklady	Mesačná zálohová platba (ceny sú uvedené v EUR bez DPH)
Dodávka elektrickej energie (zálohová platba)	20,00
Dodávka tepla, chladu (zálohová platba)	20,00
Dodávka vody a stočného (zálohová platba)	10,00
Dodávka elektrickej energie — spoločné priestory (zálohová platba)	15,00
Správa budovy, údržba a revízie	20,00
Likvidácia odpadu	10,00
Upratovanie spoločných priestorov, dodávka hygienických potrieb a materiálu	20,00
SPOLU:	115,00

Vyčíslené režijné náklady: všetky administratívne priestory (mesačné náklady)

Služby / Náklady	Mesačná zálohová platba (ceny sú uvedené v EUR bez DPH)
Dodávka elektrickej energie (zálohová platba)	60,00
Dodávka tepla, chladu (zálohová platba)	60,00
Dodávka vody a stočného (zálohová platba)	30,00
Dodávka elektrickej energie — spoločné priestory (zálohová platba)	45,00
Správa budovy, údržba a revízie	60,00
Likvidácia odpadu	30,00
Upratovanie spoločných priestorov, dodávka hygienických potrieb a materiálu	60,00
SPOLU:	345,00

Príloha č. 4 Platobný kalendár

**PLATOBNÝ KALENDÁR – Daňový doklad č.: 1/2023
k Zmluve č. 03/2023 o nájme nebytových priestorov zo dňa: 01.04.2023
uzatvorenej medzi**

Prenajímateľ:

Cassovia Discovery Park s.r.o., Moldavská cesta 51, 040 11 Košice,
zast. Ing. Dominik Hakulin, PhD. - konateľ

IČO: 47177217, DIČ: 2023776843, IČ DPH: SK2023776843

Spol. zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I., Oddiel: Sro vl. č.: 32343/V

/ďalej len prenájomca/

Nájomca:

Slovenská agentúra pre rozvoj investícií a obchodu, Mlynské nivy 44/b, 821 09 Bratislava
Konajúca prostredníctvom: Robert Šimončíč

IČO: 36070513, DIČ: 2021595092

Konajúca prostredníctvom: Robert Šimončíč

/ďalej len nájomca/

Kaucia:

<i>K úhrade</i>	<i>Splatnosť</i>
2629,20 - EUR bez DPH	V deň nadobudnutia účinnosti zmluvy oboma zmluvnými stranami

Mesačný rozpis platieb podľa jednotlivých položiek

Číslo položky	Popis položky	Vyčíslenie položky
Položka 1	Cena mesačného nájmu za všetky priestory vrátane parkovacích miest (v EUR bez DPH)	876,40
Položka 2	DPH 20% z ceny nájmu (v EUR)	175,28
Položka 3	Cena mesačného nájmu za všetky priestory (s DPH v EUR)	1051,68
Položka 4	El. energia (zálohová platba) (v EUR bez DPH)	60,00
Položka 5	Teplo-Chlad (zálohová platba) (v EUR bez DPH)	60,00
Položka 6	Voda, stočné (zálohová platba) (v EUR bez DPH)	30,00
Položka 7	El. energia – spoločné priestory (zálohová platba) (v EUR bez DPH)	45,00
Položka 8	Správa budovy, údržba a revízie (v EUR bez DPH)	60,00
Položka 9	Likvidácia odpadu (v EUR bez DPH)	30,00
Položka 10	Upratovanie spoločných priestorov dodávka hygienických potrieb a materiálu (v EUR bez DPH)	60,00
Položka 11	Cena spolu za položky 4,5,6,7,8,9,10 (v EUR bez DPH)	345,00
Položka 12	DPH 20% za položku 4,5,6,7,8,9,10,11 (v EUR)	69,00
Položka 13	Cena spolu za položky 4,5,6,7,8,9,10,11,12 (v EUR s DPH)	414,00
Položka 14	Výška celkového mesačného nájmu spolu s cenami služieb a ostatných nákladov (položka 3 + položka 13) (v EUR s DPH)	1465,68

Mesačný rozpis za obdobie od 01.04.2023 – 31.12.2023

Nájomné a služby:

Dátum dodania	Obdobie	Daňový základ v EUR (Súčet položiek 1,11)	DPH 20 % v EUR (Súčet položiek 2,12)	K úhrade celkom s DPH v EUR (Položka 14)	Splatnosť
01.04.2023	01.04.2023 - 30.04.2023	1221,40	244,28	1465,68	15.04.2023
01.05.2023	01.05.2023 - 31.05.2023	1221,40	244,28	1465,68	15.05.2023
01.06.2023	01.06.2023 - 30.06.2023	1221,40	244,28	1465,68	15.06.2023
01.07.2023	01.07.2023 - 31.07.2023	1221,40	244,28	1465,68	15.07.2023
01.08.2023	01.08.2023 - 31.08.2023	1221,40	244,28	1465,68	15.08.2023
01.09.2023	01.09.2023 - 30.09.2023	1221,40	244,28	1465,68	15.09.2023
01.10.2023	01.10.2023 - 31.10.2023	1221,40	244,28	1465,68	15.10.2023
01.11.2023	01.11.2023 - 30.11.2023	1221,40	244,28	1465,68	15.11.2023
01.12.2023	01.12.2023 - 31.12.2023	1221,40	244,28	1465,68	15.12.2023

Vystavil:
Ing. Dominik Hakulin, PhD. – konateľ

.....
pečiatka a podpis prenajímateľa

V Košiciach dňa 01.04.2023

Príloha č. 5

LV č. 15687



VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 803 Košice II
Obec : 598 224 KOŠICE - ZÁPAD
Katastrálne územie: 827 207 Terasa

Dátum vyhotovenia: 17.09.2020
Čas vyhotovenia : 13:10:55

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č.15687

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr.n	Umiest. pozemku	Právny vzťah
4775/67	2309	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	
4775/69	436	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	4
4775/70	644	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	4
4775/73	690	zastavaná plocha a nádvorie	22		1	
4775/92	4247	zastavaná plocha a nádvorie	22		1	
4775/96	596	zastavaná plocha a nádvorie	22		1	

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

- 16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 18 - Pozemok, na ktorom je dvor
- 22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Kód umiestnenia pozemku

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Kód právneho vzťahu

- 4 - Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr.n.	Umiest. stavby
2414	4775/70	15	"CENTRUM IT Košice"		1
2415	4775/69	15	"CENTRUM IT Košice" s nadstavbou		1

Legenda:

Kód druhu stavby

- 15 - Administratívna 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 miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel
------------	---