

**Zmluva č. 3/OLP/2020**  
**o nájme budovy uzatvorená v zmysle zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka**  
**v znení neskorších predpisov**

---

**I.**  
**Zmluvné strany**

**Prenajímateľ:**

**názov:** Technická univerzita v Košiciach  
**sídlo:** Letná 9, 042 00 Košice  
**IČO:** 00 397 610  
**bankové spojenie:** Štátna pokladnica  
**IBAN:** SK35 8180 0000 0070 0006 5658  
**zastúpený:** Ing. Marcel B e h ú n, PhD., kvestor

**Nájomca:**

**názov:** Slovak Training Academy, s.r.o.  
**sídlo:** Štúrova 925/27, 018 41 Dubnica nad Váhom  
**IČO:** 47 055 952  
**zapísaný:** v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, odd.: Sro, vložka č.: 30298/R  
**bankové spojenie:** Tatra banka, a.s.  
**IBAN:** SK66 1100 0000 0029 2289 4011  
**zastúpený:** Ing. Lukáš H a l á s, konateľ

**II.**  
**Predmet zmluvy**

1. Predmetom nájmu je **dvojpodlažná budova č. 14** „špeciálna výuka OMVZ“ na ul. Rampová 7 v Košiciach s celkovou výmerou 1227,2 m<sup>2</sup> podlahovej plochy budovy *s výnimkou*:
  - plochy 63,1 m<sup>2</sup> na prízemí, ktorá je na základe Zmluvy č. 6/OLP/2017 zo dňa 12.09.2017 v znení Dodatku č. 1 z 15.10.2018 v užívaní nájomcu ALNEX, s.r.o. so sídlom Alejová 2, 040 04 Košice, IČO: 36 171 361 (teda s výnimkou miestnosti č. 006 - 40,4 m<sup>2</sup>, sociálneho zariadenia č. 003 – 1,1 m<sup>2</sup> a časti chodby č. 014 - 21,6 m<sup>2</sup>)
  - plochy 12,21 m<sup>2</sup> na prízemí – kotolne prenajímateľa č. 1.03 (pôvodne č. 009), t.zn. výsledne je prenajímaná plocha 1 151,89 m<sup>2</sup>, z toho 660,74 m<sup>2</sup> je plocha kancelárií a učební a 491,15 m<sup>2</sup> je plocha spoločných priestorov.
2. Budova je vo vlastníctve prenajímateľa, zapísaná na LV č. 2281 pod súpisným číslom 3133 na parcele registra KN-C parcelné číslo 3298/41, katastrálne územie Stredné mesto, obec Košice – Staré mesto, okres Košice I.
3. Predmetom tejto zmluvy je zo strany prenajímateľa odplatné prenechanie uvedenej budovy do užívania nájomcovi a platenie dohodnutého nájomného zo strany nájomcu.

**III.**  
**Účel nájmu**

1. Účelom nájmu budovy je zabezpečenie ubytovania, vzdelávania a výcviku účastníkov kurzov nájomcu.
2. V prípade, že nájomca bude využívať prenajatú budovu na iný účel, ako je dohodnutý v tejto zmluve, zaplatí prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 332,- € a súčasne má prenajímateľ právo odstúpiť od tejto zmluvy.

#### IV.

#### Cena nájmu, spôsob jeho platenia a jeho splatnosť

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca bude platiť nájomné za kancelárie a učebne vo výške 39,83 € bez DPH (slovom tridsaťdeväť eur a 83 centov) za m<sup>2</sup> ročne a za spoločné priestory vo výške 9,96 € bez DPH (slovom deväť eur a 96 centov) za m<sup>2</sup> ročne.  
Ročné nájomné je vo výške 31 209,13 € bez DPH (slovom tridsaťjedentisícdeväť eur a trinásť centov).
2. Prenajímateľ je oprávnený počnúc rokom 2021 každoročne zvyšovať nájomné v nadväznosti na medziročnú mieru inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien zverejnenej Štatistickým úradom SR.
3. Nájomca bude platiť nájomné štvrťročne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom so splatnosťou na nej uvedenej.
4. Prenajímateľ považuje nájomné za zaplatené okamihom pripísania faktúrovanej sumy na prenajímateľov účet v peňažnom ústave, alebo okamihom vzájomného započítania investičných nákladov v zmysle čl. VII. tejto zmluvy a nájomného.
5. V prípade omeškania nájomcu so zaplatením nájomného mu budú prenajímateľom faktúrované úroky z omeškania vo výške o 5 percentuálnych bodov vyššej ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platnej k prvému dňu omeškania.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že prvých 18 rokov nájmu prenajímateľ nebude faktúrovať nájomné, a to za podmienky, že nájomca vykoná rekonštrukciu predmetu nájmu v celom rozsahu nákladov podľa čl. VII. tejto zmluvy.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ukončenia nájmu pred uplynutím 18 rokov nájmu z dôvodov na strane prenajímateľa sa prenajímateľ zaväzuje uhradiť nájomcovi rozdiel medzi sumou skutočne vynaložených investičných nákladov nájomcu do budovy a sumou týchto nákladov vykompenzovanou s nájomným.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca v prípade ukončenia nájmu pred uplynutím 18 rokov nájmu z dôvodov na strane nájomcu nebude od prenajímateľa požadovať rozdiel medzi skutočne vynaloženými investičnými nákladmi nájomcu do budovy a sumou týchto nákladov vykompenzovanou s nájomným.

#### V.

#### Iné úhrady

1. Nájomca je povinný uzatvoriť dohodu o odplatnom odbere médií s oprávnenou organizačnou zložkou prenajímateľa – Odbor hospodárskej správy a energetiky, Oddelenie energetiky Rektorátu Technickej univerzity v Košiciach. Táto dohoda tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy o nájme budovy. Dohoda podľa bodu 1. tohto článku bude upravovať spôsob a výšku platenia nákladov spojených s odberom médií.
2. V prípade omeškania nájomcu s platením úhrad za odber médií mu budú prenajímateľom faktúrované úroky z omeškania vo výške o 5 percentuálnych bodov vyššej ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platnej k prvému dňu omeškania.

#### VI.

#### Doba nájmu

Predmet nájmu vymedzený v čl. II. sa po schválení Akademickým senátom Technickej univerzity v Košiciach dňa 15.06.2020 uznesením č. 25/2020 prenajíma na dobu určitú od 26.02.2020 do 28.02.2038, s možnosťou jeho predĺženia na ďalšie obdobie po schválení v Akademickom senáte Technickej univerzity v Košiciach.

#### VII.

#### Investície

1. Prenajímateľ súhlasí s tým, že nájomca vykoná rekonštrukciu celej budovy špecifikovanej v čl. II. tejto zmluvy (*vrátane priestorov v nájme spoločnosti ALNEX, s.r.o. konkretizovaných v čl. II. bode 1. a kotolne prenajímateľa, ktoré majú mať zriadené samostatné elektrické rozvody, istenie*

a meranie, samostatný uzatváraný a meraný prívod studenej vody a samostatný meraný rozvod ústredného kúrenia zo strojovne prenajímateľa v budove) na vlastné náklady na základe vypracovanej štúdie projektu a stavebného projektu, ktoré bezodkladne po vypracovaní písomne doloží prenajímateľovi.

2. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť všetky povolenia príslušných úradov súvisiacich s rekonštrukciami za súčinnosti prenajímateľa.
3. Rekonštrukčné práce budú vykonané na náklady nájomcu a budú pozostávať najmä z búracích prác a stavebných prác.
4. Nájomca je povinný priebežne predkladať prenajímateľovi písomné doklady o vykonaných rekonštrukčných prácach a po dokončení prác doložiť kompletnú dokumentáciu rekonštrukcie a revízne správy.
5. Rekonštrukčné práce budú v predpokladanej sume 580 862 € bezDPH.  
Nájomca sa zaväzuje, že neprenesie daňovú povinnosť ohľadom platby DPH na prenajímateľa.
6. Nájomca bude zabezpečovať následnú prevádzku a opravy rozvodov vody, elektriny, kanalizácie, kúrenia, elektronický požiarny systém a elektronický hlasový systém (*elektronickým požiarnym systémom s možnosťou napojenia na centrálny dohľadový systém budovy nájomca v rámci rekonštrukcie pokryje celú budovu*) počas doby nájmu na vlastné náklady.
7. Nájomca sa zaväzuje počas doby nájmu zabezpečovať pravidelné revízne kontroly vyhradených technických zariadení v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z.z. a revízne správy priebežne predkladať prenajímateľovi.
8. Prenajímateľ súhlasí s odpisovaním technického zhodnotenia prenajatého hmotného majetku nájomcom. Prenajímateľ ako vlastník majetku nezvýši jeho vstupnú cenu o výdavky vynaložené na jeho technické zhodnotenie. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca po ukončení nájmu nebude požadovať od prenajímateľa úhradu zostatku hodnoty nájomcom odpisovaného technického zhodnotenia a prevedie ho na prenajímateľa bezodplatne.

## **VIII. Iné dojednania**

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na účel vymedzený v tejto zmluve.
2. Prenajímateľ umožní bezpečnostnej službe zabezpečenej nájomcom výkon jej činnosti v prenajatej budove.
3. Prenajímateľ odovzdáva a nájomca preberá predmet nájmu v jemu známom stave.
4. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu dávať do podnájmu alebo vypožičať tretím osobám, pričom za tretie osoby sa nepovažujú subjekty uvedené ako spoločníci nájomcu v Obchodnom registri SR.
5. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu umiestnený v predmete nájmu. Prenajímateľ nezabezpečuje poistenie prenajatej budovy.
6. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za poškodenie predmetu nájmu, ktoré nastane pri prevádzkovaní jeho činnosti alebo v súvislosti s ním.
7. Nájomca je zodpovedný za ochranu pred požiarmi v zmysle § 4 a § 5 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, ako aj za dodržiavanie hygienických, ekologických a bezpečnostných predpisov, ktorých dodržiavanie vyplýva z predmetu jeho činnosti.
8. Nájomca sa zaväzuje, že odvoz a likvidáciu odpadov, ktoré produkuje pri prevádzkovaní svojej činnosti v súvislosti s prenájmom budovy, v zmysle príslušných ustanovení zákona o odpadoch a všeobecne záväzných nariadení mesta Košice zabezpečí sám na vlastné náklady.
9. Nájomca zabezpečí na vlastné náklady drobné opravy, bežnú údržbu a upratovanie predmetu nájmu; na definovanie drobných opráv a bežnej údržby sa analogicky použije nariadenie vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
10. Nájomca si môže na svoje náklady zaistiť internetové pripojenie v predmete nájmu.
11. Nájomca je povinný odovzdať duplikáty kľúčov od všetkých prenajatých miestností v uzavretej obálke na vrátnicu Rampová 7, ktoré môže prenajímateľ použiť len výnimočne v prípade ochrany majetku a zdravia osôb.

## **IX. Ukončenie nájmu**

1. Nájomná zmluva končí:
  - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu,
  - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
  - c) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán z dôvodov analogicky použitých podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
2. Výpoveď musí mať písomnú formu. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho po doručení výpovede. Zásielka s výpoveďou sa považuje za doručenie tiež okamihom vrátenia zásielky odosielateľovi, ak príjemca zásielku nepreberie v odbernej lehote, alebo ju odmietne prijať, príp. ju pošta vráti ako nedoručenú z iných dôvodov.
3. Nájomca môže vypovedať túto zmluvu aj bez uvedenia dôvodu so šesťmesačnou výpovednou lehotou so začiatkom plynutia prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
4. Po skončení nájmu nájomca odovzdá predmet nájmu v stave po rekonštrukcii vykonanej so súhlasom prenajímateľa, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

## **X. Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých jedno vyhotovenie je určené pre nájomcu a tri pre prenajímateľa.
2. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať na základe dohody zmluvných strán formou písomných dodatkov k tejto zmluve, ktoré budú tvoriť jej neoddeliteľnú súčasť.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia v centrálnom registri zmlúv v zmysle ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobode informácií v znení neskorších predpisov.

V Košiciach dňa 20.06.2020

V Košiciach dňa 20.06.2020

**Ing. Lukáš Halás, v.r.**  
konateľ

**Ing. Marcel Behún, PhD., v.r.**  
kvestor