

NÁJOMNÁ ZMLUVA Č. 301/07/2022/MI

uzatvorená podľa ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, uzavretá medzi týmito zmluvnými stranami:

| | |
|------------------------|---|
| Prenajímateľom: | KM Properties, a.s. |
| Sídlo: | Močarianska 1, 071 01 Michalovce |
| Štatutárny orgán: | Marek Michajlo – predseda predstavenstva JUDr. Slavomír Kučmáš – člen predstavenstva |
| IČO: | 50 002 287 |
| DIČ: | 2120137998 |
| IČ DPH: | SK2120137998 |
| Právna forma: | akciová spoločnosť |
| Peňažný ústav: | VÚB banka, a.s. |
| IBAN: | SK91 0200 0000 0035 9305 1551 |
| SWIFT / BIC: | SUBASKBX |
| Spojenie: | e-mail: kmproperties@kmproperties.sk |

dalej len "prenajímateľ"

a

| | |
|------------------------|---|
| Nájomcom: | Košický samosprávny kraj |
| Zastúpený: | Správa ciest Košického samosprávneho kraja |
| Sídlo: | Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice |
| Korešpondenčná adresa: | Ostrovského 1, 040 01 Košice |
| Štatutárny orgán: | doc. Ing. Anton Trišč PhD., MBA, generálny riaditeľ |
| IČO: | 35 555 777 |
| DIČ: | 2021772544 |
| IČ DPH: | SK2021772544 |
| Právna forma: | príspevková organizácia zriadená Košickým samosprávnym krajom - Zriadiťovacia listina č. 5914/2010-RU16/40617 zo dňa 23.12.2010 |
| Peňažný ústav: | Štátna pokladnica |
| IBAN: | SK6881800000007000409705 |
| SWIFT / BIC: | SPSRSKBA |
| Spojenie: | tel.: 055/7894936 e-mail: sekretariat@scksk.sk |

dalej len ako „nájomca“

prenajímateľ a nájomca spolu ďalej len „zmluvné strany“

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností evidovaných na Okresnom úrade Michalovce, katastrálny odbor, okres: Michalovce, katastrálne územie: Michalovce, zapísaných na LV č. 10789:
 - a) Stavba – Výrobná hala RD bez súpisného čísla na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 5249/1, druh pozemku: „Zastavaná plocha a nádvorie“ o výmere 13962 m² a
 - b) Stavba – výrobná hala GDD bez súpisného čísla na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 5253/2, druh pozemku: „Zastavaná plocha a nádvorie“ o výmere 19940 m².

Článok II. Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania **skladové nebytové priestory**, nachádzajúce sa v areáli prenajímateľa na ulici Svetozára Hurbana Vajanského 71, v Michalovciach, a to:
 - a. nehnuteľnosť špecifikovanú v Článku I bod 1 písm. a) tejto zmluvy v rozsahu o ploche 2500 m² – skladový priestor za účelom uskladnenia cestnej posypovej soli a
 - b. v nehnuteľnosti špecifikovanej v Článku I. bod 1 písm. b) tejto zmluvy v rozsahu o ploche 15 m² – **kancelársky nebytový priestor** za účelom vykonávania administratívnej činnosti nájomcu súvisiacej s uskladnením cestnej posypovej soli
(ďalej ako „**predmet nájmu**“) tak, ako je to znázornené v grafickej situácii, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako Príloha č. 1. Celková výmera predmetu nájmu je 2.515 m².
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu na dobu dohodnutú v Článku IV bod 1 tejto zmluvy a nájomca sa zaväzuje zaplatiť nájomné vo výške a spôsobom dohodnutým v Článku V bod 1 tejto zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje plniť všetky podmienky nájmu podľa tejto zmluvy, predmet nájmu užívať riadnym a hospodárnym spôsobom a dodržiavať všeobecné právne predpisy, vzťahujúce sa na predmet nájmu. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na účel uvedený bode 1 tohto Článku zmluvy.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi počas celej doby trvania zmluvy neobmedzený, nikým a ničím nerušený prístup k a do predmetu nájmu.

Článok III. Technický stav nehnuteľností

1. Prenajímateľ prehlasuje, že v čase uzavretia tejto zmluvy je predmet nájmu v stave vyhovujúcom na dohodnuté užívanie. Zmluvné strany sa dohodli, že drobné opravy si nájomca môže bez súhlasu prenajímateľa vykonať na vlastné náklady.
2. Prenajímateľ a nájomca prehlasujú, že nájomca sa oboznámil so stavom predmetu nájmu a že prenajímateľovi nie sú známe žiadne nedostatky a poškodenia, na ktoré by mal nájomcu osobitne upozorniť.

Článok IV.

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú **5 týždňov** so začiatkom odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, v zmysle ustanovenia článku VIII bod 1 tejto zmluvy.
2. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, uvedeného v článku II bod 1 tejto zmluvy bude medzi zmluvnými stranami podpísaný Odovzdávací a preberací protokol.

Článok V.

Výška nájomného a jeho splatnosť

1. Zmluvné strany sa v súlade so zákonom č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli na týždennom nájomnom vo výške 1416,92 EUR bez DPH za predmet nájmu (ďalej len „nájomné“). Nájomné tak predstavuje sumu 7.084,60 Eur bez DPH za celú dobu trvania nájmu.
2. Za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, za ktoré sa považuje najmä: dodávka médií (elektrická energia, vykurovanie, vodné/stočné), deratizácia, dezinfekcia, dezinfekcia, odvoz komunálneho odpadu a stráženie, uhradí nájomca prenajímateľovi paušálnu platbu vo výške **12,50 Eur** (slovom: dvanásť eur päťdesiat centov) za celú dobu trvania nájmu. Nájomca je povinný vykonať úhradu za služby spojené s nájmom v súlade s týmto bodom zmluvy v prospech prenajímateľa v celej výške podľa predchádzajúcej vety toho bodu zmluvy na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v lehote 15 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy so splatnosťou do pätnástich (15) dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi.
3. K nájomnému bez DPH sa bude účtovať DPH vo výške platnej v čase vzniku zdaniteľného plnenia v súlade s príslušnými právnymi predpismi.
4. Nájomné bude nájomca uhrádzať pravidelne mesačne na základe vystavenej faktúry od prenajímateľa, vo výške dohodnutej v bode 1 tohto článku zmluvy, ktorá bude splatná do tridsiatich (30) dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
5. Daň z nehnuteľností, v alebo na ktorých sa predmet nájmu nachádza, uhradza prenajímateľ.
6. Zaplatením nájomného zmluvné strany rozumejú deň, kedy je príslušná suma nájomného pripísaná na účet prenajímateľa.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje, pri svojej činnosti dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne predpisy a vyžadovať ich dodržiavanie svojimi zamestnancami po celú dobu trvania nájomného vzťahu.
2. Prenajímateľ je oprávnený za účasti zodpovedného zamestnanca, ktorého určí nájomca, raz za tri mesiace na prístup do predmetu nájmu za účelom kontroly jeho technického stavu a dodržiavanie zmluvných podmienok.

3. Prenajímateľ sa zaväzuje prípadné poruchy predmetu nájmu čo najskôr odstrániť na vlastné náklady, okrem závad spôsobených nesprávnym užívaním alebo poškodením spôsobených zavineným konaním nájomcu.
4. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať na predmete nájmu stavebné úpravy a práce, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každú haváriu, poškodenie, poruchu, ohrozenie predmetu nájmu, či potrebu opravy alebo údržby a umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Pod opravou podľa prvej vety tohto bodu sa rozumie oprava, na ktorú nájomcom odhadované výdavky presiahnu 1000 EUR.
6. V prípade, ak nájomca vykonal opravy podľa bodu 5 tohto článku zmluvy na predmete nájmu na vlastné náklady, a/alebo po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a/alebo v prípade, že prenajímateľ takéto opravy nevykonal ani po oznámení nájomcu, má nájomca právo na úhradu výdavkov s tým spojených, po predložení dokladov o výške skutočne vykonaných opráv predmetu nájmu.
7. Prenajímateľ súhlasí s tým, aby nájomca bezplatne umiestnil na vlastné náklady svoje firemné označenie alebo reklamné nápisy na vonkajšej fasáde prenajatej budovy, v súlade s povoleniami príslušných orgánov štátnej správy a samosprávy.
8. V prípade skončenia nájmu, je nájomca povinný predmet nájmu uviesť do stavu, v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie a stavebné úpravy .
9. Nájomca je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu, výpožičky tretej osobe, len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa.
10. Prenajímateľ je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi údaje o vecných bremenách, alebo iných zaťaženiach nehnuteľnosti v a/alebo na ktorej sa predmet nájmu nachádza, ktoré by mohli vzniknúť po uzatvorení tejto zmluvy v priebehu trvania nájmu. Prenajímateľ sa podpisom tejto zmluvy zaväzuje nevykonať taký právny úkon na alebo v predmete nájmu, prípadne v areáli, v ktorom sa predmet nájmu nachádza, ktorý by nájomcu akýmkoľvek spôsobom obmedzil v jeho práve užívať predmet nájmu na dohodnutý účel. Prenajímateľ sa zaväzuje, že v lehote do jedného mesiaca, po uzavretí tejto zmluvy, poistí predmet nájmu proti bežným rizikám s prihliadnutím na účel nájmu.
11. Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu dodržiavať prevádzkový poriadok, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy v rozsahu, právach a povinnostiach, ktoré súvisia s prevádzkou celého areálu, v ktorých sa predmet nájmu nachádza (ďalej v texte len“ **prevádzkový poriadok**“).
12. Nájomca je povinný dodržiavať a zabezpečovať úlohy v oblasti BOZP podľa zákona NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
13. Nájomca je povinný udržiavať trvalé voľné únikové cesty, únikové východy a zásahové cesty, nástupné plochy a prístup k nim, ako aj prístup k uzáverom rozvodných zariadení elektrickej energie, plynu, vody, k požiarnotechnickým zariadeniam, zariadeniam na

vyhlásenie požiarneho poplachu, požiarnym vodovodom a k zdrojom vody na hasenie požiarov.

14. Nájomca je ako pôvodca odpadu povinný dodržiavať ustanovenia zákona č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov s dôrazom na nebezpečné odpady a zároveň je povinný si na vlastné náklady zabezpečiť odvoz odpadu.
15. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca, po podpise tejto zmluvy, vo svojom mene, alebo v mene prenajímateľa, ale výlučne na vlastné náklady, požiada príslušné dotknuté orgány o vydanie všetkých súhlasov a povolení, resp. iných správnych aktov, ktoré sú potrebné v zmysle platných právnych predpisov, pre užívanie predmetu nájmu užívať, najmä po stavebno-technickej stránke, BOZP, požiarnej ochrany, hygienických noriem, nakladania s odpadmi atď. V prípade, ak nájomca z akýchkoľvek dôvodov nepožiada o vydanie všetkých potrebných súhlasov a povolení resp. iných správnych aktov, ktoré sú potrebné v zmysle platných právnych predpisov, potrebných pre užívanie predmetu nájmu a z uvedeného dôvodu bude prenajímateľovi uložená dotknutými orgánmi peňažná sankcia, má prenajímateľ právo na jej náhradu zo strany nájomcu.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah môže pred uplynutím doby nájmu skončiť:
 - a) písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán,
 - b) písomným odstúpením od zmluvy podľa tejto zmluvy,
2. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy v prípade, ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu na iný účel ako je dohodnutý v zmluve, a/alebo
 - b) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy alebo v rozpore so všeobecne záväznými predpismi, a/alebo
 - c) nájomca prenechá predmet nájmu, alebo jeho časť do podnájmu inej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa ako vlastníka, a/alebo
 - d) nájomca neuhradil nájomné v dobe splatnosti alebo ho neuhradili v plnej výške, a/alebo
 - e) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, ktoré bránia užívaniu predmetu nájmu.
3. Nájomca môže odstúpiť od zmluvy v prípade, ak:
 - a) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, ktoré bránia užívaniu predmetu nájmu
 - b) ak zanikne účel, na ktorý bola nájomná zmluva uzatvorená,
 - c) predmet nájmu nie je spôsobilý pre realizáciu účelu tejto nájomnej zmluvy.
4. V prípade odstúpenia od nájomnej zmluvy podľa bodu 2 alebo 3 tohto článku sa zmluva ruší dňom doručenia prejavu vôle od zmluvy odstúpiť druhej zmluvnej strane.
5. V prípade skončenia nájomného vzťahu z dôvodov podľa bodu 1 tohto článku zmluvy, je nájomca povinný uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu podľa článku VI bod 8 tejto zmluvy, a to v lehote 30 dní odo dňa jeho skončenia, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. Porušenie povinnosti nájomcu podľa tohto bodu zmluvy zakladá

oprávnenie prenajímateľa uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu na náklady nájomcu.

6. Skončením zmluvného vzťahu zanikajú všetky práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z tejto zmluvy okrem nárokov na náhradu škody, nárokov na zmluvné a zákonné sankcie okrem práv a povinností, ktoré majú podľa tejto zmluvy alebo vzhľadom na svoju povahu pretrvávať aj po uplynutí tejto doby.

Článok VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v spojení s ust. § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení.
2. V súlade so znením § 15 ods. 5 písm. b) Zásad hospodárenia s majetkom Košického samosprávneho kraja v znení Dodatku č. 1 z 30. apríla 2020, Dodatku č. 2 z 26. októbra 2020, Dodatku č. 3 z 23.08.2021 a Dodatku č. 4 z 25. apríla 2022 bol nájom podľa tejto zmluvy schválený predsedom KSK – schválenie č. 2998/2022/OD-2891 zo dňa 27.07.2022.
3. Akékoľvek zmeny a doplnenia tejto zmluvy musia byť uskutočnené vo forme očíslovaných písomných dodatkov, podpísaných oboma zmluvnými stranami.
4. Prílohou tejto zmluvy a jej neoddeliteľnou súčasťou je:
 - a) grafické znázornenie predmetu nájmu podľa článku I. bodu 1 tejto zmluvy (ako príloha č.1),
 - b) prevádzkový poriadok prenajímateľa (ako príloha č. 2)
5. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti obsahujúce právne významné skutočnosti podľa tejto zmluvy si budú doručovať poštou, formou doporučenej zásielky alebo osobne. Písomnosťou obsahujúcou právne významné skutočnosti sa na účely tejto zmluvy rozumie najmä výpoveď, výzva na zaplatenie zmluvnej pokuty a odstúpenie od zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia písomného oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy.
6. Pri doručení prostredníctvom pošty sa zásielka považuje za doručenie dňom jej doručenia na adresu podľa predchádzajúceho bodu tohto článku zmluvy. Za deň doručenia zásielky sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú zásielku prevziať, alebo deň vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel. Listina adresovaná zmluvnej strane, ktorá je doručovaná osobne, sa považuje za doručenie tejto strane okamihom, keď túto prevezme alebo ju odmietne prevziať.
7. Právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.

8. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.
9. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, z ktorých dva sú určené pre prenajímateľa a dva pre nájomcu.
10. Zmluvné strany vyhlasujú a svojim podpisom na tejto zmluve potvrdzujú, že táto zmluva nebola uzatvorená v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, že jej porozumeli, tieto sú prejavom ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôle a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

V MICHALOVCIACH, dňa 01.08.2022

V Košiciach, dňa 19.7.2022

.....
Marek Michajko
predseda predstavenstva

.....
doc. Ing. Anton Trišč PhD., MBA
generálny riaditeľ

Správa ciest
Košického samosprávneho kraja
Nám. Maratónu mieru 1
042 66 Košice

-1-

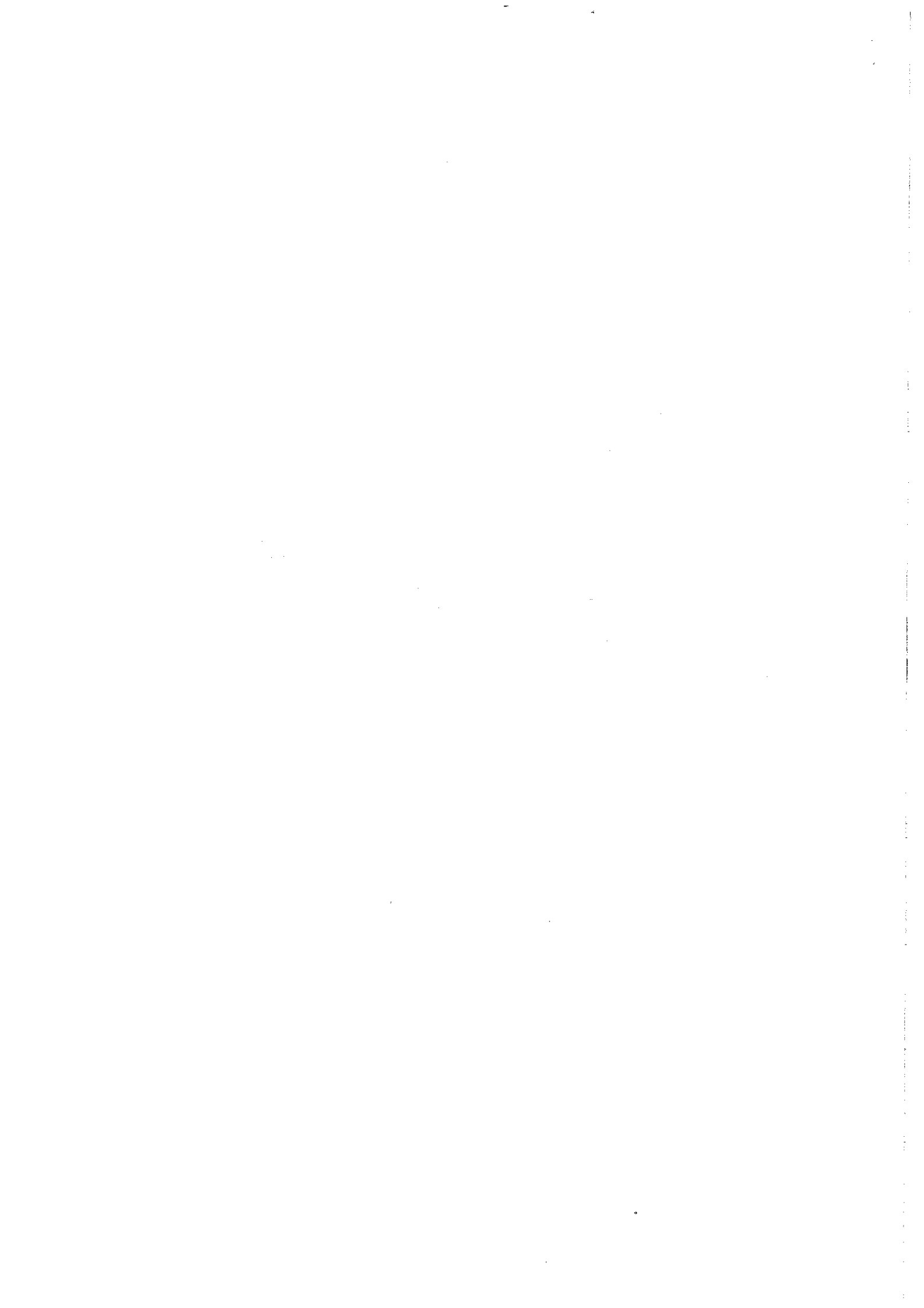
.....
JUDr. Slavomír Kučmáš
člen predstavenstva

KM PROPERTIES
akciová spoločnosť

KM Properties, a.s.

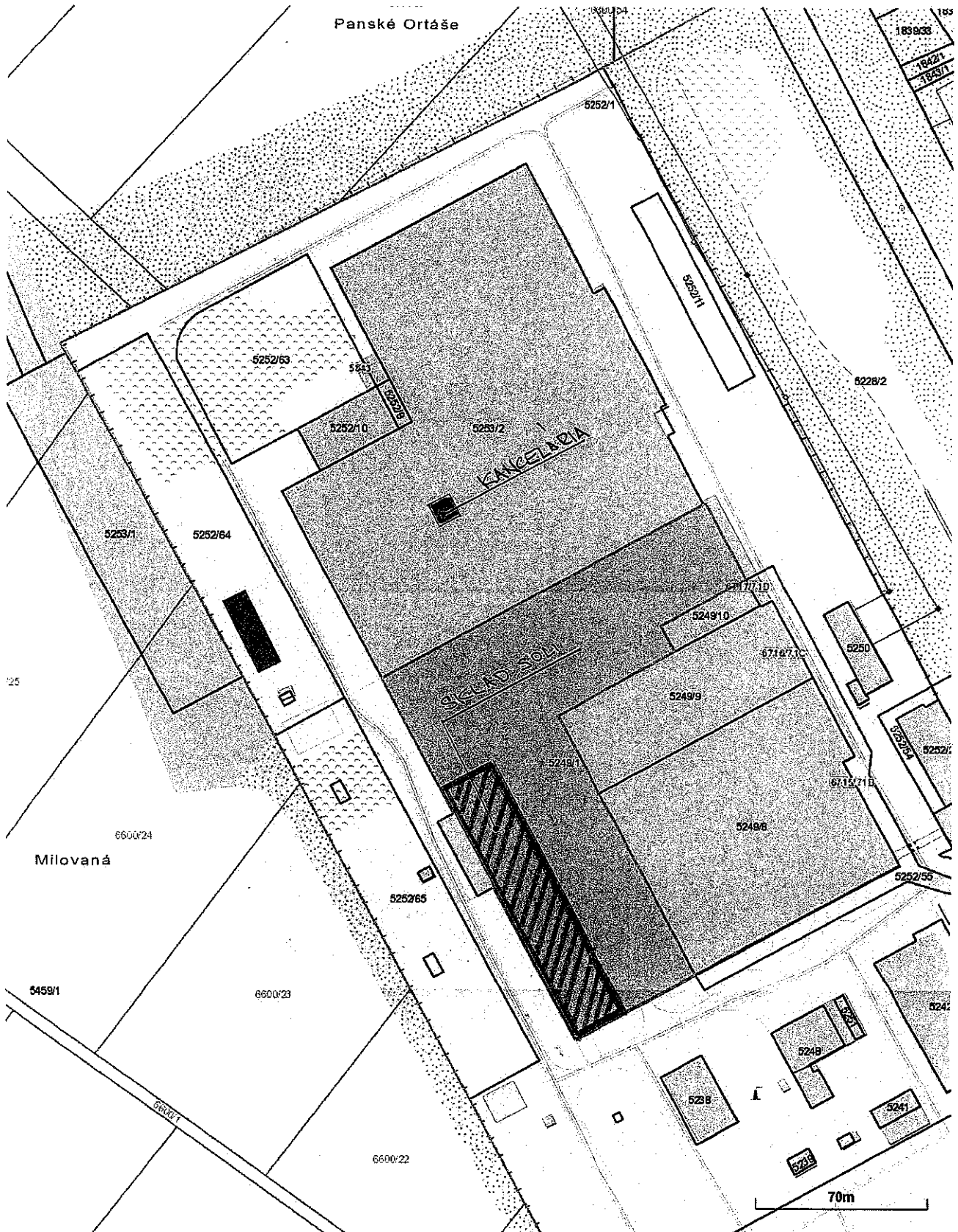
Sídlo: Močarianska 1
Prevádzka: Vajanského 71
071 01 MICHALOVCE

IČO: 88 002 287 ④
IČ DPH: SK2120137998



Parcela registra C, 5249/1

Košický > Michalovce > Michalovce > k.ú. Michalovce



Prevádzkový poriadok

Priemyselného areálu KM Properties a.s.

S.H. Vajanského 3833/71, 071 01 Michalovce

Obsah

| | |
|---|----|
| 1. Účel prevádzkového poriadku | 3 |
| 2. Závaznosť prevádzkového poriadku | 3 |
| 3. Zodpovednosť a povinnosti | 3 |
| 4. Prevádzkový poriadok správcu objektu pre nájomníkov a návštevníkov | 4 |
| Súvisiace dokumenty | 8 |
| Prílohy | 9 |
| Záverečné ustanovenie | 9 |
| Príloha č.1: Oboznámenie sa s prevádzkovým poriadkom | 10 |
| Príloha č.2: Grafický plán priemyselného areálu | 11 |

1. Účel prevádzkového poriadku

Účelom tohto prevádzkového poriadku je stanovenie základných pravidiel, pokynov, nariadení a zákazov pre nájomníkov, návštevníkov a zamestnancov v priemyselnom areály.

2. Záväznosť prevádzkového poriadku

Tento prevádzkový poriadok je záväzný pre všetkých nájomníkov, návštevníkov a zamestnancov spoločnosti KM Properties a.s., ktorí sú so spoločnosťou v pracovnoprávnom, obchodnom, nájomnom alebo obdobnom pomere, tak isto pre návštevníkov priemyselného areálu a aj pre osoby, ktoré sa so súhlasom KM Properties a.s. zdržujú v priemyselnom areály, objektoch, priestoroch a budovách priemyselného areálu.

3. Zodpovednosti a povinnosti

Za zavedenie a dodržiavanie tohto prevádzkového poriadku je zodpovedný správca objektu, ním poverený zástupca, zamestnanci spoločnosti KM Properties a.s., poverené osoby správcom objektu i inom ako pracovno-právnom vzťahu ku spoločnosti KM Properties a.s. alebo vo vzťahu obdobnom, súkromná bezpečnostná služba poverená na zabezpečenie areálu spoločnosťou KM Properties a.s.

3

Za spravovanie a aktualizáciu tohto prevádzkového poriadku je zodpovedný správca objektu, ním poverený zástupca alebo osoby poverené spoločnosťou KM Properties a.s. za bezpečnosť, plynulú prevádzku priemyselného areálu, príslušných objektov, budov a komunikácií.

Vedúci zamestnanci a nájomníci sú povinný oboznámiť s týmto prevádzkovým poriadkom všetkých zamestnancov, pravidelných dodávateľov a iných dodávateľov vykonávajúcich akékoľvek práce súvisiace s plynulou prevádzkou priemyselného areálu. Oboznámenie z prevádzkovým poriadkom potvrdí nájomník, jeho zamestnanci a zamestnanci spoločnosti KM Properties a.s. svojim vlastnoručným podpisom na listine „Oboznámenie sa s prevádzkovým poriadkom“ vid' príloha č. 1.

Za nedodržanie prevádzkového poriadku zodpovedá nájomník , čím zodpovedá aj za svojich zamestnancom a dodávateľov v plnom rozsahu tohto prevádzkového poriadku.

4. Prevádzkový poriadok správcu objektu pre nájomníkov a návštevníkov

1. Pri vstupe do priemyselného areálu udržiajte prosím, čistotu, poriadok a zásady slušného správania!
2. Riad'te sa prevádzkovým poriadkom, pokynmi bezpečnostnej služby, správcu, ním poverenými osobami a pokynmi zamestnancov spoločnosti KM Properties a.s.
3. V spoločných vnútorných priestoroch budov areálu platí prísny **ZÁKAZ FAJČENIA!** Podľa zákona č. 377/2004 Z. z., zákona o ochrane nefajčiarov, v znení a doplnení neskorších predpisov.
4. **V spoločných vonkajších priestoroch platí prísny ZÁKAZ FAJČIŤ!** Podľa zákona č. 377/2004 Z. z., zákona o ochrane nefajčiarov, v znení a doplnení neskorších predpisov.
5. Povolené fajčiť je len vo vyhradených priestoroch na to určených a vyznačených ako plocha resp. priestor určený pre fajčiarov!
6. **V spoločných vonkajších priestoroch platí prísny zákaz MANIPULOVAŤ S OTVORENÝM OHŇOM, ZNEČISŤOVAŤ PROSTREDIE ROPNÝMI LÁTKAMI A LÁTKAMI IM PODOBNÝM, CHEMICKÝMI LÁTKAMI, ZDRAVIE A PROSTREDIE OHROZUJÚCIMI BIOLOGICÝMI LÁTKAMI A POŠKODZOVAŤ ŽIVOTNÉ PROSTREDIE!**
7. Ak nájomník, jeho zamestnanci alebo návštevník spôsobí vyššie uvedené poškodenie spoločných priestorov či už interiéru alebo exteriéru je povinný to ihneď oznámiť zástupcovi správcu.
8. Za škodu spôsobenú nájomníkom a jeho zamestnancami plne zodpovedá a hradí v plnej výške nájomník ak nie je zmluvou o nájme nebytových priestorov dohodnuté inak.
9. **Nájomník, jeho zamestnanci a návštevník dodržiava prevádzkový poriadok, predpisy PO a BOZP, nariadenia vnútornej bezpečnosti, príkazy zamestnancov KM Properties a.s. a nimi poverenými osobami.**
10. V prípade, že nájomca alebo jeho zamestnanci príjmu výhražný telefonát, výhražnú sms správu, podozrivú zásielku alebo výhražnú e-mailovú poštu o uložení výbušniny, biologickej a chemickej látky hromadného ničenia, inej majetok a zdravie ohrozujúcej formy vyhrážky, **je povinný to bezodkladne hlásiť na tiesňové telefónne číslo 112 (158,150,155) a správcovi priemyselného areálu (0907 730 192).**

4

11. V celom priemyselnom areály platí zákaz podomového predaja a inej jemu podobnej formy obchodu, predaja alebo ponúkania tovaru a služieb.
12. **Nájomník a návštevník nesmie blokovat' únikové cesty, schodiská, východy, prístupové komunikácie a hlavný vstup do areálu.**
13. Nový nájomník je povinný pri podpísaní zmluvy o prenájme spísať so správcom priemyselného areálu preberací protokol a po ukončení nájomnej zmluvy aj odovzdávací protokol, týkajúci sa prevzatia alebo odovzdania prenajatých priestorov a zariadení.
14. **Nový nájomník je povinný po prevzatí prenajímaného priestoru odovzdať správcovi priemyselného areálu náhradné kľúče od hlavných vstupov, resp. v prípade univerzálneho kľúča priložiť aj zoznam ním ovládaných priestorov. Kľúče budú označené, ktoré priestory a vstupy sa nimi otvárajú, odovzdané v zapečatenej obálke správcovi osobne nájomníkom alebo nájomníkom poverenou osobou. Nájomník priloží k tomu aj zoznam kontaktných zodpovedných osôb s telefónnymi číslami (pokiaľ je to možné mobilné t.č.) pre prípad mimoriadnych udalostí.**
15. **Hlavný vstup do priemyselného areálu pre nájomníkov, zamestnancov a návštevníkov je otvorený:**
 - Pracovné dni (pondelok – piatok) od 7:00 do 19:00
 - Sobota od 7:00 do 12:30
 - V čase od 19:00 do 7:00 (pracovné dni), od 12:30 (sobota) do 7:00 (pondelok) sú nájomníci, návštevníci, dodávatelia, zamestnanci nájomníkov a zamestnanci KM Properties a.s. **povinný** nahlásiť sa a zaevidovať na vrátnici do **Knihy návštev**.
16. **Nájomník je povinný nahlásiť prevádzkové poruchy zástupcovi správcu, prípadne ich zaevidovať do knihy porúch, ktorá sa nachádza na vrátnici a v sídle správcu.**
17. **Prísne sa zakazuje nájomníkovi používať elektrické vykurovacie telesá alebo iné zariadenia im podobné, ktoré nie sú schválené správcom priemyselného objektu.**
18. **Nájomník nesmie zasahovať do elektrických zariadení, resp. rozvodných skriň a vedenia elektrického napätia, bleskozvodov, plynových zariadení a rozvodov zemného plynu, vodovodnej a kanalizačnej siete, prívodov pitnej vody, teplovodným rozvodom teplej úžitkovej vody a pod.**
19. **Prísne sa zakazuje nájomníkovi, jeho zamestnancom a ním poverením osobám zasahovať do meracích zariadení inštalovaných na inžinierskych sieťach v ním**

- prenajímanom priestore** (vodomer, plynomer, elektromer, meracie zariadenie teplej úžitkovej vody a pod.).
20. Zásahom do meracieho zariadenia energií (pitná voda, zemný plyn, elektrická energia, teplá úžitková voda) sa dopúšťate **trestného činu**. Za zásah sa považuje každý neoprávnený úkon vykonaný na zariadení či už len jednoduché porušenie bezpečnostnej plomby, zamedzenie viditeľnosti údajov na meracom zariadení a pod. Výška škody spôsobenej neoprávneným odberom pitnej vody, zemného plynu, elektrickej energie a teplej úžitkovej vody sa určí ako cena neoprávnene odobratého množstva daných energií určeného pomocou typového diagramu dodávky, čiže priemernej spotreby čerpaných energií za predchádzajúce obdobia. Pri poškodení meracieho zariadenia, kde je potrebná výmena daného zariadenia, hradí nájomca výmenu meracieho zariadenia v plnej trhovej cene v danom období.
21. Nájomca je povinný umožniť prístup zamestnancom spoločnosti KM Properties a.s. vykonať pravidelný odpis spotrebovaných energií, pravidelnú údržbu a revíziu inžinierskych sietí v prenajímanom priestore, ak nie je zmluvou o nájme nebytových priestorov dohodnuté inak.
22. Prísne sa zakazuje nájomníkovi, jeho návštevníkom a jeho zamestnancom zasahovať do zariadení slúžiacich ako protipožiarne opatrenie (hydranty požiarnej ochrany, hasiace prístroje, požiarne hlásiče a pod.). Zásahom sa považuje aj porušenie ochranných plomb na zariadení a pod.. Všetky neoprávnené zásahy, pre ktoré bude musieť byť vykonaná výmena, obnova alebo rekonštrukcia protipožiarneho zariadenia budú určené k finančnej náhrade nájomníkovi, ak zmluvou o nájme nebytových priestorov nie je určené inak.
23. **Prísne sa zakazuje zdržiavať cudzím osobám, nájomníkom, jeho zamestnancom a ním poverením osobám inde ako im to povoľuje zmluva o nájme nebytových priestorov ak nie v nej dané inak.**
24. **Prísne sa zakazuje nájomníkovi, jeho zamestnancom, nájomníkom poverenými osobami, dodávateľmi, návštevníkmi a inými cudzími osobami obťažovať ostatných nájomníkov, návštevníkov, dodávateľov a zamestnancov spoločnosti KM Properties a.s. nevhodnými marketingovými, obchodnými a inými podobnými úkonmi.**
25. **Parkovanie v priestoroch priemyselného areálu** je povolené len na plochách k tomu vyčlenených správcom objektu. Plochy musia byť viditeľne označené vodorovným dopravným značením alebo zvislou dopravnou značkou. Nerešpektovanie dopravného

značenia sa považuje za hrubé porušenie prevádzkového poriadku. **Následky nerešpektovania prevádzkového poriadku spojené s parkovaním motorových vozidiel budú riešené privolaním hliadky mestskej polície alebo odťahnutím motorového vozidla a náklady s tým spojené hradí v plnej výške majiteľ vozidla!** Zakázané je parkovať v nakladacích priestoroch, na zelených plochách, cestných komunikáciách, chodníkoch a priestoroch výjazdu z areálu spoločnosti ak nie je zmluvou o nájme nebytových priestorov dohodnuté inak. Zakázané je na parkoviskách a plochách určených na parkovanie umývať, opravovať, vysávať, vykonávať pravidelnú údržbu vozidla alebo dopĺňovať prevádzkové kvapaliny vozidla a pod. okrem plôch na to určených.

26. Vodič je povinný odstavené motorové vozidlo prípadne prívesný vozík alebo náves zabezpečiť proti odcudzeniu, vykradnutiu, neželanému pohybu, úniku prevádzkových kvapalín a pod.
27. Vodiči pri nakladaní alebo vykladaní tovaru vypnú motor a zabezpečia vozidlo proti neželanému pohybu!
28. **Vodiči sú povinný v priemyselnom areály spoločnosti KM Properties a.s. jazdiť maximálnou povolenou rýchlosťou 20 km/h.**
29. V priemyselnom areály je všetkým vodičom prísne zakázané vzájomné predbiehanie, ponechanie vozidla s bežiacim motorom alebo predhrievacím zariadením, zastavovanie v jazdnej dráhe, okrem nevyhnutných prípadov.
30. **Vodiču motorových vozidiel sú povinný dodržiavať zvislé a vodorovné dopravné značenie na komunikáciách, na všetkých komunikáciách v areály jazdiť vpravo, pri výjazde z priemyselného areálu dať prednosť vchádzajúcim vozidlám, podriadiť sa pokynom zodpovedných zamestnancov spoločnosti KM Properties a.s..**
31. Vjazd do priemyselného areálu je povolený len vozidlám hasičského a záchranného zboru, rýchlej lekárskej pomoci a polície pri plnení si služobných povinností, všetkým vozidlám spoločnosti KM Properties a.s. a jej zamestnancom, vozidlám, ktorým bolo pre vjazd do priemyselného areálu udelené povolenie, ak nie je zmluvou o nájme nebytových priestorov dané inak.
32. Všetky druhy úrazov a dopravných nehôd je vodič povinný, ak nie sám vážne zranený, ihneď ohlásiť na vrátnici priemyselného areálu alebo v kancelárii správcu priemyselného areálu, ktorý zabezpečia potrebné opatrenia s tým spojené (zabezpečenie lekárskej

7

- pomoci, miesta nehody, zabezpečenie proti požiaru, úniku ropných látok a prevádzkových kvapalín, okamžité informovanie prokuristu alebo povereného zamestnanca, pri úraze alebo nebezpečnej udalosti postupovať v zmysle zákona č. 124/2006 Z. z. resp. príslušného vnútropodnikového predpisu).
33. Údržbu komunikácií zabezpečuje spoločnosť KM Properties a.s. v letom aj zimnom období.
34. Medziobjektové komunikácie, ktoré má v správe nájomník a komunikácie vo vnútri objektov, sklady a rampy musia byť riadne osvetlené a označené, ak nie je zmluvou o nájme nebytových priestorov určené inak.
35. **Pohyb chodcom po priemyselnom areály je na vlastnú zodpovednosť!** Voľný pohyb chodcov v jazdnej dráhe v celom areály spoločnosti KM Properties a.s. je povolený s dôrazom na bezpečnosť. Chodci sú povinný pohybovať sa po okrajoch komunikácií vľavo a prechádzať cez komunikácie na vyznačených miestach. Tam, kde chodníky nie sú vybudované, musí sa využívať pri presune ľavý okraj vozovky (komunikácie).
36. **NA KOMUNIKÁCIÁCH SA NESMIE SKLADOVAŤ ŽIADEN TOVAR ALEBO MATERIÁL A TO ANI NA NEVYHNUTNÚ DOBU!**
37. Nájomníkovi, jeho zamestnancom sa prísne zakazuje vykonávať stavebné úpravy na objektoch spoločnosti KM Properties a.s. bez vedomia správcu priemyselného areálu, pokiaľ nie je zmluvou o nájme nebytových priestorov dohodnuté inak.
38. **Za odcudzenie tovaru, materiálu a pod. v nezabezpečených priestoroch plne zodpovedá nájomník ak nie je zmluvou o nájme nebytových priestorov dané inak.**
39. Bezpečnosť areálu je zabezpečovaná súkromnou bezpečnostnou službou poverenou spoločnosťou KM Properties a.s.
40. Všetci nájomníci, ich zamestnanci, dodávatelia, návštevníci a zamestnanci spoločnosti KM Properties a.s. sú povinný dodržiavať tento prevádzkový poriadok!

8

Súvisiace dokumenty

- Zákon NR SR č. 311/2001 Z. z. – Zákonník práce
- Zákon NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zákon NR SR č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov a o zmene a doplnení niektorých zákonov

- Zákon NR SR č. 392/2006 Z. z. o cestnej premávke a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Prílohy

Príloha č.1 – Oboznámenie sa s prevádzkovým poriadkom

Príloha č.2 – Grafický plán priemyselného areálu

Záverečné ustanovenie

Za spracovanie, aktualizáciu, dodržiavanie a zavedenie v praxi tohto prevádzkového poriadku je zodpovedný:

.....
Mgr. Martin Fecák

(Správca areálu)

9

Dokument schválil:

.....
JUDr. Slavomír Kučmáš

(člen predstavenstva)

.....
Marek Michajlo

(predseda predstavenstva)

Nájomník:

Príloha č.2: Grafický plán priemyselného areálu

