

§ 1 Účastníci zmluvy

1. Prenajímateľ: **Business Centrum Hlavná, s.r.o.**
IČO: 35 945 397
so sídlom: Hlavná 104, 040 01 Košice, zapísaná v obchodnom registri vedenom Mestským súdom Košice, oddiel Sro, vložka č. 18634/V

konajúca: Igor Skoršepa, konateľ
(ďalej len „prenajímateľ“ alebo všeobecne „účastník“)

a

2. Nájomca: **Mestská časť Košice - Pereš**
IČO: 00690953
so sídlom: Revúcka 14, 040 11 Košice
konajúca: Ing. Peter Kavul'a - starosta

(ďalej len „nájomca“ alebo všeobecne „účastník“)

(spoločne ďalej tiež len ako „účastníci“ či „zmluvné strany“)

uzavreli dnešného dňa, mesiaca a roka v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb., o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení zmien a doplnkov, túto

zmluvu o nájme nebytových priestorov č. 202304

(ďalej len „zmluva“ alebo „táto zmluva“).

§ 2 Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 1/1 na nehnuteľnosti – evidovanej ako:
 - stavba, súpisné č. 2590 – polyfunkčný objekt na Revúckej ulici v Košiciach, mestská časť Pereš, zapísanej na liste vlastníctva č. 1588,postavenej na pozemku parcely registra „C“, parcelné č. 1, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 1263 m², zapísaný na liste vlastníctva č. 1417
v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Košice, katastrálny odbor, okres Košice II, obec Košice – mestská časť Pereš, katastrálne územie Pereš (ďalej aj ako „polyfunkčný objekt“). V polyfunkčnom objekte sa nachádzajú nižšie uvedené nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto zmluvy. Nehnuteľnosť je stavebno-technicky určená na účel, ktorý je v súlade s účelom nájmu dohodnutom v tejto zmluve. Nehnuteľnosť je postavená na pozemku vo vlastníctve Nájomcu a pozemok je prenajatý Prenajímateľovi.
2. Prenajímateľ je oprávnený prenechať predmet nájmu špecifikovaný v paragrafe 3 tejto zmluvy do užívania nájomcovi. Nájomca je výlučným vlastníkom pozemku v registri CKN, parcela č. 1, zastavané plochy a nádvoria, spôsob využitia pozemku 16 – pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom a pozemku parcela č. 2/1, zastavané plochy a nádvoria, spôsob využitia pozemku 18 – pozemok, na ktorom je dvor, všetko zapísané na liste vlastníctva č. 1417, v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Košice, katastrálny odbor, okres Košice II, obec Košice – mestská časť Pereš, katastrálne územie Pereš. Nájomca vyhlasuje, že na Prenajímateľa prešlo nájomné právo k vyššie vymedzeným pozemkom a ďalším pozemkom tvoriacimi funkčný celok so stavbou súpisné č. 2590. Prenajímateľ a Nájomca vyhlasuje, že nájom trvá a vzťahuje sa na umiestnenie stavby Prenajímateľa súpisnej č. 2590 – polyfunkčný objekt na Revúckej ulici v Košiciach, mestská časť Pereš, zapísanej na liste vlastníctva č. 1588, v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Košice, katastrálny odbor, okres Košice II, obec Košice – mestská časť Pereš, katastrálne územie Pereš na pozemku Nájomca.
3. Prenajímateľ prenecháva touto zmluvou nájomcovi predmet nájmu špecifikovaný nižšie v paragrafe 3 tejto zmluvy do užívania za podmienok špecifikovaných touto zmluvou a nájomca predmet nájmu za podmienok špecifikovaných touto zmluvou od prenajímateľa do užívania preberá.

§ 3 Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je:
 - priestory s celkovou výmerou 34,07 m² označené ako „2.12, 2.16 a 2.17“ nachádzajúci sa na 2.NP polyfunkčného objektu (ďalej len „nebytové priestory“).

§ 4 Účel nájmu

Nebytové priestory sú prenájmané nájomcovi odplatne, a to pre volebnú komisiu okrsku 2 pre voľby do NR SR 2023, ktoré sa budú konať dňa 30.09.2023.

§ 5 Výška nájomného a jeho splatnosť

1. **Nájomné za nebytové priestory** sa dohaduje vo výške **100 €**.
2. Nájomné zahŕňa úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu.
3. Nájomné sa nájomca zaväzuje uhradiť najneskôr do 15.10.2023.
4. Úhradu nájomného bude nájomca vykonávať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., organizačná zložka: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky (variabilný symbol je uvedený v prehľade platieb nájomného – prílohe č. 4 číslo účtu 1241111005/1111). Dňom uhradenia sa rozumie deň pripísania sumy na účet prenajímateľa.

§ 6 Povinnosti nájomcu

1. Za použitie vybavenia, technických zariadení a prístrojov používaných alebo nainštalovaných nájomcom v nebytových priestoroch a činnosti vykonávané nájomcom v nebytových priestoroch zodpovedá výlučne nájomca. Nájomca výlučne zodpovedá aj za všetky škody vzniknuté v súvislosti s nedodržaním povinností a pokynov tak, ako je stanovené v tomto paragrafe zmluvy.
2. Nájomca sa týmto zaväzuje:
 1. používať nebytové priestory a zariadenie budovy riadne v súlade s účelom nájmu podľa tejto zmluvy, riadne požívať služby a dodávky a svojou činnosťou akokoľvek neobťažovať či nerušiť ďalších nájomcov a užívateľov nebytových priestorov v budove;
 2. platiť riadne a včas počas trvania nájmu dohodnuté nájomné, platby za základné služby, zálohy za doplnkové služby, prípadne úhrady za iné služby a všetky ostatné platby vyplývajúce z tejto zmluvy a to v lehotách a spôsobom stanoveným v tejto zmluve;
 3. počas trvania nájmu udržiavať nebytové priestory na svoje náklady v riadnom a funkčnom stave, tzn. zaistiť výhradne na svoje náklady počas trvania nájmu bežnú údržbu nebytových priestorov. Za bežnú údržbu sa považuje údržba spojená s každodenným používaním predmetu nájmu a to i taká, bez ktorej ho nie je možné používať na účel dohodnutý v tejto zmluve. Bežnou údržbou sa rozumie i opravy predmetu nájmu a jeho súčastí, pokiaľ náklad na jednu opravu nepresiahne 50,- €. Obvyklou údržbou nie je zmena prenajatej veci v zmysle § 667 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka, v znení neskorších predpisov; nájomca zaisťuje údržbu a opravy v celom rozsahu a bez ohľadu na finančnú náročnosť všetkých ním do predmetu nájmu vnesených predmetov, technických a konštrukčných zariadení či prvkov alebo stavebných úprav;
 4. dodržiavať pokoj a poriadok v nebytových priestoroch, a to v medziach bežnej prevádzky tak, aby neboli rušení ostatní užívatelia budovy,
 5. dodržiavať všetky bezpečnostné a protipožiarne predpisy a prevádzkové poriadky budovy, ak boli prenajímateľom alebo správcom budovy vydané;
 6. neviesovať na budovu či vonkajšiu stranu nebytových priestorov akékoľvek oznámenia, značky, vývesky a pod. bez súhlasu prenajímateľa;
 7. umožniť prenajímateľovi alebo ním určenej osobe vstup do nebytových priestorov počas obvyklého pracovného času za účelom vykonania kontroly a prípadných opráv v nebytových priestoroch;
 8. informovať okamžite prenajímateľa či ním poverenú osobu o chybách a poškodeniach v nebytových priestoroch, ktoré nájomca spôsobil sám, alebo ktoré spôsobili jeho zamestnanci, návštevníci alebo iné osoby na strane nájomcu, resp. o ktorých sa dozvedel. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi či ním poverenej osobe tieto poruchy odstrániť a je povinný uhradiť prenajímateľovi obvyklú cenu spojenú s nákladmi na odstránenie týchto porúch a poškodení;
 9. ku dňu skončenia nájmu vypratať nebytové priestory a vrátiť ich prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, vrátane všetkých kľúčov. O odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov bude spísaný odovzdávací protokol;

10. dohodnúť poistenie majetku vneseného či umiestneného v nebytových priestoroch, či už nájomcom alebo prenajímateľom, a poistenie zodpovednosti za škody ním spôsobené na majetku a zdraví akýmkoľvek osobám tretím a kópiu poistnej zmluvy spolu s dokladom o uhradení poistného doložiť prenajímateľovi do 30 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy;
11. zabezpečovať výkon PO (požiarnej ochrany) a zodpovedať za plnenie všetkých povinností vyplývajúcich z predpisov PO a BOZP, ochrane majetku a zdravia a životného prostredia;
12. rešpektovať, že prenajímateľ smie vstúpiť do prenajatých priestorov aj bez prítomnosti osoby poverenej nájomcom, v prípade, pokiaľ bude neodkladný vstup nutný z dôvodu vzniku všeobecného ohrozenia alebo iného bezprostredného ohrozenia majetku či zdravia a životov osôb. V takom prípade je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu sám s tým, že o tom bude nájomcu v najbližšom možnom čase informovať;
13. oznámiť akúkoľvek zmenu v údajoch uvedených v tejto zmluve a to do 15 dní odo dňa, keď nastanú. V prípade, ak nájomca neohlási zmenu svojho sídla, písomnosť zasielaná na adresu sídla uvedenú v tejto zmluve alebo na adresu oznámenú po uzavretí tejto zmluvy bude považovaná za doručenie momentom uplynutia lehoty na vyzdvihnutie zásielky na pošte, aj v prípade ak sa nájomca o jej uložení na nedozvedel.
14. dodržiavať všetky právne predpisy vzťahujúce sa k nájomcom prevádzkovej činnosti;
15. nahradiť plnú výšku škody a ušlý zisk, za škodu spôsobenú nájomcom prenajímateľovi;
16. že ručí za škodu spôsobenú prenajímateľovi svojimi návštevníkmi.

§ 7 Povinnosti prenajímateľa

Prenajímateľ sa týmto zaväzuje:

1. odovzdať predmet nájmu nájomcovi a to v lehotách dohodnutých touto zmluvou;
2. umožniť nájomcovi odo dňa odovzdania predmetu nájmu do skončenia nájmu používanie a vstup do nebytových priestorov;
3. zaistiť požiaru bezpečnosť, požiarne zabezpečenie budov, technológií a zariadení.
4. zaistiť v nebytových priestoroch po celý čas trvania nájmu bez zbytočného odkladu opravy a úpravy, ktorých zabezpečenie nie sú súčasťou povinností nájomcu;
5. poskytovať 24 hodín denne po 7 dní v týždni najmä nasledujúce služby (pokiaľ ich poskytovanie bolo touto zmluvou dohodnuté a v rozsahu a spôsobom, v akom sú dodávané): (i) dodávku elektrickej energie dostačujúcej na osvetlenie nebytových priestorov obvyklým a bežným spôsobom (ii) dodávku adekvátneho množstva teplej a studenej vody v nebytových priestoroch, (iii) vykurovanie nebytových priestorov a údržbu nebytových priestorov, (iv) odpratávanie snehu;
6. v prípade nemožnosti splnenia dohodnutého poskytovania služieb a iných záväzkov podľa tejto zmluvy prenajímateľom z dôvodov zásahu vyššej moci obnoviť poskytovanie služieb a začať plniť bezprostredne potom, čo odpadne prekážka, ktorá tomu bránila;
7. uzavrieť zodpovedajúce poistenie nehnuteľnosti, v ktorej sa nebytové priestory nachádzajú pre prípad rizík a škôd na nehnuteľnosti, a to proti rizikám spôsobeným ohňom, vodou, vetrom a živelnou pohromou; prenajímateľ nezodpovedá za nemajetkovej ujmy, škody, straty a poškodenia vzniknuté osobám, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu, ani za hnutelné veci vo vlastníctve nájomcu a osôb na strane nájomcu, pokiaľ také škody, straty či poškodenia nespôsobil sám úmyselne alebo z hrubej nebanlivosti. Prenajímateľ ďalej nezodpovedá za škody, straty a poškodenia spôsobené nájomcovi v rámci predmetu nájmu pôsobením vyššej moci. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu spôsobenú na hnutelných veciach vo vlastníctve nájomcu a osôb na strane nájomcu, ktoré nesúvisia s podnikateľskou činnosťou nájomcu alebo boli umiestnené v nebytovom priestore v rozpore s touto zmluvou;

§ 8 Zmena používania a podnájom

1. Nájomca sa zaväzuje používať nebytové priestory výhradne na účely uvedené v tejto zmluve. Na iné účely môžu byť nebytové priestory používané iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
2. Nájomca nie je oprávnený predmetné nebytové priestory, príp. ich časť, poskytovať do podnájmu tretím osobám, pokiaľ nebude písomne dohodnuté medzi nájomcom a prenajímateľom inak.

§ 9 Čas trvania nájmu, skončenie nájmu

1. Nájom podľa tejto zmluvy sa uzatvára na dobu od **28.09.2023 do 02.10.2023**.
2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou stratí účinnosť uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný, dohodou strán alebo výpoveďou niektorej zo zmluvných strán.

§ 10 Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti z tejto zmluvy vyplývajúce a v tejto zmluve neupravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb., o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov, a príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb., Občianskeho zákonníka, v znení neskorších predpisov a týkajúcimi sa tohto zmluvného typu a zákonom č. 513/1991 Zb., Obchodného zákonníka, v znení neskorších predpisov. Zmluvné strany si výslovne dohodli, že v prípade odstúpenia od tejto zmluvy nebudú mať povinnosť vrátiť si plnenie, ktoré bolo poskytnuté pred odstúpením od zmluvy. Nájomca nie je oprávnený započítať jednostranne voči prenajímateľovi akúkoľvek svoju splatnú či nesplatnú pohľadávku oproti pohľadávke prenajímateľa voči nájomcovi, ktorá mu vznikne z titulu nároku na plnenie zo strany nájomcu na základe tejto zmluvy či v súvislosti s ňou. Nájomca nie je oprávnený postúpiť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa na tretiu osobu žiadnu svoju pohľadávku (či už splatnú alebo nesplatnú) voči prenajímateľovi vzniknutú mu na základe tejto zmluvy či v súvislosti s ňou alebo na základe akéhokoľvek iného právneho titulu (iné zmluvné dohody, náhrada škody, bezdôvodné obohatenie atď.). Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa postúpiť žiadne práva alebo povinnosti z tejto zmluvy mu vyplývajúce či mu vyplývajúce v súvislosti s touto zmluvou na tretiu osobu (osoby).
2. Ustanovenia Zmluvy nahrádzajú všetky predchádzajúce (doterajšie) ústne a písomné dojednania zmluvných strán týkajúce sa predmetu tejto zmluvy. V prípade odstúpenia od tejto Zmluvy zostávajú v platnosti všetky jej ustanovenia týkajúce sa sankcií za porušenie zmluvy nájomcom, zmluvných pokút či akýchkoľvek ďalších nárokov prenajímateľa.
3. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom každý z účastníkov dostane jeden rovnopis.
4. V prípade, že niektoré ustanovenia tejto zmluvy sú alebo sa stanú neúčinné alebo neplatné hoci aj v dôsledku zmeny právnych predpisov alebo rozhodnutí súdu alebo správneho orgánu Slovenskej republiky, nemá to za následok neplatnosť či neúčinnosť tejto zmluvy. V takomto prípade sa namiesto neplatných a/alebo neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu Zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní Zmluvy zmluvné strany túto otázku brali do úvahy. Zmluvné strany sa zaväzujú neodkladne dohodnúť na riešení vedúcom k odstráneniu tohto stavu.
5. Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať výlučne formou písomných dodatkov potvrdených obidvoma zmluvnými stranami.
6. Účastníci vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvárajú po vzájomnej dohode na základe ich pravej a slobodnej vôle a nie v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok, že si zmluvu prečítali a s jej obsahom súhlasia a všetky jej ustanovenia sú v súlade s dobrými mravmi. Na dôkaz toho pripájajú svoje podpisy.

V Košiciach dňa 30.8. 2023

V Košiciach dňa 31.8. 2023

Nájomca: