

Dodatok č.1 **ako úplné znenie Nájomnej zmluvy zo dňa 6.9.2018**

1. Prenajímateľ: **Business Centrum Hlavná, s.r.o.**
IČO: 35 945 397, DIČ: 2022030296, IČ DPH: SK2022030296
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: 00 690 953
so sídlom: Revúcka č. 14, 040 11 Košice
V mene Mestskej časti Košice – Pereš koná RNDr. Peter Kavula. - starosta
(ďalej len „nájomca“ alebo všeobecne „účastník“)

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

uzavreli, so súhlasom Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Košice – Pereš formou uznesenia Miestneho zastupiteľstva č. 78/11 zo dňa 21.3.2024

dnešného dňa, mesiaca a roka v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb., o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení zmien a doplnkov, tento Dodatok č.1 k Zmluve o nájme nebytových priestorov zo dňa 6.9.2018 ako nové úplné znenie tejto zmluvy (ďalej len „zmluva“ alebo „táto zmluva“).

Úvodné ustanovenia

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“). 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, zastavené 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.
2. Medzi prenajímateľom / resp. jeho právnym predchodcom / a nájomcom je platne a účinne uzatvorená Zmluva o nájme nebytových priestorov zo dňa 6.9.2018 na prenájom časti nebytových priestorov v objekte stavby súp.č.2590 v kat.území Pereš vo vlastníctve prenajímateľa, pre potreby Mestskej časti Košice – Pereš.
3. **Z dôvodu úpravy a zosúladenia vzájomných práv a povinností pristúpili zmluvné strany k uzavretiu tohto Dodatku č.1 ako úplného znenia vyššie uvedenej Nájomnej zmluvy zo dňa 6.9.2018 v znení jej Dodatku č.1, ktoré plne nahradzuje, a to v tomto nižšie uvedenom znení:**

§ 1 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 č.14 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.

2. Predmetom nájmu je:
 - nebytový priestor o celkovej výmere 139,43 m² označený ako „2.03“ nachádzajúci sa na II. NP polyfunkčného objektu (ďalej len „nebytové priestory“).Nebytové priestory sú zachytené a zakreslené v grafickom plániku objektu, ktorý je neoddeliteľnou prílohou č. 1 tejto zmluvy. Príslušenstvo a vybavenie nebytových priestorov je uvedené v odovzdávacom protokole, ktorý je neoddeliteľnou prílohou č. 2 tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ prenecháva touto zmluvou nájomcovi predmet nájmu špecifikovaný v paragrafe 1 bod 2 tejto zmluvy do užívania za podmienok špecifikovaných touto zmluvou a nájomca predmet nájmu za podmienok špecifikovaných touto zmluvou od prenajímateľa do užívania preberá.
4. Nájomca nie je oprávnený užívať iné priestory, ako tie, ktoré sú špecifikované v bode 1. tohto článku zmluvy.

§2 Účel nájmu

1. Nebytové priestory sú prenajímané nájomcovi odplatne, a to za účelom umiestnenia priestoru Miestneho úradu mestskej časti. Zmeniť účel využitia nebytových priestorov je nájomca oprávnený iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Jeho neudelenie nemá žiadny vplyv na platnosť a účinnosť tejto zmluvy a nie je dôvodom na odstúpenie od zmluvy či výpoveď zmluvy zo strany nájomcu.
2. Umiestniť v nebytových priestoroch svoje sídlo či miesto podnikania či prevádzkareň je nájomca oprávnený iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Žiadne ustanovenie tejto zmluvy nemôže byť vykladané tak, že by tento súhlas prenajímateľ vyslovil, ak nebude dohodnuté medzi zmluvnými stranami inak.

§ 3 Prevzatie predmetu nájmu

1. Nájomca vyhlasuje, že je so stavom predmetu nájmu oboznámený a že mu bol tento osobne predvedený a ukázaný a že predmet nájmu v tomto stave preberá a považuje ho za celkom vyhovujúci na používanie na ním zamýšľané účely.
2. Predmet nájmu sa považuje za odovzdaný a prevzatý ku dňu podpisu tejto zmluvy.

§ 4 Výška nájomného a jeho splatnosť

1. **Nájomné za nebytové priestory sa dohaduje vo výške 1.200,- € ročne za celú dobu nájmu od 1.5.2024.** Nájomné je oslobodené od DPH.
2. Nájomné nezahrňuje úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu (viď § 6).
3. Nájomca je povinný hradiť nájomné od prvého dňa nájmu, a to mesačne do 5. dňa kalendárneho mesiaca, na ktorý nájomné pripadá, ak nie dohodnuté inak. Prehľad platieb nájomného na rok 2024 je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy – príloha č. 3. Prehľad platieb nájomného na ďalšie roky trvania nájomného vzťahu, tzn. počínajúc rokom 2025, bude vypracovaný a odovzdaný nájomcovi vždy pre celý tento kalendárny rok, a to najneskôr do 31. 12. predchádzajúceho roku. Prehľad platieb nájomného vyhotovený v súlade s ustanovením § 19 zákona č. 222/2004 Z. z. plní funkciu daňového dokladu. Dňom uskutočnenia čiastkových zdanielných plnení sa na účely DPH rozumie dátum splatnosti nájomného za jednotlivé mesiace podľa prehľadu platieb nájomného. Úhradu nájomného bude nájomca, ak nie je dohodnuté inak, vykonávať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa vedený u UniCredit Bank CzechRepublic and Slovakia, a.s., organizačná zložka: UniCredit Bank CzechRepublic 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.
4. Vzhľadom na skutočnosť, že Prenajímateľ má v nájme pozemky vo vlastníctve Nájomcu nachádzajúcich sa v okrese Košice II, obec Košice – Pereš, katastrálne územie Pereš, ktoré sú evidované Okresným úradom Košice – katastrálny odbor na LV č. 1417:
 - Parcela C KN p.č. 1 o výmere 1263 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie
 - Parcela C KN p.č. 2/1 o výmere 410 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie
 - Parcela C KN p.č. 2/24 o výmere 9 m², druh pozemku ostatná plocha
 - Parcela C KN p.č. 2/27 o výmere 40 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie
 - Parcela C KN p.č. 2/29 o výmere 3 m², druh pozemku ostatná plocha
 - Parcela C KN p.č. 2/31 o výmere 39 m², druh pozemku ostatná plocha
 - Parcela C KN p.č. 2/32 o výmere 38 m², druh pozemku ostatná plocha
 - Parcela C KN p.č. 2/33 o výmere 32 m², druh pozemku ostatná plocha
 - Parcela C KN p.č. 2/34 o výmere 25 m², druh pozemku ostatná plocha
 - Parcela C KN p.č. 2/35 o výmere 45 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie
 - Parcela C KN p.č. 2/37 o výmere 2 m², druh pozemku ostatná plocha
 - Parcela C KN p.č. 2/39 o výmere 2 m², druh pozemku ostatná plocha

- Parcela C KN p.č. 2/42 o výmere 37 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie
- Parcela C KN p.č. 2/44 o výmere 8 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie
- Parcela C KN p.č. 2/46 o výmere 57 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie
- Parcela C KN p.č. 2/47 o výmere 1 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie
- Parcela C KN p.č. 2/48 o výmere 164 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie
- Parcela C KN p.č. 2/49 o výmere 100 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie
- Parcela C KN p.č. 2/50 o výmere 27 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie
- Parcela C KN p.č. 2/51 o výmere 114 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie
- Parcela C KN p.č. 2/52 o výmere 334 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie

a „Polyfunkčný objekt Košice – Pereš“ na Revúckej ulici v Košiciach, je postavenej na parcele C KN p. č. 1 v katastrálnom území Pereš, zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že vzájomné pohľadávky z titulu nájomného si budú vzájomne plne započítavať a to vždy za celý kalendárny rok k 31.12.

5. Účastníci sa dohodli, že nájomné počínajúc 1. 7. 2024 môže byť zvýšené 1x ročne o mieru inflácie vyjadrenú prírastkom priemerného ročného indexu spotrebiteľských cien vyjadrujúceho percentuálnu zmenu priemernej cenovej hladiny za 12 posledných mesiacov proti priemeru 12 predchádzajúcich mesiacov a zverejnenú Štatistickým úradom SR za november v decembri aktuálneho roku. V prípade zmien nájomného sa úprava nájomného vzťahuje od Prenajímateľom určeného dátumu alebo spätne k 1. 1. toho-ktorého roku s tým, že rozdiel medzi už uhradeným nájomným a zmeneným nájomným môže byť nájomcovi osobitne vyfakturovaný. Nárast výšky nájomného bude zohľadnený v prehľade platieb na ďalší rok trvania nájomného vzťahu. Obdobne bude postupované v nasledujúcich rokoch trvania nájmu.

§ 5 Kaucia

1. Kaucia sa nezjednáva.

§ 6 Úhrady za služby

1. Účastníci sa vzájomne dohodli, že nájomca bude poukazovať prenájomateľovi spolu s nájomným tiež úhradu za nasledujúce služby spojené s používaním nebytových priestorov: náklady za elektrinu vrátane nákladov za vykurovanie a chladenie a za prevádzku vzduchotechniky (ďalej len „základné služby - elektrina“). Základné služby - elektrina sa budú uhrádzať na základe samostatných priebežných faktúr vystavených prenájomateľom mesačne podľa skutočnej spotreby podľa inštalovaných meradiel.
2. Účastníci sa vzájomne dohodli, že nájomca bude prenájomateľovi uhrádzať platby za vodné a stočné a to raz ročne, podľa skutočnej spotreby zistenej z nainštalovaného vodomeru.
3. Prenajímateľ je oprávnený započítať voči preplatku nájomcu na službe (službách) akúkoľvek svoju splatnú pohľadávku voči nájomcovi vzniknutú mu na základe tejto zmluvy či v súvislosti s ňou.

§ 7 Prerušenie dodávky služieb

1. Nájomcovi nevzniká právo na zľavu z nájomného ani na náhradu škody pri prerušení či obmedzení dodávky služieb, ktorých poskytovanie je s používaním nebytových priestorov spojené a ktoré má zaistiť prenájomateľ (tzn. do času, kým prípadne dôjde k zmene základných služieb z prenájomateľa na nájomcu i vodné, stočné, elektrina) s výnimkou prípadov, že prerušenie dodávky zaviniť prenájomateľ. Zodpovednosť prenájomateľa za škody spôsobené nájomcovi prerušením dodávky služieb je obmedzená výškou sumy, ktorú prenájomateľ úspešne uplatnil u dodávateľa služby a od tohto dodávateľa ju skutočne dostal. Prenajímateľ sa zaväzuje, že bude u dodávateľa uplatňovať najvyššiu možnú, rozumne uplatniteľnú sumu. Nájomca sa zaväzuje poskytnúť súčinnosť nevyhnutnú pri uplatňovaní takto spôsobenej škody.
2. Pri prerušení dodávky služieb, ktorých poskytovanie je s používaním nebytových priestorov spojené a ktoré má zaistiť prenájomateľ (tzn. do času, kým prípadne dôjde k zmene odberateľa základných služieb z prenájomateľa na nájomcu i vodné, stočné, elektrina) znemožňujúcim plnohodnotné používanie nebytových priestorov nepretržite dlhšie než 72 hodín, vzniká nájomcovi právo požadovať od prenájomateľovi zľavu z nájmu v maximálnej výške zodpovedajúcej pomernej časti nájomného, pripadajúceho na dobu, kedy dodávka služieb bola prerušená.

§ 8 Vybavenie a technické zariadenia používané v nebytových priestoroch

1. Akékoľvek vybavenie, technické zariadenia a prístroje používané alebo nainštalované nájomcom v nebytových priestoroch a činnosti vykonávané v nebytových priestoroch musia byť v súlade s právnym poriadkom SR a podliehajú schváleniu príslušných orgánov verejnej správy, ak je takéto schválenie vyžadované. V nebytových priestoroch nesmie byť používané žiadne elektrické vykurovacie vybavenie, pokiaľ nie je schválené

- prenajímateľom. Nájomca smie inštalovať v nebytovom priestore iba vybavenie, technické zariadenia a prístroje súvisiace s nájomcom prevádzkovanou činnosťou. Týmto nie je dotknutý § 12 tejto zmluvy.
2. Nájomca je povinný zaistiť, aby bola manipulácia a používanie akéhokoľvek vybavenia a prístrojov v nebytových priestoroch vykonávaná podľa pokynov pre takéto vybavenie a prístroje a aby používanie a manipulácia bola vykonávaná iba osobami na takéto používanie alebo manipuláciu školenými, oprávnenými alebo kvalifikovanými, ak je také školenie, manipulácia alebo kvalifikácia vyžadovaná všeobecne záväznými právnymi normami.
 3. 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.

§ 9 Povinnosti nájomcu

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, platby za vodné a s točné 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 zaistí 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. umožniť prenajímateľovi alebo ním určenej osobe vstup do nebytových priestorov počas obvyklého pracovného času za účelom vykonania kontroly a prípadných opráv v nebytových priestoroch;
7. 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;
8. 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;
9. 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;
10. zabezpečovať výkon PO (požiarnej ochrany) a zodpovedať za plnenie všetkých povinností vyplývajúcich z predpisov PO a BOZP, ochrane majetku a zdravia a životného prostredia;
11. 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;
12. 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.
13. nahradiť plnú výšku škody a ušlý zisk, za škodu spôsobenú nájomcom prenajímateľovi;

§ 10 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 nemajetkovú ujmu, 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 nedbanlivosti. 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 činnosťou nájomcu alebo boli umiestnené v nebytovom priestore v rozpore s touto zmluvou;

§ 11 Zmena používania a podnájom

1. Nájomca sa zaväzuje používať nebytové priestory výhradne na účely uvedené v tejto zmluve. Nájomca nesmie užívať nebytové priestory na bývanie. 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 podnájomu tretím osobám, pokiaľ nebude písomne dohodnuté medzi nájomcom a prenajímateľom inak.

§ 12 Úpravy nebytových priestorov

1. Ak nie je v tejto zmluve dohodnuté inak, je nájomca oprávnený vykonávať v nebytových priestoroch na svoje náklady stavebné či akékoľvek iné úpravy, vrátane inštalácií vybavenia a zariadení pevne spojených s budovou, iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Žiadne ustanovenie tejto zmluvy ani akýkoľvek iný úkon (či už písomný alebo nie) urobený pred nadobudnutím jej účinnosti nie je možné vykladať ako vyslovenie súhlasu prenajímateľa s akoukoľvek stavebnou či inou úpravou nebytových priestorov.
2. Nájomca sa zaväzuje výkresovo dokumentovať všetky stavebné zmeny a úpravy, ktoré vykoná, a dať prenajímateľovi bezplatne k dispozícii jedno vyhotovenie výkresov skutočného vyhotovenia najneskôr do 30 dní po dokončení prác.
3. Úpravy nebytových priestorov podľa § 12 odst. 1 je nájomca povinný zabezpečiť prostredníctvom osoby odborne spôsobilej, v súlade s touto zmluvou, právnymi predpismi, platnými technickými normami a pokynmi Prenajímateľa.
4. Prenajímateľ je oprávnený určiť spolu so súhlasom na úpravu nebytových priestorov aj podmienky vykonávania úprav, časový harmonogram vykonávania určitých prác, určiť ďalšie podmienky či pokyny.
5. Prenajímateľ nepreberá udelením súhlasu zodpovednosť za dostatočnosť, správnosť, súlad úprav nebytových priestorov príslušnými právnymi predpismi a platnými technickými normami. Prenajímateľ nepreberá záväzok uhradiť akékoľvek náklady spojené so úpravami nebytových priestorov.
6. Prenajímateľ môže vykonávať úpravy a stavebné zmeny v predmete nájmu, ktoré sú nevyhnutné na riadnu údržbu alebo prevádzku nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, i bez súhlasu nájomcu pri rešpektovaní oprávnených záujmov oboch zmluvných strán tak, aby nájomcovi nevznikla takýmto konaním prenajímateľa škoda.
7. Nájomca nie je oprávnený požadovať po skončení nájmu protihodnotu za to, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu v dôsledku úprav, pokiaľ nie je účastníkmi dohodnuté inak, rovnako tak nie je oprávnený požadovať uhradenie nákladov na také úpravy, opravy či za technické zariadenia, ktoré na účely nájmu na predmete nájmu inštaloval, pričom je oprávnený (a v prípade výzvy prenajímateľa povinný) vykonať demontáž a odvoz všetkých takých technických zariadení a prvkov alebo vecí, ktoré na vlastné náklady v predmete nájmu inštaloval či do predmetu nájmu vniesol a ktorých odstránenie nepoškodí predmet nájmu takým spôsobom, že sa tento ocitne v stavebne, esteticky, funkčne, technicky či technologicky horšom stave, než sa nachádzal k dňu odovzdania predmetu nájmu nájomcovi. V prípade technických zariadení, prvkov alebo vecí, ktoré z týchto

dôvodov nebude môcť nájomca odstrániť, nevzniká nájomcovi právo na ich náhradu a to ani finančným vyrovnaním ani poskytnutím náhradného plnenia, pričom z vôle strán nejde a nepôjde o bezdôvodné obohatenie na strane prenajímateľa.

8. Zmluvné strany konštatujú, že nájomcovi bolo prenajímateľom umožnené umiestnenie „sirény“ pre varovanie obyvateľov na streche budovy súp.č.2590 a bude mu umožnený bezodplatný prístup k tomuto zariadeniu, a to počas celého trvania nájomného vzťahu
9. Zmluvné strany konštatujú, že nájomcovi bolo prenajímateľom umožnené umiestnenie tabule Mestskej časti Košice – Pereš, erbu Mestskej časti Košice – Pereš a držíaka vlajok / pre vlajku EÚ, SR, vlajku Mestskej časti Košice – Pereš a pre možnosť vyvesenia čiernej vlajky/ na vonkajšej fasáde budovy súp.č.2590 v zákonom predpísanej veľkosti a tvare, v časti vstupu do budovy. Počas celého trvania nájomného vzťahu súčasne prenajímateľ zabezpečí nájomcovi bezodplatne prístup k uvedeným predmetom za účelom dispozície s uvedenými predmetmi, a to bezodplatne
10. Zmluvné strany konštatujú do predmetu nájmu je zabezpečený bezbariérový pohyb a prístup pre nevládne osoby a aj pre iné kategórie osôb / mamičky s detskými kočíkmi a pod./

13 Zmena vlastníka budovy

1. Ak dôjde v čase trvania nájmu k zmene vlastníctva budovy, vstupuje nový vlastník budovy do práv a povinností prenajímateľa.

§ 14 Čas trvania nájmu, skončenie nájmu

1. Nájom podľa tejto zmluvy sa uzatvára na dobu určitú a to do **30.04.2112** s opciou na ďalších 50 rokov v prípade, ak Nájomca o predĺženie doby nájmu požiada. Prenajímateľa najneskôr 3 mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu. V tomto prípade sa nájomný vzťah predlžuje o ďalších 50 rokov za rovnakých podmienok.
2. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.
3. Nájomný vzťah založený touto zmluvou stratí účinnosť uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný, dohodou strán **Zmluvné strany sa dohodli, že túto zmluvu nie je možné jednostranne vypovedať pred uplynutím doby, na ktorú bola uzavretá.**
4. Nájomca je povinný pred vypratáním predmetu nájmu, najneskôr k poslednému dňu trvania nájmu, uviesť predmet nájmu do stavu, v akom mu bol odovzdaný, s ohľadom na obvyklé opotrebovanie.

§ 15 Zničenie a poškodenie budovy

1. Pokiaľ bude predmet nájmu čiastočne zničený požiarom alebo inou udalosťou (pôsobením živlu a pod.) a nebude sčasti používateľný, dôjde následne k zníženiu úhrad za služby, ak je alebo ak bude na vydanie bezdôvodného obohataenia, nárokov na náhradu škody, sporov o platnosť, výklad, zánik zmluvy sa pokúsia vyriešiť prednostne dohodou a ak k dohode nedospejú môže ktorákoľvek zmluvná strana podať návrh na miestne a vecne príslušný súd Slovenskej republiky.

§ 16 Riešenie sporov

1. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že všetky spory vzniknuté z právnych vzťahov vyplývajúcich z tejto zmluvy alebo súvisiace so zmluvou, vrátane všetkých vedľajších právnych vzťahov, nárokov na vydanie bezdôvodného obohataenia, nárokov na náhradu škody, sporov o platnosť, výklad, zánik zmluvy sa pokúsia vyriešiť prednostne dohodou a ak k dohode nedospejú môže ktorákoľvek zmluvná strana podať návrh na miestne a vecne príslušný súd Slovenskej republiky.

§ 17 Oznámenie

1. Pokiaľ nebude účastníkmi stanovené inak, všetky oznámenia podľa tejto zmluvy budú zasielané doporučenou poštou s doručenkou, alebo budú doručovaná osobne. Každý z účastníkov môže zmeniť svoju adresu na doručovanie písomným oznámením druhému účastníkovi v súlade s týmto ustanovením zmluvy.
2. Nasledujúce okamihy budú považované za okamih prijatia oznámenia:
 - pri zaslaní doporučeným listom s doručenkou alebo bez nej: okamih prevzatia alebo v prípade neprevzatia piaty deň odo dňa uloženia listu u poskytovateľa poštových služieb, ak bude adresátovi poštou toto uloženie riadne oznámené alebo dňom, keď sa odosielateľovi zásielka vráti ako nedoručiteľná, a to aj v prípade ak sa nájomca o uložení oznámenia nedozvedel;

- pri osobnom doručení: okamih, keď došlo k osobnému doručeniu osobám, uvedeným v odseku 3. Prijatie sa vyznačí na kópii doručovaného oznámenia s čitateľne uvedeným dátumom, menom a funkciou preberajúcej osoby, ktorá pripojí svoj podpis, resp. okamihom odmietnutia prevziať oznámenie.
3. Oznámenia budú zasielané na nasledujúce adresy:

Prenajímateľ:

Business Centrum Hlavná, s. r. o.
Adresa: Hlavná 104, 040 01 Košice

E-mail: info@beceha.sk

Nájomca:

Mestská časť Košice–Pereš
Adresa:, Revúcka 14 , 040 11 Košice

Email: starosta@mcperes.sk

§ 18 Spoločné a 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.
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. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v súlade s §5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia zmysle ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
7. Zmluva sa môže meniť alebo doplňovať výlučne formou písomných dodatkov potvrdených obidvomi zmluvnými stranami.
8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú nasledujúce prílohy:
 - Príloha č. 1 - Plán nebytových priestorov
 - Príloha č. 2 - Príslušenstvo a vybavenie nebytových priestorov
 - Príloha č. 3 - Prehľad platieb nájomného na rok 2024
9. 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.

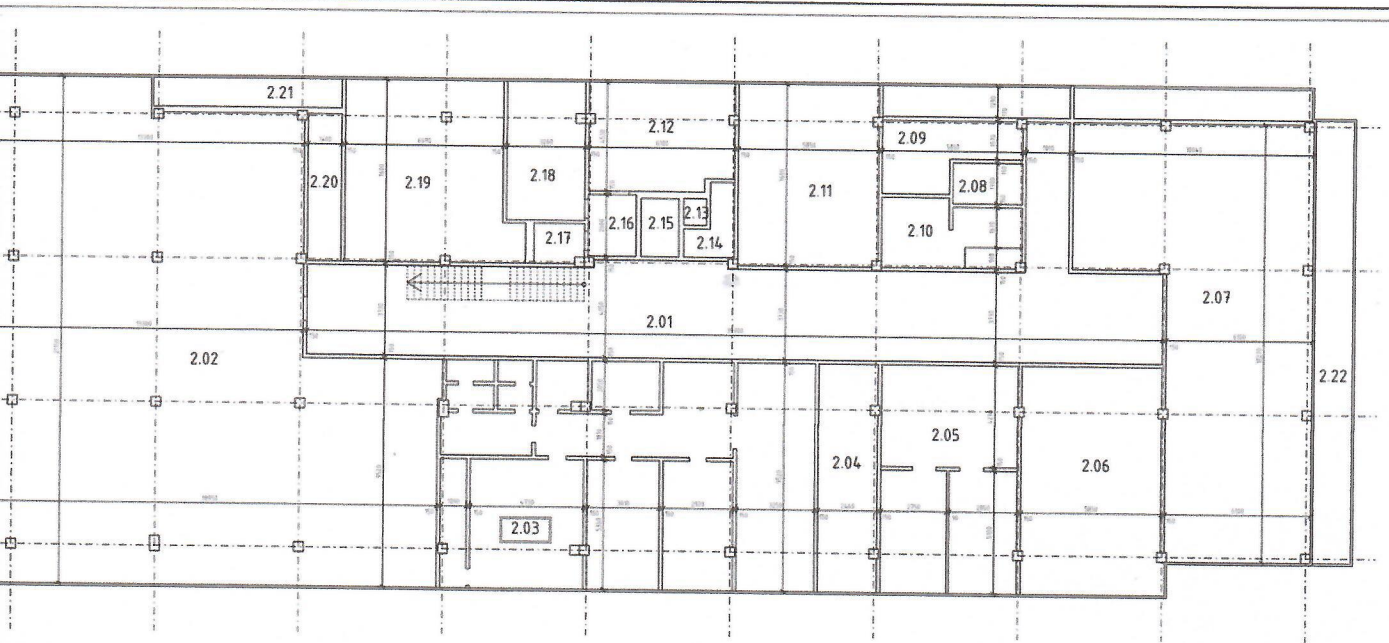
V Košiciach dňa

V Košiciach dňa 20. MÁJ 2024

Prenajímateľ:

Nájomca:

MESTSKÁ ČASŤ
KOŠICE-PEREŠ



ODOVZDÁVACÍ PROTOKOL

Business Centrum Hlavná, s.r.o.

IČO: 35 945 397, DIČ: 2022030296, IČ DPH: SK2022030296

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 ako „Odozdávajúci“)

a

Mestská časť Košice – Pereš

IČO: 00 690 953

so sídlom: Krompašská č. 54, 040 11 Košice

v mene Mestskej časti Košice – Pereš koná RNDr. Peter Kavul'a, starosta

(ďalej len ako „Preberajúci“)

Dole uvedeného dňa, mesiaca a roku vykonali na základe dodatku č. 1 podpísaného dňa Nájomnej zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 6. 9. 2018 odozdanie a prebratie nižšie špecifikovaného predmetu nájmu, o čom bol spísaný a odsúhlasený tento

Odozdávajúci protokol

I.

Nájomca ako odozdávajúci týmto odozdáva prenajímateľovi ako preberajúcemu na základe tohto protokolu predmet nájmu vrátane jeho súčastí a príslušenstva:

Nebytový priestor o celkovej výmere **139,43 m²** označený ako „2,03“ nachádzajúcu sa na II. NP polyfunkčného objektu evidovaného na liste vlastníctva č. 1588 ako stavba, súpisné č. 2590 na Revúckej ulici v Košiciach, mestská časť Pereš postavená 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.

Odozdávajúci na základe tohto protokolu odozdáva Preberajúcemu do užívania nasledujúce veci nachádzajúce sa v nebytovom priestore ktoré sú vo vlastníctve prenajímateľa:

- ...

II.

Preberajúci na základe tohto protokolu prehlasuje, že od odozdávajúceho prevzal všetko, čo je špecifikované v čl. I. tohto protokolu.

III.

Preberajúci prehlasuje, že mu bola riadne umožnená prehliadka všetkých vecí, ktoré na základe tohto protokolu preberá a že na základe tejto obhliadky nezistil na nich žiadne vady.

IV.

Stav nebytových priestorov a zistené vady:

Odovzdanie kľúčov:

V.

ODOVZDÁVACÍ PROTOKOL

VI.

- Číslo vodomeru:

Stav vodomeru:

- Číslo elektromeru:

Stav elektromeru:

VII.

Odovzdávajúci a preberajúci prehlasujú, že tento odovzdávací protokol je výsledkom ich skutočnej, vážnej, slobodnej vôle, že nebol podpísaný pre oba alebo pre niektorého z nich za nápadných nevýhodných podmienok, či na základe vyhrážok, či v tiesni, či za akýchkoľvek okolností objektívnej či subjektívnej povahy, ktoré by mohli mať za následok jeho neplatnosť. Odovzdávajúci a preberajúci si odovzdávací protokol riadne prečítali, s jeho obsahom súhlasia a prehlasujú, že žiadne ustanovenie nie je v rozpore s dobrými mravmi či zásadami poctivého obchodného styku a obsah je pre nich zrozumiteľný. Na dôkaz potvrdzujú tento odovzdávací protokol svojim podpisom.

20. MÁJ 2024

Košice dňa

Košice dňa

MESTSKÁ ČASŤ

Odovzdaavajúci

Preberajúci /

Prehľad platieb nájomného pre rok 2024 (daňový doklad)

Príloha č. 3 k Dodatku č. 1 zo dňa ako úplné znenie Nájomnej zmluvy zo dňa 6.9.2018

1. Prenajímateľ

Názov: **Business Centrum Hlavná, s.r.o.**
IČO: 35,945,397
Sídlo: Hlavná 104
040 01 Košice

Konajúci: Ing. Igor Skoršepa, konateľ

IČ DPH: SK2022030296

Úhrada: **Zápočet**

2. Nájomca

Názov: **Mestská časť Košice - Pereš**
IČO: 00 690 953
Sídlo: Revúcka 14
040 11 Košice

Konajúci: RNDr. Peter Kavuliš, starosta

IČ DPH: neplatiteľ DPH

Variabilný symbol	Nájomné (oslobodené)	Vodné, stočné prevádzka - zálohy (bez DPH)	Doplnkové služby - zálohy (bez DPH)	Celkom (bez DPH)	DPH 0%	Spolu vrátane DPH	Dátum splatnosti	Dátum zdaniteľného plnenia
2024	800.00 EUR	0.00 EUR	0.00 EUR	800.00 EUR	0.00 EUR	800.00 EUR	12/31/2024	5/1/2024

Ako evidenčné číslo prehľadu platieb, ktorý Vám slúži ako daňový doklad, sa na účely kontrolného výkazu uvádza **VARIABILNÝ SYMBOL**.
Pri platbe trvalým príkazom uvádzajte prosím variabilný symbol **2024**.

Košice, dňa

.....
prenajímateľ