

Zmluva o nájme nebytových priestorov

§ 1 Účastníci zmluvy

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 14, 040 11 Košice
v mene Mestskej časti Košice – Pereš koná RNDr. 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,
na základe Uznesenia Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Košice- Pereš č. 68/9 zo dňa 21.12.2023
túto

zmluvu o nájme nebytových priestorov č. 202406
(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 nachádza nižšie uvedený nebytový priestor, 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. Prenajímateľ je oprávnený prenechať predmet nájmu špecifikovaný v paragrafe 3 tejto zmluvy do užívania nájomcovi.
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.
4. Nájomca je výlučným vlastníkom pozemku v registri CKN, parcela č. 1, zastavané plochy a nádvorie, spôsob využitia pozemku 16 – pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom a pozemku parcela č. 2/1, zastavané plochy a nádvorie, 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.

§ 3 Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je:
- nebytový priestor o celkovej výmere 44,29 m² označený ako „2.11“ nachádzajúci sa na II. NP

polyfunkčného objektu (ďalej len „nebytové priestory“).
Nebytové priestory sú zachytené a zakreslené v grafickom plánu 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.
Nájomca nie je oprávnený užívať iné priestory, ako tie, ktoré sú špecifikované v bode 1. tohto článku zmluvy, pričom k užívaniu predmetného nebytového priestoru budú pre účely spojené s jeho prevádzkou slúžiť aj sociálne zariadenia na druhom nadzemnom podlaží.

§ 4 Účel nájmu

1. Nebytové priestory sú prenajímané nájomcovi odplatne, a to za účelom **umiestnenia priestorov pre voľnočasové aktivity komunitných skupín**. 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.

§ 5 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.

§ 6 Výška nájomného a jeho splatnosť

1. Nájomné za nebytové priestory sa dohaduje vo výške 7,00 € /m2 počas celej doby nájmu. Nájomné nezahrňuje úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu (viď § 8). Nájomné je oslobodené od DPH.
2. Nájomca je povinný hradiť nájomné od prvého dňa nájmu určeného v zmysle § 5 ods. 3 tejto zmluvy, a to mesačne do 5. dňa kalendárneho mesiaca, na ktorý nájomné pripadá. Prehľad platieb nájomného na rok 2024 je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy – **príloha č. 3**. Prehľad platieb nájomného na ďalšie roky trvania nájmu sa stanovuje v zmluve, 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 zdaniteľných plnení sa na účely DPH rozumie dátum splatnosti nájomného za jednotlivé mesiace podľa prehľadu platieb nájomného.
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 – príloha č. 3 číslo účtu 1241111005/1111). Dňom uhradenia sa rozumie deň pripísania sumy na účet prenajímateľa.
3. Účastníci sa dohadujú, že nájomné počínajúc **1. 1. 2025** 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

§ 7 Kaucia

1. Kaucia sa nezjednáva.

§ 8 Úhrady za služby

1. Účastníci sa vzájomne dohodli, že nájomca bude poukazovať prenajímateľovi spolu s nájomným tiež úhradu za nasledujúce služby spojené s používaním nebytových priestorov: náklady na vlastnú spotrebovanú elektrinu, náklady na elektrinu spotrebovanú pre výrobu tepla a chladu dodaného do prenajatých priestorov, náklady na pomernú časť elektriny spotrebovanej spoločnými priestormi (vzduchotechnika, výťah, osvetlenie a pod.). Základné služby - elektrina sa budú uhrádzať na základe priebežných faktúr, s priloženým rozpisom zložiek elektriny a jej aktuálnej jednotkovej ceny podľa došlej faktúry od dodávateľa, vystavených prenajímateľom mesačne v lehotách, ktoré sú dohodnuté pre platby nájomného najmä v § 6 tejto zmluvy.
2. K platbám za základné služby – vodné, stočné sa pripočítava DPH podľa aktuálne platných a účinných právnych predpisov. O platbe DPH potom platia ustanovenia § 6 tejto zmluvy.
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.
4. Vyúčtovanie platieb na vodné, stočné bude vykonané raz ročne podľa skutočnej spotreby podľa inštalovaných meradiel.

§ 9 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 priestor spojené a ktoré má zaistiť prenajímateľ do času, kým prípadne dôjde k zmene odberateľa základných služieb z prenajímateľa na nájomcu i vodné, stočné, elektrina) s výnimkou prípadov, že prerušenie dodávky zaviniť prenajímateľ. Zodpovednosť prenajímateľa za škody spôsobené nájomcovi prerušením dodávky služieb je obmedzená výškou sumy, ktorú prenajímateľ 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 priestor spojené a ktoré má zaistiť prenajímateľ (tzn. do času, kým prípadne dôjde k zmene odberateľa základných služieb z prenajímateľa na nájomcu i vodné, stočné, elektrina) znemožňujúcim plnohodnotné používanie nebytových priestor nepretržite dlhšie než 72 hodín, vzniká nájomcovi právo požadovať od prenajímateľa zľavu z nájomu v maximálnej výške zodpovedajúcej pomernej časti nájomného, pripadajúceho na dobu, kedy dodávka služieb bola prerušená.

§ 10 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 § 14 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.

§ 11 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, 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 rozumejú i opravy predmetu nájmu a jeho súčastí, pokiaľ náklad na jednu opravu nepresiahne 50,- €. Obvyklou údržbou nie je zmena prenajíateľa 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. 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. 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;
 11. 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.
 12. nahradiť plnú výšku škody a ušlý zisk, za škodu spôsobenú nájomcom prenajímateľovi;
 13. že ručí za škodu spôsobenú prenajímateľovi svojimi návštevníkmi.

§ 12 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. zaisťiť požiaru bezpečnosť, požiarne zabezpečenie budov, technológií a zariadení.
4. zaisťovať 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, škodu, stratu 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;

8. zabezpečovať výkon PO (požiarnej ochrany) a zodpovedať za plnenie všetkých povinností vyplývajúcich z predpisov PO a BOZP, ochrane majetku a zdravia a životného prostredia
9. umožniť nájomcovi a osobám, ktoré užívajú predmet nájmu so súhlasom nájomcu používanie WC, ktoré sa nachádza v spoločných priestoroch na II. nadzemnom podlaží polyfunkčného objektu, a to počas celej doby nájmu. Nájomca sa v tejto súvislosti zaväzuje plne uhradiť prípadne vzniknuté zvýšené náklady na upratovanie a hygienu, preukázateľne vzniknuté používaním WC podľa tohto článku. Nájomca sa zaväzuje, že zabezpečí, že návštevníci a osoby, ktoré užívajú predmet nájmu so súhlasom nájomcu budú dodržiavať všetky hygienické štandardy pri používaní WC.

§ 13 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 podnájmu tretím osobám, pokiaľ nebude písomne dohodnuté medzi nájomcom a prenajímateľom inak.

§ 14 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 § 14 odst. 1 je nájomca povinný zabezpečiť prostredníctvom osoby odborne spôsobilej, v súlade s touto zmluvou, právnymi predpismi, platnými technickými normami a pokynmi Prenajímateľa. Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi všetku dokumentáciu súvisiacu s úpravami nebytových priestorov vrátane projektovej dokumentácie, zmlúv s dodávateľmi nájomcu, stavebných alebo iných povolení alebo súhlasov štátnych orgánov.
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. Rozdielne od predchádzajúcej vety sa prenajímateľ a nájomca dohodli, že prenajímateľ zaistí na vlastné náklady v predmete nájmu inštaláciu kazetového stropu, pričom materiál kazetového stropu zabezpečí Nájomca, a ďalej že prenajímateľ zabezpečí na vlastné náklady v predmete nájmu pokládku vinylovej podlahovej plochy, elektrické rozvody, a osadenie klimatizačnej jednotky, maximálne ale do celkovej súhrnnej výšky 4.000 €.
6. Prenajímateľ môže vykonávať úpravy a stavebné zmeny v predmete nájmu, ktoré sú nevyhnutné na riadnu údržbu alebo prevádzku nehnuteľností, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, i bez súhlasu nájomcu pri rešpektovaní oprávnených záujmov oboch zmluvných strán.
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 vyrovaním ani poskytnutím náhradného plnenia, pričom z vôle strán nejde a nepôjde o bezdôvodné obohatenie na strane prenajímateľa.

§ 15 Zmena vlastníka budovy

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

§ 16 Čas trvania nájmu, skončenie nájmu

1. Nájom podľa tejto zmluvy sa uzatvára na dobu neurčitú počnúc dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, ale nie skôr ako v deň platnosti kolaudácie prenajatých priestorov.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán 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 znení neskorších predpisov v spojení s ust. § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
3. Nájomný vzťah založený touto zmluvou stratí účinnosť uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný, dohodou strán alebo výpoveďou niektorej zo zmluvných strán, i bez uvedenia dôvodu.
4. **Výpovedná lehota je 6 mesiacov** a začína plynúť od prvého dňa mesiace nasledujúceho po mesiaci, v ktorom došlo k doručeniu písomnej výpovedi druhej zmluvnej strane.
5. Nájomca je povinný pred vyprataním predmetu nájmu, najneskôr k poslednému dňu trvania nájmu, uviesť predmet nájmu do stavu, v akom mu bol odovzdaný, s ohľadom na obvyklé opotrebovanie.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje, že v prípade potreby, ktorú dnes nedokážeme predvídať, nebude robiť žiadne obštrukcie a prekážky, či už pri rokovaniach o skrátení, resp. ďalšom predĺžení doby nájmu nebytového priestoru.

§ 17 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 základe tejto zmluvy k ich poskytovaniu povinný prenajímateľ, podľa toho, aká časť predmetu nájmu zostane používateľná a to dovtedy, kým nebude predmet nájmu uvedený do pôvodného stavu.

§ 18 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 obohatenia, 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.

§ 19 Oznámenie

1. Pokiaľ nebude účastníkmi stanovené inak, všetky oznámenia podľa tejto zmluvy budú zasielané doporučenou poštou s doručenkou, alebo budú doručované 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:

Nájomca:

Business Centrum Hlavná, s. r. o.

Mestská časť Košice – Pereš

Adresa: Hlavná 104, 040 01 Košice

Adresa: Revúcka 14, 040 11 Košice

E-mail: info@beceha.sk

Email: starosta@mcperes.sk

§ 20 Spoločné a záverečné ustanovenia

1. 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.
2. 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. 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 obidvomi zmluvnými stranami.
6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú nasledujúce prílohy:

Príloha č. 1 -	Plán nebytových priestorov
Príloha č. 3 -	Prehľad platieb nájomného na rok 2024
Príloha č. 4 -	Tabuľka výšky úhrady a spôsob výpočtu služieb
Príloha č. 5 -	Prevádzkový poriadok objektu Centrum Pereš
7. 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:

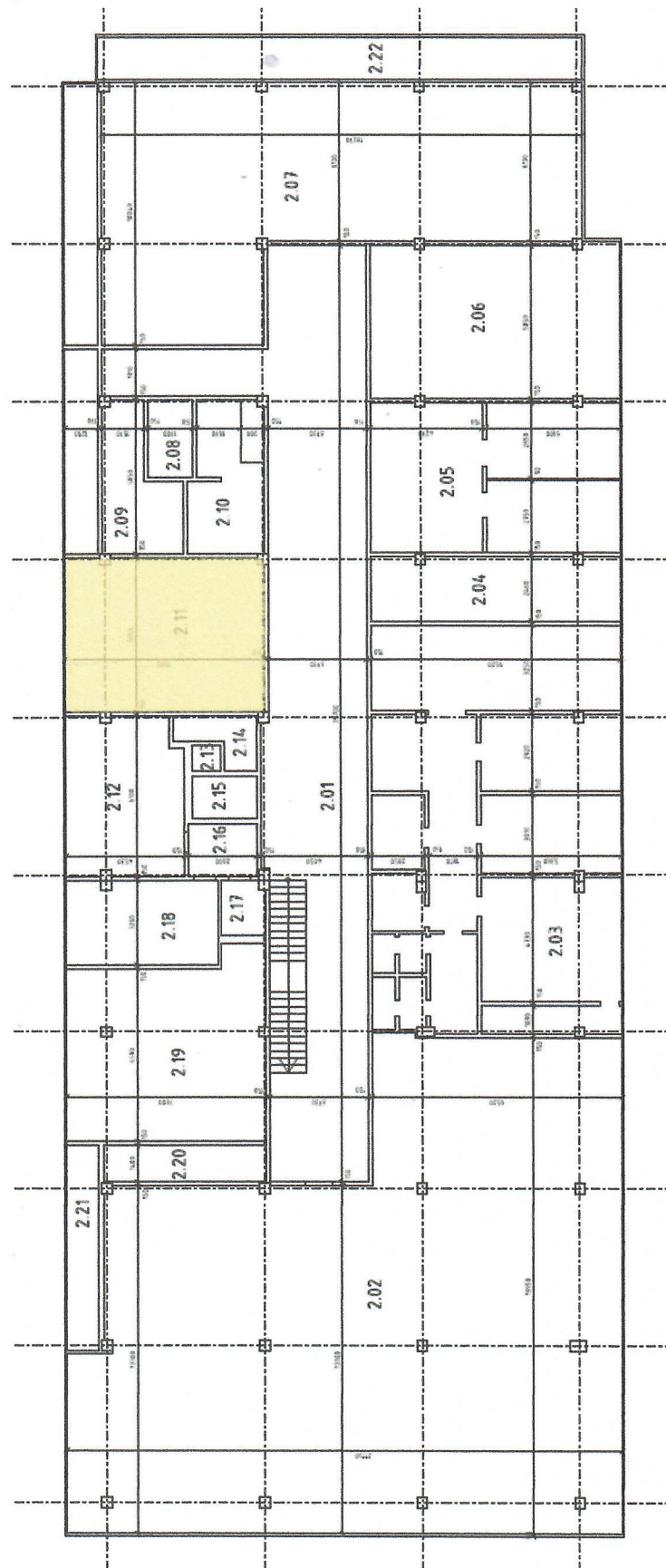
Nájomca:

MESTSKÁ ČASŤ
KOŠICE-PERESĚ
Revújske 14

Bu
Igc

....., starosta

Príloha č.1: Vymedzenie predmetu nájmu podľa Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 202406
CENTRUM PEREŠ – 2NP – 2.11 = 44,29 m²



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 Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 202406 zo dňa 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 **44,29 m²** označený ako „2,11“ 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:

V.

Odovzdanie kľúčov:

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



Odovzdávajúci



Prehľad platieb nájomného pre rok 2024 (daňový doklad)

Príloha č. 3 k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 202406 zo dňa 5.4.2024

1. Prenajímateľ

Názov: Business Centrum Hlavná, s.r.o.
IČO: 35,945,397
Sídlo: Hlavná 104
040 01 Košice
Ing. Igor Skoršepa, konateľ

2. Nájomca

Názov: Mestská časť Košice - Pereš
IČO: 00 690 953
Sídlo: Revúcka 14
040 11 Košice
RNDr. Peter Kavuli'a, starosta
IČ DPH: neplatiteľ DPH

IČ DPH: SK2022030296
Č. účtu: 1241111005/1111

Variabilný symbol	Nájomné (oslobodené)	Vodné, stočné prevádzka - zálohy (bez DPH)	Doplňkové služby - zálohy (bez DPH)	Celkom (bez DPH)	DPH 0%	Spolu vrátane DPH	Dátum splatnosti	Dátum zdaniteľného plnenia
6202401	0.00 EUR	0.00 EUR	0.00 EUR	0.00 EUR	0.00 EUR	0.00 EUR	5/5/2024	5/5/2024
6202402	0.00 EUR	0.00 EUR	0.00 EUR	0.00 EUR	0.00 EUR	0.00 EUR	6/5/2024	6/5/2024
6202403	0.00 EUR	0.00 EUR	0.00 EUR	0.00 EUR	0.00 EUR	0.00 EUR	7/5/2024	7/5/2024
6202404	310.03 EUR	0.00 EUR	0.00 EUR	310.03 EUR	0.00 EUR	310.03 EUR	8/5/2024	8/5/2024
6202405	310.03 EUR	0.00 EUR	0.00 EUR	310.03 EUR	0.00 EUR	310.03 EUR	9/5/2024	9/5/2024
6202406	310.03 EUR	0.00 EUR	0.00 EUR	310.03 EUR	0.00 EUR	310.03 EUR	10/5/2024	10/5/2024
6202407	310.03 EUR	0.00 EUR	0.00 EUR	310.03 EUR	0.00 EUR	310.03 EUR	11/5/2024	11/5/2024
6202408	310.03 EUR	0.00 EUR	0.00 EUR	310.03 EUR	0.00 EUR	310.03 EUR	12/5/2024	12/5/2024

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 62024.

.....
prenajímateľ

PRÍLOHA Č. 5

PREVÁDZKOVÝ PORIADOK

objektu

Centrum Pereš

1. ÚVOD
 - 1.1 IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE
2. OBECNÉ INFORMÁCIE
 - 2.1. O OBJEKTE CENTRUM PEREŠ
 - 2.2. POLOHA
 - 2.3. PREHĽAD DÔLEŽITÝCH KONTAKTOV
3. PRÍSTUP DO OBJEKTU
 - 3.1. PREVÁDZKOVÁ DOBA OBJEKTU
 - 3.2. KĹÚČOVÝ SYSTÉM
 - 3.2.1 KĹÚČE
 - 3.2.2 VSTUP DO PRENAJATÝCH PRIESTOROV V PRÍPADE NÚDZE
 - 3.3. KARTOVÝ VSTUPNÝ SYSTÉM
 - 3.3.1. KARTY PRE NÁJOMCU
4. SUBJEKTY
 - 4.1. VLASTNÍK OBJEKTU
 - 4.2. TECHNICKÝ SERVIS
 - 4.3. UPRATOVANIE
 - 4.4. BEZPEČNOSTNÁ SLUŽBA
 - 4.5. RECEPCIA
5. ORGANIZÁCIA OBJEKTU
 - 5.1. NÚDZOVÉ SITUÁCIE
 - 5.1.1. POŽIAR
 - 5.2. POŽIARNA OCHRANA
 - 5.3. BEZPEČNOSŤ PRÁCE A OCHRANA ZDRAVIA
 - 5.4. UŽÍVANIE PRENAJATÝCH A SPOLOČNÝCH PRIESTOROV
 - 5.5. FAJČENIE
6. TECHNICKÉ VYBAVENIE OBJEKTU
 - 6.1. VZUCHOTECHNIKA A KÚRENIE
 - 6.2. DODÁVKA ELEKTRICKEJ ENERGIE
 - 6.3. ELEKTRICKÉ SPOTREBIČE
7. OSTATNÉ

1. ÚVOD

Cieľom tohto Prevádzkového poriadku (Ďalej len „Vnútorný predpis“) je informovať nájomcov tak, aby mohli čo najlepšie využívať priestory objektu Centrum Pereš. Každý nájomca zodpovedá za to, že všetci jeho zamestnanci sú s Vnútorným predpisom dostatočne oboznámení a rozumie jeho ustanoveniam, zvlášť bodom ktoré sa týkajú bezpečnosti a ochrany zdravia a požiarnej ochrany.

Vnútorný predpis bude majiteľom priebežne aktualizovaný. Dôvodom je snaha, aby Vnútorný predpis zodpovedal aktuálnej situácii v objekte. Aktualizácia môže byť vykonaná buď dodatkom k pôvodnému Vnútornému predpisu, alebo vydaním novej varianty Vnútorného predpisu.

Vnútorný predpis nadväzuje na znenie nájomnej zmluvy a ďalších relevantných zákonov a predpisov. Avšak tieto nemení ani inak neovplyvňuje.

1.1. Identifikačné údaje

MAJITEĽ OBJEKTU:	BUSINESS CENTRUM HLAVNÁ, S.R.O. HLAVNÁ 104, 040 01 KOŠICE TEL.: +421 910 718 045 EMAIL: INFO@BECEHA.SK
VEDENIE OBJEKTU A ZODPOVEDNÁ OSOBA:	JUDr. Rastislav Belanský

2. OBECNÉ INFORMÁCIE

2.1. O objekte Centrum Pereš

Centrum Pereš 14 je moderná polyfunkčná budova v Košiciach – Mestskej časti Pereš

Budova ponúka nebytové priestor rozmiestnené na troch poschodiach so vstupom z ulíc Revúcka a Bystrická.

Bezpečnosť prevádzkového objektu je zaistená 24 hodín denne a 7 dní v týždni. Objekt je chránený kamerovým systémom.

Protipožiarne zabezpečenie je zaistené pomocou systému EPS.

2.2. Poloha

Objekt sa nachádza na rohu ulíc Revúcka a Bystrická.

Adresa objektu je: Revúcka 14, 040 11 Košice

2.3. Prehľad dôležitých kontaktov

Tiesňové volania

ORGANIZÁCIA	TELEFÓN
HASIČI	150
ZÁCHRANNÁ SLUŽBA	155
POLÍCIA SR	158
MESTSKÁ POLÍCIA	156
IZS (INTEGROVANÝ ZÁCHRANNÝ SYSTÉM)	112

3. PRÍSTUP DO OBJEKTU

Do objektu je možný vstup z ulice Revúcka a čiastočne z ulice Bystrická. V objekte sú dva druhy priestorov a to spoločné priestory a priestory pre nájomcov.

- **Spoločné priestory**

Sú priestory určené pre nájomcov, ich návštevníkov poprípadne pre služby súvisiace s chodom objektu a prevádzkami nájomcov. Do spoločných priestorov patria aj prístupové komunikácie k objektu.

- **Priestory nájomcu**

Sú určené pre nájomcu. Spôsob ich používania vymedzuje nájomná zmluva.

3.1. Prevádzková doba objektu

Denná prevádzka

- Trvá od pondelka do piatku od 7:00 do 22:00.

Nočná prevádzka

- Trvá od pondelka do piatku od 22:00 do 7:00.

Víkendová prevádzka

- Trvá v sobotu v čase od 7:00 do 13:00.

Nájomcovia sú povinní zabezpečiť uzamknutie vstupných dverí do objektu z ulice Revúcka a z príslušného parkoviska v čase mimo dennú prevádzku a v čase mimo víkendovú prevádzku.

3.2. Kľúčový systém

3.2.1. Kľúče

Nájomcom sú vydané kľúče od prenajatých priestorov a od vstupných dverí do objektu v počte minimálne 1 kus ku každým dverám. Tieto kľúče sú im vydané bezplatne. Pokiaľ by nájomník požadoval viac kusov, prenajímateľ zaistí vyrobenie na náklady nájomcu.

Zároveň kópie kľúčov od priestorov nájomcu budú uložené u prevádzkovateľa. Tieto kľúče budú použité len v prípade núdze, technickej poruchy, alarmového výstupu systému EPS.

3.2.2. Vstup do prenajatých priestorov v prípade núdze

Pred vstupom do prenajatých priestorov sú vždy, pokiaľ je to možné, kontaktované oprávnené osoby nájomcu a ďalej sa postupuje podľa všeobecných platných predpisov a zákonov SR a príslušnej nájomnej zmluvy. Príčinou takéhoto vstupu môže byť vážna technická porucha, alarmový výstup systému EPS, a pod.

Každé použitie kľúčov predaných nájomcom za účelom vstupu do prenajatých priestorov nájomcu sa starostlivo zaznamenáva. Nájomca je vždy o takejto núdzovej udalosti čo najskôr informovaný.

Upozornenie: V súlade s vyššie uvedeným si vás dovoľujeme upozorniť, že v prípade núdzovej situácie, napr. požiar a pod., má vedenie objektu a ďalšie oprávnené osoby v súlade so zákonom právo vstúpiť i do týchto súkromných prenajatých priestorov, aby bolo možné zachrániť životy a zastaviť nárast možných materiálnych škôd.

4. SUBJEKTY

4.1. Vlastník objektu

Vlastníkom objektu je BUSINESS CENTRUM HLAVNÁ, S.R.O.. Vlastník je po dobu trvania nájmu oprávnený k vstupu do prenajatých priestorov bez povolenia príslušného nájomcu v prípade núdzových situácií (havária, požiar, skrat elektroinštalácie, výpadky dodávky médií) alebo ich bezprostredného rizika.

4.2. Technický servis

Technický servis sa stará o všetky technické vybavenia, ktoré sú majetkom prenajímateľa. Časť tohto vybavenia je i v priestoroch nájomcu.

4.3. Upratovanie

Nájomcovia sú povinní udržiavať poriadok a čistotu v spoločných priestoroch a dbať na udržiavanie poriadku zo strany svojich návštevníkov. Upratovanie spoločných priestorov objektu sa vykonáva pravidelne v pracovných dňoch.

Okná sa umývajú sezónne, po dohode presného dňa a času s nájomcom.

4.4. Bezpečnostná služba

Bezpečnosť spoločných priestorov a dozor zabezpečuje bezpečnostná služba objektu. Objekt je zabezpečený 24 hodín, 7 dní v týždni.

5. ORGANIZÁCIA OBJEKTU

5.1. Núdzové situácie

V prípade núdzových situácií súvisiacich s prenajatými priestormi nájomcov potrebuje mať majiteľ objektu k dispozícii zoznam osôb oprávnených v týchto situáciách konať a prijímať potrebné rozhodnutia. Tento zoznam sa odovzdáva vedeniu objektu.

5.1.1. Ako sa chovať v núdzových situáciách

5.1.1.1 Požiar

V prípade zistenia požiaru je nutné:

- Informovať o udalosti v ohlasovni požiaru (telefónne číslo vid'. 2.3.)
- Varovať ostatných vo vašom okolí.
- Ak je požiar malého rozsahu a ste schopný použiť hasiace prístroje, použite ich. Hasiace prístroje sú rozmiestnené na viditeľných a označených miestach v prenajatých priestoroch.
- Pokiaľ je to možné zachráňte ohrozené a zranené osoby, ale len v prípade že nedôjde k ublíženiu zranenej osoby alebo seba samého.
- Obmedzte požiar zatvorením (nie zamknutím) dverí do postihnutej oblasti.
- Pokiaľ sa dostanete do silného dymu, ľahnite na zem. Dýchajte nosom cez látkovú clonu, ktorú si priložíte k nosu, krátkymi vdychmi. Pri požiaru býva väčšinou vzduch na podlahe lepší. Plazením dosiahnete únikového východu.
- V prípade evakuácie postupujte podľa požiaro-poplachových smerníc. Požiaro-poplachové smernice s evakuačným plánom sú vyvesené na určených miestach.

5.2. Požiarna ochrana

- Každý je povinný sa chovať tak, aby nedal príčinu k vzniku požiaru, neohrozil život a zdravie osôb. Pri zdolávaní požiaru, živelných pohrôm a iných mimoriadnych udalostí je povinný poskytnúť primeranú pomoc, bez vážneho nebezpečenstva a ohrozenia seba alebo blízkej osoby.
- Prenajímateľ je povinný oboznámiť pracovníkov svojej prevádzky a svojich podnájomcov so všeobecne záväznými požiaro-bezpečnostnými predpismi platnými v objekte, ako sú požiaro-poplachové smernice a evakuačné plány, ďalej manipulácia s prenosnými hasiacimi prístrojmi (ďalej len PHP). Nájomca je ďalej povinný dbať o ich dodržiavanie.
- Nájomca zodpovedá za stratu alebo poškodenie PHP ktoré sú umiestnené v prenajatých priestoroch.
- Prenajímateľ je oprávnený vstupovať do prenajatých priestorov za účelom kontroly dodržiavania požiarnych smerníc a predpisov zo strany nájomcu.
- V celom objekte platí zákaz rozkladania otvoreného ohňa.
- V objekte platí zákaz znemožňovania prístupu k PHP či toto zariadenie poškodzovať.
- Je zakázané akokoľvek obmedzovať priechodnosť požiarnych únikových ciest, napr. nevhodným umiestňovaním či skladovaním predmetov.

- Nájomca je povinný rešpektovať príkazy a pokyny oprávnených osôb pri bežnej činnosti ako aj pri zabezpečovaní evakuácie.
- Nájomca nesmie konať tak, aby spustil platný požiarne poplach (napr. nevhodná manipulácia s ohňom).

5.3. Bezpečnosť práce a ochrana zdravia

Nájomca je povinný správať sa tak, aby nedošlo k vzniku požiaru ani inej škodovej udalosti, dodržiavať ustanovenia zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom a zákona č.124/2006 Z.z. o BOZP v znení príslušných predpisov a v plnom rozsahu rešpektovať zákaz používania otvoreného ohňa (sviečky, fakle a pod.) .

5.4. Užívanie prenajatých a spoločných priestorov.

Nájomca je povinný užívať prenajaté a spoločné priestory spôsobom, ktorý neohrozuje, neruší a neobmedzuje ostatných nájomcov kancelárii a spoločných priestorov a to:

- Rušiť ostatných nadmerným hlukom, vibráciami, zápachom atď.
- Nepoužívať alebo neskladovať v prenajatých a spoločných priestoroch jedovaté, výbušné alebo iné nebezpečné látky.
- Neumiestňovať v spoločných priestoroch akékoľvek oznámenia, značky, vývesky a pod.
- V objekte je zákaz požívať drogy a iné omamné látky.
- Chovať sa v spoločných priestoroch v súlade s dobrými mravmi, nepoužívať vulgarizmy a nevyvolávať konflikty ústne či fyzické s ostatnými nájomníkmi alebo spoločnosťami či osobami.
- Nájomca nie je oprávnený akokoľvek zasahovať do technológií majetku prenajímateľa (napr. systém EPS).

5.5. Fajčenie

Fajčenie je vo všetkých priestoroch objektu zakázané a nájomca sa zaväzuje, že bude v zmysle zákona č. 377/2004 Z.z o ochrane nefajčiarov v znení zákona č. 465/2005Z.z dodržiavať vo všetkých priestoroch objektu prenajímateľa zákaz fajčenia.

6. TECHNICKÉ VYBAVENIE OBJEKTU

Nájomca nie je bez súhlasu majiteľa budovy oprávnený vykonávať žiadne technické úpravy v prenajatých priestoroch.

6.1. Vzduchotechnika a kúrenie

- Kancelársky nábytok a ďalšie vybavenie v prenajatých priestoroch môže byť umiestnené najbližšie 50 cm od krytov klimatizačných jednotiek z dôvodu prístupu a kontroly funkčnosti uvedených jednotiek.

- Časť objektu je napojená na centrálny rozvod vzduchu. Týmto rozvodom je možno vzduch ohrievať a ochladzovať.
- V časti napojenej na centrálny rozvod vzduchu nesmú byť otvorené okná, aby systém klimatizácie správne plnil svoju funkciu a vytváral v miestnostiach vhodnú teplotu. Dvere z kancelárie na chodbu musia byť zatvorené. To tiež platí o dverách vedúcich do spoločných priestorov.
- V prípade nedodržania vyššie uvedených zásad dochádza k nesprávnej funkcii klimatizačného zariadenia, k nežiaducim teplotným výkyvom v miestnostiach a tým k zhoršeniu mikroklimy v kanceláriách a celom priestore.
- V celom objekte je zabezpečené centrálné kúrenie.

6.2. Dodávka elektrickej energie

Zásuvky pre prívod prúdu sú v prenajatých priestoroch umiestnené v stenách aj v podlahe.

6.3. Elektrické spotrebiče

Nájomníci môžu požívať len také elektrické spotrebiče, ktoré boli schválené príslušným štátnym úradom pre používanie v Slovenskej republike. Doklad o homologizácii môže byť v prípade potreby požadovaný vedením objektu.

Nájomníci sú povinný vykonať pravidelné revízie elektrických prístrojov podľa platných predpisov a kópie tejto správy odovzdávať vedeniu objektu.

Zapojenie elektrických spotrebičov so spotrebou vyššou ako 500 W je nutné vopred konzultovať s vedením objektu. Dôvodom môže byť preťaženie elektrického okruhu a vyhodenie ističov pre daný okruh.

7. OSTATNÉ

V prípade nejasností sa môžete obrátiť na vedenie objektu BUSINESS CENTRUM HLAVNÁ, S.R.O. (vid'. 1.1).

V KOŠICIACH 21.6.2022