

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa zákona číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

medzi zmluvnými stranami

1. Prenajímateľ: Business Center Moldavská a.s. Košice

Sídlo: Moldavská cesta 10/B, 040 11 Košice
IČO: 36 771 970
DIČ: 2022371439
IČ DPH: SK2022371439
Banka: Slovenská sporiteľňa a.s.
Číslo účtu: SK56 0900 0000 0051 2407 6763

Zastúpenie: Ing. Andrea Valušová - predseda predstavenstva
Zapísaný v obchodnom registri Okresného súdu Košice I, oddiel: Sa, vložka číslo: 1255/V
(ďalej aj len ako **"Prenajímateľ"**)

a

2. Nájomca: Záchranná služba Košice

Právna forma: štátna príspevková organizácia
Zriadená: Zriaďovacou listinou Ministerstva zdravotníctva SR
č.1842/1990-A/I-5 z 18.12.1990
Sídlo: Rastislavova 43, 041 91 Košice
IČO: 00 606 731
DIČ: 2021141980
IČ DPH: neplatca DPH
Banka: Štátna pokladnica Bratislava
Číslo účtu: SK42 8180 0000 0070 0028 9408

Zastúpenie: Ing. Bystrík Mucha – riaditeľ

Prenajímateľ a nájomca spolu ďalej len ako **zmluvné strany**, ktorí ako účastníci tejto zmluvy zhodne prehlasujú a podpísmi oprávnených osôb potvrdzujú, že obaja sú k právnym úkonom spôsobilí a oprávnení, a že podľa § 720 Občianskeho zákonníka v nadväznosti na príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov uzatvárajú Zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej aj len ako **„zmluva“**) za tohto obsahu a nasledovných podmienok:

I.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v Košiciach na Moldavskej ceste č. 10/B – administratívnej budovy Business Center Moldavská na parc. č. 551/42 so súpisným číslom 3110, (ďalej aj len ako „BCM“), zapísanej na liste vlastníctva č. 14161 vedenom Okresným úradom Košice, katastrálny odbor, pre katastrálne územie Južné Mesto, obec Košice - Juh, okres Košice IV, ktorý list vlastníctva tvorí súčasť tejto zmluvy ako jej Príloha č. 1.
2. Predmetom tejto zmluvy je úprava vzájomných práv a povinností zmluvných strán v súvislosti so záväzkom Prenajímateľa na základe tejto zmluvy prenechať Nájomcovi na užívanie predmet nájmu špecifikovaný v jej článku II. a záväzkom Nájomcu platiť Prenajímateľovi dohodnuté nájomné a ďalšie dohodnuté úhrady spojené s nájmom riadne a včas.

3. Účelom nájmu je výkon administratívnej činnosti Nájomcu v budove BCM. Predmet nájmu sa Nájomca zaväzuje využívať ako kancelárie a školiace stredisko. Pre prípad akejkoľvek zmeny účelu nájmu sa vyžaduje predchádzajúci písomný súhlas Prenajímateľa. V prípade, ak Nájomca využije prenajaté priestory na iný ako dohovorovaný účel, je Prenajímateľ oprávnený túto zmluvu vypovedať, pričom výpovedná lehota je v takomto prípade 7 kalendárnych dní odo dňa doručenia písomnej výpovede Nájomcovi.

II.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do odplatného užívania nebytové priestory v budove BCM na III. nadzemnom podlaží o celkovej výmere **605,66 m²**, z toho
 - samostatne uzamykateľná administratívna časť o výmere 342,70 m², ktorá pozostáva z kancelárskych priestorov so zázemím, a
 - samostatne uzamykateľné školiace a tréningové centrum o výmere 262,96 m²,tak ako sú špecifikované v pripojenom situačnom nákrese označenom ako Príloha č. 2 tejto zmluvy, ďalej v zmluve aj ako „**prenajaté priestory**“ alebo „**nebytové priestory**“.
2. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do odplatného užívania aj parkovacie miesto v spoločných častiach budovy BCM špecifikované v situačnom nákrese, ktorý je prílohou č.4 tejto zmluvy. Vo vzdialenosti 1 m od tohto parkovacieho miesta musí byť umiestnené a po celú dobu nájmu funkčné zariadenie umožňujúce dobíjanie batérie elektromobilu. Ďalej na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do odplatného užívania aj 3(slovom tri) parkovacie miesta nachádzajúce sa na pozemku parc.č. 551/14 ,k.ú. Južné Mesto špecifikované v Prílohe č. 4 tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že nebytové priestory a parkovacie miesta špecifikované v článku II. Predmet nájmu, v bode 1 a 2 tejto zmluvy sa ďalej budú v tejto zmluve označovať spolu ako „predmet nájmu“).
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je okrem predmetu nájmu oprávnený užívať aj toalety a serverovňu, ktoré sú umiestnené na III. podlaží budovy BCM a sú špecifikované v situačnom nákrese, ktorý je prílohou č.2 tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je okrem predmetu nájmu oprávnený užívať aj spoločné časti a spoločné zariadenia budovy BCM, ktorými sa rozumejú najmä schodištia, chodby, výťahy, priestory určené prenajímateľom na spoločné užívanie.

III.

Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. Prenajímateľ protokolárne odovzdá Nájomcovi prenajaté priestory uvedené v čl. II. tejto zmluvy na základe *Protokolu o odovzdaní a prevzatí priestorov*. Predmetom protokolu je vymedzenie stavu v akom sa prenajaté priestory nachádzajú v čase ich odovzdania Nájomcovi. Zmluvné strany si najneskôr pri podpísaní protokolu oznámia kontaktné telefónne čísla. Na týchto telefónnych číslach sa budú Prenajímateľ a Nájomca vzájomne bez informovať v prípade havárie, živeľnej pohromy, vzniku škody alebo ohrozenia života a zdravia.
2. Pokiaľ sa Prenajímateľ s Nájomcom nedohodne inak, Nájomca je povinný k dátumu ukončenia platnosti a účinnosti tejto zmluvy prenajaté priestory uvoľniť a protokolárne ich odovzdať Prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, resp. v zmysle vzájomnej dohody zmluvných strán.
3. V prípade zistenia rozdielného stavu v odovzdávaných prenajatých priestoroch od stavu zodpovedajúceho obvyklému opotrebeniu, má Prenajímateľ právo požadovať od nájomcu ich uvedenie do pôvodného stavu.

IV. *Nájomné a ďalšie platobné podmienky*

1. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájmu za prenajaté priestory bude nasledovná:
 - a. Nebytové priestory: **10,- €/m² mesačne** slovom: desať eur za jeden meter štvorcový mesačne.
 - b. Spolu za 605,66 m² to predstavuje **mesačné nájomné 6 056,60 - €**.
 - c. **Nájom je oslobodený od dane z pridanej hodnoty.**
 - d. **Cena za 3 (slovom tri) vonkajšie parkovacie miesta a 1 (slovom jedno) garážové parkovacie miesto špecifikované v článku II. Predmet nájmu, v bode 2 tejto zmluvy je 120,00 € / mesiac. K cene sa pripočíta DPH v zákonom stanovenej výške.**

V dohodnutom nájomnom sú zahrnuté náklady na odvoz komunálneho odpadu a údržbu spoločných priestorov, nie však **náklady na poskytovanie základných služieb spojených s nájomom** (t.j. za spotrebu médií - vodné a stočné, dodávka elektrickej a tepelnej energie). Podmienky úhrady nákladov za služby nezahrnuté v nájomnom upravuje ustanovenie bodu 2. tohto článku.

2. **Náklady za poskytovanie základných služieb spojených s nájomom** (t.j. za dodávku médií – elektrina, teplo, vodné a stočné vrátane odvodu kanalizácie a zrážkovej povrchovej vody) bude Nájomca uhrádzať Prenajímateľovi **formou zálohových platieb vo výške 1,50 € mesačne za meter štvorcový prenajatej plochy. K cene sa pripočíta DPH v zákonom stanovenej výške.** Vyúčtovanie uvedených zálohových platieb vykoná Prenajímateľ jedenkrát ročne k 31. decembru príslušného kalendárneho roka podľa skutočnej spotreby za príslušné obdobie. Spotreba elektrickej energie z elektrických zásuviek a osvetlenia v Priestoroch Nájomcu, spotreba elektrickej energie zásuvky v garáži a tiež spotreba vody v Priestoroch Nájomcu, budú merané samostatnými podružnými meračmi elektrickej energie/vody. Spotreba elektrickej energie klimatizačných a vzduchotechnických zariadení na príslušnom poschodí bude rozpočítaná medzi jednotlivých Nájomcov podľa pomerového ukazovateľa, ktorým je podiel podlahovej plochy Nájomcu ku súhrnu podlahových plôch kancelárskych priestorov na príslušnom poschodí. Prípadný preplatok či nedoplatok bude splatný do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania Nájomcovi. Pokiaľ nájomný vzťah zanikne pred uplynutím vyúčtovacieho obdobia, prípadný preplatok či nedoplatok sa zúčtuje alikvotne k dátumu skončenia nájomného vzťahu.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné určené podľa bodu 1. tohto článku a zálohová platba za poskytovanie základných služieb spojených s nájomom podľa bodu 2. tohto článku sa budú platiť mesačne pozadu na základy faktúry vystavenej Prenajímateľom. Faktúra bude vystavená a doručená Nájomcovi vždy do 5. pracovného dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, za ktorý sa nájomné a záloha za služby fakturuje. Lehota splatnosti faktúry je 14 dní.
4. Pre účely tejto zmluvy sa zaplatením nájomného, rozumie deň pripísania platby na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
5. V prípade, že Nájomca je s platením nájomného v omeškaní, má Prenajímateľ právo fakturovať okrem úrokov z omeškania aj zmluvnú pokutu vo výške 0,02 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania a Nájomca je povinný ju do 7 dní uhradiť.

V. *Zmena výšky nájmu*

Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť nájomné podľa čl. IV bod 1. tejto zmluvy, ak dôjde k medziročnému rastu spotrebiteľských cien v Slovenskej republike (miera inflácie za kalendárny rok meraná indexom spotrebiteľských cien v Slovenskej republike oficiálne vyhlásená Štatistickým úradom SR) o viac ako 2,5 %. Zvýšenie nájomného z uvedeného dôvodu je v takom prípade podmienené uzatvorením dodatku k tejto zmluve.

VI.

Trvanie nájomné vzťahu

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára **na dobu určitú, a na obdobie 48 mesiacov počnúc dňom 1. januára 2021.**
2. Zmluvné strany sa dohodli, že dohodnutá doba nájmu sa predĺži o ďalších 12 mesiacov, ak Nájomca najneskôr 3 mesiace pred skončením nájmu podľa predchádzajúceho bodu tohto článku Prenajímateľovi písomne oznámi, že má záujem na pokračovaní nájmu podľa tejto zmluvy.
3. Deň odovzdania nebytových priestorov sa uvedie v Protokole o odovzdaní a prevzatí.

VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať prenajaté priestory Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, v tomto stave ich na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť Nájomcovi riadny a nerušený výkon nájomných práv po celú dobu nájmu, a to tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ zabezpečuje údržbu, opravy a servis technologických zariadení a rozvodových systémov, a to mechanických, elektrických, vykurovacích, odpadových, sanitárnych a iných systémov.
4. Nájomca je povinný udržiavať prenajaté priestory v stave, v akom mu boli odovzdané. V prípade akéhokoľvek poškodenia prenajatých priestorov Nájomcom je Nájomca povinný Prenajímateľovi škodu oznámiť a bez zbytočného odkladu ju na vlastné náklady odstrániť.
5. Nájomca je povinný prenajaté priestory užívať len na dohodnutý účel nájmu, a to takým obvyklým spôsobom, aby nedošlo k poškodeniu prenajatých priestorov alebo budovy BCM, obchodného mena alebo dobrej povesti Prenajímateľa. Pri porušení tohto ustanovenia Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté na prenajatých priestoroch alebo na budove BCM, ako i majetku ďalších osôb, ktoré spôsobí sám, jeho zamestnanci alebo cudzie osoby, ktorým umožnil prístup do prenajatých priestorov. Podobne v rovnakom rozsahu zodpovedá aj za prípadné ublíženie na zdraví osôb, ktoré vzniklo v súvislosti s užívaním prenajatých priestorov.
6. Nájomca je povinný pri užívaní prenajatých priestorov dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy i záväzné predpisy orgánov miestnej štátnej správy a samosprávy. V prípade, že bude Prenajímateľovi uložená sankcia z dôvodu preukázateľného porušenia týchto povinností Nájomcom, je Nájomca povinný Prenajímateľa v plnej výške v pomere miery zavinenia odškodniť.
7. Nájomca nesmie vykonať stavebný zásah v prenajatých priestoroch okrem bežných opráv. Vykonať stavebný zásah v prenajatých priestoroch smie Nájomca len po jeho predchádzajúcom písomnom odsúhlasení Prenajímateľom a po splnení všetkých náležitostí, ktoré vyžadujú príslušné právne predpisy. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za hrubé porušenie tejto zmluvy a Nájomca nemá právo na refundáciu žiadnych nákladov; zhodnotenie nehnuteľnosti alebo na akúkoľvek inú platbu v súvislosti s takýmto neoprávneným zásahom. V prípade, že Nájomca zrealizuje stavebné úpravy v prenajatých priestoroch bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, má Prenajímateľ právo uplatniť zmluvnú pokutu vo výške 10.000,- € (slovom: desaťtisíc eur) a Nájomca je povinný ju do 7 dní uhradiť. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo Prenajímateľa na náhradu skutočne vzniknutej škody.
8. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa zriadiť sídlo spoločnosti v prenajatých priestoroch alebo miesto podnikania, ani dať tretej osobe súhlas so zriadením sídla obchodnej spoločnosti alebo miesta podnikania v týchto priestoroch.
9. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté priestory výlučne v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajaté priestory do podnájmu.
10. Nájomca bude žiadať súhlas Prenajímateľa na použitie svojich reklám, ktoré bude chcieť umiestniť v budove BCM. Náklady na ich zriadenie si bude vždy a v plnej výške hradiť Nájomca. V prípade porušenia tohto zákazu zo strany Nájomcu je Prenajímateľ oprávnený po márnej výzve na

odstránenie neoprávnenej reklamy túto na náklady Nájomcu sám demontovať. Za reklamu v zmysle tohto ustanovenia nie je považované bežné označenie prenajatých priestorov pri vstupe do budovy BCM a na určených miestach vo vnútorných priestoroch budovy obchodným menom a logom Nájomcu.

11. Prenajíateľ nezodpovedá za žiadnu škodu, ktorá vznikne Nájomcovi na veciach vnesených do prenajatých priestorov (krádež, požiar, živelná pohroma, atď.). Prenajíateľ taktiež nezodpovedá za škodu, zničenie alebo stratu veci vnesených do prenajatých priestorov zamestnancami Nájomcu alebo tretími osobami. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na majetku Prenajíateľa nachádzajúceho sa v prenajatých priestoroch odcudzením a za tým účelom zodpovedá za realizáciu primeraných opatrení vedúcich k ochrane majetku.
12. Nájomca a Prenajíateľ sú povinní zabezpečiť si poistenie vlastného majetku na svoje vlastné náklady.
13. Nájomca je oprávnený využívať spotrebiče a zariadenia nesúvisiace s prenájomom nebytových priestorov len po oznámení o používaní Prenajíateľovi.
14. Nájomca je povinný sa riadiť pokynmi Prenajíateľa týkajúcimi sa prevádzky objektu BCM a prenajatých priestorov, ktoré sú mu známe.
15. Nájomca sa zaväzuje udržiavať prenajaté priestory na svoje náklady v čistote.
16. Nájomca je povinný umožniť povereným kontrolným a revíznym zamestnancom Prenajíateľa, ktoré je Prenajíateľ oprávnený vykonávať za prítomnosti Nájomcu najviac však 1 krát za obdobie 3 mesiacov. Toto právo je Prenajíateľ povinný vykonávať tak, aby nenarušal činnosti Nájomcu vykonávané v predmete nájmu, alebo pokiaľ to nie je možné aby vykonával v čase určenom vzájomnou dohodou zmluvných strán.
17. Prenajíateľ sa zaväzuje vstúpiť do prenajatých nebytových priestorov z dôvodu podľa ustanovenia predchádzajúceho bodu tohto článku iba za prítomnosti nájomcu a pri výkone kontroly/revízie postupovať tak, aby nedošlo k ohrozeniu majetku, obchodného tajomstva, odtajneniu diskretných dát, údajov a informácií o nájomcovi a jeho dodávateľoch. Prenajíateľ môže vstúpiť do prenajatých priestorov bez prítomnosti nájomcu iba v prípade, že by to bolo nevyhnutné v záujme ochrany života, zdravia alebo majetku.
18. Nájomca je povinný znášať aj náklady spojené s obvyklým udržiavaním prenajatých priestorov, prevádzkou týchto priestorov a uskutočňovaním drobných opráv v týchto priestoroch. Za obvyklé sa považujú opravy podľa nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov.
19. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajíateľovi potrebu tých opráv, ktoré má urobiť Prenajíateľ, a umožniť ich vykonanie. Pri porušení tejto povinnosti Nájomca zodpovedá za škody tým spôsobené a nemá nárok na náhradu škody, ktorá by mu inak prináležala z dôvodu nemožnosti alebo obmedzenia užívania Predmetu nájmu. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní prenajatého nebytového priestoru v rozsahu nutnom pre vykonanie opráv a údržby bez nároku na finančnú náhradu po predchádzajúcom upozornení. Prenajíateľ vykoná opravu v bezodkladne, pri závažnejších opravách však najneskôr do 72 hod. od ich oznámenia, pokiaľ sa s nájomcom písomne nedohodli inak.
20. Nájomca sa zaväzuje, znášať obmedzenia v predmete nájmu v rozsahu potrebnom počas realizácie opráv resp. údržby budovy BCM, v ktorej sa predmetný prenajatý priestor nachádza. Prenajíateľ je povinný informovať Nájomcu o pripravovaných technických a iných opatreniach, ktoré môžu mať vplyv na užívanie predmetu nájmu. Prenajíateľ môže za týmto účelom vstupovať do prenajatých priestorov len v prítomnosti Nájomcu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodli inak. Nájomca sa zaväzuje poskytovať pri tom Prenajíateľovi potrebnú súčinnosť.
21. Nájomca preberá na seba povinnosti, ktoré vyplývajú zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO v prenajatých priestoroch a bude za ne v primeranej miere zodpovedať. Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady dodržiavať povinnosti a prevziať zodpovednosť z pohľadu plnenia ustanovení zák. č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a primerane aj zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov.
22. Nájomca na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť svojich technických zariadení, za dodržiavanie bezpečnostných predpisov a predpisov na ochranu zdravia. Nájomca sa ďalej zaväzuje vykonávať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru alebo inej havárie.

23. Nájomca je zodpovedný za dodržiavanie predpisov o ochrane pred požiarmi v zmysle platných právnych predpisov, ako aj ďalších právnych predpisov súvisiacich s činnosťou Nájomcu. Nájomca je povinný vykonávať úlohy vyplývajúce zo zodpovednosti za požiaru ochranu.
24. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať aj ďalšie platné právne predpisy v oblasti BOZP, ochrany životného prostredia, ochrany majetku, ako aj predpisy súvisiace s nájmom nebytových priestorov.
25. Prenajímateľ v prenajatých priestoroch umiestni potrebný počet prenosných hasiacich prístrojov a ich revízie a tiež zabezpečí všetky zákonné revízie týkajúce sa prenajatých priestorov.
26. Prenajímateľ je povinný vykonávať pravidelné kontroly požiarnych uzáverov v zmysle požiadaviek vyhl. č. 478/2008 Z.z.
27. Nájomca berie na vedomie, že v budove, v ktorej sa nachádzajú prenajaté priestory, sa nachádza požiarne úniková cesta a zaväzuje sa dodržiavať priechodnosť tejto cesty v súlade s predpismi PO. Nájomca sa zaväzuje zoznámiť sa s požiarnym evakuačným plánom budovy BCM a udržiavať trvalo priechodné všetky únikové cesty podľa zakreslenia v evakuačnom pláne.
28. Nájomca je povinný pri prijatí každého nového zamestnanca zabezpečiť vykonanie vstupného školenia o ochrane pred požiarmi, pred nástupom na pracovisko, osobou s odbornou spôsobilosťou technika PO.
29. Prenajímateľ v oblasti požiarnej prevencie oboznámil Nájomcu, že ohlasovňa požiarov je umiestnená na recepcii v budove BCM, tel. č. 0910601700, ktorej úlohou je prijímať hlásenia o vzniku požiarov, správy a požiadavky súvisiace s poskytovaním pomoci a vyhlásiť požiarne poplach, resp. ohlásiť vznik požiaru na tel. číslu 112. Nájomca sa týmto zaväzuje, že prípadný požiar bude ihneď hlásiť na ohlasovňu požiarov a jeho zamestnanci budú plne spolupracovať a plniť príkazy protipožiarnej hliadky.
30. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nerušil ostatných nájomcov, ako aj ďalšie osoby v budove BCM. Uvedené je Nájomca povinný zabezpečiť aj vo vzťahu k svojim zamestnancom, zákazníkom, respektíve tretím osobám, ktoré sa zdržujú v budove BCM II s jeho povolením. Najmä sa zakazuje rušiť a obťažovať ostatných nájomcov a tretie osoby nadmerným hlukom, vibráciami, zápachom, prachom, nečistotami alebo neprístojným správaním.

VIII. Projekt

1. Zmluvné strany sa dohodli, že vnútorné usporiadanie Priestorov bude upravené podľa spoločne odsúhlaseného projektu a v odsúhlasenom štandarde použitých materiálov a vybavenia, ktorého vyobrazenie a špecifikácia sa nachádza v prílohe tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou ako Príloha č.3, (ďalej aj „Projekt“).
2. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonať úpravy Priestorov podľa predchádzajúceho bodu 10.1 podľa predloženého Projektu najneskôr do 31.12.2020. Zmluvné strany sa vzhľadom k rozsahu prác potrebných na úpravu Priestorov a k termínu začatia nájmu výslovne dohodli, že dokončovacie práce na úprave Priestorov môže Prenajímateľ realizovať aj po protokolárnom prevzatí Predmetu nájmu do užívania Nájomcom podľa tejto zmluvy, najdlhšie však do 15.01.2021 a to tak, aby neobmedzoval Nájomcu v užívaní predmetu nájmu. Nájomca nie je povinný platiť nájomnú po dobu, počas ktorej trvali obmedzenia na predmete nájmu.

IX. Osobitné ustanovenia

1. V deň uzavretia tejto Zmluvy sa Nájomca zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi bezpečnostnú zálohu (depozit) vo výške nájomného za 1kalendárny mesiac, t.j. vo výške 6 056,60 - €. Bezpečnostná záloha slúži na úhradu prípadných budúcich pohľadávok Prenajímateľa voči Nájomcovi z tejto zmluvy, a to najmä nedoplatkov Nájomcu na nájomnom, Poplatku za služby, z vyúčtovania elektriny, splatných zmluvných pokút, úrokov z omeškania a náhrad škôd spôsobených v prenajatých priestoroch Nájomcom. Nájomca s takýmto použitím bezpečnostnej kaucie výslovne súhlasí a v prípade jej použitia na úhradu jeho záväzkov z tejto zmluvy sa zaväzuje bezpečnostnú

zálohu doplniť do pôvodnej výšky v lehote do 5 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia Prenajímateľa o výške použitého depozitu a účele jeho použitia. Po skončení nájmu podľa tejto zmluvy a po úhrade všetkých záväzkov Nájomcu voči Prenajímateľovi podľa tejto Zmluvy je Prenajímateľ povinný bezpečnostnú kauciu resp. jej zostatok Nájomcovi vrátiť.

2. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu, nemôže zriadiť naň záložné právo, ani inak tento majetok zaťažiť.
3. Pohľadávky, ktoré vzniknú ktorejkoľvek zmluvnej strane z právnych vzťahov vyplývajúcich z tejto zmluvy, nie je možné postúpiť tretej osobe bez súhlasu dlžníka postupovanej pohľadávky. Postúpenie pohľadávky bez predchádzajúceho písomného súhlasu veriteľa pohľadávky je neplatné.

X.

Ukončenie zmluvného vzťahu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa ukončí:
 - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - b) písomnou výpoveďou Prenajímateľa z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, (ďalej aj *ZoNPNP*),
 - c) písomnou výpoveďou Nájomcu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 *ZoNPNP*,
 - d) dňom keď nastane ktorákoľvek z právnych skutočností uvedených v § 14 *ZoNPNP*,
 - e) písomnou výpoveďou Nájomcu podľa § 680 ods. 3 Občianskeho zákonníka,
 - f) písomnou dohodou zmluvných strán.
2. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný vrátiť nebytový priestor Prenajímateľovi v súlade s touto zmluvou a vypratať nebytový priestor najneskôr do dňa skončenia nájmu alebo v termíne podľa vzájomnej dohody zmluvných strán. Zmluvné strany sa dohodli na zmluvnej pokute, a to vo výške 100,- € denne až do splnenia povinnosti, ktorú je Nájomca povinný hradiť pre prípad neodovzdania prenajatých priestorov v termíne ukončenia nájmu, resp. v inom dohodnutom termíne. Pokutu je nájomca povinný platiť popri nájomnom. Prenajímateľ môže v tomto prípade požadovať aj úhradu skutočne mu vzniknutej škody. Odovzdaním priestorov sa rozumie ich vypratanie a protokolárne odovzdanie Nájomcom a prevzatie Prenajímateľom.
3. Nájomca nemá pri skončení nájmu nárok na náhradu žiadnych nákladov vynaložených na úpravy alebo opravy prenajatých priestorov, ktoré vykonal bez písomného súhlasu Prenajímateľa.

XI.

Všeobecné a záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že vo vzájomných obchodných vzťahoch budú postupovať s odbornou starostlivosťou tak, aby chránili dobré obchodné mená oboch firiem.
2. Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len písomnou formou.
3. Táto zmluva sa spravuje a vykladá podľa zákonov Slovenskej republiky. Akékoľvek spory alebo nezhody pri jej interpretácii alebo realizácii budú riešené predovšetkým vzájomnou dohodou zmluvných strán. Na riešenie prípadných sporov sú vecne a miestne príslušné súdy Slovenskej republiky.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti zo strany Prenajímateľa budú doručované osobne do prenajatých priestorov zodpovednému pracovníkovi Nájomcu, ktorým je Ing. Zuzana Pilát Saksová a zo strany Nájomcu zodpovednému pracovníkovi Prenajímateľa, ktorým je Ing. Andrea Valušová, alebo ich ktorákoľvek zmluvná strana môže doručovať na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Každá zo zmluvných strán je povinná ihneď ohlásiť druhej zmluvnej strane každú zmenu svojej adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom uvedeným v záhlaví tejto zmluvy.

6. V prípade, že niektoré ustanovenie tejto zmluvy sa stane neplatným, zostáva platnosť ostatných ustanovení nedotknutá. Ak nastane takáto situácia, zmluvné strany sa dohodnú na riešení, ktoré zachová kontext a účel daného ustanovenia.
7. Pokiaľ v tejto zmluve nie je dohodnuté inak, spravujú sa právne vzťahy z nej vzniknuté príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
8. Práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na ich prípadných právnych nástupcov. Táto zmluva je vyhotovená v 2 (dvoch) exemplároch, z ktorých po 1 (jednom) obdrží každá zo zmluvných strán.
9. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu dôkladne prečítali, porozumeli jej obsahu, súhlasia s jej obsahom, že táto zmluva vyjadruje ich vážnu a slobodnú vôľu. Zmluvné strany toto potvrdzujú vlastnoručnými podpismi osôb oprávnených konať v mene zmluvných strán.

V Košiciach, dňa 20. 11. 2020

Business Center Moldavská a.s. Košice
Moldavská cesta 10/B
040 11 Košice



Prenajímateľ

Nájomca

.....
Ing. Andrea Valušová
predseda predstavenstva
Business Center Moldavská a.s. Košice

.....
Ing. Bystrík Mucha
riaditeľ
Záchraná služba Košice

Prílohy:

1. List vlastníctva
2. Situačný náčrt
3. Projekt vnútorných úprav / Layout
4. Situačný zakres parkovacieho miesta s el. prípojkou interier a parkovacích miest exteriér

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres : 805 Košice IV
Obec : 599 824 KOŠICE - JUH
Katastrálne územie: 827 118 Južné Mesto

Dátum vyhotovenia: 24.09.2020
Čas vyhotovenia : 13:16:47

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 14161

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr.n	Umiest. pozemku	Právny vzťah
551/14	2053	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	
551/25	8	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	
551/33	32	ostatná plocha	29		1	
551/34	31	ostatná plocha	29		1	
551/35	7	ostatná plocha	29		1	
551/36	10	ostatná plocha	29		1	
551/37	137	ostatná plocha	29		1	
551/38	89	ostatná plocha	29		1	
551/39	18	ostatná plocha	29		1	
551/40	65	ostatná plocha	29		1	
551/42	1263	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	4

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

- 16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 18 - Pozemok, na ktorom je dvor
- 29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie

Kód umiestnenia pozemku

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Kód právneho vzťahu

- 4 - Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr.n.	Umiest. stavby
3110	551/42	15	Business center Moldavská		1

Legenda:

Kód druhu stavby

- 15 - Administratívna budova

Kód umiestnenia stavby

- 1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Business Center Moldavská a.s. Košice, Moldavská cesta 10/B, Košice, PSČ 040 11,
SR

IČO: 36771970

Spoluvlastnícky podiel:

1/1

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V-5424/2007 zo dňa 24.07.2007 v.z.1261/07

Rozhodnutie o povolení vkladu kúpnej zmluvy V-2377/2012 zo dňa 21.05.2012 v.z.911/12

Zápis stavby a zápis geom.plánu č.19/2012, Z-4545/2012 - v.z.1753/2012

ČASŤ C: ĎARCHY

Por.č.: 1

Zmluva o zriadení záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, (k zmluve o úvere č.1676/CC/16 zo dňa 10.1.2017) na parcely C KN č. 551/14, 551/25, 551/33, 551/34, 551/35, 551/36, 551/37, 551/38, 551/39, 551/40, 551/42 a stavbu súp.č. 3110 na parcele C KN č. 551/42. Rozhodnutie o povolení vkladu V 261/2017 zo dňa 2.2.2017- v.z.214/17

Iný údaj

Por.č.: 1

Zmena právnej formy R-557/2008 v.z.885/08

Por.č.: 1

Žiadosť o zmenu sídla spoločnosti R-1923/2008 v.z.2198/08

Por.č.: 1

Zmena sídla spoločnosti R 1696/2014 - 1193/14

Objednávka: 11560062

Vyhotovil: Iveta Domoráková

VYHOTOVIL: OKRESNÝ ÚRAD KOŠICE V MENE ÚGKK SR



Osvedčovací doložka

Osvedčujem, že tento listinný dokument vznikol zaručenou konverziou z elektronickej do listinnej podoby podľa § 35 ods. 1 písm. a) zákona č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente) v znení neskorších predpisov a Vyhláškou Úradu podpredsedu vlády Slovenskej republiky pre investície a informatizáciu č. 331/2018 Z. z. o zaručenej konverzii.

Údaje o pôvodných elektronickej dokumentoch

Pôvodný dokument v elektronickej podobe

Názov dokumentu

Formát dokumentu

Hodnota elektronickeho odtlačku pôvodného elektronickeho dokumentu

Funkcia použitá pre výpočet elektronickeho odtlačku

Autorizačné prvky pôvodných dokumentov v elektronickej podobe

- ☒ Dokument obsahuje prostriedky autorizácie alebo časovú pečiatku
☐ Dokument neobsahuje prostriedky autorizácie alebo časovú pečiatku

Autorizácia pôvodného elektronickeho dokumentu

Typ autorizácie

Stav autorizácie

Čas autorizácie

Čas overenia autorizácie

Miesto autorizácie

Ďalšie údaje o autorizácii

Osoba, ktorá autorizáciu vykonala

Identifikátor

Zastupovaná osoba

Mandát

Časová pečiatka pripojená k prostriedku autorizácie

Typ časovej pečiatky

Stav časovej pečiatky

Čas vystavenia časovej pečiatky

Vydavateľ časovej pečiatky

Čas overenia časovej pečiatky

29.09.2020 12:00

SLOVENSKÁ POŠTA, a.s.
Partizánska cesta 9
975 09 Banská Bystrica
- 804 -

Autorizované elektronické dokumenty

Názov dokumentu

objectId.pdf

Údaje novovzniknutého dokumentu v listinnej forme

Počet listov

1

Počet neprázdnych strán

2

Formát papiera novovzniknutého dokumentu

Formát papiera

Formát papiera A4 (210
× 297 mm)

Počet listov

1

Údaje o zaručenej konverzii

Evidenčné číslo záznamu o zaručenej
konverzii

7346-200928-7220

Dátum a čas vykonania zaručenej konverzie

29.09.2020 12:00

Zaručenú konverziu vykonal

IČO

36631124

Názov právnickej osoby

Slovenská pošta, a.s.,
Partizánska cesta 9, 975 09 Banská Bystrica,
OR OS BB, oddiel Sa, vl. č. 803/S

Meno

Amália

Priezvisko

Kováčová

Funkcia alebo pracovné zaradenie

zamestnanec pošty

*) Ak bola zaručená konverzia vykonaná automatizovaným spôsobom, údaje o mene, priezvisku, funkcii a o pracovnom zaradení sa neuvedajú.

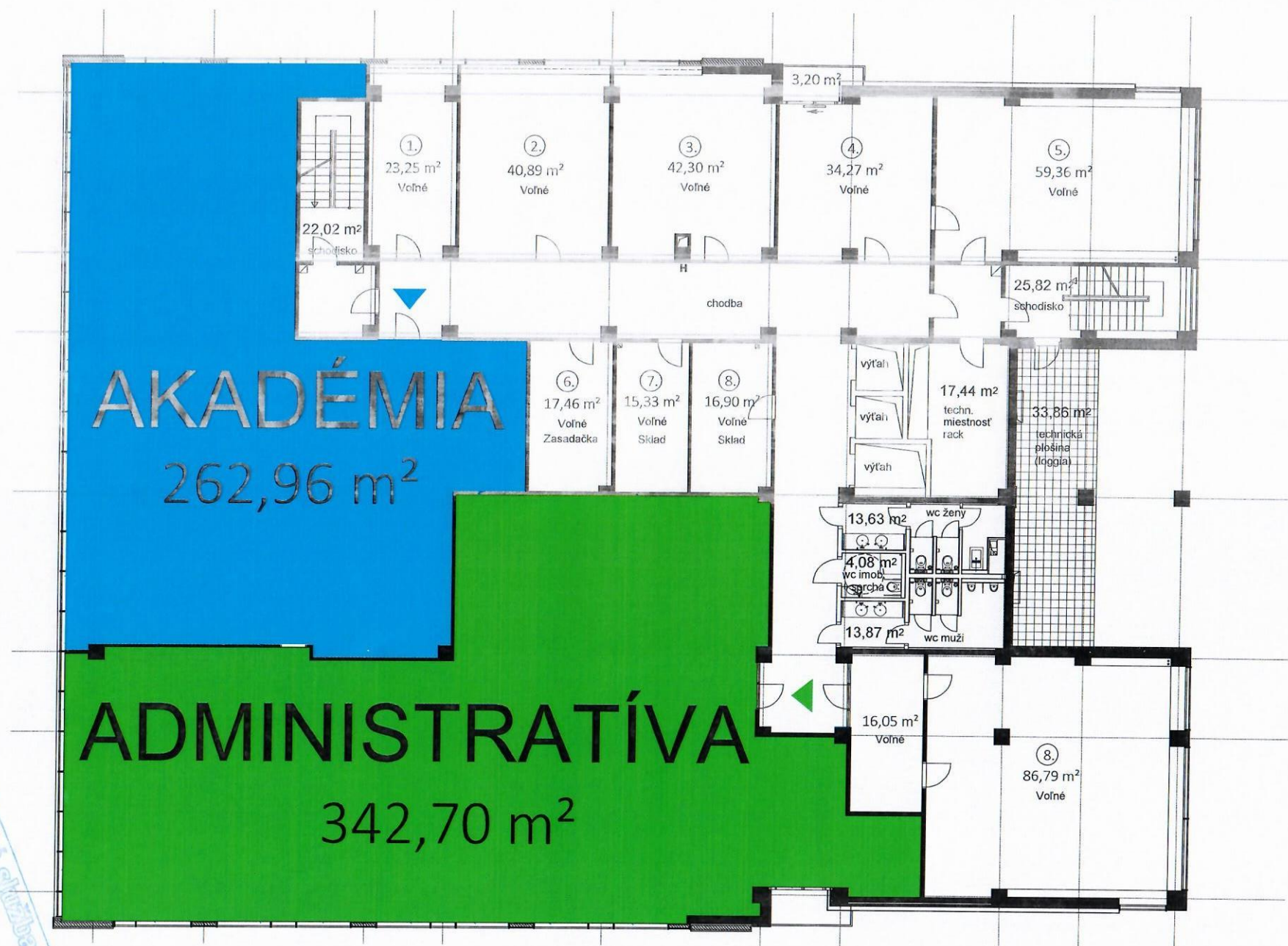
Podpis a pečiatka

SLOVENSKÁ POŠTA, a.s.
Partizánska cesta 9
975 09 Banská Bystrica
- 804 -

Záchraná služba
Košice
Rastislavova 43
041 91 KOŠICE 2/2

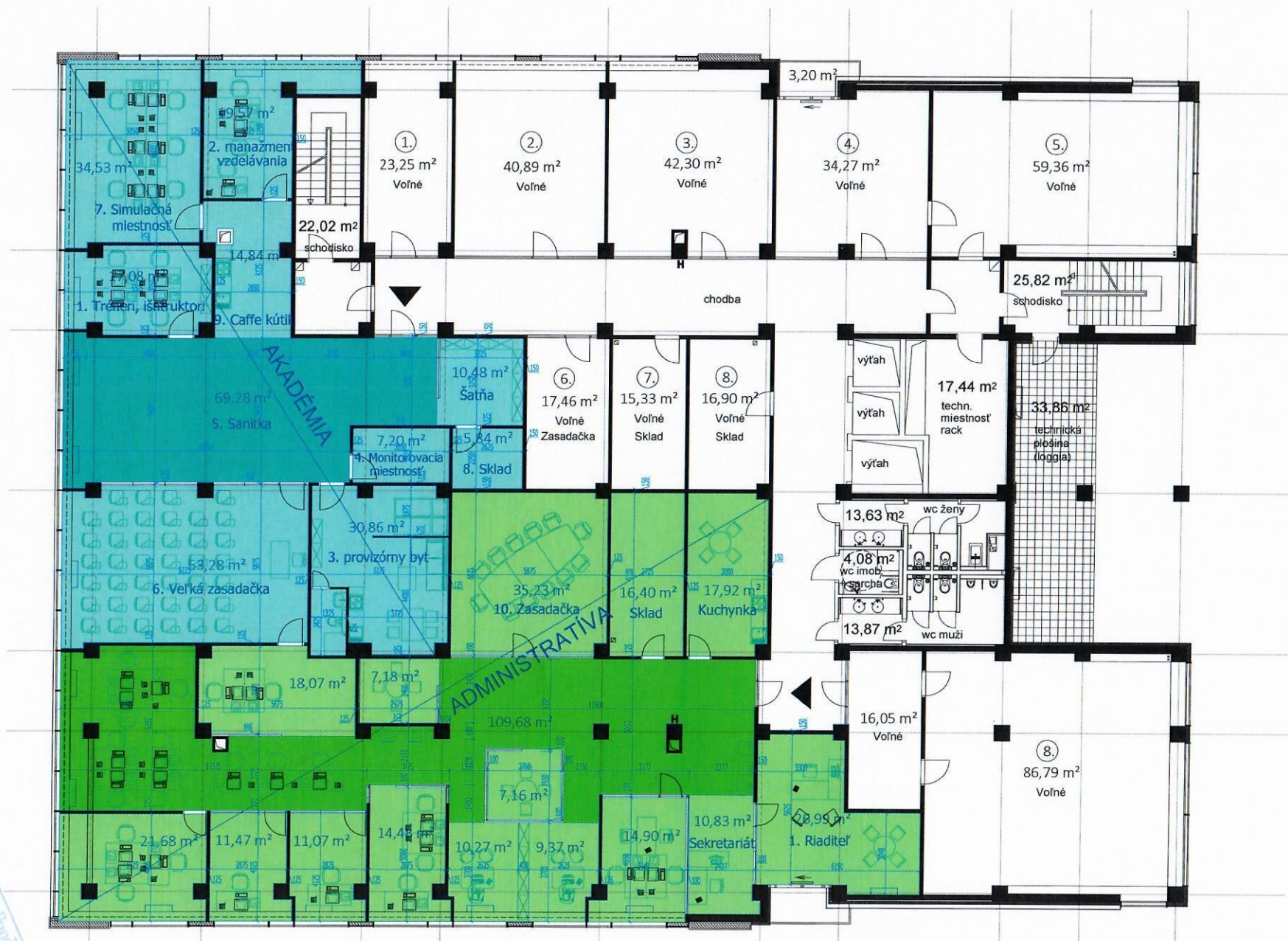
Pôdorys M 1:100

Plocha spolu: 605,66 m²



Základná škola
Recisavová 3
191 K O S I C E

Príloha 2

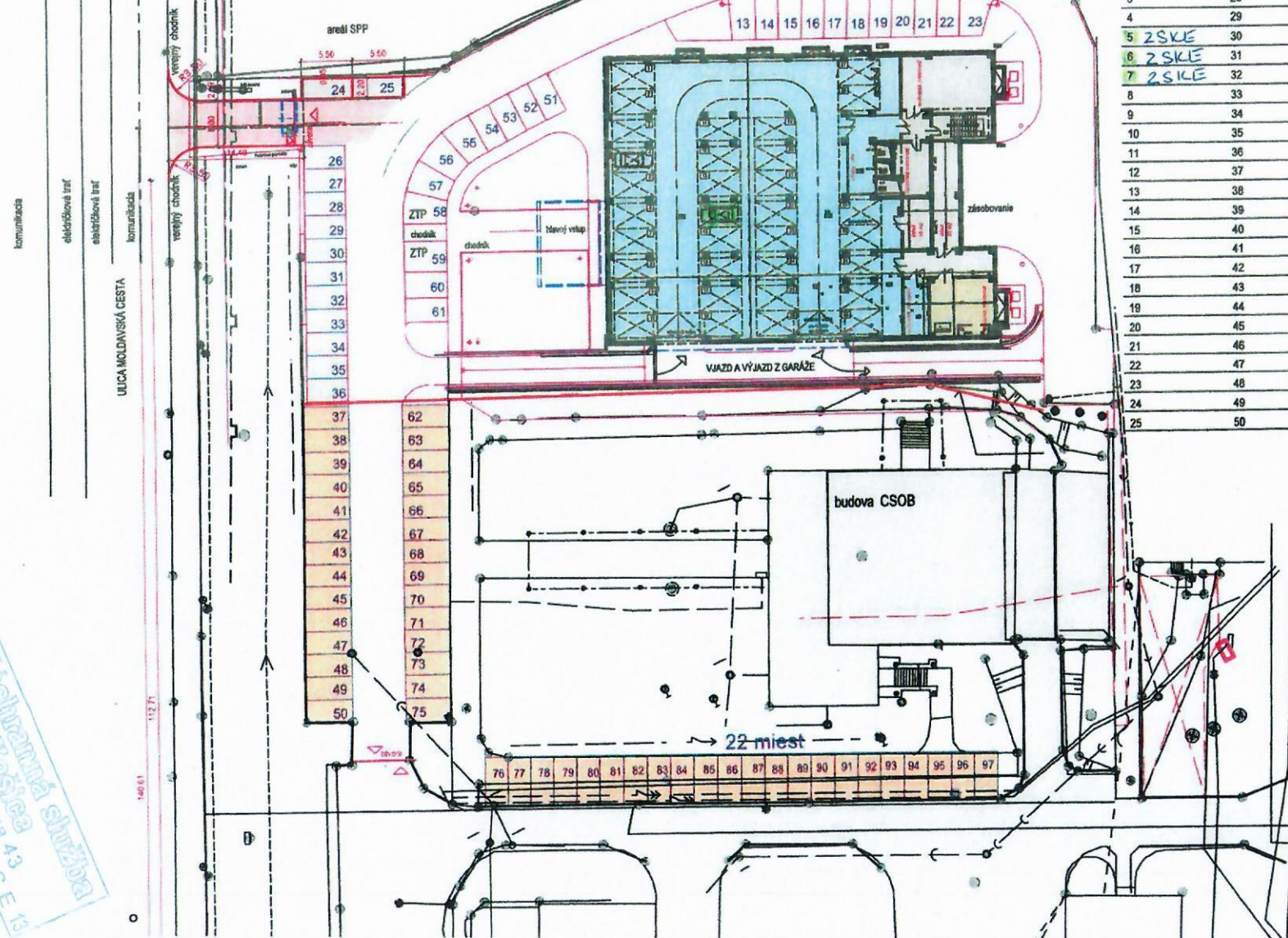


Záchranná služba
Rastislavova 43
041 91 K.C.S. I.C.E. 15

BCM PARKOVANIE

13.6.2014

Príloha č. 4



PARKOVANIE NA TERENE				nove na csob pozemku 22
1	26	51	76	
2	27	52	77	
3	28	53	78	
4	29	54	79	
5	30	55	80	
6	31	56	81	
7	32	57	82	
8	33	58	83	
9	34	59	84	
10	35	60	85	
11	36	61	86	
12	37	62	87	
13	38	63	88	
14	39	64	89	
15	40	65	90	
16	41	66	91	
17	42	67	92	
18	43	68	93	
19	44	69	94	
20	45	70	95	
21	46	71	96	
22	47	72	97	
23	48	73		
24	49	74		
25	50	75		

PARKOVANIE SUTEREN	
1	21
2	22
3	23
4	24
5	25
6	26
7	27
8	28
9	29
10	30
11	31
12	32
13	33
14	34
15	
16	
17	
18	
19	
20	

Zachránená služba
Rastislavova 43
041 91 K O S I C E 13

Príloha č. 4