

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi:

Prenajímateľom

Obchodné meno: **DDM Trade, spol. s r.o.**
Sídlo: Jašíkova 2, 821 03 Bratislava
Zapísaná: OR OS Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 78832/B
Zastúpený: Ing. Igor JUNAS, MBA, prokurista
Bankové spojenie:
Číslo účtu: TATRSKBX
IČO: 36 387 371
DIČ: 2020103954
IČ DPH: SK2020103954
Kontaktné údaje: info@bizniscentrum.sk

(ďalej len prenajímateľ)

a

Nájomcom

Obchodné meno: **Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**
Mestská polícia hlavného mesta SR Bratislavy
Sídlo: Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava
Zastúpený: Ing. Arch. Matúš VALLO, primátor
Osoba oprávnená na podpis zmluvy: Mgr. Miroslav ANTAL, náčelník Mestskej polície hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy na základe Podpisového poriadku účinného ku dňu podpisu tejto zmluvy
Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.
Číslo účtu: CEKOSKBX
IČO: 00 603 481
DIČ: 2020372596
Kontaktné údaje: Ing. Artur KOTTNER, PhD. MBA, vedúci oddelenia prevádzkovo – technického Mestskej polície hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy artur.kottner@mp.bratislava.sk

(ďalej len nájomca)

Prenajímateľ a Nájomca sa ďalej označujú jednotlivo aj ako „strana“ a spoločne ako „strany“.

Článok I. PREDMET ZMLUVY A PREDMETU NÁJMU

- Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa za podmienok dohodnutých v tejto zmluve odplatne prenechať nájomcovi nebytové priestory uvedené v bode 2 tohto článku a záväzok nájomcu uhrádzať za prenajaté nebytové priestory dohodnutým spôsobom nájomné a platby za služby spojené s nájmom.
- Predmetom nájmu v zmysle tejto zmluvy sú nebytové priestory nasledovne:
 - na obdobie od 01.03.2024 do 30.06.2024
 - číslo 407/408, 409/410 umiestnené na 4. poschodí, trakt I, o celkovej výmere 66,24 m²,
 - číslo 501, 502, 503/504, 505, 506, 507/508, 509, 510, 511, 512, 599 umiestnené na 5. poschodí, trakt I, o celkovej výmere 241,57 m²,
 - na obdobie od 01.07.2024
 - číslo 501, 502, 503/504, 505, 506, 507/508, 509, 510, 511, 512, 599 umiestnené na 5. poschodí, trakt I, o celkovej výmere 241,57 m²,
 - číslo 701, 703, 704/705, 706, umiestnené na 7. poschodí, trakt I, o celkovej výmere 130,22 m²,

nachádzajúce sa v objekte administratívnej budovy na Jašíkovej ulici č. 2 až 6, 821 03 Bratislava. Budova so súpisným číslom 4849 je postavená na pozemku parcely registra „C“ parc. č. 1153 (ďalej len „*administratívna budova*“, alebo aj „*Biznis Centrum KERAMETAL*“), pričom administratívna budova a pozemok sú vo vlastníctve prenajímateľa a sú evidované na liste vlastníctva č. 1067 vedenom Okresným úradom Bratislava, Katastrálny odbor, pre k.ú.: Ružinov, obec Bratislava – m.č. Ružinov, okres Bratislava II (ďalej aj ako „*predmet nájmu*“ alebo „*nebytový priestor*“). Celková prenajatá plocha nebytových priestorov predstavuje výmeru 307,81 m² resp. 371,79 m², pričom táto výmera slúži ako údaj pre výpočet nájomného.

3. Súčasťou predmetu nájmu je vstavaný inventár v kanceláriách a klimatizačné jednotky. Podrobný popis prenajatých priestorov ako aj ich poloha v administratívnej budove tvorí nedeliteľnú prílohu č. 1a resp. 1b k tejto nájomnej zmluve.
4. K predmetu nájmu prináležia tri parkovacie miesta a v prípade záujmu bude ďalšie jedno parkovacie miesto účtované nad rámec nájomného v zmysle článku IV ods. 1 písm. d) a článku V ods. 2 tejto zmluvy.
5. Nájomca berie na vedomie, že správu Biznis Centrum KERAMETAL vykonáva spoločnosť BCKM SERVICES s.r.o., so sídlom Jašíkova 2, 821 03 Bratislava, IČO: 36 037 087, ktorá prenajímateľa zastupuje vo všetkých záležitostiach týkajúcich sa správy, prevádzky a údržby budovy.
6. Nájomca berie na vedomie, že priestory umiestnené na 7. poschodí, trakt I budú predmetom stavebných úprav a pri prvotnom sťahovaní ich nebude možné užívať. Prenajímateľ poskytne nájomcovi počas doby stavebných úprav náhradné priestory na 4. poschodí v predpokladanej výmere 66,24 m². Počas doby stavebných úprav bude prenajímateľ účtovať nájomcovi reálne užívané priestory.

Článok II. ÚČEL NÁJMU

1. Nájomca sa zaväzuje používať predmet nájmu výlučne pre svoje administratívne a prevádzkové účely. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo akúkoľvek jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok III. DOBA NÁJMU

1. Nájomný vzťah k predmetu nájmu medzi prenajímateľom a nájomcom vznikne najneskôr dňa 01.03.2024, pričom nájomný vzťah je dohodnutý na dobu neurčitú a začína plynúť dňom odovzdania predmetu nájmu nájomcovi podpísaním preberacieho protokolu.

Článok IV. VÝŠKA, SPLATNOSŤ A SPÔSOB PLATENIA NÁJOMNÉHO A PLATIEB ZA SLUŽBY SPOJENÉ S NÁJOMOM

1. Zmluvné strany sa dohodli, že výška mesačného nájomného na obdobie od 01.03.2024 do 30.06.2024 je 2105,32 EUR bez DPH (slovom dvetisícstopäť eur a tridsaťdva centov) a na obdobie od 01.07.2024 je 2426,71 EUR bez DPH (slovom dvetisícštyristodvadsaťšesť eur a sedemdesiatjeden centov), pričom je vypočítaná nasledovne:
 - a. výška nájomného za 1 m² prenajatej kancelárskej plochy uvedenej v článku I bod 2 tejto zmluvy je 94,- EUR/1(jeden) rok bez DPH, pričom DPH prenajímateľ účtuje bez ohľadu na status platcu/neplatcu DPH u nájomcu,
 - b. výška nájomného za 1 m² prenajatej kuchynskej plochy uvedenej v článku I bod 2 tejto zmluvy je 94,- EUR/1(jeden) rok bez DPH, pričom DPH prenajímateľ účtuje bez ohľadu na status platcu/neplatcu DPH u nájomcu,
 - c. výška nájomného za 1 m² prenajatej plochy chodby uvedenej v článku I bod 2 tejto zmluvy je 12,- EUR/1(jeden) rok bez DPH, pričom DPH prenajímateľ účtuje bez ohľadu na status platcu/neplatcu DPH u nájomcu,
 - d. vo výške 50,- EUR bez DPH mesačne za každé parkovacie miesto v zmysle článku I bod 4 tejto zmluvy, pričom v cene nie je započítané žiadne parkovacie miesto navyše.
2. Nájomca bude uhrádzať nájomné štvrťročne, vždy vopred, a to najneskôr do 45-teho dňa príslušného štvrťroka, za ktorý je nájomné splatné, na základe prenajímateľom vystavenej

faktúry. V prípade omeškania nájomcu s úhradou splatného nájomného je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy denne, pričom zmluvná pokuta je splatná do troch dní od doručenia výzvy prenajímateľa. Týmto nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody alebo na zákonný úrok z omeškania. Nájomca je povinný uhradiť nájomné za prvý mesiac najneskôr v deň začatia nájmu. Pokiaľ nájomca nesplní túto svoju povinnosť, nájomný vzťah nevznikne.

3. Úhradou sa rozumie pripísanie príslušnej sumy na bankový účet prenajímateľa.
4. Platby za služby spojené s nájmom bude nájomca uhrádzať štvrťročne vždy vopred, najneskôr do 15-teho dňa príslušného štvrťroka, za ktorý sa platby za služby spojené s nájmom uhrádzajú, na základe prenajímateľom vystavenej zálohovej faktúry vo výške 4 000,- EUR bez DPH (slovom štyritisíc euro) spolu s príslušnou DPH. Súhrnná vyúčtovacia (daňová) faktúra za položky uvedené v bodoch 7, 8 a 11 tohto článku bude vystavená po skončení daného štvrťroka. Nájomca resp. prenajímateľ je povinný uhradiť rozdiel medzi zálohovou a daňovou faktúrou druhej strane v lehote splatnosti faktúry. V prípade, že nájomca je v omeškaní s úhradou zálohovej faktúry na ďalšie obdobie, je prenajímateľ oprávnený započítať prípadný preplatok zo štvrťročného vyúčtovania voči zálohovej platbe za služby spojené s nájmom na ďalšie obdobie. Prenajímateľ o tomto kroku bezodkladne informuje nájomcu. Splatnosť faktúry je 14 (štrnásť) dní odo dňa jej doručenia. V prípade omeškania nájomcu s úhradou splatných platieb za služby spojené s nájmom, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy denne, pričom zmluvná pokuta je splatná do 14 (štrnásť) dní od doručenia výzvy prenajímateľa. Týmto nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody alebo na zákonný poplatok z omeškania.
5. V prípade, že sa nájomca dostane do omeškania s úhradou akejkoľvek prenajímateľom vystavenej faktúry o viac ako 30 (tridsať) dní, prenajímateľ má právo od tejto zmluvy ihneď odstúpiť. Odstúpenie je platné a účinné dňom doručenia nájomcovi na adresu na doručovanie uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, pričom za doručenie sa považuje aj odmietnutie prevzatia zásielky alebo nedoručenie zásielky z dôvodu, že si nájomca zásielku neprevzal v odbernej lehote. V takom prípade je nájomca povinný najneskôr na druhý deň protokolárne odovzdať nebytové priestory vypratane a vyčistené v súlade s článkom VIII. tejto zmluvy. Pokiaľ nájomca svoju povinnosť vypratať a odovzdať nebytové priestory riadne a včas nesplní, prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu a tento na nebezpečenstvo a náklady nájomcu vypratať, s čím obe zmluvné strany súhlasia.
6. Pokiaľ dôjde po odoslaní odstúpenia prenajímateľa od tejto zmluvy zo strany nájomcu k úhrade celej dlžnej sumy, pre ktorú prenajímateľ od tejto zmluvy odstupoval, nespôsobuje to neplatnosť odstúpenia, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
7. Cena za dodávku tepla bude určená podľa skutočných nákladov pre celú administratívnu budovu a bude nájomcovi vyúčtovaná na základe percentuálneho podielu vykurovanej plochy prenajatého nebytového priestoru k celkovej vykurovanej ploche administratívnej budovy, určeného v zmysle článku I bod 3 tejto zmluvy.
8. Cena za dodávku vodného a stočného, ako aj ostatných služieb nevyhnutných na zabezpečenie prevádzky, opráv a údržby administratívnej budovy v zmysle bodu 11 tohto článku bude určená podľa skutočných nákladov pre celú administratívnu budovu a bude nájomcovi vyúčtovaná na základe percentuálneho podielu plochy prenajatého nebytového priestoru k celkovej ploche administratívnej budovy, určeného v zmysle článku I bod 2 tejto zmluvy. Cena za dodávku elektrickej energie bude nájomcovi vyúčtovaná na základe skutočných nákladov pre celú administratívnu budovu a reálne spotrebovanej elektrickej energie (kWh) nájomcom na základe podružného merača umiestneného v elektrickom rozvádzači. V prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného alebo platieb za služby spojené s nájmom, prenajímateľ je oprávnený odpojiť nájomcu od dodávky služieb spojených s nájmom až do doby úplného zaplataenia dlžnej čiastky, s čím nájomca súhlasí. V prípade opätovného pripojenia dodávok služieb spojených s nájmom je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi poplatok 100,- EUR bez DPH. Nárok prenajímateľa na náhradu škody týmto nie je dotknutý.
9. Cena za prenájom telefónnych liniek, telekomunikačných zariadení, služby telefónnej ústredne, bude nájomcovi v prípade záujmu o ich prenájom vyúčtovaná samostatne na základe osobitnej zmluvy.
10. Daň z pridanej hodnoty bude uplatňovaná v zmysle platných právnych predpisov. V prípade, ak sa nájomca stane platcom DPH, resp. prestane ním byť, túto skutočnosť do 3 (troch) pracovných dní písomne oznámi prenajímateľovi.
11. Ostatné služby nevyhnutné na zabezpečenie prevádzky budovy ako sú: odvoz komunálneho odpadu, údržba okolia budovy, zimná a letná údržba, domovnícke služby, bezpečnostná služba, kamerový dohľad, služby recepcie, upratovanie spoločných priestorov, servis a prevádzka klimatizačných zariadení, daň z nehnuteľnosti a služby vyplývajúce z právnych predpisov

- Slovenskej republiky (deratizácia, dezinfekcia, rôzne druhy revízií a iné) budú vyúčtované nájomcovi na základe percentuálneho podielu plochy prenajatého nebytového priestoru k celkovej ploche administratívnej budovy, určeného v zmysle článku I bod 2 tejto zmluvy
12. Predmetom tejto zmluvy nie je upratovanie prenajatých nebytových priestorov, umývanie okien, pranie záclon, oprava vertikálnych žalúzií. Tieto služby môže prenajímateľ zabezpečiť na základe dohody s nájomcom za úhradu, resp. prenajímateľ môže pre nájomcu zabezpečiť dodávateľa na vykonanie týchto služieb.
 13. Nájomca sa zaväzuje udržiavať prenajaté nebytové priestory v náležitej čistote a poriadku. Zistené závady je povinný na vlastné náklady a bez odkladu odstrániť ihneď po vyzvaní prenajímateľom.
 14. Ak vzniknuté závady nájomca nevie odstrániť, požiada o ich odstránenie prenajímateľa, ktorý je oprávnený požadovať za odstránenú závalu odplatu.
 15. Prenajímateľ je oprávnený zasielať na emailovú adresu nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy informácie týkajúce sa prevádzky a obmedzení v rámci administratívnej budovy. Odoslaním informácie na emailovú adresu nájomcu prenajímateľ spĺňa oznamovaciu povinnosť voči nájomcovi, s čím nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje súhlas.
 16. Ak počas doby trvania zmluvného vzťahu dôjde k poklesu hodnoty platnej meny v dôsledku inflácie v porovnaní so stavom za predchádzajúci rok (medziročná percentuálna zmena harmonizovaného indexu spotrebiteľských cien - nájomné) o viac ako 2,5%, zvýši sa cena nájomného za 1 m² o výšku medziročnej percentuálnej zmeny meranej harmonizovaným indexom rastu spotrebiteľských cien – nájomné (HICP) v SR pre nasledujúce obdobie, a to od 1. dňa nasledujúceho mesiaca v ktorom boli údaje Národnej Banky Slovenska dostupné. Pre stanovenie percentuálnej zmeny HICP je rozhodujúci údaj Národnej Banky Slovenska zverejnený v štatistickej prílohe Mesačného Bulletinu Národnej banky Slovenska. Prenajímateľ upraví cenu nájomného formou očíslovaného výmeru k tejto zmluve, pričom nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje s týmto súhlas a zaväzuje sa zmenu ceny nájmu akceptovať.
 17. Prenajímateľ má právo upraviť cenu nájomného v článku IV bod 1 tejto zmluvy z dôvodu zavedenia nových daní, odvodov alebo iných záväzných poplatkov, o ktorých zmluvné strany v čase uzatvorenia tejto zmluvy nevedeli, alebo ktoré neboli kompetentnými štátnymi orgánmi alebo miestnymi úradmi v čase uzavretia zmluvy zavedené a ktoré je povinný prenajímateľ platiť z dôvodu prenájmu predmetu nájmu. Novú cenu nájmu prenajímateľ vypočíta tak, že celkové zvýšenie nákladov z prenájmu zaťažené novými daňami alebo inými poplatkami alebo odvodmi prenesie alikvotne na 1 m² predmetu nájmu. Prenajímateľ upraví cenu nájomného formou cenového výmeru k tejto zmluve, pričom nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje s týmto súhlas a zaväzuje sa zmenu ceny nájmu akceptovať.

Článok V. ĎALŠIE SLUŽBY POSKYTOVANÉ PRENÁJÍMATEĽOM

1. Prenajímateľ sa zaväzuje za odplatu poskytovať, prípadne zabezpečiť poskytovanie nasledovných služieb nájomcovi počas prenájmu:
 - a) dodávka elektrickej energie
 - b) dodávka tepla
 - c) dodávka vody a stočné
 - d) bezpečnostné služby (strážna služba - SBS, elektronický zabezpečovací systém - EZS vo vybraných priestoroch, kamerový systém - CCTV vo vybraných priestoroch)
 - e) služby recepcie
 - f) servis, prevádzka a revízie klimatizačných zariadení (ak je v predmete nájmu klimatizácia)
 - g) služby telefónnej ústredne
 - h) ostatné služby nevyhnutné na zabezpečenie prevádzky budovy v zmysle článku IV tejto zmluvy
2. V prípade záujmu si nájomca po dohode s prenajímateľom môže prenajať ďalšie parkovacie miesto v areáli objektu. Odplata za prenájom každého ďalšieho parkovacieho miesta je 50,- EUR/1 (jeden)mesiac bez DPH pred administratívnou budovou resp. 50,- EUR/1 (jeden)mesiac bez DPH za administratívnou budovou. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody spôsobené na motorových vozidlách nachádzajúcich sa na jeho pozemku.
3. Prenajímateľ nie je oprávnený a povinný poistiť majetok nájomcu, nachádzajúci sa v prenajatých nebytových priestoroch a v administratívnej budove proti riziku poškodenia alebo odcudzenia, túto možnosť má iba nájomca.
4. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu vzniknutú na majetku, ktorý si v prenajatom nebytovom priestore uloží nájomca. Za vzniknutú škodu na majetku nájomcu je prenajímateľ zodpovedný len

v prípade, že poškodený majetok bol predmetom osobitnej písomne uzatvorenej zmluvy o úschove uzavretej medzi prenajímateľom a nájomcom, na základe ktorej je predmet zverený do sféry dispozície prenajímateľa.

Článok VI. REGISTER PARTNEROV VEREJNÉHO SEKTORA

1. Prenajímateľ sa zaväzuje, že počas celej doby platnosti a účinnosti tejto zmluvy bude zapísaný do Registra partnerov verejného sektora (RVPS) vedeného Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky, ktorý bol zriadený osobitným zákonom č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a bude plniť povinnosti vyplývajúce mu z tohto zápisu. Porušenie povinnosti prenajímateľa podľa tohto článku sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy. V prípade porušenia povinnosti podľa tohto článku zo strany prenajímateľa má nájomca právo od tejto zmluvy odstúpiť.

Článok VII. UDRŽOVANIE A OPRAVY PREDMETU NÁJMU

1. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi všetky závady a škody na predmete nájmu a na priestoroch a zariadeniach ním priamo užívaných, v prípade nesplnenia tejto povinnosti je nájomca povinný nahradiť prenajímateľovi škodu, ktorá prenajímateľovi týmto vznikla.
2. Závady a škodu na predmete nájmu a na priestoroch a zariadeniach užívaných v zmysle tejto zmluvy nájomcom, ktoré spôsobí nájomca, jeho zamestnanci alebo akákoľvek tretia osoba, ktorá sa v prenajatých nebytových priestoroch zdržiava s vedomím nájomcu, je povinný nájomca bezodkladne písomne oznámiť prenajímateľovi. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu spôsobenú prenajímateľovi v zmysle tohto bodu.
3. Nájomca nesmie vykonávať žiadne opravy alebo úpravy v predmete nájmu, na elektrických inštaláciách, telefónnych rozvodoch, vzduchotechnike a ostatných inštaláciách, ktoré sú súčasťou administratívnej budovy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Náklady na úpravy znáša nájomca a po skončení nájomného vzťahu nie je nájomca oprávnený od prenajímateľa požadovať náhradu za úpravy ani úhradu protihodnoty, o ktorú sa zvýšila hodnota predmetu nájmu v zmysle tohto bodu, pokiaľ sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.
4. Nájomca je povinný v čase od 7.30 do 16.30 hod. zdržať sa všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval, rušil alebo obmedzoval ostatných nájomníkov v Biznis Centre KERAMETAL, najmä sťahovaním nábytku, montážou nábytku, vŕtaním a inými hlučnými alebo inak nevhodnými činnosťami.
5. Bez dohody s prenajímateľom nesmie nájomca na administratívnej budove a na pozemku, na ktorom je administratívna budova postavená, umiestniť žiadnu reklamu. Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa v administratívnej budove a na pozemku, na ktorom je administratívna budova postavená filmovať a zabezpečovať si iné audiovizuálne materiály. Nájomca nie je oprávnený akokoľvek upravovať a pozmeňovať vonkajšiu fasádu administratívnej budovy. Akékoľvek špeciálne zariadenia, zachytávajúce obraz, zvuk, alebo obrazovo-zvukový materiál je nájomca v administratívnej budove a na pozemku, na ktorom je administratívna budova postavená oprávnený inštalovať len so súhlasom prenajímateľa.
6. Prenajímateľ na náklady nájomcu umiestni v priestoroch recepcie na informačnom paneli názov spoločnosti/podnikateľa. Za túto službu prenajímateľ vyfakturuje nájomcovi jednorazovú čiastku vo výške 20,- EUR bez DPH.
7. V prípade záujmu si nájomca môže prenajať priestor na umiestnenie loga spoločnosti aj pred vstupom do budovy na vyhradenom informačnom paneli. Podmienky prenajatia priestoru na umiestnenie loga podľa tohto bodu sú upravené samostatnou zmluvou.
8. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi vstup vozidiel na pozemok na ktorom je administratívna budova postavená a to po dobu vyloženia, resp. naloženia tovaru alebo materiálu potrebného pre zabezpečenie prevádzky nájomcu.

Článok VIII.
SPOSOB UKONČENIA NÁJOMNEJ ZMLUVY A S TÝM SPOJENÉ POVINNOSTI

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou môže byť ukončený vzájomnou písomnou dohodou, odstúpením od zmluvy alebo písomnou výpoveďou niektorej zo strán.
2. Zmluvné strany sú oprávnené vypovedať túto zmluvu, pričom výpovedná lehota je šesťmesačná zo strany nájomcu a dvanásťmesačná zo strany prenajímateľa a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Na doručovanie výpovede a na povinnosti nájomcu po ukončení nájomného vzťahu sa primerane vzťahuje znenie čl. IV. bod 5 tejto zmluvy.
3. Nájomca je oprávnený túto Zmluvu vypovedať z dôvodu, že:
 - a) nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal;
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené užívanie,
 - d) prenajímateľ upravil ceny nájomného formou nového cenového výmeru z dôvodu zavedenia nových daní, odvodov alebo iných záväzných poplatkov, o ktorých zmluvné strany v čase uzatvorenia tejto zmluvy nevedeli, alebo ktoré neboli kompetentnými štátnymi orgánmi alebo miestnymi úradmi v čase uzavretia zmluvy zavedené a ktoré je povinný nájomca platiť z dôvodu prenájmu predmetu nájmu s poukazom na čl. IV. ods. 17 tejto zmluvy
 - d) bez udania dôvodu,
 - e) prenajímateľ poruší povinnosti vyplývajúce mu z čl. VI tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať z dôvodu, že:
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
 - b) nájomca využíva predmet nájmu v rozpore s účelom nájmu v zmysle článku II tejto zmluvy;
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek upozorneniu opakovane porušujú prevádzkový poriadok budovy;
 - d) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa;
 - e) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, poškodzujú predmet nájmu alebo zariadenia umiestnené v predmete nájmu;
 - f) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, porušujú zákaz fajčenia v budove;
 - g) nájomca zasahuje alebo trpí zasahovanie do predmetu nájmu v rozpore so zásadami uvedenými v článku VII a článku X tejto zmluvy,
 - h) bez udania dôvodu.
5. Nájomca podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že sa oboznámil s prevádzkovým poriadkom Biznis Centra KERAMETAL a zaväzuje sa ho dodržiavať. Prevádzkový poriadok je nájomcovi kedykoľvek k dispozícii na nahliadnutie na recepcii Biznis Centra KERAMETAL.
6. Po skončení užívania nebytových priestorov je nájomca povinný na vlastné náklady odstrániť závy v nebytových priestoroch. Nájomca je povinný nebytové priestory vypratať a odovzdať prenajímateľovi v pôvodnom stave s prihliadnutím k bežnému opotrebeniu. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi vopred najmenej 5 (päť) dní termín sťahovania resp. vystahovania. V prípade, že nájomca tak neučiní, prenajímateľ nie je povinný poskytnúť súčinnosť a umožniť sťahovanie. Pri sťahovaní resp. vystahovaní je však nájomca povinný mať splnené všetky podmienky a záväzky, ktoré mu vyplývajú z tejto zmluvy. Po skončení nájomného vzťahu v zmysle tejto zmluvy je nájomca povinný vrátiť funkčné prvky v nebytových priestoroch a koberce nepoškodené s prihliadnutím na bežné opotrebovanie spôsobené užívaním predmetu prenájmu. Prenajímateľ je oprávnený zabezpečiť vymaľovanie a upratanie nebytových priestorov na náklady nájomcu vždy, bez ohľadu na dĺžku používania nebytových priestorov nájomcom.
7. Vymaľovanie nebytových priestorov podľa predchádzajúceho bodu ako aj ďalšie práce súvisiace s odovzdaním nebytových priestorov po skončení nájmu, je oprávnený vždy zabezpečiť prenajímateľ a to na náklady nájomcu. Prenajímateľ je v tomto prípade oprávnený požadovať od nájomcu na tieto práce finančné prostriedky vopred na základe predloženej kalkulácie.
8. Ak nájomca neodstráni závy na prenajatých nebytových priestoroch do 3 (troch) dní od skončenia nájomného vzťahu, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi z titulu zmluvnej pokuty čiastku vo výške dvojnásobku mesačného nájomného za nebytové priestory, ktoré sa pre odstraňovanie závad nemôžu užívať, a to najneskôr do 3 dní od nesplnenia povinnosti odstrániť závy.
9. V prípade, že nájomca ku dňu skončenia zmluvného vzťahu nevypracie hnutelné veci umiestnené v nebytových priestoroch alebo akýkoľvek iný majetok, ktorý sa nachádza v nebytovom priestore, prenajímateľ je oprávnený nájomcovi účtovať za každý začatý kalendárny deň po skončení

zmluvného vzťahu, počas ktorého nájomca nevysťahoval nebytový priestor, trojnásobok pomernej časti nájomného za nebytové priestory, ktoré prenajímateľ nemôže užívať. Právo prenajímateľa na vypratanie huteľných vecí nájomcu v zmysle čl. IV. bod 5 tejto zmluvy týmto nie je dotknuté.

10. Prenajímateľ má v zmysle § 672 Občianskeho zákonníka záložné právo k huteľným veciam, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu, za účelom zabezpečenia nájomného, s čím obe zmluvné strany súhlasia. V prípade, že by sa nájomca sťahoval z predmetu nájmu, hoci nie je zaplatené alebo zabezpečené nájomné, má prenajímateľ právo huteľné veci nachádzajúce sa v predmete nájmu na náklady zadržať a požiadať príslušný súd o súpis týchto huteľných vecí, s čím obe zmluvné strany súhlasia. V takomto prípade sa nájomca zaväzuje uhradiť všetky náklady, ktoré prenajímateľovi v tejto súvislosti vzniknú.

Článok IX. POŽIARNA OCHRANA

1. Súčasťou administratívnej budovy je nainštalovaná elektrická požiarne signalizácia v jednotlivých priestoroch administratívnej budovy. Nájomcovi sa zakazuje akákoľvek manipulácia s týmto zariadením, manipulácia s elektrickou požiarne signalizáciou zo strany nájomcu sa považuje za hrubé porušenie tejto zmluvy.
2. Povinnosti prenajímateľa a nájomcu na úseku požiarnej ochrany sú uvedené v prílohe číslo 2, ktorá tvorí nedeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
3. Fajčenie je v celom objekte Biznis Centra KERAMETAL v zmysle platného zákona č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení prísne zakázané. V prípade porušenia zákazu má prenajímateľ nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 100,- EUR zo strany nájomcu do 15 dní od vyúčtovania zmluvnej pokuty za každé jednotlivé porušenie zákazu fajčenia v Biznis Centre KERAMETAL. Zmluvná pokuta bude vyúčtovaná faktúrou, ktorej prílohu bude tvoriť záznam s informáciou kedy, kde a kto porušil zákaz fajčenia. Súčasne nesie nájomca zodpovednosť za akékoľvek pokuty alebo sankcie uložené v súvislosti s porušením zákazu fajčiť a zaväzuje sa ich uhradiť v plnej výške.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude používať ohlasovňu požiarov na recepcii vo foyer hlavného vstupu.

Článok X. ZMENY A ÚPRAVY PREDMETU UŽÍVANIA

1. Nájomca nie je oprávnený bez vedomia a predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonať v nebytových priestoroch akékoľvek úpravy a zmeny.
2. Pokiaľ nájomca vykoná so súhlasom prenajímateľa na vlastné náklady a vlastné nebezpečenstvo v nebytových priestoroch akékoľvek zmeny alebo úpravy, zaväzuje sa uviesť priestory do pôvodného stavu najneskôr ku dňu skončenia nájomného vzťahu.
3. Pokiaľ nájomca vykoná akékoľvek zmeny alebo úpravy v nebytových priestoroch bez písomného súhlasu prenajímateľa, zaväzuje sa uviesť tieto priestory do pôvodného stavu bezodkladne, najneskôr do 3 pracovných dní, odkedy ho prenajímateľ na to vyzve. Pokiaľ si nájomca túto svoju povinnosť nespĺní, prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do priestorov a tieto dať do pôvodného stavu na nebezpečenstvo a náklady nájomcu, pričom tieto náklady je prenajímateľ následne oprávnený nájomcovi vyúčtovať.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nie je oprávnený požadovať od prenajímateľa úhradu nákladov na zmeny alebo úpravy, rovnako ako nie je oprávnený požadovať od prenajímateľa úhradu protihodnoty, o ktorú sa zvýšila hodnota nebytových priestorov, s čím obe zmluvné strany súhlasia.

Článok XI. VSTUP DO PRIESTOROV NÁJOMCU A PRENAJÍMATEĽA

1. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonávať prehliadky, resp. nevyhnutné údržbárske práce a znášať obmedzenia v predmete nájmu v rozsahu potrebnom na realizáciu opráv a údržby nebytového priestoru alebo administratívnej budovy. Akékoľvek požiadavky nájomcu na vykonanie opravy alebo poskytnutie služby zo strany prenajímateľa v zmysle tejto zmluvy nájomca predkladá prenajímateľovi písomne vopred.

2. Nájomca zodpovedá za pohyb osôb, ktoré prídu do administratívnej budovy prenajímateľa za účelom návštevy nájomcu. V prípade neoprávneného pohybu tretích osôb v administratívnej budove si prenajímateľ vyhradzuje právo vykonať dodatočné obmedzujúce opatrenia.
3. Nájomca uloží na recepcii Biznis Centra KERAMETAL v zapečatenej obálke kľúče od prenajatých nebytových priestorov tak, aby bolo možné v prípade vzniku živej udalosti (signalizácia požiaru, prasknutie vodovodného potrubia, a pod.) skontrolovať nebytové priestory v čase neprítomnosti nájomcu. O každom rozpečatení kľúčov služba na recepcii vykoná záznam.
4. Zamestnanci nájomcu vstupujú a pohybujú sa v priestoroch budovy pomocou kľúčov, EZS kódov, RFID prívěskov a prístupových kariet, ktoré zároveň slúžia ako preukaz pre vstup do budovy.
5. Kľúče, EZS kódy, RFID prívěsky a prístupové karty vydáva prenajímateľ na písomné požiadanie nájomcu. V žiadosti sa uvádza meno, priezvisko a číslo občianskeho preukazu osoby, ktorá bude kľúč a prístupovú kartu používať. Po ukončení prenájmu je nájomca povinný všetky kľúče, RFID prívěsky a prístupové karty vrátiť prenajímateľovi.
6. Stratú kľúča, EZS kódu, RFID prívěsku alebo karty je nájomca povinný nahlásiť pre potreby jej zablokovania. Za zneužitie kľúča alebo karty zodpovedá nájomca. Za stratu jedného kľúča, alebo prístupovej karty prenajímateľ účtuje manipulačný poplatok vo výške 10,00 EUR bez DPH. Za stratu jedného RFID prívěsku prenajímateľ účtuje manipulačný poplatok vo výške 20,00 EUR bez DPH.
7. Vstup motorovým vozidlom na predné parkovisko a zadné parkovisko (parkoviská sú vyznačené v prílohe č. 1a resp. 1b k tejto zmluve) za účelom zaparkovania motorového vozidla, je umožnený iba tým nájomníkom, ktorý majú zmluvne prenajaté parkovacie miesto.
8. Ak nájomca neoprávnené parkuje na parkovacom mieste v rámci predného a zadného parkoviska alebo parkuje na inom parkovacom mieste ako má prenajaté, môže prenajímateľ od nájomcu požadovať zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 50,- EUR bez DPH za každé jednotlivé porušenie povinnosti neparkovať na prednom alebo zadnom parkovisku, resp. parkovať len na prenajatom parkovacom mieste, pričom nájomca je povinný zmluvnú pokutu zaplatiť do 3 dní od výzvy prenajímateľa.
9. V prípade, že nájomca nemá prenajaté parkovacie státie v zmysle tejto zmluvy, môže využiť služby plateného parkovania za poplatok určený platným cenníkom a za podmienok určených samostatnými obchodnými podmienkami, ktoré sú k dispozícii u prenajímateľa.
10. Každý nájomník, ktorý má prenajaté parkovacie miesto na prednom parkovisku resp. zadnom parkovisku jednorazovo bezplatne obdrží od prenajímateľa parkovaciú/e kartu/y na ovládanie vjazdového/výjazdového stojanu na predné resp. zadné parkovisko, a to v počte rovnajúcem sa počtu prenajatých parkovacích miest v tomto priestore.
11. Po ukončení prenájmu je nájomca povinný parkovaciú/e kartu/y vrátiť prenajímateľovi.
12. Nájomca je oprávnený vstupovať na parkoviská pri administratívnej budove v prípade krátkodobých, vopred objednaných prenájmov vyhradených parkovacích miest resp. mimoriadnych vjazdov vozidiel za účelom vyloženia alebo naloženia nábytku, techniky alebo materiálu, ktoré na základe predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, resp. oprávnenej osoby určenej prenajímateľom umožní recepčná a bezpečnostná služba, nachádzajúca sa na recepcii Biznis Centra KERAMETAL.

Článok XII. PERIODICKÉ PREHLIADKY

1. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a predpisy o požiarnej ochrane a na výzvu prenajímateľa sprístupniť prenajaté nebytové priestory ku kontrole za účelom zistenia stavu a spôsobu ich užívania.
2. V prípade zabezpečenia nevyhnutnej a neodkladnej opravy, resp. za účelom revízie nebytových priestorov nájomcu, má prenajímateľ právo vstupu do nebytových priestorov nájomcu aj v prípade, že žiadny zástupca nájomcu sa v týchto priestoroch nenachádza. Prenajímateľ je povinný o tomto nájomcu vopred písomne informovať.

Článok XIII. UPOMIENKY A DORUČOVANIE PÍ SOMNOSTÍ

1. Nájomca a prenajímateľ sa dohodli, že vystavené faktúry za nájomné a služby spojené s nájomom budú zo strany prenajímateľa zasielané nájomcovi výlučne v elektronickej forme s doručením na efaktura@bratislava.sk. Faktúry a aj ich prílohy v elektronickej forme budú zasielané v preferovaných formátoch PDF, TIFF, JPG, PNG, ZIP, DOC, DOCX, XLS, XLSX, s uvedením čísla zmluvy na faktúre.
2. V prípade, že nájomca neuhradí akúkoľvek splatnú faktúru do 14 (štrnásť) dní odo dňa jej splatnosti, prenajímateľ písomnou upomienkou (1. UPOMIENKA) vyzve nájomcu k úhrade jeho splatných záväzkov. Záväzok je považovaný za uhradený dňom pripísania dlžnej sumy na bankový účet prenajímateľa. Za vystavenie a zaslanie 1. upomienky je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu 10,- EUR bez DPH do 3 dní od doručenia upomienky. Uvedenú sumu prenajímateľ vyfakturuje nájomcovi.
3. V prípade, že nájomca neuhradí akúkoľvek faktúru do 30 (tridsať) dní odo dňa jej splatnosti, prenajímateľ písomnou upomienkou (2. UPOMIENKA) vyzve nájomcu k úhrade jeho splatných záväzkov. Záväzok je považovaný za uhradený dňom pripísania dlžnej sumy na bankový účet. Za vystavenie a zaslanie 2. upomienky je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu 20,- EUR bez DPH do 3 dní od doručenia upomienky. Uvedenú sumu prenajímateľ vyfakturuje nájomcovi. Právo prenajímateľa na odstúpenie od tejto zmluvy podľa čl. IV bod 5 nie je týmto dotknuté.
4. V prípade, že nájomca do 10 (desať) dní od zaslania 2. upomienky, neuhradí dlžnú sumu, prenajímateľ pristúpi k vymáhaniu svojej pohľadávky podľa platných predpisov Slovenskej republiky. Záväzok je považovaný za uhradený dňom pripísania dlžnej sumy na bankový účet.
5. Oznámenia medzi zmluvnými stranami v súvislosti s touto zmluvou, musia byť vyhotovené v písomnej podobe a musia byť druhej zmluvnej strane doručené buď osobne alebo doporučenou zásielkou, či inou formou registrovaného poštovného styku na adresu pre doručovanie uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, prípadne na adresu uvedenú v obchodnom registri.
6. Oznámenia sa považujú za doručené po ich preukázateľnom prevzatí. Adresát podpíše osobne prevzatie oznámenia od druhej zmluvnej strany, alebo potvrdí prevzatie doporučenej zásielky.
7. Všetky písomnosti sa považujú za doručené aj v prípade, ak zmluvná strana svojím konaním alebo opomenutím zmarí doručenie písomnosti alebo sa písomnosť odosielateľovi vráti ako nedoručená, prípadne adresát neznámy. V tomto prípade účinky doručenia nastávajú v deň, keď je písomnosť vrátená druhej zmluvnej strane. Účinky doručenia nastávajú aj vtedy, ak zmluvná strana odmietne prevziať písomnosť a to dňom odmietnutia prevzatia písomnosti.
8. Zmluvné strany sú povinné informovať sa vzájomne o zmene adresy sídla spoločnosti/miesta podnikania, a to do 5 (piatich) pracovných dní od účinnosti zmeny.
9. V prípade, že nájomca neuhradí do 10 (desať) dní od zaslania 2. upomienky dlžnú sumu v zmysle bodu 3 tohto článku, má prenajímateľ právo obmedziť vstup nájomcu do prenajatých nebytových priestorov a je oprávnený nebytové priestory vypratať a zabezpečiť všetky povinnosti nájomcu v zmysle článku VIII bod 6, 7, 8 a 9 tejto zmluvy na náklady nájomcu.
10. V prípade, že nájomca neuhradí akúkoľvek splatnú faktúru do 7 (sedem) dní odo dňa jej splatnosti, prenajímateľ emailovou upomienkou na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy vyzve nájomcu k úhrade jeho splatných záväzkov. Záväzok je považovaný za uhradený dňom pripísania dlžnej sumy na bankový účet.

Článok XIV. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike.
2. Zmeny tejto zmluvy môžu byť vykonané po vzájomnej dohode zmluvných strán formou písomného dodatku k tejto zmluve.
3. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z toho prenajímateľ obdrží jeden (1) rovnopis a nájomca 2 (dva) rovnopisy zmluvy.
4. Ak by niektoré z ustanovení tejto zmluvy boli vyhlásené za neplatné alebo nevykonateľné, resp. sa stali neplatnými alebo nevykonateľnými, nebude tým dotknutá ani obmedzená platnosť, účinnosť a vykonateľnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy, pričom sa zmluvné strany zaväzujú, že neplatné, resp. nevykonateľné ustanovenie tejto zmluvy bude nahradené iným právne relevantným ustanovením s obdobným obsahom.

5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali a jej porozumeli a že táto, tak ako bola vyhotovená, zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne a úplne slobodne prejavili, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.
6. Táto zmluva je povinne zverejňovanou listinou podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácii) v znení neskorších predpisov a nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v súlade s ustanovením § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.
7. Strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré vzniknú na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou vrátane sporov týkajúcich sa jej platnosti, budú riešiť predovšetkým dohodou. Ak vzájomná dohoda nebude možná, o spore rozhodne príslušný súd Slovenskej republiky.

Nedeliteľnou súčasťou zmluvy sú:

- Príloha č. 1a – Popis a poloha prenajatých nebytových priestorov v administratívnej budove, podiel nebytového priestoru vo vzťahu k ploche administratívnej budovy, vyznačenie parkovísk a parkovacieho státia/parkovacích státí.
- Príloha č. 1b – Popis a poloha prenajatých nebytových priestorov v administratívnej budove, podiel nebytového priestoru vo vzťahu k ploche administratívnej budovy, vyznačenie parkovísk a parkovacieho státia/parkovacích státí
- Príloha č. 2 – Požiadavky na zabezpečenie ochrany pred požiarmi a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v prenajatých nebytových priestoroch.

V Bratislave, dňa 09.02.2024

.....
Mgr. Miroslav ANTAL, v.r.

.....
Ing. Igor JUNAS, MBA, v.r.

Príloha č. 1a:

Rozpis prenajatých nebytových priestorov od 01.03.2024 do 30.06.2024

Kancelárska plocha v priamom užívaní v m ² (plocha pre výpočet nájomného)	252,14	
Kuchynská plocha v priamom užívaní v m ² (plocha pre výpočet nájomného)	10,91	
Chodbová plocha v priamom užívaní v m ² (plocha pre výpočet nájomného)	44,76	
Celkom plocha v užívaní v m ²	307,81	
Podiel na dodávke tepla v %	3,90	
Podiel na dodávke elektrickej energie	podľa reálnej spotreby nameranej v podružnom merači v rozvádzači	
Podiel na dodávke elektrickej energie mimo podružného merania elektriky	1,66	
Podiel na dodávke vody, stočného, prevádzke, revíziách, opravách a ostatných službách nevyhnutných na zabezpečenie prevádzky budovy v %	3,70	
Parkovacie miesto v rámci prenájmu (uvedené v parkovacom pláne BC KERAMETAL)	3	
Parkovacie miesto za úhradu (uvedené v parkovacom pláne BC KERAMETAL)	0	
Inventár a zariadenia	klimatizačné zariadenie	
	TR1.4P Daikin VRV	02x
	TR1.5P Daikin VRV	09x
	vstavané skrine	
	TR1.4P	01x
	TR1.5P	09x
	kuchynská linka	
	TR1.5P	01x

Príloha č. 1b:

Rozpis prenajatých nebytových priestorov od 01.07.2024

Kancelárska plocha v priamom užívaní v m ² (plocha pre výpočet nájomného)	273,40
Kuchynská plocha v priamom užívaní v m ² (plocha pre výpočet nájomného)	27,32
Chodbová plocha v priamom užívaní v m ² (plocha pre výpočet nájomného)	71,07
Celkom plocha v užívaní v m ²	371,79
Podiel na dodávke tepla v %	4,43
Podiel na dodávke elektrickej energie	podľa reálnej spotreby nameranej v podružnom merači v rozvádzači
Podiel na dodávke elektrickej energie mimo podružného merania elektriky	1,86
Podiel na dodávke vody, stočného, prevádzke, revíziách, opravách a ostatných službách nevyhnutných na zabezpečenie prevádzky budovy v %	4,19
Parkovacie miesto v rámci prenájmu (uvedené v parkovacom pláne BC KERAMETAL)	3
Parkovacie miesto za úhradu (uvedené v parkovacom pláne BC KERAMETAL)	0
Inventár a zariadenia	klimatizačné zariadenie TR1.5P Daikin VRV 09x TR1.7P Daikin VRV 03x vstavané skrine TR1.5P 09x kuchynská linka TR1.5P 01x TR1.7P 01x

Príloha č. 2:

Ochrana pred požiarmi

1. Nájomca v primeranom rozsahu zodpovedá za ochranu pred požiarmi v zmysle §§4, 5 a 9 zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. O ochrane pred požiarmi a v zmysle §§ 3 až 31 vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších úprav a ďalších súvisiacich predpisov v jemu prenajatých priestoroch aj za vlastné alebo jemu prenajaté technické zariadenia v týchto priestoroch.
 - 1.1 Prenajímateľ v primeranom rozsahu zodpovedá v spoločných priestoroch za ochranu pred požiarmi v zmysle §§ 4, 5 a 9 zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a v zmysle §§ 3 až 31 vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii.
 - 1.2 Prenajímateľ vykoná najmenej raz za 12 mesiacov cvičný požiarne poplach v zmysle § 5 písm. e) zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov.
2. Ak nájomca mení charakter svojho prenajatého priestoru, a tým zvyšuje nebezpečenstvo vzniku požiaru v prenajatých priestoroch, je povinný toto písomne konzultovať s prenajímateľom a na svoje náklady zabezpečiť posúdenie požiarneho rizika prenajatého priestoru odborne spôsobilou osobou v zmysle §9 zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. §§ 14 až 36 vyhlášky MV SR č. 94/2004 Z. z., ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri výstavbe a užívaní stavieb.
 - 2.1 Ak prenajímateľ mení charakter spoločných priestorov, alebo prenajatého priestoru a tým zvyšuje nebezpečenstvo vzniku požiaru v prenajatých priestoroch, je povinný toto písomne oznámiť nájomcovi a na svoje náklady zabezpečiť posúdenie požiarneho rizika prenajatého priestoru odborne spôsobilou osobou v zmysle §9 zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. §§14 až 36 vyhlášky MV SR č. 94/2004 Z. z., ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri výstavbe a užívaní stavieb.
3. Nájomca zabezpečí vo svojich prenajatých priestoroch na základe posúdenia požiarneho rizika v zmysle §§14 až 36 vyhlášky MV SR č. 94/2004 Z. z. dostatočný počet hasiacich prístrojov, príp. iných požiarnotechnických zariadení s náplňou hasiacich látok, ktorá je najúčinnnejšia a efektívna, a ktorých použitie nezvyšuje ďalšie riziká v zmysle STN 92 0202-1 Požiarna bezpečnosť stavieb. Vybavovanie stavieb hasiacimi prístrojmi.
 - 3.1 Prenajímateľ zabezpečí v spoločných priestoroch na základe posúdenia požiarneho rizika v zmysle §§14 až 36 vyhlášky MV SR č. 94/2004 Z. z. dostatočný počet hasiacich prístrojov, príp. iných požiarnotechnických zariadení s náplňou hasiacich látok, ktorá je najúčinnnejšia a efektívna, a ktorých použitie nezvyšuje ďalšie riziká v zmysle STN 92 0202-1 Požiarna bezpečnosť stavieb. Vybavovanie stavieb hasiacimi prístrojmi.
4. Nájomca zabezpečí na svoje náklady vo svojich prenajatých priestoroch pravidelnú kontrolu svojich hasiacich prístrojov v zmysle vyhlášky MV SR č. 347/2022 Z. z., ktorou sa ustanovujú vlastnosti, podmienky prevádzkovania a zabezpečenie pravidelnej kontroly prenosných hasiacich prístrojov.
 - 4.1 Prenajímateľ zabezpečí na svoje náklady v spoločných priestoroch pravidelnú kontrolu svojich hasiacich prístrojov v zmysle vyhlášky MV SR č. 347/2022 Z. z., ktorou sa ustanovujú vlastnosti, podmienky prevádzkovania a zabezpečenie pravidelnej kontroly prenosných hasiacich prístrojov.
5. Nájomca umožní vykonať kontrolu dodržiavania opatrení vyplývajúcich zo zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. a iných osobitných právnych predpisov upravujúcich ochranu pred požiarmi. Tým nie je dotknutá povinnosť nájomcu vykonávať vo svojich prenajatých priestoroch preventívne protipožiarné prehliadky v zmysle §14 vyhlášky MV SR č. 121/2001 Z. z.
 - 5.1 Prenajímateľ sa zaväzuje, že vopred písomne oznámi nájomcovi vykonávanie stavebných úprav alebo organizačných zmien, ktoré by mali vplyv na sťaženie evakuácie osôb nájomcu.

6. Nájomca umožní vstup do prenajatých priestorov za účelom pravidelného vykonávania kontrol na základe platných právnych predpisov všetkých požiarotechnických zariadení a požiarneho vodovodu a iných technických zariadení patriacich prenajímateľovi. Odborný pracovník prenajímateľa vykoná kontrolu za prítomnosti zástupcu nájomcu.
- 6.1 Prenajímateľ umožní osobám s odbornou spôsobilosťou nájomcu vstup do spoločných priestorov za účelom pravidelného vykonávania kontrol všetkých technických zariadení patriacich nájomcovi na základe platných právnych predpisov, ak ich kontrola je možná len z týchto priestorov.
7. Nájomca je povinný dodržiavať opatrenia vyplývajúce z osobitných predpisov vydaných prenajímateľom upravujúcich ochranu pred požiarom v spoločných priestoroch.
8. Prenajímateľ nezodpovedá za vykonávanie kontrol požiarotechnických zariadení v zmysle vyhlášky MV SR č. 94/2004 patriacich nájomcovi. Ak by nevykonanie pravidelných kontrol požiaro-technických zariadení (predložením revíznej správy) patriacich nájomcovi spôsobilo škodu na majetku, zdraví alebo živote zamestnanca prenajímateľa, alebo tretej strane, nájomca uhradí škodu v plnej výške.
- 8.1 Prenajímateľ zodpovedá za vykonávanie kontrol požiarotechnických zariadení v zmysle vyhlášky MV SR č. 94/2004 a iných technických zariadení v zmysle vyhlášky MPSVaR SR č. 508/2009 Z. z. patriacich prenajímateľovi. Ak by nevykonanie pravidelných kontrol technických zariadení (predložením revíznej správy) patriacich prenajímateľovi spôsobilo škodu na majetku, zdraví alebo na živote zamestnanca nájomcu, alebo tretej strane, prenajímateľ uhradí škodu v plnej výške.
9. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi závady zistené na požiarotechnických zariadeniach prenajímateľa.
10. Nájomca je povinný zdieľať s prenajímateľom jednu ohlasovňu požiarov, ktorá je umiestnená na recepcii pri hlavnom vstupe do budovy.
- 10.1 Ohlasovňa požiarov je spôsobilá prijímať nepretržité telefonické hlásenia alebo osobné hlásenie nájomcu - o požiaroch, živelných udalostiach a verejnom ohrození, ku ktorému prišlo, alebo bolo oznámené v prenajatých priestoroch. Za zabezpečenie nepretržitej služby na ohlasovni požiarov najmenej počas prevádzky zodpovedá prenajímateľ.
- 10.2 Ohlasovňa požiarov oznámi všetkým zúčastneným stranám každý požiar, živelnú udalosť a verejné ohrozenie, ktoré vznikli v objekte a môžu ohroziť priestory prenajímateľa, nájomcu alebo osoby prítomné v týchto priestoroch, spôsobom určeným v Požiarnej poplachovej smerniciach.
- 10.3 Ohlasovňa požiarov oznámi nájomcovi i prenajímateľovi povinnosť evakuovať priestory objektu spôsobom podľa Požiarneho evakuačného plánu vypracovaného pre objekt. Nájomca sa zaväzuje vykonať evakuáciu všetkých osôb neodkladne spôsobom určeným v Požiarnej evakuačnej pláne.
11. Nájomca je povinný dodať určenú dokumentáciu ochrany pred požiarom (v písomnej forme) na spoločnú ohlasovňu požiarov na základe §15 ods. 5 písm. c) a d) vyhlášky MV SR č.121/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov a túto dokumentáciu aktualizovať.

Bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci

1. Nájomca v primeranom rozsahu zodpovedá za plnenie úloh v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v zmysle platného zákona NR SR (č. 124/2006 Z. z.) O bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších úprav a ďalších súvisiacich predpisov v jemu prenajatých priestoroch aj za vlastné alebo jemu prenajaté technické zariadenia v týchto priestoroch.
 - 1.1 Prenajímateľ v plnom rozsahu zodpovedá v spoločných priestoroch za plnenie úloh v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v zmysle platného zákona NR SR č. 124/ 2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších úprav a ďalších súvisiacich predpisov.
2. Nájomca na zaistenie bezpečnej prevádzky vlastného príp. prenajatého technického zariadenia (elektrické, plynové, tlakové a zdvíhacie) v zmysle vyhlášky MPSVaR SR č. 508/2009 Z. z. na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a bezpečnosti technických zariadení a príslušných STN a EN je povinný zabezpečiť revízie, kontroly, prehliadky a skúšky spotrebičov a zariadení počas ich používania podľa bezpečnostnotechnických požiadaviek a sprievodnej dokumentácie. Túto dokumentáciu musí nájomca udržiavať v aktuálnom stave. Na vykonávanie týchto prehliadok a skúšok musí vytvoriť potrebné podmienky neohrozujúce a neobmedzujúce zamestnancov prenajímateľa ani iných osôb a odstraňovať zistené nedostatky.
 - 2.1 Prenajímateľ na zaistenie bezpečnej prevádzky vlastného príp. prenajatého technického zariadenia používaného pre spoločné účely (elektrické, plynové, tlakové a zdvíhacie) v zmysle vyhlášky MPSVaR SR č. 508/ 2009 Z. z. na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a bezpečnosti technických zariadení a príslušných STN a EN je povinný zabezpečiť revízie, kontroly, prehliadky a skúšky spotrebičov a zariadení počas ich používania podľa bezpečnostnotechnických požiadaviek a sprievodnej dokumentácie. Na vykonávanie týchto prehliadok a skúšok musí prenajímateľ vytvoriť podmienky neobmedzujúce nájomcu v užívaní predmetu nájmu a neohrozujúce zamestnancov nájomcu a je povinný odstrániť zistené nedostatky.
3. Prenajímateľ nezodpovedá za vykonávanie kontrol technických zariadení v zmysle vyhlášky MV SR č. 508/ 2009 Z. z. patriacich a prenajatých nájomcovi. Ak by nevykonanie pravidelných kontrol technických zariadení (predložením revíznej správy) patriacich nájomcovi spôsobilo škodu na majetku, zdraví alebo živote zamestnanca prenajímateľa, alebo tretej strane, nájomca uhradí škodu v plnej výške.
4. Nájomca zabezpečí obsluhu vlastných, príp. prenajatých technických zariadení osobami s odbornou a zdravotnou spôsobilosťou požadovanou v zmysle vyhlášky MV SR č. 508/ 2009 Z. z. a STN 33 1610 podľa osobitných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.
 - 4.1 Prenajímateľ zabezpečí obsluhu vlastných, príp. prenajatých technických zariadení, ktoré sú k dispozícii pre spoločné účely, osobami s odbornou a zdravotnou spôsobilosťou požadovanou v zmysle vyhlášky MV SR č. 508/ 2009 Z. z. a STN 33 1610 podľa osobitných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.
5. Nájomca vo svojich prenajatých priestoroch vypracuje prevádzkové predpisy na prevádzku vlastných alebo prenajatých vyhradených technických zariadení.
 - 5.1 Prenajímateľ v spoločných priestoroch vypracuje prevádzkové predpisy na prevádzku a užívanie vyhradených technických zariadení, ktoré sú k dispozícii pre spoločné potreby a sú určené na verejné resp. spoločné užívanie a prenajímateľ k nim povolil nájomcovi prístup.