

Zmluva o nájme nebytových priestorov
uzavretá podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. a Občianskeho zákonníka v platnom znení
medzi:

I.

Zmluvné strany:

Prenajíateľ: **Cresco Hotels, s.r.o.**
so sídlom: Poštová 3, 811 06 Bratislava
v zastúpení: Mgr. Ján Krnáč, prokurista
IČO: 43 837 964
IČ DPH: SK2022490140
Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, odd. Sro, VI. Č. 49068/B
bankové spojenie: Tatrabanka, a.s.
číslo účtu: 2627224138/1100

(ďalej len „*Prenajíateľ*“)

Nájomca: **TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO spoločnosť s ručením obmedzeným Košice**
Sídlo: Komenského č.7, 040 01 KOŠICE
Zastúpený: Ing. Jaroslav Tkáč – konateľ spoločnosti
IČO: 31679692
IČ DPH: SK 2020485500
bankové spojenie: Československá obchodná banka a.s.
číslo účtu: SK6075000000000025794273
SWIFT: CEKOSKBX

Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I. oddiel Sro vložka č.3697/V

(ďalej len „*Nájomca*“)

II.

PREDMET NÁJMU

2.1. Prenajíateľ prenajíma a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti Rezidencia Mlynská Bašta Továrenská ul., Štefánikova ul. Košice, konkrétne objekt SO 101- Bytový dom AB, ktorý je zapísaný v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 11518, okres Košice I, katastrálne územie Stredné mesto, postavený na pozemku parc. č. 657/2 (ďalej len „Nehuteľnosť AB“) a nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti Rezidencia Mlynská Bašta Továrenská ul., Štefánikova ul. Košice, objekt SO 102 - Bytový dom D, ktorý je zapísaný v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 11518, okres Košice I, katastrálne územie Stredné mesto, postavený na pozemku parc. č. 662/32 (ďalej len „Nehuteľnosť D“ a spolu s Nehuteľnosťou AB ďalej len „Nehuteľnosti“).

2.2. Predmetom nájmu je nebytový priestor č. 0.05 v Nehuteľnosti AB o rozlohe 25,09 m² (viď priložený pôdorys) nachádzajúci sa na prvom podzemnom podlaží a nebytový priestor č. 1.12 v Nehuteľnosti D o rozlohe 16,26 m² (viď priložený pôdorys) nachádzajúci sa na prvom nadzemnom podlaží, v ktorých sú umiestnené technológie hlavnej domovej kompaktnej odovzdávacej stanice tepla (ďalej len KOS) ktorú zriadila, prevádzkuje, udržiava, opravuje a spravuje na vlastné náklady nájomca a horúcovodnej prípojky (ďalej len HVP), ktorú zriadila, prevádzkuje, udržiava, opravuje a spravuje na vlastné náklady spoločnosť Tepláreň Košice, a. s. v skratke TEKŎ, a. s., IČO: 36 211 541, so sídlom Teplárenská 3, 042 92 Košice (ďalej len „Predmet nájmu“). Prenajíateľ je výlučným vlastníkom Predmetu nájmu.

III.

ÚČEL NÁJMU A OPRÁVNENIE NÁJOMCU

3.1 Predmet nájmu v zmysle bodu 2.1. a 2.2. tejto zmluvy sa prenajíma za účelom umiestnenia a prevádzkovania domovej kompaktnej odovzdávacej stanice tepla, ktorá je napojená na horúcovodnú prípojku v Nehnutelnostiach.

3.2 Nájomca je oprávnený v Predmete nájmu vykonať na vlastné náklady potrebné stavebné úpravy pre umiestnenie technologického zariadenia a umiestniť technológiu KOS podľa bodu 3.1 tejto zmluvy.

IV.

DOBA NÁJMU

4.1 Zmluva sa uzatvára na dobu pätnástich (15) rokov odo dňa účinnosti tejto zmluvy, **s opciou na ďalších 5 rokov**. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade záujmu obidvoch zmluvných strán uzatvoria tri mesiace pred uplynutím doby nájmu dodatok k tejto zmluve, ktorým sa zmení doba nájmu na dobu neurčitú. Podmienky ukončenia nájomného vzťahu uzatvoreného na dobu neurčitú, prípadne ďalšie podmienky nájmu budú predmetom tohto dodatku.

4.2 Právny vzťah založený touto zmluvou zanikne:

- a) na základe dohody zmluvných strán o zrušení zmluvy,
- b) výpoveďou z dôvodov podľa ustanovení § 9 zákona 116/1990 Zb. s tým, že výpovedná doba je päť mesiacov a začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane;
- c) odstúpením od tejto zmluvy v prípadoch uvedených v zákone, v tejto zmluve, alebo ak ktorákoľvek zo zmluvných strán podstatným spôsobom porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy. Odstúpenie od zmluvy je potrebné urobiť písomne, inak sa naň neprihliada. Za podstatné porušenie tejto zmluvy sa považuje najmä omeškanie nájomcu s platením nájomného o viac ako tridsať (30) dní, užívanie predmetu nájmu v rozpore s účelom stanoveným v tejto zmluve a prenechanie predmetu nájmu do užívania tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa;
- d) zánikom zmluvy o dodávke a odbere tepla, predmetom ktorej je dodávka a odber tepla, uzatvorenej medzi nájomcom ako dodávateľom a prenajímateľom ako odberateľom na základe zmluvy o dodávke a odbere tepla pre Nehnutelnosti.

V.

VÝŠKA NÁJOMNÉHO A JEHO SPLATNOSŤ

5.1 Nájomné za predmet nájmu podľa bodu 2.1, 2.2 a účelu podľa bodu 3.1 sa stanovuje dohodou v ročnej výške **1 €/rok bez DPH** za celý Predmet nájmu.

5.2 Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné v zmysle bodu 5.1 tejto zmluvy vždy vopred na základe faktúry prenajímateľa k 1.1. príslušného kalendárneho roka.

5.3. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že prenajímateľ je oprávnený zvýšiť výšku nájomného, ak dôjde k vzrastu cien na základe miery inflácie určenej príslušným indexom (CPI) vydaným Štatistickým úradom Slovenskej republiky. V tomto prípade je prenajímateľ oprávnený zvýšiť výšku nájomného o skutočný nárast príslušného indexu vydaného Štatistickým úradom Slovenskej republiky.

5.4. Poplatky za spotrebu elektrickej energie potrebnej na prevádzku KOS nie sú súčasťou nájomného.

VI.

OSTATNÉ DOHODY A DOJEDNANIA

6.1 Nájomca sa zaväzuje:

- 6.1.1. Užívať predmet nájmu v súlade s účelom dohodnutým v tejto zmluve.
- 6.1.2. V nevyhnutom rozsahu vstupovať na pozemok a nehnuteľnosti vo vlastníctve prenajímateľa a správať sa k predmetu nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára.
- 6.1.3. Dbáť na čistotu a poriadok prenajatých priestorov a komunikácii spájajúcich prístup k prenajatým priestorom.
- 6.1.4. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch dodržiavať smernice BOZP a PO. Požiaru ochranu si nájomca zabezpečuje v zmysle zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi. Zistené nedostatky, ktoré sú predmetom bežnej údržby odstraňuje nájomca na vlastné náklady a v prípade výskytu závažných nedostatkov tieto okamžite nahlási prenajímateľovi.
- 6.1.5. Do 30 dní odo dňa ukončenia platnosti zmluvy uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 6.1.6. Oznamovať zodpovednej osobe, ktorú určí prenajímateľ, vstup iných organizácií do objektu, ktorých vyšle nájomca.
- 6.1.7. Odber a meranie el. energie, ktorá je potrebná na prevádzku KOS je nájomca povinný upraviť si samostatnou zmluvou s dodávateľom.
- 6.1.8. Nájomca po nahlásení nedostatkov zistených prenajímateľom v súvislosti s Predmetom nájmu zabezpečí zistenie a následné odstránenie nahlásenej závady na vlastné náklady a bez zbytočného zdržania. Termín odstránenia závady nahlási písomne prenajímateľovi.
- 6.1.9. Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi všetky odborné vyjadrenia príslušných úradov, ktoré je povinný získať k prevádzkovaniu svojej činnosti v Predmete nájmu.
- 6.1.10. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na Predmete nájmu a užívaním Predmetu nájmu podľa bodu 3.1 nevznikla škoda. Nájomca zodpovedá za všetku škodu, ktorá vznikne v dôsledku jeho podnikateľských aktivít alebo ktorú spôsobí sám, resp. jeho zamestnanci vlastníkom Predmetu nájmu, Nehnuteľností alebo tretím osobám okrem živelnej udalosti. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, poškodenia odstrániť na vlastné náklady a následne požadovať od nájomcu ich náhradu. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že preukázateľne vynaložené náklady prenajímateľa na odstránenie škôd spôsobených nájomcom uhradí bez zbytočného zdržania na základe výzvy prenajímateľa doručenej nájomcovi.
- 6.1.11. Poistenie vecí a zariadení umiestnených v prenajatom priestore je záležitosťou nájomcu. Nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečiť ochranu svojho majetku pred poškodením, resp. odcudzením tretími osobami. Prenajímateľ nenesie žiadnu zodpovednosť za žiadne škody vzniknuté nájomcovi z dôvodov uvedených v predchádzajúcej vete.
- 6.1.12. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v Nehnuteľnostiach bolo vytvorené prostredie zaisťujúce vlastníkom bytov a nebytových priestorov a užívateľom nerušený výkon ich práv.
- 6.1.13. V prípade, ak sa v prenajatom priestore nachádza prístup k hlavným uzáverom SV alebo TV, plynu, ventilu stúpačky nájomca sa zaväzuje zabezpečiť k nim prístup.
- 6.1.14. Zástupcovia vlastníkov bytov a nebytových priestorov, resp. správcu Nehnuteľností majú právo prístupu ku KOS za účasti pracovníkov, ktorých vyšle nájomca, a to v čase, ktorý je potrebný vopred dohodnúť na dispečingu nájomcu, minimálne jedenkrát mesačne k poslednému dňu v mesiaci.
- 6.1.15. Nájomca je povinný pred začatím realizácie akýchkoľvek stavebných úprav v Predmete nájmu písomne požiadať o súhlas prenajímateľa ako aj zástupcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Nehnuteľnostiach, resp. správcu Nehnuteľností s uvedením presnej špecifikácie a termínu ich zahájenia a ukončenia. Všetky náklady súvisiace so spracovaním príslušnej projektovej dokumentácie a zabezpečenia všetkých relevantných povolení znáša v plnej výške nájomca.

6.2. Prenajímateľ sa zaväzuje:

- 6.2.1. Odovzdať Predmet nájmu do užívania v stave vhodnom na užívanie v súlade s účelom nájmu.

- 6.2.2. Umožniť nájomcovi resp. ním povereným organizáciám bezproblémový prístup k Predmetu nájmu za účelom umiestnenia a prevádzkovania KOS.
- 6.2.3. Zabezpečiť stav Predmetu nájmu počas doby platnosti nájomnej zmluvy v stave vhodnom na jeho užívanie v súlade s účelom nájmu dohodnutým v tejto nájomnej zmluve.
- 6.2.4 Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený k prenájmu Predmetu nájmu.
- 6.2.5. Prenajímateľ prehlasuje, že Predmet nájmu zatiaľ nie je skolaudovaný a bude reálne aj právne spôsobilý k užívaniu na dohodnutý účel dňom nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia vzťahujúceho sa na Predmet nájmu.
- 6.2.6. Prenajímateľ prehlasuje, že podpisom tejto zmluvy udeľuje výhradne v prospech nájomcu súhlas k umiestneniu a prevádzkovaniu domovej KOS v priestoroch podľa bodu 2.2 tejto zmluvy.
- 6.2.7 Nájomca pre prípad, že prenajímateľ scudzí Nehnutelnosti alebo ich časť, ktorá je Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy, dáva podpisom tejto zmluvy súhlas s prechodom práv a povinností z tejto zmluvy na nadobúdateľa, resp. nového prenajímateľa, a to nového vlastníka alebo vlastníkov Predmetu nájmu a nájomca vyhlasuje, že ďalší jeho súhlas v tejto súvislosti už nie je potrebný.

VII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 7.1. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov oboch zmluvných strán.
- 7.2. Ostatné výslovne neupravené právne vzťahy zmluvných strán sa riadia príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka a Občianskeho zákonníka.
- 7.3. Obsah tejto zmluvy možno meniť a dopĺňať jedine písomnými dodatkami k zmluve potvrdenými podpismi obidvoch zmluvných strán.
- 7.4. Zmluva bola vyhotovená v štyroch exemplároch, z ktorých každý má hodnotu originálu, po dvoch vyhotoveniach pre každú zmluvnú stranu.
- 7.5. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu dobre prečítali a na znak súhlasu s jej obsahom ju dobrovoľne podpísali.
- 7.6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení na webovej stránke nájomcu - www.teho.sk alebo nadobudnutím právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia vzťahujúceho sa k Predmetu nájmu, a to podľa toho, ktorá z uvedených udalostí nastane neskôr.
- 7.7. Súčasťou tejto zmluvy je pôdorys prenajatého priestoru.

V Bratislave, dňa:

V Košiciach, dňa:

Cresco Hotels, s.r.o.
Mgr. Ján Krnáč, prokurista

TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO
spoločnosť s ručením obmedzeným Košice
Ing. Jaroslav Tkáč, konateľ