

Zmluva o nájme nebytových priestorov

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

I.

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: Bukovecká s.r.o.
so sídlom: Štefánikova č. 42, 040 01 Košice
v zastúpení: JUDr. Dušan Gažovský – konateľ spoločnosti
IČO: 51 267 772
IČ DPH: SK2120662049
Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I., odd. Sro, vl.č. 43011/V
bankové spojenie: VUB, a.s.
číslo účtu: SK77 0200 0000 0038 9519 8655

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

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. Prenajímateľ prenajíma a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti rozostavaný polyfunkčný objekt KLAS bez súpisného čísla na ul. Bukovecká 18, Košice, ktorý je zapísaný v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 14248, okres Košice, katastrálne územie Jazero, postavený na pozemku C KN parc. č. 3991/65 zastavaná plocha a nádvorie. (ďalej len „Nehnuteľnosť“).

2.2. Predmetom nájmu je nebytový priestor v Nehnuteľnosti vyššie uvedenej, o rozlohe 10,11 m² pod č. 100.07 podľa priloženého pôdorysu so zakreslením prenajímaného nebytového priestoru, nachádzajúci sa na prízemí nehnuteľnosti – prvom prízemnom podlaží, v ktorom je umiestnená technológia domovej kompaktnej odovzdávacej stanice tepla (ďalej len KOS) ktorú zriadila, prevádzkuje, udržiava, opravuje a spravuje na vlastné náklady nájomca spoločnosť TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO spoločnosť s ručením obmedzeným Košice., IČO: 31679692, so sídlom Komenského č.7, 040 01 Košice (ďalej len „Predmet nájmu“). Prenajímateľ 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 Nehnuteľnostiach.

3.2 Nájomca je oprávnený v Predmete nájmu vykonať na vlastné náklady nevyhnutné stavebné úpravy pre umiestnenie technologického zariadenia a umiestniť technológiu KOS podľa bodu 3.1 tejto zmluvy. O týchto stavebných úpravách a ich nákladoch bude nájomca vopred písomne informovať prenajímateľa, aby nedošlo k vzniku akejkoľvek škody.

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 vopred daného 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 Nehnuteľnosti.

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.

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, na čo dáva prenajímateľ súhlas.

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, resp. samotné zariadenie umiestnené v predmete nájmu vlastníkom Predmetu nájmu, Nehnuteľností alebo tretím osobám okrem živeľnej 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 zaistujúce 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 prenájomca 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 prenájomcu, 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 zákona č. 116/1990 Zb., Obchodného zákonníka alebo 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 Košiciach, dňa

V Košiciach, dňa

JUDr. Dušan Gažovský
konateľ spoločnosti
Bukovecká s.r.o.

Ing. Jaroslav Tkáč
konateľ spoločnosti