

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

**I.
ZMLUVNÉ STRANY**

Prenajíateľ: CALIBER s.r.o.
štatutár: Mgr. Erik Jašek – konateľ spoločnosti
so sídlom: Narcisová 6, 040 11 Košice
IČO: 36 773 964
Bankové spojenie: ČSOB a.s.
IBAN: SK28 7500 0000 0040 2165 9312
Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri SR vedenom pri Okresnom súde Košice I, oddiel: Sro, vložka číslo: 19786/V
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO spoločnosť s ručením obmedzeným
Košice
sídlo: Komenského 7, 040 01 Košice
štatutár: Ing. Jaroslav Tkáč – konateľ spoločnosti
IČO: 31 679 692
IČ DPH: SK2020485500
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
IBAN: SK98 0200 0000 0000 2390 4512
Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I., Oddiel: Sro, vložka č.3697/V
(ďalej len „nájomca“)
(ďalej len spoločne „zmluvné strany“)

**II.
PREDMET NÁJMU**

- 2.1 Prenajíateľ prenájma a nájomca preberá do nájmu spoločné priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti Narcisová 6 v Košiciach, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Košice I, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 17089, okres Košice II, katastrálne územie Terasa, ako bytový dom, súpisné č. 6, postavený na pozemku parc. č. 2919.
- 2.2 Predmetom prenájmu je priestor **OST** o rozlohe **12,17 m²** (viď priložený pôdorys umiestnenia, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy), v ktorej bude umiestnená technológia domovej kompaktnej odovzdávacej stanice tepla OST 562, (ďalej len „**KOS**“), ktorú nájomca zriaďuje, prevádzkuje, udržiava, opravuje a spravuje na vlastné náklady (ďalej len „**predmet nájmu**“).

**III.
ÚČEL NÁJMU A OPRÁVNENIE NÁJOMCU**

- 3.1 Predmet nájmu v zmysle článku II. tejto zmluvy sa prenájma za účelom umiestnenia a prevádzkovania domovej KOS v dome Narcisová 6 v Košiciach.

- 3.2 Nájomca je oprávnený v prenajatom priestore vykonať na vlastné náklady potrebné stavebné úpravy pre umiestnenie technologického zariadenia a umiestniť technológiu KOS podľa odseku 3.1 tohto článku.

IV. DOBA NÁJMU

- 4.1 Zmluva sa uzatvára na dobu určitú na 17 rokov odo dňa účinnosti tejto zmluvy. Termín začatia stavby a termín uvedenia KOS do prevádzky bude písomne prenajímateľovi oznámený. Zmluvné strany sa dohodli, že tri mesiace pred uplynutím doby nájmu uzatvoria dodatok k predmetnej zmluve, ktorým sa zmení doba nájmu na dobu neurčitú. Podmienky ukončenia nájomného vzťahu uzatvoreného na dobu neurčitú 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 článku II. tejto zmluvy sa stanovuje dohodou zmluvných strán vo výške 1 € vrátane DPH ročne.
- 5.2 Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné v zmysle odseku 5.1 tohto článku vždy vopred na základe faktúry prenajímateľa vystavenej 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 Vstupovať na pozemok 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 BOZ a PO. Požiarnu ochranu si nájomca zabezpečuje v zmysle zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších zmien a doplnkov. 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 trvania právneho vzťahu založeného touto zmluvou 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 Prenajímateľ sa zaväzuje na vlastné náklady zriadiť meranie elektrickej energie, ktoré je potrebné na prevádzku KOS. Následne prenajímateľ vyzve nájomcu na vykonanie zmeny vlastníka elektromeru tak, aby nájomca mal odber elektriny riešený 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. 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 podľa článku II ods. 2.2 tejto zmluvy.
- 6.1.10 Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu a užívaním predmetu nájmu podľa článku II ods. 2.2 tejto zmluvy vlastníkom bytového domu Narcisová 6 nevznikla škoda. Nájomca objektívne zodpovedá za všetku škodu, ktorá vznikne v dôsledku jeho podnikateľských aktivít, alebo ktorú spôsobí sám, resp. jeho zamestnanci vlastníkom domu Narcisová 6, alebo tretím osobám okrem živelných udalostí a udalostí vyššej moci. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
- 6.1.11 Poistenie vecí a zariadení umiestnených v prenajatom priestore je záležitosťou nájomcu.
- 6.1.12 Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v objekte bolo vytvorené prostredie zaisťujúce vlastníkom a užívateľom nerušený výkon ich práv.
- 6.1.13 V prípade, ak sa v prenajatom priestore nachádza prístup k hlavným uzáverom SV alebo TÚV, plynu, ventilu stúpačky, alebo merač SV alebo TÚV, nájomca sa zaväzuje zabezpečiť k nim prístup resp. sa zaväzuje zabezpečiť ich vývod mimo prenajatú miestnosť na vlastné náklady.
- 6.1.14 Zástupcovia vlastníkov majú právo prístupu k domovej stanici za účasti pracovníkov, ktorých vyšle nájomca, a to v čase, ktorý je potrebný vopred dohodnúť na dispečingu nájomcu.
- 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 Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený k prenájmu predmetu nájmu.
- 6.2.4 Prenajímateľ vyhlasuje, že predmet nájmu je reálne aj právne spôsobilý k užívaniu.
- 6.2.5 Prenajímateľ vyhlasuje, že podpisom tejto zmluvy udeľuje výhradne v prospech nájomcu súhlas k umiestneniu a prevádzkovaniu domovej KOS v priestoroch podľa článku II. tejto zmluvy.

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 a súvisiacich predpisov v platnom znení.
- 7.3 Obsah tejto zmluvy možno meniť a dopĺňať jedine písomnými dodatkami k zmluve potvrđenými podpismi obidvoch zmluvných strán.
- 7.4 Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach a to 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 Súčasťou tejto zmluvy je Príloha č. 1 - pôdorys prenajatého priestoru.
- 7.7 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení na webovom sídle nájomcu - www.teho.sk alebo nadobudnutím právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia vzťahujúceho sa k Predmetu nájmu, a to podľa toho, ktorá z uvedených udalostí nastane neskôr.

V Košiciach, dňa

V Košiciach, dňa

.....
prenajímateľ

.....
nájomca