

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.**
Sídlo: Poštová 3, 811 06 Bratislava
IČO: 43 837 964
IČ DPH: SK2022490140
Bankové spojenie: Tatrabanka, a.s.
IBAN: SK23 1100 0000 0026 2722 4138
Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 49068/B
V mene spoločnosti koná: Mgr. Ján Krnáč, prokurista
(ďalej len „**Prenajíateľ**“)

a

Nájomca: **TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO spoločnosť s ručením**
obmedzeným Košice
Sídlo: Komenského č.7, 040 01 KOŠICE
IČO: 31679692
IČ DPH: SK 2020485500
bankové spojenie: Československá obchodná banka a.s.
IBAN: SK607500000000025794273
SWIFT: CEKOSKBX
Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I., oddiel Sro, vložka č.3697/V
V mene spoločnosti koná: Ing. Jaroslav Tkáč – konateľ spoločnosti
(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 305.2- objekt F – Laboratórium so súpisným číslom 312, 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. 671 (ďalej len „**Nehuteľnosť F**“).

2.2. Predmetom nájmu je nebytový priestor č. 0.02 v Nehuteľnosti F o rozlohe 14 m² (vid' priložený pôdorys) nachádzajúci sa na prvom podzemnom 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 (ďalej len „**Predmet nájmu**“). Prenajíateľ je výlučným vlastníkom Predmetu nájmu.

III.

ÚČEL NÁJMU A OPRÁVNENIE NÁJOMCU

3.1 Predmet nájmu v zmysle článku II ods. 2.1. a 2.2. tejto zmluvy sa prenajíma za účelom umiestnenia a prevádzkovania domovej kompaktnej odovzdávacej stanice tepla (KOS), ktorá je napojená na horúcovodnú prípojku v Nehuteľnostiach.

3.2 Nájomca je oprávnený v Predmete nájmu 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, pätnásť (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 (3) 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 článku II ods. 2.1, 2.2 tejto zmluvy je na základe vzájomnej dohody v ročnej výške **1 €/rok bez DPH** za celý Predmet nájmu.

5.2 Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné v podľa odseku 5.1 tohto článku vždy vopred na základe faktúry prenajímateľa vystavenej k 1.1. príslušného kalendárneho roka.

5.3. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že prenajímateľ je oprávnený zvýšiť výšku nájomného, ak dôjde k rastu 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 na/do 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 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. Odber a meranie el. energie, ktorá je potrebná na prevádzku KOS 1415 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 nájomca 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 nevznikla prenajímateľovi škoda. Nájomca zodpovedá za všetku škodu, ktorá vznikne v dôsledku jeho podnikateľských aktivít alebo ktorú spôsobí sám, resp. jeho zamestnanci prenajímateľovi okrem živelných udalostí. Ak nájomca škody, ktoré boli spôsobené nájomcom, neodstráni v primeranej lehote, ani v náhradnej lehote určenej prenajímateľom, 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 Nehnuteľnosti F bolo vytvorené prostredie zaisťujúce vlastníkom bytov a nebytových priestorov a užívateľom nerušený výkon ich práv.

6.1.13. V prípade, ak sa v Predmete nájmu nachádza prístup k hlavným uzáverom studenej alebo teplej vody, plynu, ventilu stúpačky, nájomca sa zaväzuje zabezpečiť k uvedeným uzáverom prístup.

6.1.14. Zástupcovia vlastníkov bytov a nebytových priestorov, resp. správcu Nehnuteľností majú právo prístupu ku KOS za účasti osôb poverených nájomcom, a to v čase, ktorý je potrebný vopred dohodnúť na dispečingu nájomcu.

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 Nehnuteľnosť F, resp. správcu Nehnuteľností F 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 1415.

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 vyhlasuje, že je oprávnený Predmet nájmu prenajať nájomcovi.

6.2.5. Prenajímateľ vyhlasuje, že Predmet nájmu je spôsobilý k užívaniu na dohodnutý účel. Nájomca však berie na vedomie, že Nehnuteľnosť F ešte bude rekonštruovaná.

6.2.6. Prenajíateľ výslovne vyhlasuje, že podpisom tejto zmluvy udeľuje nájomcovi súhlas k umiestneniu a prevádzkovaní domovej KOS 1415 v priestoroch podľa článku II ods. 2.2 tejto zmluvy.

6.2.7. Nájomca pre prípad, že prenájíateľ scudzí Nehnutelnosť F 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 prenájíateľa, 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 15.4. 2020

V Košiciach, dňa 15.4. 2020

Cresco Hotels, s.r.o.

Mgr. Ján Krnáč, prokurista

TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO

spoločnosť s ručením obmedzeným Košice

Ing. Jaroslav Tkáč, konateľ