

**Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 05/2016  
v zmysle návrhu Zmluvy o nájme nebytového priestoru č.1/2016**

uzavretá podľa príslušných ustanovení zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme  
nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

**Zmluvné strany:**

**Prenajímateľ:**

Zastúpený: Stredná priemyselná škola, Komenského 2, Košice  
Ing. Michal Baľo, riaditeľ školy  
Sídlo: Komenského 2, 040 01 Košice  
IČO: 161772  
DIČ: 2020762436  
bankové spojenie: Štátna pokladnica  
číslo účtu: 7000461116/8180  
IBAN: SK41 8180 0000 0070 0046 1116 BIC: SPSRSKBAXXX  
(ďalej len „prenajímateľ“)

**Nájomca:**

TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO,  
spoločnosť s ručením obmedzeným Košice  
Zastúpený: Ing. Štefan Kapusta, konateľ spoločnosti  
Sídlo: Komenského 7, 040 01 Košice  
IČO: 31 679 692  
IČ DPH: 2020485500  
DIČ: SK 2020485500  
bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.  
číslo účtu: 25794273/7500  
IBAN: SK60 7500 0000 0000 2579 4273 BIC: CEKOSKBX  
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, odd. Sro, vložka č. 3697/V  
(ďalej len „nájomca“)

**Čl. I.  
Úvodné ustanovenie**

Nájomca zabezpečuje pre prenajímateľa dodávku tepla a TÚV na základe zmluvy č. 1040150116 zo dňa 23. 11. 2005, prostredníctvom sekundárnych vykurovacích rozvodov z odovzdávacej stanice tepla č.1501.

**Čl. II.  
Predmet zmluvy**

1. Košický samosprávny kraj je vlastníkom nehnuteľnosti - budovy Strednej priemyselnej školy, Košice so súpisným číslom 3201, nachádzajúcej sa na ulici Komenského 2, 040 01 Košice, na pozemku registra C KN parc. č. 123, ktorá je evidovaná Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom, v liste vlastníctva č. 10 744, kat. územie Letná, obec Košice - Staré mesto, okres Košice I.(ďalej len „nehnuteľnosť“).



2. Podľa zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov zveril vlastník nehnuteľnosť do správy správcovi: Strednej priemyselnej školy, Komenského 2, Košice, ktorý je oprávnený konať v mene vlastníka (prenajímateľa) pri nakladaní s ňou.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi do užívania nebytový priestor – **miestnosť č.418/A o výmere 20,00 m<sup>2</sup>** nachádzajúci sa na prízemí v nehnuteľnosti špecifikovanej v bode 1. tohto článku zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“) za odplatu a na dohodnutú dobu a nájomca sa zaväzuje predmet nájmu riadne užívať a uhrádzať odplatu, a to všetko za podmienok dohodnutých v tejto zmluve (ďalej len „nájom“).
4. Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu je vymedzené v prílohe č. 1 tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

### Čl. III. Účel nájmu

Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu za účelom umiestnenia a prevádzkovania kompaktnej odovzdávajúcej stanice tepla a TUV v mieste vstupu do objektu prenajímateľa tak, aby sa v celej nehnuteľnosti nenarušil výchovno-vzdelávací proces.

### Čl. IV. Nájomné a úhrada za služby a spôsob platenia

1. Nájomné za predmet nájmu je zmluvnými stranami dohodnuté v súlade so zák. č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov vo výške uvedenej v prílohe č. 2 tejto zmluvy – **460,- €/rok**.
2. Za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa považuje: dodávka tepla, elektrickej energie a vody (ďalej len „služby“). Nájomca sa zaväzuje uzavrieť o dodávke služieb a o spôsobe úhrady za služby zmluvný vzťah priamo s dodávateľmi služieb.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné resp. jeho alikvotnú časť v zmysle Čl. IV. bod 1. tejto zmluvy nájomca uhradí vždy vopred na základe faktúry prenajímateľa k 15.1. príslušného kalendárneho roka bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa.
4. Ak nájomca neuhradí v lehote splatnosti nájomné má prenajímateľ právo uplatniť voči nájomcovi úrok z omeškania vo výške určenej v súlade s príslušnými právnymi predpismi. Úroky z omeškania sú splatné do troch dní odo dňa doručenia výzvy na ich zaplatenie, a to spôsobom stanoveným vo výzve.
5. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený zvýšiť nájomné raz ročne o mieru inflácie zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, maximálne však do výšky 10% dohodnutého nájomného za predchádzajúce obdobie. Nájomné za 1 m<sup>2</sup> vyjadrené v euro bude zaokrúhlené na dve desatinné miesta. Zvýšené nájomné sa považuje za zmluvnými stranami dohodnuté, ak nájomca v lehote 30 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia o zvýšení nájomného písomne neuplatní voči prenajímateľovi právo odstúpiť od zmluvy podľa Čl. VI. bod 1. písm. c), ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.



6. Nájomca sa zaväzuje začať stavebné úpravy predmetu nájmu, ktoré sú potrebné pre naplnenie účelu nájmu po obdržaní osobitných súhlasov potrebných pre účely stavebného alebo iného konania a po predložení písomného oznámenia termínu začatia úprav prenajímateľovi.
7. Termín začatia stavebných úprav je zmluvnými stranami dohodnutý najneskôr do 31. 12. 2016. V prípade nedodržania termínu začatia stavebných úprav nájomcom, má prenajímateľ právo odstúpiť od zmluvy podľa Čl. VI. bod 1. písm. c), ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

#### **Čl. V. Doba nájmu**

Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, so začiatkom nájmu dňom začatia stavebných úprav. Termín začatia stavebných úprav bude písomne prenajímateľovi oznámený.

#### **Čl. VI. Skončenie nájmu**

1. Nájom zaniká:
  - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
  - b) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán aj bez uvedenia dôvodu,
  - c) písomným odstúpením nájomcu podľa čl. IV. bod 5. alebo prenajímateľa podľa Čl. IV. bod 7. tejto zmluvy,
  - d) zánikom predmetu nájmu,
  - e) zánikom právnickej osoby, ktorá je nájomcom.
2. Zmluvné strany berú na vedomie skutočnosť, že nájomca zabezpečuje pre prenajímateľa dodávku tepla a TÚV na základe zmluvy č. 1040150116 zo dňa 23.11.2005 v znení jej dodatkov, kde sú dohodnuté podmienky skončenia odberu tepla a TÚV prenajímateľa v súlade s ustanovením §20 zákona č. 657/2004 Z. z. v platnom znení.
3. V nadväznosti na predchádzajúce ustanovenie tohto článku sa zmluvné strany dohodli, že výpovedná lehota je šesťmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
4. Odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje ku dňu doručenia písomného oznámenia o odstúpení doručeného druhej zmluvnej strane.

#### **Čl. VII. Ďalšie ustanovenia**

1. Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady zabezpečiť opravy a bežnú údržbu súvisiace s užívaním predmetu nájmu, uhrádzať náklady spojené s realizáciou udržiavacích prác v zmysle §139b ods. 15 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.



2. Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady zabezpečiť stavebné úpravy pre umiestnenie kompaktnej odovzdávajúcej stanice v predmete nájmu s prihliadnutím na záväzok nájomcu vyplývajúci zo zmluvy v súlade s Čl. I. tejto zmluvy.
3. Stavebné úpravy sú také stavebné zmeny a udržiavacie práce, ktoré sa podľa stavebného zákona môžu uskutočniť na základe stavebného povolenia alebo na základe ohlásenia príslušnému stavebnému úradu, alebo ak ich realizáciou dôjde k technickému zhodnoteniu predmetu nájmu v zmysle zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov.
4. Zmluvné strany sa na účely tejto zmluvy dohodli, že pojem technické zhodnotenie predstavuje výdavky na dokončené nadstavby, prístavby a stavebné úpravy, rekonštrukcie a modernizácie predmetu nájmu.
5. Technické zhodnotenie predmetu nájmu môže nájomca vykonať len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Prenajímateľ sa týmto zaväzuje, že udelenie súhlasu na technické zhodnotenie predmetu nájmu bezdôvodne neodoprie.
6. Prenajímateľ sa týmto zaväzuje, že poskytne nájomcovi všetku súčinnosť potrebnú k odpisovaniu technického zhodnotenia predmetu nájmu zo strany nájomcu za podmienok zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov. Odpisovanie technického zhodnotenia predmetu nájmu podľa uvedeného zákona je možné len na základe písomnej dohody s prenajímateľom.
7. Prenajímateľ vyhlasuje, že v súvislosti so stavebnými úpravami predmetu nájmu, ktoré sú potrebné pre naplnenie účelu nájmu, poskytne nájomcovi všetku primeranú súčinnosť, ktorú možno od prenajímateľa s prihliadnutím na účel nájmu rozumne požadovať a spočívajúcu predovšetkým v udelení osobitných súhlasov potrebných pre účely stavebného alebo iného konania, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
8. Nájomca zodpovedá za bezpečnú prevádzku v priestoroch predmetu nájmu z hľadiska protipožiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj iných príslušných právnych predpisov súvisiacich s užívaním predmetu nájmu.
9. Nájomca sa zaväzuje chrániť predmet nájmu pred poškodením alebo zničením a vykonať všetky nevyhnutné opatrenia, aby zabránil vzniku škody na predmete nájmu.
10. Nájomca je povinný bezodkladne:
  - a) informovať prenajímateľa o všetkých skutočnostiach týkajúcich sa poškodenia alebo zničenia predmetu nájmu,
  - b) zabezpečiť odstránenie havarijného stavu na predmete nájmu alebo jeho častiach, a to v nevyhnutnom rozsahu,
  - c) oznámiť prenajímateľovi vznik poistnej udalosti, vykonať fyzickú ohliadku predmetu nájmu postihnutého poistnou udalosťou a vykonať ďalšie úkony podľa pokynov prenajímateľa za účelom odstránenia vzniknutej alebo hroziacej škody a získania poistného plnenia.
11. Nájomca zodpovedá za škody vzniknuté v súvislosti s užívaním predmetu nájmu podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
12. Nájomca zabezpečí vykonanie revízných kontrol a iných technických prehliadok technických zariadení podľa osobitných predpisov na vlastné náklady.
13. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba sú oprávnení požadovať prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom.
14. Zmluvné strany sú povinné oznámiť si v lehote troch dní akékoľvek zmeny identifikačných údajov ( najmä zmenu sídla, konateľa, bankového spojenia), ktoré sú uvedené v zmluve. Pri neoznámení zmeny sídla zo strany nájomcu sa zásielka zasielaná na poslednú známu adresu



sídla nájomcu považuje za doručenie vrátením nedoručenej zásielky prenajímateľovi, a to aj v prípade, ak sa nájomca o zásielke nezodvedel.

15. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný ku dňu skončenia nájmu predmet nájmu odovzdať prenajímateľovi. Povinnosť vrátiť predmet nájmu sa považuje za splnenú, ak nájomca súčasne vráti kľúče od predmetu nájmu a prenajímateľ prevezme predmet nájmu písomným protokolom s uvedením prípadných závad. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu podľa tohto ustanovenia, považuje sa predmet nájmu za neodovzdaný.

## Čl. VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dňi jej zverejnenia na webovom sídle zmluvných strán.
2. Zmluva sa vyhotovuje v troch rovnopisoch, z ktorých jeden je určený pre Košický samosprávny kraj, jeden pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
3. Akékoľvek zmeny a doplnenia zmluvy musia byť vo forme očíslovaných písomných dodatkov.
4. Neoddeliteľnými prílohami tejto zmluvy sú:
  - a) Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu ako príloha č. 1.
  - b) Kalkulácia nájomného a úhrad za služby ako príloha č. 2.
5. Právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
6. Zmluvné strany vyhlasujú a podpisom na zmluve potvrdzujú, že zmluva nebola uzatvorená v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, že jej jednotlivým ustanoveniam porozumeli, tieto sú prejavom ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôle a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V Košiciach dňa ....

V Košiciach dňa .....

Za prenajímateľa:

Za nájomca: