

NÁJOMNÁ ZMLUVA

o nájme spoločných priestorov v dome na ul. Ovruská 13, 15 v Košiciach uzatvorená pod a
§ 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení

I. ZMLUVNÉ STRANY

Prenajímateľ : Spoločenstvo vlastníkov bytov šOvru 1315ö
v zastúpení správcou: **SVB Spoločenstvo Ovruská 13,15 - Košice**
so sídlom: Ovruská 15, 040 22 Košice
-tlačiar: Bc. Alexander Varády
I O: 31 312 993
I DPH: SK 2021850501
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
číslo účtu: 2623721006/1100
Spoločenstvo je zapísaná do registra združení SVBaNP OÚ Košice III, pod číslom 2/2000
(alej len prenájomca)

Nájomca: **TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO, spol. s r. o. Košice**
sídlo: Komenského 7, 040 01 Košice
-tlačiar: Ing. Juraj SLAFKOVSKÝ - konateľ spoločnosti
I O: 31679692
I DPH: SK 2020485500
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a. s.
číslo účtu: 0446049503/0900
Spoločenstvo je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I. oddiel Sro vložka .3697/V
(alej len nájomca)

II. PREDMET NÁJMU

2.1 Prenajímateľ prenájomca a nájomca preberá do nájmu spoločný priestor nachádzajúci sa v nehnuteľnosti Ovruská 13,15 v Košiciach, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností vedenom Katastrálnym úradom v Košiciach, Správou katastra Košice na liste vlastníctva . 12106, okres Košice III, katastrálne územie Furča, obec Košice s Dargovských hrdinov, ako bytový dom, súpisné . 698, postavený na pozemku parc. . 2865.

2.2 Predmetom prenájmu je priestor pivnice o rozlohe 7m² (viacpríložený pôdorys umiestnenia), v ktorej bude umiestnená technológia domovej kompaktnej odovzdávacej stanice tepla Ovruská 13,15 (alej len KOS) a horúcovodnej prípojky (alej len HVP), ktorú nájomca zriaďuje, prevádzkuje, udržiava, opravuje a spravuje na vlastné náklady.

III. ÚČEL NÁJMU A OPRÁVNENIE NÁJOMCU

3.1 Predmet nájmu v zmysle bodu 2.2 tejto zmluvy sa prenajíma za účelom umiestnenia a prevádzkovania domovej KOS a HVP v dome Ovrská 13,15 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 a HVP podľa bodu 3.1 tejto zmluvy.

IV. DOBA NÁJMU

4.1 Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, s účinnosťou od doby začatia stavby do 15 rokov. Termín začatia stavby a termín uvedenia KOS do prevádzky bude písomne prenájomcaovi oznámený.

4.2 Právny vzťah založený touto zmluvou zanikne:

- a) uplynutím dohodnutej doby podľa odseku 1 tohto článku,
- b) na základe dohody zmluvných strán o zrušení zmluvy,
- c) uplynutím výpovednej doby s tým, že túto zmluvu je oprávnená vypovedať každá zo zmluvných strán písomnou výpoveďou s päťmesačnou (5) výpovednou dobou s tým, že výpovedná doba začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane;
- d) odstúpením od tejto zmluvy v prípadoch uvedených v zákone, v tejto zmluve, alebo ak ktorákoľvek zo zmluvných strán podstatným spôsobom poruší povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy. Odstúpenie od zmluvy je potrebné urobiť písomne, inak sa na neprihliada. Za podstatné porušenie tejto zmluvy sa považuje najmä omeškanie nájomcu s platením nájomného o viac ako tridsať (30) dní, ušľávanie predmetu nájmu v rozpore s účelom stanoveným v tejto zmluve a prenechanie predmetu nájmu do ušľávania tretej osobe bez písomného súhlasu prenájomca; a;
- e) zánikom zmluvy o dodávke a odbere tepla, predmetom ktorej je dodávka a odber tepla, uzatvorenej medzi nájomcom ako dodávateľom a prenájomcaom ako odberateľom na základe zmluvy o dodávke a odbere tepla pre nehnuteľnosť.

4.3 Prenájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať ak nájomca:

- ušľáva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
- o viac ako tri mesiace mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
- nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenájomca a,
- bude rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, v dôsledku ktorých bude vylúčené ušľávanie predmetu nájmu na dohodnutý účel.

4.4 Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať, ak:

- stratí spôsobilosť prevádzkovať inštaláciu, na ktorú si predmet nájmu prenajíma,
- predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovoréné ušľávanie,
- prenájomca hrubo poruší svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, najmä ak neodovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na ušľávanie a účel stanovený v tejto zmluve.

V. VÝTKA NÁJOMNÉHO A JEHO SPLATNOS

5.1 Nájomné za predmet nájmu pod a bodu 2.2 a ú elu pod a bodu 3.1 sa stanovuje dohodou v ro nej vý-ke 8,30 p/m² vrátane DPH a to:

$$7 \times 8,30 = \mathbf{58,1 \text{ p/rok}}$$

5.2 Nájomca sa zaväzuje plati nájomné resp. jeho alikvotnú as v zmysle bodu 5.1 tejto zmluvy vfydy vopred na základe faktúry prenajímate a k 1.1. príslu-ného kalendárneho roka.

5.3 Zmluvné strany sa dohodli na tom, fle prenajímate je oprávnený zvý-i vý-ku nájomného, ak dôjde k vzrastu cien na základe miery inflácie ur enej príslu-ným indexom vydaným TMstatistickým úradom Slovenskej republiky. V tomto prípade je prenajímate oprávnený zvý-i vý-ku nájomného o skuto ný nárast príslu-ného indexu vydaného TMstatistickým úradom Slovenskej republiky.

VI. OSTATNÉ DOHODY A DOJEDNANIA

6.1 Nájomca sa zaväzuje:

6.1.1 Ufíva predmet nájmu v súlade s ú elom dohodnutým v tejto zmluve.

6.1.2 Vstupova na pozemok prenajímate a a správa sa k predmetu nájmu so starostlivos ou riadneho hospodára.

6.1.3 Dbá na istotu a poriadok prenajatých priestorov a komunikácii spájajúcich prístup k prenajatým priestorom.

6.1.4 Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch dodrfiava smernice BOZ a PO. Pofliarnu ochranu si nájomca zabezpe uje v zmysle zákona . 314/2001 Z.z. o ochrane pred pofliarmi.

6.1.5 Do 30 dní odo d a ukon enia platnosti zmluvy uvies predmet nájmu do pôvodného stavu a odovzda ho prenajímate ovi na základe odovzdávacieho a preberacieho protokolu, ktorým sa ukon í predmet nájmu.

6.1.6 Oznamova zodpovednej osobe, ktorú ur í prenajímate , vstup iných organizácií do objektu, ktorých vy-le nájomca.

6.1.7 Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zriadi meranie el. energie, ktoré je potrebné na prevádzku KOS. Podmienky odberu platenia za dodávky elektrickej energie je nájomca povinný upravi si samostatnou zmluvou s dodávateľom el. energie, s touto zmluvou sa preukáfle prenajímate ovi.

6.1.8 Nájomca po nahlásení nedostatkov zistených prenajímate om v súvislosti s predmetom nájmu zabezpe í zistenie a následné odstránenie nahlásenej závady na vlastné náklady. Termín odstránenia závady nahlási písomne prenajímate ovi.

6.1.9 Zmenu ú elu uflívania asti stavby je povinný zabezpe i nájomca v sú innosti s prenajímate om.

6.1.10 Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi stanoviská a vyjadrenia príslušných stavebných úradov.

6.1.11 Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu a užívaním predmetu nájmu pod a bodu 2.2 vlastníkom bytového domu Ovrúská 13,15 nevznikla škoda. Nájomca objektívne zodpovedá za škodu, ktorá vznikne v dôsledku jeho podnikateľských aktivít, alebo ktorú spôsobí sám, resp. jeho zamestnanci vlastníkom domu Ovrúská 13,15, alebo tretím osobám okrem fiktívnej udalosti.

6.1.12 Nájomca zodpovedá za veci umiestnené v prenajatom priestore a za škody, ktoré týmto prenájomom vzniknú prenajímateľovi na majetku a zdraví.

6.1.13 Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v objekte bolo vytvorené prostredie záujmu vlastníkom a užívateľom nerušený výkon ich práv.

6.1.14 V prípade, ak sa v prenajatom priestore nachádza prístup k hlavným uzáverom SV alebo TUV, plynu, ventilu stúpačky, alebo merača SV alebo TUV, nájomca sa zaväzuje zabezpečiť k nim prístup resp. sa zaväzuje zabezpečiť ich vývod mimo prenajatú miestnosť na vlastné náklady po odsúhlasení prenajímateľom.

6.1.15 Zástupcovia vlastníkov majú právo prístupu k domovej stanici za účasti pracovníkov, ktorých vyberie nájomca, a to v prípade, ktorý je potrebný vopred dohodnúť na dispeingu nájomcu, za účelom kontroly predmetu nájmu.

6.1.16 Nájomca je povinný pred začatím realizácie stavby oznámiť vlastníkom termín zahájenia a ukončenia stavby v súlade so stavebným povolením.

6.1.17 Nájomca sa zaväzuje, že do doby uvedenia do prevádzky KOS a HVP bude zabezpečené vykurovanie z doterajšej odovzdávacej stanice tepla. Zároveň sa zaväzuje predložiť harmonogram realizácie k dňu a termínu odstavenia pre potreby prepojenia a to taký, ktorý nespôsobí zásah do kvality bývania neprimeranou dĺžkou odstávky.

6.2 Prenajímateľ sa zaväzuje:

6.2.1 Odovzdať predmet nájmu do užívania vo vypratanej a pripravenom stave.

6.2.2 Umožniť nájomcovi resp. ním povereným organizáciám neobmedzený a bezproblémový prístup k predmetu nájmu za účelom umiestnenia a prevádzkovania KOS a HVP.

6.2.3 Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený k prenájomu predmetu nájmu.

6.2.4 Prenajímateľ prehlasuje, že predmet nájmu je reálne aj právne spôsobilý k užívaniu.

6.2.5 Prenajímateľ prehlasuje, že podpisom tejto zmluvy udeľuje výhradne v prospech nájomcu súhlas k umiestneniu a prevádzkovaniu domovej KOS a HVP v priestoroch pod a linku II. tejto zmluvy a za podmienok tejto zmluvy.

VII.
ZÁVERE NÉ 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 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 pôdorys prenajatého priestoru.

V Košiciach, dňa

V Košiciach, dňa

.....
prenajímateľ

.....
nájomca