

NÁJOMNÁ ZMLUVA

o nájme spoločných priestorov v dome Jenisejská 57,59,61,63 v Košiciach podľa zákona č. 182/1993 Z. z.

I. ZMLUVNÉ STRANY

Prenajímateľ: Vlastníci bytového domu Jenisejská 57,59,61,63
v zastúpení správcom: **SUBOP plus, s.r.o.**
so sídlom: Šoltésovej č.3, 040 01 Košice
štatutár: Ing. Jozef Leščišin, Csc. - konateľ
IČO: 31734359
IČ DPH: SK2020494399
Bankové spojenie: Dexia banka Slovensko, a.s..
Číslo účtu: 0595925001/ 5600
Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I Oddiel: Sro, vložka č. 8480/V

(ďalej len prenajímateľ)

Nájomca: **TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO, spol. s r. o. Košice**
sídlo: Komenského 7, 040 01 Košice
štatutár: Ing. Juraj SLAFKOVSKÝ – konateľ spoločnosti
IČO: 31679692
IČ DPH: SK 2020485500
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
Číslo účtu: 23904512/0200
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 spoločné priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti **Jenisejská 57,59,61,63** v Košiciach, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností vedenom Katastrálnym úradom v Košiciach, Správou katastra Košice na liste vlastníctva č. 12379, okres Košice IV, katastrálne územie Jazero, ako bytový dom, súpisné č. 1435, postavený na pozemku parc. č. 4277, 4278, 4279, 4280.
- 2.2 Predmetom prenájmu je **sušiareň** o rozlohe **15,90 m²** (viď priložený pôdorys umiestnenia), v ktorej bude umiestnená technológia domovej kompaktnej odovzdávacej stanice tepla **Jenisejská 57,59** (ďalej len KOS) a horúcovodnej prípojky (ďalej 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 **Jenisejská 57,59,61,63** 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 po predchádzajúcom informovaní predsedu SVB.

IV. DOBA NÁJMU

- 4.1 Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, s účinnosťou od doby začatia stavby do 15 rokov. Po uplynutí doby účinnosti zmluvy o nájme, odovzdá nájomca prenajaté priestory, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. Termín začatia stavby a termín uvedenia KOS do prevádzky bude písomne prenajímateľovi oznámený.
- 4.2 Zmluvu počas doby jej platnosti možno zrušiť len zo zákonných dôvodov, alebo dohodou zmluvných strán.

V. VÝŠKA NÁJOMNÉHO A JEHO SPLATNOSŤ

- 5.1 Nájomné za predmet nájmu podľa bodu 2.2 a účelu podľa bodu 3.1 sa stanovuje dohodou v ročnej výške **8,30 €/m²** vrátane DPH a to:

$$15,90 \text{ m}^2 \times 8,30 \text{ €/m}^2 = \mathbf{131,97 \text{ €/rok}}$$

- 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.
- 5.3 Zmluvné strany sa dohodli na tom, že prenajímateľ je oprávnený zvýšiť výšku nájomného, ak dôjde k vzrastu cien na základe miery inflácie určenej príslušným indexom vydaným Štatistickým úradom Slovenskej republiky. V tomto prípade je prenajímateľ oprávnený zvýšiť výšku nájomného o skutočný nárast príslušného indexu vydaného Štatistickým úradom Slovenskej republiky k 01. januáru daného 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 Dbať na čistotu a poriadok v prenajatých priestoroch a prístupovej ceste k nim.

- 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 požiarmi. Zistené nedostatky, ktoré sú predmetom bežnej údržby odstraňuje nájomca na vlastné náklady.
- 6.1.5 Do 30 dní odo dňa ukončenia platnosti zmluvy uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu a odovzdať ho prenajímateľovi, 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 Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zriadiť meranie el. energie, ktoré je potrebné na prevádzku KOS. Podmienky za dodávky elektrickej energie je nájomca povinný upraviť si samostatnou zmluvou s dodávateľom a predložiť kópiu prenajímateľovi.
- 6.1.8 Nájomca po nahlásení nedostatkov zistených prenajímateľom v súvislosti s predmetom nájmu zabezpečí ich odstránenie. Termín odstránenia nahlási písomne prenajímateľovi.
- 6.1.9 Zmenu účelu užívania časti stavby je povinný zabezpečiť nájomca (stavebný zákaz).
- 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 podľa bodu 3.1. nevznikla škoda vlastníkom bytového domu **Jenisejská 57,59,61,63**. Nájomca objektívne zodpovedá za všetky škody, ktoré vzniknú v dôsledku jeho podnikateľských aktivít, alebo ktorú spôsobí sám, resp. jeho zamestnanci vlastníkom domu na ulici **Jenisejská 57,59,61,63**, alebo tretím osobám okrem živelnej udalosti.
- 6.1.12 Poistenie vecí a zariadení umiestnených v prenajatom priestore zabezpečí nájomcu.
- 6.1.13 Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v objekte bolo vytvorené prostredie zaisťujúce vlastníkom a užívateľom nerušený výkon ich práv.
- 6.1.14 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 po odsúhlasení prenajímateľom.
- 6.1.15 Zástupcovia vlastníkov majú právo vstupu do domovej stanici za účasti pracovníkov, ktorých vyšle nájomca, a to v čase, ktorý je potrebný vopred dohodnúť na dispečingu 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 Existujúce priebežné rozvody ústredného kúrenia, ktoré sú vo vlastníctve nájomcu, budú demontované a nahradené novými horúcovodnými rozvodmi na vlastné náklady nájomcu.
- 6.1.18 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 dĺžke 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 v stave spôsobilom na užívanie a v súlade s účelom nájmu.
- 6.2.2 Umožniť nájomcovi resp. ním povereným organizáciám neobmedzený a prístup k predmetu nájmu za účelom umiestnenia a prevádzkovania KOS a HVP.
- 6.2.3 Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený prenajať spoločný priestor na zmluvne dohodnutý účel.
- 6.2.4 Prenajímateľ prehlasuje, že podpisom tejto zmluvy udeľuje súhlas k umiestneniu a prevádzkovaniu domovej KOS a HVP v priestoroch podľa bodu 2.2 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.
- 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 pôdorys prenajatého priestoru.

V Košiciach, dňa

V Košiciach, dňa

.....
prenajímateľ

.....
nájomca