

# NÁJOMNÁ ZMLUVA

o nájme spoločných priestorov v bytovom dome Rezidencia Šafránová záhrada na ul. Vojvodská  
v Košiciach uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení

## I.

Zmluvné strany:

**Prenajíateľ:** SAFRAN Slovakia, a.s.  
v zastúpení: **Ing. Martin Takáč**  
so sídlom: Kováčska č. 19, 040 01 Košice  
IČO: 45423105  
IČ DPH: SK 2022976252  
Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice 1, oddiel Sa vložka č.1516/V  
Bankové spojenie: Československá obchodná banka a.s.  
Číslo účtu: 25850693/7500

(ďalej len prenájiateľ)

**Nájomca:** **TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO spoločnosť s ručením obmedzeným Košice**  
Sídlo: Komenského č.7, 040 01 KOŠICE  
Zastúpený: Ing. Juraj Slafkovský – konateľ spoločnosti  
IČO: 31679692  
IČ DPH: SK 2020485500  
Bankové spojenie: Československá obchodná banka a.s.  
Číslo účtu: 25794273/7500  
Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I. oddiel Sro vložka č.3697/V

(ďalej len nájomca)

## II.

### PREDMET NÁJMU

2.1. Prenajíateľ prenájma a nájomca preberá do nájmu spoločné priestory budúceho bytového domu nachádzajúce sa v nehnuteľnosti Rezidencia Šafránová záhrada – objekt SO02 na ulici Vojvodská v Košiciach, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností vedenom Katastrálnym úradom v Košiciach, Správou katastra Košice na liste vlastníctva č. 7549, okres Košice IV, katastrálne územie Skladná, ako rozostavaná stavba: bytový dom, postavený na pozemku parc. č. 1542/52 (ďalej len „Bytový dom“)

2.2. Predmetom prenájmu je miestnosť predbežne označená ako miestnosť číslo 1.41 v prvom podzemnom podlaží Bytového domu o rozlohe 25,35 m<sup>2</sup>, v ktorej bude umiestnená technológia domovej kompaktnej odovzdávacej stanice tepla (ďalej len „KOS“) a horúcovodnej prípojky (ďalej len „HVP“), ktoré nájomca zriaďuje, prevádzkuje, udržiava, opravuje a spravuje na vlastné náklady. Pôdorys predmetu nájmu so schematickým vyznačením budúceho umiestnenia KOS, HVP a ATS tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy.

2.3. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že sa so stavom predmetu nájmu pred podpisom tejto zmluvy dôkladne oboznámil a nemá voči nemu žiadne výhrady, vrátane jeho stavebnej pripravenosti a dostatočnosti pre realizáciu KOS a HVP. O prevzatí predmetu nájmu bude medzi nájomcom a prenájiateľom spísaný protokol.

### III. ÚČEL NÁJMU A OPRÁVNENIE NÁJOMCU

3.1. Predmet nájmu v zmysle bodu 2.1 a 2.2 tejto zmluvy sa prenajíma za účelom umiestnenia a prevádzkovania domovej kompaktnej odovzdávacej stanice tepla a horúcovodnej prípojky v Bytovom dome.

3.2. Nájomca je oprávnený v predmete nájmu vykonať na vlastné náklady potrebné stavebné úpravy pre umiestnenie technologického zariadenia a umiestniť technológiu KOS a HVP podľa bodu 3.1 tejto zmluvy a projektovej dokumentácie, ktorá tvorí Prílohu č. 2 tejto zmluvy. Stavebné úpravy musia byť vopred písomne odsúhlasené prenajímateľom.

3.3. Prenajímateľ je oprávnený v predmete nájmu vybudovať na vlastné náklady tlakovú stanicu vody (ďalej len „ATS“) a súvisiace zariadenia, tak ako sú vykreslené v Prílohe č.1 tejto zmluvy.

3.4. Prenajímateľ a nájomca sa zaväzujú poskytnúť si navzájom všetku potrebnú súčinnosť pri výstavbe, montáži, testovaní, prevádzke a údržbe technológií KOS, HVP,ATS a stavebných prác uvedených v bodoch 3.1. až 3.3. tejto zmluvy.

### IV. DOBA NÁJMU

4.1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú s účinnosťou od **začatia realizácie stavebných prác a úprav podľa bodu 3.1. až 3.2. tejto zmluvy do konca roku 2028, s opciou na ďalších 5 rokov**. Nájomca sa zaväzuje začať s plnohodnotnou realizáciou stavebných prác a úprav najneskôr do 1. 5. 2013; presný termín začatia stavebných prác a úprav a termín uvedenia KOS do prevádzky nájomca písomne oznámi prenajímateľovi. 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 nájmu vzťahu uzatvoreného na dobu neurčitú budú predmetom tohto dodatku.

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) 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 zo strany nájomcu sa považuje najmä omeškanie nájomcu so začatím realizácie stavebných prác a úprav podľa bodu 4.1. tejto zmluvy o viac ako tridsať (30) dní, omeškanie nájomcu s platením nájmu 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 budúcej zmluve o dodávke a odbere tepla pre Bytový dom zo dňa .

4.3. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať, ak nájomca:

- užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
- o viac ako tri mesiace mešká s platením nájmu alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
- nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,

- bude rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, v dôsledku ktorých bude vylúčené užívanie predmetu nájmu na dohodnutý účel.

4.4. Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať, ak:

- stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
- predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
- prenajíateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, najmä ak neodovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie a účel stanovený v tejto zmluve.

## **V. VÝŠKA NÁJOMNÉHO A JEHO SPLATNOSŤ**

5.1. Nájomné za predmet nájmu podľa bodu 2.1. a účelu podľa bodu 3.1. sa stanovuje dohodou v ročnej výške 1 €/rok vrátane DPH na celú prenajatú plochu.

5.2. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné resp. jeho alikvotnú časť v zmysle bodu 5.1 tejto zmluvy vždy vopred na základe faktúry prenajíateľa k 1.1. príslušného kalendárneho roka.

5.3. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že prenajíateľ 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 prenajíateľ oprávnený zvýšiť výšku nájomného o skutočný nárast príslušného indexu vydaného Štatistickým úradom Slovenskej republiky.

## **VI. OSTATNÉ DOHODY A DOJEDNANIA**

### **6.1. Nájomca sa zaväzuje:**

6.1.1. Uviest' technológiu HVP a KOS do funkčnej prevádzky najneskôr do 30.6.2013.

6.1.2. Vstupovať na pozemok prenajíateľa a správať sa k predmetu nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára.

6.1.3. Dbať 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 požiarmi. Zistené nedostatky, ktoré sú predmetom bežnej údržby, odstraňuje nájomca na vlastné náklady a v prípade výskytu závažných nedostatkov tieto okamžite nahlási prenajíateľovi.

6.1.5. Do 30 dní odo dňa ukončenia platnosti zmluvy uviest' predmet nájmu do pôvodného stavu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

6.1.6. Oznamovať zodpovednej osobe, ktorú určí prenajíateľ, 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 a HVP. Podmienky odberu platenia za dodávky elektrickej energie 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. Termín odstránenia závady nahlási písomne prenajímateľovi.

6.1.9. Užívať predmet nájmu v súlade s účelom dohodnutým v tejto zmluve.

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

6.1.11. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu a užívaním predmetu nájmu podľa bodu 3.1. vlastníkom Bytového domu alebo vlastníkom jednotlivých bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome nevznikla škoda. Nájomca objektívne zodpovedá za všetku škodu, ktorá vznikne v dôsledku jeho podnikateľských a iných aktivít vykonávaných v Bytovom dome alebo zariadení umiestnených v Bytovom dome, alebo ktorú spôsobí sám, resp. jeho zamestnanci vlastníkom Bytového domu alebo vlastníkom jednotlivých bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome alebo tretím osobám okrem živelnej udalosti. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

6.1.12. Poistenie vecí a zariadení umiestnených v prenajatom priestore s výnimkou ATS je záležitosťou nájomcu.

6.1.13. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v Bytovom dome bolo vytvorené prostredie zaisťujúce vlastníkom a užívateľom Bytového domu alebo jednotlivých bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome nerušený výkon ich práv.

6.1.14. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť prenajímateľovi alebo budúcim vlastníkom Bytového domu alebo jednotlivých bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome bezproblémový a dostatočný prístup k hlavným uzáverom SV alebo TV, ventilom stúpačky, meračom SV alebo TV alebo technológii ATS, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu.

6.1.15. Zástupcovia vlastníkov Bytového domu alebo jednotlivých bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome majú právo prístupu k predmetu nájmu za účasti pracovníkov, ktorých vyšle nájomca, a to v čase, ktorý je potrebný vopred dohodnúť na dispečingu nájomcu, minimálne jedenkrát mesačne k poslednému dňu v mesiaci.

6.1.16. Nájomca je povinný pred začatím realizácie stavebných prác a úprav podľa bodu 3.1. až 3.2. tejto zmluvy oznámiť prenajímateľovi termín zahájenia a ukončenia týchto stavebných prác a úprav v súlade so stavebným povolením.

6.1.17. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe len so súhlasom prenajímateľa.

## **6.2 Prenajímateľ sa zaväzuje:**

6.2.1. Odovzdať predmet nájmu do užívania v stave vhodnom na užívanie v súlade s účelom nájmu, a to najneskôr do 28.2.2013.

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

6.2.3. Zabezpečiť stav predmetu nájmu počas doby nájmu v stave vhodnom na jeho užívanie v súlade s účelom nájmu dohodnutým v tejto nájomnej zmluve.

6.2.4. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený k prenájmu predmetu nájmu.

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 podľa bodu 2.1. tejto zmluvy.

## **VII. SÚČINNOSŤ PRI KOLAUDÁCII**

7.1. Nájomca zabezpečí všetky doklady súvisiace s jeho činnosťou podľa tejto zmluvy potrebné pre kolaudáciu stavby Bytového domu alebo technológii KOS a HVP, vrátane nie však len návodov na obsluhu, atestov a osvedčení zabudovaných výrobkov, dokladov o zaškolení pracovníkov a vyhodnotenia komplexných skúšok zariadení určených projektovou dokumentáciou. Nájomca odovzdá prenajímateľovi doklady podľa predchádzajúcej vety najneskôr 15 dní od písomného oznámenia o pripravenosti a funkčnosti dokončeného diela (KOS) do prevádzky.

7.2. V prípade, ak počas kolaudácie Bytového domu vznikne požiadavka na predloženie ďalších dokladov týkajúcich sa činnosti nájomcu podľa tejto zmluvy, je nájomca povinný zabezpečiť a odovzdať tieto doklady prenajímateľovi bez zbytočného odkladu po doručení požiadavky prenajímateľa na ich dodanie.

7.3. Nájomca je povinný priebežne zakresľovať červenou farbou všetky prípadné zmeny a odchýlky oproti projektovej dokumentácii do realizačného projektu ako podklad pre projekt skutočného vyhotovenia stavby Bytového domu.

7.4. Nájomca poskytne prenajímateľovi alebo ním určeným osobám všetku súčinnosť potrebnú za účelom riadnej a včasnej kolaudácie stavby Bytového domu a / alebo technológii KOS a HVP.

7.5. V nadväznosti na kolaudáciu Bytového domu sa zmluvné strany zaväzujú uzavrieť dodatok k tejto zmluve alebo novú nájomnú zmluvu nahrádzajúcu túto zmluvu za rovnakých podmienok, ako sú uvedené v tejto zmluve, v ktorých bude uvedená špecifikácia predmetu nájmu v súlade so skutkovým a právnym stavom predmetu nájmu a Bytového domu zapísaným v katastri nehnuteľností.

## **VIII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

8.1. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov oboch zmluvných strán.

8.2. Na účely tejto zmluvy sa za právnych nástupcov prenajímateľa považujú, okrem iného, budúci vlastníci bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome alebo ich spoločenstvo, pokiaľ bude zriadené v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej spoločne len „budúci vlastníci“). V tejto súvislosti sa zmluvné strany dohodli, že bez zbytočného odkladu po kolaudácii Bytového domu uzavru s budúcimi vlastníkmi (alebo ich zástupcami v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov) príslušné dodatky, zmluvy alebo iné dohody, ktorými bude formálne potvrdený prechod práv a povinností prenajímateľa z tejto zmluvy na budúcich vlastníkov..

8.3. Bez ohľadu na ustanovenia bodov 8.1. a 8.2. tohto článku zmluvy, prenajímateľ je oprávnený bez obmedzenia postúpiť a previesť svoje práva a povinnosti podľa tejto zmluvy na budúcich vlastníkov, s čím nájomca vyslovuje súhlas podpisom tejto zmluvy.

8.4. Ostatné výslovne neupravené právne vzťahy zmluvných strán sa riadia príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka a Občianskeho zákonníka.

8.5. Obsah tejto zmluvy možno meniť a dopĺňať jedine písomnými dodatkami k zmluve potvrdenými podpismi obidvoch zmluvných strán.

8.6. Zmluva bola vyhotovená v štyroch exemplároch, z ktorých každý má hodnotu originálu, po dvoch vyhotoveniach pre každú zmluvnú stranu.

8.7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si text Zmluvy prečítali, v plnom rozsahu porozumeli jej obsahu, ktorý je pre ne dostatočne určitý a zrozumiteľný a vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu bez akýchkoľvek omylov, a že ju neuzatvárajú v tiesni a ani za nápadne nevýhodných podmienok pre ktorúkoľvek Zmluvnú stranu, na znak čoho ju týmto vlastnoručne podpisujú.

8.8. Neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy tvoria nasledujúce prílohy:

Príloha č. 1: Pôdorys predmetu nájmu so schematickým vyznačením budúceho umiestnenia KOS, HVP a ATS

8.9. Táto zmluva nadobúda platnosť po jej podpísaní zmluvnými stranami a účinnosť, dňom Nasledujúcim po jej zverejnení na webovej stránke nájomcu.

V Košiciach, dňa .....

V Košiciach, dňa .....

.....  
Ing. Martin Takáč  
predseda predstavenstva

.....  
Ing. Juraj Slafkovský  
konateľ spoločnosti