

1101

NÁJOMNÁ ZMLUVA

o nájme spoločných priestorov v dome na ul. Rovníkova 9 v Košiciach podľa zákona č. 182/1993 Z.z.

I. ZMLUVNÉ STRANY

Prenajíateľ: Vlastníci bytového domu na ul. Rovníkova 9
v zastúpení: **Spoločenstvo vlastníkov bytov Rovníkova 9**
so sídlom: Rovníková 9, 040 12 Košice
zastúpený: Lukáš Kolbaský – predseda spoločenstva
IČO: 35521287
DIČ: 2021189016
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
Číslo účtu: 32335-542/ 0200
Spoločnosť je zapísaná v registri OÚ Košice IV., č. 15/1996

(ďalej len prenajíateľ)

Nájomca: **TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO, spol. s r. o. Košice**
so sídlom: Komenského č.7, 040 01 KOŠICE
zastúpený: 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. Prenajíateľ prenajíma a nájomca preberá do nájmu spoločné priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti na ulici **Rovníkova 9** v Košiciach, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností vedenom Katastrálnym úradom v Košiciach, Správou katastra Košice na liste vlastníctva č. 1731, okres Košice IV, katastrálne územie Jazero, ako bytový dom, súpisné č. 1459, postavený na pozemku parc. č. 1592/16.

2.2. Predmetom prenájmu je **strojovňa ÚK** v dome **Rovníkova 9** o rozlohe **12,28 m²** (viď priložený pôdorys) v ktorom bude umiestnená technológia domovej kompaktnej odovzdávacej stanice tepla (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 II. tejto zmluvy sa prenája za účelom umiestnenia a prevádzkovania domovej kompaktnej odovzdávacej stanice tepla a horúcovodnej prípojky v dome **Rovníkova 9** 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. 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 dohodou zmluvných strán. V prípade znemožnenia výkonu práv nájomcu z dôvodov na strane prenajímateľa, sa tento zaväzuje uhradiť nájomcovi všetky preukázateľne vynaložené náklady súvisiace s umiestnením a zriadením KOS a HVP.

V. VÝŠKA NÁJOMNÉHO A JEHO SPLATNOSŤ

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

$$12,28 \text{ m}^2 \times 8,30 \text{ €/m}^2 = 101,92 \text{ €/rok,}$$

5.2 Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné resp. jeho alikvotnú časť 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.

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 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 požiarom. 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 platnosti zmluvy uviest' 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. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zriadiť meranie el. energie, ktorá je potrebná na prevádzku KOS. 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. Zmenu účelu užívania časti stavby je povinný zabezpečiť nájomca.
- 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 na ul. **Rovníkova 9**, Košice nevznikla škoda. Nájomca objektívne zodpovedá za všetku škodu, ktorá vznikne v dôsledku jeho podnikateľských aktivít alebo ktorú spôsobí sám, resp. jeho zamestnanci vlastníkom domu na ul. **Rovníkova 9**, Košice alebo tretím osobám okrem živeľnej 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 je záležitosťou 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.
- 6.1.15. Zástupcovia vlastníkov majú právo prístupu k domovej stanici za účasti pracovníkov ktorých vyšle nájomca, a to v čase, ktorý je potrebný vopred dohodnúť na dispečingu nájomcu.
- 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. Dĺžku a termín ich odstavenia na prepojenie dohodne s prenajímateľom a bude postupovať tak, aby nezasiahol do kvality bývania neprimeranou dĺžkou odstávky.

6.2 Prenajíateľ 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 a HVP.
- 6.2.3 Prenajíateľ prehlasuje, že je oprávnený k prenájmu predmetu nájmu.
- 6.2.4. Prenajíateľ prehlasuje, že predmet nájmu je reálne aj právne spôsobilý k užívaniu.
- 6.2.5. Prenajíateľ prehlasuje, že podpisom tejto zmluvy udeľuje výhradne v prospech nájomcu súhlas k umiestneniu a prevádzkovaniu domovej KOS a HVP v priestoroch podľa bodu II. 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 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

.....
prenajíateľ

nájomca

