

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

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

I.

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: **BIXICO, spol. s r. o. Košice**
Letná 40, 040 01 Košice
Zast.: JUDr. Gabriel Ižarik, PaedDr. Štefan Izsarik,
Ing. Jozef Schürger – konatelia spoločnosti
IČO: 17080380
DIČ: 2020494553
Bankové spojenie: UniCredit Bank, a.s.
Číslo účtu: 6609930029/1111

Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I., oddiel Sro, vložka číslo 547/V

/ďalej len „prenajímateľ“/

Nájomca: **TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO, spol. s r. o. Košice**
Komenského 7, 040 01 Košice
Zast.: Ing. Juraj Slafkovský – konateľ spoločnosti
IČO: 31679692
IČ DPH: SK 2020485500
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
Číslo účtu: 0446049503/0900

Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I., oddiel Sro, vložka číslo: 3697/V

/ďalej len „nájomca“/

II.

Predmet nájmu

2.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľností vedenom Katastrálnym úradom v Košiciach, Správou katastra Košice na liste vlastníctva číslo 3460, okres Košice IV, katastrálne územie Jazero, ako budova, súpisné číslo 1445, postavený na pozemku parc. číslo 2437. Prenajímateľ prenajíma a nájomca preberá do nájmu priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti OC ŽDIAR v Košiciach, zapísanej na vyššie uvedom liste vlastníctva.



2.2. Predmetom nájmu je časť v objekte OC ŽDIAR o rozlohe 6,00 m² (vid' priložený pôdorys) v ktorej bude umiestnená technológia domovej kompaktnej odovzdávacej stanice tepla (ďalej len „KOS“) a horúco vodnej prípojky (ďalej len „HVP“), ktoré nájomca zriaduje, 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 budove OC ŽDIAR v Košiciach.

3.2. Nájomca je oprávnený v prenajatých priestoroch 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 na 10 rokov, s opciou na ďalších 5 rokov. Termín začatia stavby a termín uvedenia KOS do prevádzky bude písomne prenajímateľovi oznámený. 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 nájomného vzťahu uzatvoreného na dobu neurčitú budú predmetom tohto dodatku.

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. Opakované alebo sústavné nedodržovanie ujednaní uvedených v bode 6.1., ktoré by sťažovalo, alebo znemožňovalo výkon práv vlastníkov alebo zhoršovalo kvalitu bývania je dôvodom na ukončenie platnosti zmluvy zo strany prenajímateľa pred dohodnutým termínom.

V.

Výška nájomného a jeho platnosť

5.1. Nájomné za predmet nájmu podľa bodu 2.3. a účelu podľa bodu 3.1. sa stanovuje dohodou v ročnej výške 8,30 EUR / m² a to:

a./ 6,00 m² x 8,30 EUR = 49,80 EUR / ročne

b./ Ročný nájom pre umiestnenie HV prípojky pre KOS je 310,20 EUR / ročne.

Prenajímateľ účtuje nájomné bez DPH.

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 mesiaca.

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

Nájomca sa zaväzuje:

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

6.2. Vstupovať na pozemok prenajímateľa a správať sa k predmetu nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára.

6.3. Dbáť na čistotu a poriadok prenajatých priestorov a komunikácii spájajúcich prístup k prenajatým priestorom.

6.4. 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 prenajímateľovi.

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

6.6. Oznamovať zodpovednej osobe, ktorú určí prenajímateľ, vstup iných organizácií do objektu, ktorých vyšle nájomca.

6.7. 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.

6.8. Nájomca po nahlásení nedostatkov zistených prenajímateľom v súvislosti s predmetom nájmu zabezpečí zistenie a následné odstránenie nahlásenej závady. Termín odstránenia závady nahlási písomne prenajímateľovi.

6.9. Zmenu účelu užívania časti stavby je povinný zabezpečiť nájomca po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa.

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

6.11. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu a užívaním predmetu nájmu podľa bodu 3.1. OC ŽDIAR, Košice nevznikla škoda. Nájomca objektívne zodpovedá za všetku škodu, ktorá vznikne v dôsledku jeho podnikateľských aktivít alebo ktorú spôsobí sám, resp. jeho zamestnanci OC ŽDIAR, Košice alebo tretím osobám okrem živelnej udalosti. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

6.12. Poistenie vecí a zariadení umiestnených v prenajatom priestore je záležitosťou nájomcu.

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

6.14. V prípade, ak sa v prenajatom priestore nachádza prístup k hlavným uzáverom SV alebo TV, plynu, ventilu stúpačky, alebo merač SV alebo TV, nájomca sa zaväzuje zabezpečiť k nim prístup resp. sa zaväzuje zabezpečiť ich vývod mimo prenajatú miestnosť na vlastné náklady.

6.15. 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.

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

6.17. Existujúce priebežné rozvody ústredného kúrenia, ktoré sú vo vlastníctve nájomcu, budú demontované a nahradené novými horúcovodnými rozvodmi na vlastné náklady nájomcu.

6.18. 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 Prenajímateľ sa zaväzuje:

6.2.1. Odovzdať predmet nájmu do užívania v stave v akom sa nachádza, nakoľko nájomca si v súlade s touto zmluvou prispôsobí priestor 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. Dňom odovzdania predmetu nájmu v stave v akom sa nachádza nájomca počas celej doby platnosti zmluvy zabezpečí, aby bol v stave v akom ho prispôbil pre svoj účel predchádzajúcom súhlase prenajímateľa v zmysle tejto zmluvy.

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

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

6.2.6. Prenajímateľ prehlasuje, že podpisom tejto zmluvy udeľuje výhradne v prospech nájomcu súhlas k umiestneniu a prevádzkovaniu domovej KOS a HVP v priestoroch podľa článku 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 prenajatých priestorov.

V Košiciach, dňa

.....
prenajímateľ

.....
nájomca