

110/8

NÁJOMNÁ ZMLUVA

o nájme spoločných priestorov v dome Rovníková 7 v Košiciach podľa zákona č. 182/1993 Z. z.

I. ZMLUVNÉ STRANY

Prenajímateľ: Vlastníci bytového domu Rovníková 7
 v zastúpení správcou: **Správcovské bytové družstvo IV Košice**
 so sídlom: Levočská 3, 040 12 Košice
 štatutár: JUDr. Mária Lörinczová - riaditeľka SBD IV Košice - prokurista
 IČO: 00216666
 IČ DPH: SK 2021156984
 Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
 Číslo účtu: 2620065867/1100
 Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I v odd. Dr, vložka 915/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 **Rovníková 7** v Košiciach, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností vedenom Katastrálnym úradom v Košiciach, Správou katastra Košice na liste vlastníctva č. 2623, okres Košice IV, katastrálne územie Jazero, ako bytový dom, súpisné č. 1457, postavený na pozemku parc. č. 2411.

2.2 Predmetom prenájmu je **strojovňa ÚK** o rozlohe 12,28 m² (vid' priložený pôdorys umiestnenia), v ktorej bude umiestnená technológia domovej kompaktnej odovzdávacej stanice tepla **Rovníková 7** (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, článku II. tejto zmluvy sa prenajíma za účelom umiestnenia a prevádzkovania domovej KOS a HVP v dome **Rovníková 7** 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 na 15 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 V čase trvania zmluvy na dobu určitú môže prenajímateľ od tejto zmluvy odstúpiť len v prípade ukončenia trvania Zmluvy o dodávke tepla, pričom jej výpovedná doba je 6 mesiacov.

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:

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

5.2 Nájomca sa zaväzuje platiť ročné 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 požiarmi. 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 uviesť 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, ktoré je potrebné 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 2.2 vlastníkom bytového domu **Rovníková 7** nevznikla škoda. Nájomca objektívne zodpovedá za všetku škodu, ktorá vznikne v dôsledku jeho podnikateľských aktivít, alebo ktorú spôsobí sám, resp. jeho zamestnanci vlastníkom domu **Rovníková 7**, 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 odstavky.

6.2 Prenajímateľ 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 Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený k prenájmu 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 podľa bodu 2.2, 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 prenajatého priestoru.

V Košiciach, dňa

V Košiciach, dňa

prenajímateľ

.....
nájomca