

NÁJOMNÁ ZMLUVA

o nájme spoločných priestorov v dome na ul. Ovručská 13, 15 v Košiciach uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení

I. ZMLUVNÉ STRANY

Prenajíateľ: Spoločenstvo vlastníkov bytov „Ovruč 1315“
v zastúpení správcou: **SVB Spoločenstvo Ovručská 13,15 - Košice**
so sídlom: Ovručská 15, 040 22 Košice
štatutár: Bc. Alexander Varády
IČO: 31 312 993
IČ DPH: SK 2021850501
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
Číslo účtu: 2623721006/1100
Spoločnosť je zapísaná do registra združení SVBaNP OÚ Košice III, pod číslom 2/2000 (ďalej len prenájiateľ)

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: Slovenská sporiteľňa, a. s.
Číslo účtu: 0446049503/0900
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 prenájíma a nájomca preberá do nájmu spoločný priestor nachádzajúci sa v nehnuteľnosti Ovručská 13,15 v Košiciach, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností vedenom Katastrálnym úradom v Košiciach, Správou katastra Košice na liste vlastníctva č. 12106, okres Košice III, katastrálne územie Furča, obec Košice – Dargovských hrdinov, ako bytový dom, súpisné č. 698, postavený na pozemku parc. č. 2865.

2.2 Predmetom prenájmu je priestor pivnice o rozlohe 7m² (viď priložený pôdorys umiestnenia), v ktorej bude umiestnená technológia domovej kompaktnej odovzdávacej stanice tepla Ovručská 13,15 (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 Ovručská 13,15 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. Termín začatia stavby a termín uvedenia KOS do prevádzky bude písomne prenajímateľovi oznámený.

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) uplynutím výpovednej doby s tým, že túto zmluvu je oprávnená vypovedať každá zo zmluvných strán písomnou výpoveďou s päťmesačnou (5) výpovednou dobou s tým, že výpovedná doba začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane;
- d) 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 sa považuje najmä omeškanie nájomcu s platením nájomného 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;
- e) 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 dodávke a odbere tepla pre nehnuteľnosť.

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 nájomného 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 prenajímal,
- predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
- prenajímateľ 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 2.2 a účelu podľa bodu 3.1 sa stanovuje dohodou v ročnej výške 8,30 €/m² vrátane DPH a to:

$$7 \times 8,30 = \mathbf{58,1 \text{ €rok}}$$

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 požiarimi.

6.1.5 Do 30 dní odo dňa ukončenia platnosti zmluvy uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu a odovzdať ho prenajímateľovi na základe odovzdávacieho a preberacieho protokolu, ktorým sa ukončí predmet nájmu.

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 el. energie, s touto zmluvou sa preukáže prenajímateľovi.

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

6.1.9 Zmenu účelu užívania časti stavby je povinný zabezpečiť nájomca v súčinnosti s prenajímateľom.

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 2.2 vlastníkom bytového domu Ovručská 13,15 nevznikla škoda. Nájomca objektívne zodpovedá za všetku škodu, ktorá vznikne v dôsledku jeho podnikateľských aktivít, alebo ktorú spôsobí sám, resp. jeho zamestnanci vlastníkom domu Ovručská 13,15, alebo tretím osobám okrem živeľnej udalosti.

6.1.12 Nájomca zodpovedá za veci umiestnené v prenajatom priestore a za škody, ktoré týmto prenájmom vzniknú prenajímateľovi na majetku a zdraví.

6.1.13 Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v objekte bolo vytvorené prostredie zaistujúce 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 prístupu k 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 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 do užívania vo vypratanej a pripravenom stave.

6.2.2 Umožniť nájomcovi resp. ním povereným organizáciám neobmedzený a 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 článku II. tejto zmluvy a za podmienok 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