

# NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 400001196

uzatvorená podľa ustanovenia § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb.  
v znení neskorších predpisov medzi

obchodné meno: **Tepláreň Košice, a. s. v skratke TEKO, a. s.**  
sídlo: Teplárenská 3, 042 92 Košice  
IČO: 36 211 541  
DIČ: 2020048580  
IČ DPH: SK2020048580  
bankové spojenie: *-údaj sa nesprístupňuje-*, číslo účtu: *-údaj sa nesprístupňuje-*  
IBAN: *-údaj sa nesprístupňuje-*, BIC (SWIFT): *-údaj sa nesprístupňuje-*

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I v oddiele Sa vo vložke č. 1204/V

v mene spoločnosti konajú Ing. Ladislav Koch, predseda predstavenstva, a Ing. Štefan Kapusta, člen predstavenstva

(ďalej len „**prenajíateľ**“)

**a**

meno: **Adrián Dejčík**  
narodený *-údaj sa nesprístupňuje-*  
trvale bytom: Byster 4, 044 41 Sady nad Torysou

(ďalej len „**nájomca**“)

(ďalej spolu len „**zmluvné strany**“)

## 1. PREDMET ZMLUVY

- 1.1 Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností – pozemkov, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Južné Mesto, ktoré sú Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom vedené na LV č. 11671 ako parcela registra „C“, parc. č. 3486/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 2180 m<sup>2</sup>, parcela registra „C“, parc. č. 3486/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 727 m<sup>2</sup> a parcela registra „C“, parc. č. 3486/14 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 2470 m<sup>2</sup>, na ktorých je umiestnená pozemná komunikácia a k nej prináležiace chodníky tvoriace ulicu Teplárenská (ďalej len „**Cesta**“).
- 1.2 Nájomca je výlučným vlastníkom nehnuteľností – pozemku, nachádzajúceho sa v katastrálnom území Južné Mesto, ktorý je Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom vedený na LV č. 14609 ako parcela registra „C“, parc. č. 3319/44 – druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria o výmere 352 m<sup>2</sup>, a na ňom umiestnenej stavby, „skladu“, ktorá v čase podpisu tejto zmluvy nie je zapísaná na liste vlastníctva v dôsledku prebiehajúceho konania o dodatočnom povolení stavby na vecne a miestne príslušnom stavebnom úrade Mesto Košice, pracovisko Košice – Juh, Smetanova 4, Košice (v čase podpisu tejto zmluvy konanie vedené pod sp. zn. A/2014/00846-02/IV/TOM, A/2015/03006-01/IV/TOM).

1.3 Prenajímateľ za podmienok uvedených v tejto zmluve prenecháva nájomcovi do spoločného odplatného užívania Cestu špecifikovanú v odseku 1 tohto článku zmluvy. Cesta je polohovo vyznačená v katastrálnej mape, ktorá tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

## 2. ÚČEL ZMLUVY

2.1 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi Cestu za účelom zabezpečenia prístupu k nehnuteľnostiam uvedeným v článku 1 ods. 1.2 tejto zmluvy.

2.2 Nájomca vyhlasuje, že nehnuteľnosti uvedené v článku 1 ods. 1.2 tejto zmluvy užíva výlučne na nepodnikateľský účel, a že tento účel užívania nehnuteľností uvedených v článku 1 ods. 1.2 tejto zmluvy zachová počas celej doby platnosti tejto zmluvy.

2.3 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi Cestu na nepodnikateľský účel.

## 3. DOBA NÁJMU

3.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

3.2 Na základe dohody zmluvných strán je nájomca oprávnený Cestu užívať dňom podpisu tejto zmluvy.

3.3 Právny vzťah založený touto zmluvou zanikne:

- a) na základe dohody zmluvných strán o zrušení zmluvy,
- b) uplynutím výpovednej doby s tým, že túto zmluvu je oprávnená vypovedať každá zo zmluvných strán písomnou výpoveďou s trojmesačnou výpovednou dobou aj bez uvedenia dôvodu s tým, že výpovedná doba začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane;
- 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 sa považuje najmä omeškanie nájomcu s platením nájomného o viac ako tridsať (30) dní, užívanie Cesty v rozpore s účelom stanoveným v článku 2 tejto zmluvy, prenechanie predmetu nájmu do užívania tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa, neodstránenie alebo neuhradenie škody spôsobenej nájomcom na ceste v stanovenej lehote a pod.

## 4. NÁJOMNÉ

4.1 Nájomné za užívanie Cesty bolo stanovené dohodou zmluvných strán na sumu vo výške **200,- €** ročne, slovom dvesto euro ročne za celý predmet nájmu.

4.2 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca začne užívať predmet nájmu v rozpore s účelom tejto zmluvy uvedeným v čl. 2 tejto zmluvy, a síce, ak nájomca začne ktorákoľvek z nehnuteľností uvedených v článku 1 ods. 1.2 tejto zmluvy užívať na podnikateľský účel, nájomné sa automaticky dňom začatia užívania predmetu nájmu nájomcom na podnikateľské účely zvyšuje na sumu vo výške **996,- €** ročne, slovom deväťstodeväťdesiatšesť eur za celý predmet nájmu.

4.3 Nájomca výslovne vyhlasuje, že so zvýšením nájomného v zmysle ods. 4.2 tohto článku tejto zmluvy súhlasí.

- 4.4 Nájomca sa zaväzuje zaplatiť nájomné podľa odseku 4.1 a odseku 4.2 tohto článku tejto zmluvy prenajímateľovi jednorázovo za každý aj začatý kalendárny rok užívania Cesty, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom podľa článku 5. ods. 5.2 tejto zmluvy.
- 4.5 Nájomné podľa odseku 4.1 tohto článku tejto zmluvy a odseku 4.2 tohto článku tejto zmluvy môže byť upravené jednostranným právnym úkonom prenajímateľa
- (i) z titulu inflácie v Slovenskej republike vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky, a to o sumu súčinu miery inflácie v Slovenskej republike za bežný kalendárny rok a výšky nájomného plateného v predchádzajúcom kalendárnom roku alebo
  - (ii) z titulu nárastu preukázaných výdavkov prenajímateľa súvisiacich s údržbou Cesty, a to o sumu zodpovedajúcu rozdielu medzi výdavkami pred takým zvýšením a po takomto zvýšení, najmä zvýšenia dane z nehnuteľností a pod.
- 4.6 Nájomca je povinný na výzvu platiť takto zvýšené nájomné podľa ods. 4.5 tohto článku tejto zmluvy, od najbližšej platby nájomného po doručení písomného oznámenia prenajímateľa.

## **5. PLATOBNÉ PODMIENKY**

- 5.1 Nájomné je nájomca povinný platiť na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo na taký bankový účet, ktorý prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi, pričom je povinný ako variabilný symbol uvádzať číslo tejto zmluvy.
- 5.2 Nájomné za jednotlivé roky je splatné na základe faktúr vystavených prenajímateľom. Jednotlivé faktúry sú splatné v lehote 15 dní odo dňa ich vystavenia. Prenajímateľ vystaví nájomcovi faktúru za užívanie Cesty vždy do konca januára príslušného kalendárneho roka.
- 5.3 V prípade, že sa nájomca dostane do omeškania s platením nájomného podľa tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený od nájomcu požadovať úrok z omeškania vo výške 0,05% zo sumy, s ktorou je nájomca v omeškaní, za každý deň omeškania.

## **6. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN**

- 6.1 Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť a udržiavať Cestu počas celej doby nájmu v stave spôsobilom na riadne a nerušené užívanie na účel a za podmienok stanovených v tejto zmluve.
- 6.2 Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi včas potrebu opráv, ktoré má urobiť prenajímateľ na svoje náklady, pričom nájomca nesie zodpovednosť za škody, ktoré vzniknú v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti.
- 6.3 Nájomca nie je oprávnený prenechať Cestu do podnájmu tretej osobe ani jej umožniť akékoľvek iné užívanie Cesty.
- 6.4 Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi začatie užívania nehnuteľností uvedených v článku 1 ods. 1.2 tejto zmluvy na podnikateľský účel, a to do 15 dní odo dňa začatia ich užívania na takýto účel.
- 6.5 Nájomca sa zaväzuje užívať Cestu na iný než podnikateľský účel. Pre väčšiu jasnosť dohody Zmluvných strán, nájomca nie je oprávnený užívať Cestu v súvislosti s výkonom svojej podnikateľskej činnosti alebo podnikateľskej činnosti iného subjektu.

- 6.6 Nájomca vyhlasuje, že si je dobre vedomý právnych následkov porušenia povinnosti uvedenej v ods. 6.5 tohto článku tejto zmluvy. Pre väčšiu jasnosť dohody zmluvných strán, v prípade, ak nájomca začne užívať nehnuteľnosti uvedené v článku 1 ods. 1.2 tejto zmluvy na podnikateľský účel, bude povinný platiť nájomné podľa článku 4 ods. 4.2 tejto zmluvy.
- 6.7 Nájomca sa súčasne zaväzuje dodržiavať právne predpisy týkajúce sa ochrany pred požiarmi, ochrany a tvorby životného prostredia, ochrany verejného zdravia a pod. v súvislosti s užívaním nehnuteľností. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za všetky škody spôsobené porušením, nesplnením, resp. zanedbaním akejkoľvek povinnosti, ktorá nájomcovi vyplýva z predpisov týkajúcich sa ochrany pred požiarmi, ochrany a tvorby životného prostredia, ochrany verejného zdravia a pod. Za škody sa na účely tejto zmluvy považujú aj sankcie uložené príslušnými štátnymi orgánmi a orgánmi verejnej správy v súvislosti s porušením, nesplnením prípadne zanedbaním povinností v oblasti ochrany pred požiarmi, ochrany a tvorby životného prostredia, ochrany verejného zdravia a pod.
- 6.8 Za vytvorenie podmienok na úseku ochrany pred požiarmi na účely predchádzania vzniku požiarov a zabezpečenia podmienok na účinné zdoľávanie požiarov a na úseku odpadového hospodárstva a dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov pri plnení tejto zmluvy, na Ceste zodpovedá v plnom rozsahu a výlučne nájomca.
- 6.9 Dňom skončenia nájmu je nájomca povinný zdržať sa užívania Cesty. V prípade, že nájomca poruší túto povinnosť a Cestu bude používať aj po písomnom upozornení prenajímateľa, je prenajímateľ oprávnený od nájomcu požadovať zmluvnú pokutu vo výške **30,- €** za každé preukázané porušenie povinnosti nájomcu zdržať sa užívania Cesty po skončení nájmu. Na základe dohody zmluvných strán toto ustanovenie zmluvy ostáva v platnosti a bude sa do budúcnosti uplatňovať aj v prípade skončenia nájomného vzťahu založeného touto zmluvou.

## **7. OSOBITNÉ USTANOVENIA**

- 7.1 Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že Cestu budú okrem nájomcu a prenajímateľa užívať aj tretie osoby, ktoré zabezpečujú prístup k svojim nehnuteľnostiam alebo prevádzkam po Ceste, teda predmet nájmu bude v spoločnom užívaní viacerých subjektov.
- 7.2 Na základe dohody zmluvných strán môžu na základe tejto zmluvy Cestu okrem nájomcu užívať aj jeho rodinní príslušníci, príbuzní a osoby zabezpečujúce dokončenie stavebných prác na stavbe bližšie špecifikovanej v článku 1 ods. 1.2 tejto zmluvy, ktorí sú pri užívaní Cesty povinní rešpektovať účel tejto zmluvy podľa článku 2 tejto zmluvy.
- 7.3 Nájomca zodpovedá za škodu, ktorú na Ceste spôsobí. Na základe dohody zmluvných strán je nájomca povinný škodu, ktorú na Ceste spôsobil prenajímateľovi nahradiť do 7 dní odo dňa obdržania výzvy na náhradu škody.
- 7.4 Nájomca sa zaväzuje zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by mohlo dôjsť k obmedzeniu prejazdnosti alebo poškodeniu Cesty, inak zodpovedá za takto vzniknutú škodu. Nájomca rovnako zodpovedá aj za konanie svojich rodinných príslušníkov užívajúcich Cestu.
- 7.5 Na základe poskytnutých informácií nájomca (ďalej len „**dotknutá osoba**“), ak je fyzickou osobou, týmto vedome vyjadruje súhlas so spracúvaním svojich osobných údajov zo strany prenajímateľa (ďalej len „**prevádzkovateľ**“) na stanovené účely, vrátane získavania osobných údajov kopírovaním, skenovaním alebo iným zaznamenávaním úradných dokladov na nosič informácií, monitorovania pracoviska prevádzkovateľa a tretích strán pomocou videozáznamu alebo audiozáznamu, získavania osobných údajov aj od inej osoby, spracúvania osobných údajov v informačnom systéme,

sprístupňovania a poskytovania osobných údajov tretím stranám a prenosu osobných údajov do členských štátov Európskej únie a tretích krajín, vrátane tých, ktoré nezaručujú primeranú úroveň ochrany osobných údajov.

7.6 Všetky listiny, objednávky, dokumenty, požiadavky a oznámenia (ďalej len „**oznámenia**“) budú medzi zmluvnými stranami zabezpečené listami doručenými poštou alebo osobne, faxom alebo e-mailom, pokiaľ v tejto zmluve nie je pre určitú formu komunikácie vyhradený len určitý spôsob doručovania. Ak bolo oznámenie zasielané poštou, považuje sa za doručené dňom, v ktorom ho adresát prevzal alebo odmietol prevziať, alebo na tretí deň odo dňa podania zásielky na pošte, ak sa uložená zásielka zaslaná na adresu podľa odseku 7.7 tohto článku vrátila späť odosielateľovi. Ak bolo oznámenie zasielané faxom, e-mailom alebo doručované osobne v pracovný deň v čase do 16.00 hod., považuje sa za doručené v momente prenosu resp. doručenia oznámenia, inak v nasledujúci pracovný deň.

7.7 Pre **prenajímateľa** budú všetky oznámenia doručované alebo oznamované na nižšie uvedené údaje:

adresa: **Tepláreň Košice, a. s. v skratke TEKO, a. s.**  
Teplárenská 3, 042 92 Košice  
kontaktné osoby: *-údaj sa nesprístupňuje-*  
tel. *-údaj sa nesprístupňuje-*  
e-mail *-údaj sa nesprístupňuje-*

a pre **nájomcu** budú všetky oznámenia doručované alebo oznamované na nižšie uvedené údaje:

adresa: **Adrián Dejčík**  
Byster 4, 044 41 Sady nad Torysou  
tel. *-údaj sa nesprístupňuje-*  
e-mail *-údaj sa nesprístupňuje-*

alebo na akúkoľvek inú adresu, faxové, telefónne alebo mobilné telefónne číslo alebo e-mailovú adresu, ktoré budú druhej zmluvnej strane vopred písomne oznámené.

7.8 Zmluvné strany sa zároveň zaväzujú oznamovať si navzájom akékoľvek zmeny údajov, ktoré sa ich týkajú a sú potrebné na prípadné uplatnenie oznámenia, najmä všetky zmeny týkajúce sa uzavretej tejto zmluvy, zmenu, či zánik ich právnej subjektivity, adresu ich sídla, bydliska alebo miesta podnikania, bankového spojenia, vstup do konkurzného konania, reštrukturalizácie alebo likvidácie ktorejkoľvek zmluvnej strany. Ak niektorá zmluvná strana nesplní túto povinnosť, nebude oprávnená namietiť, že neobdržala akúkoľvek oznámenie, a zároveň zodpovedá za akúkoľvek takto spôsobenú škodu.

7.9 Prenajímateľ je oprávnený od nájomcu požadovať zmluvnú pokutu vo výške **100,00 €** za prvé porušenie akejkoľvek povinnosti vyplývajúcej z tejto zmluvy a vo výške **2.000,00 €** za opakované porušenie rovnakej povinnosti. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenájomateľa na náhradu škody v plnom rozsahu.

7.10 Prenajímateľ je oprávnený od nájomcu požadovať zmluvnú pokutu vo výške **1.000,00 €** za porušenie povinnosti nájomcu uvedenej v článku 6 ods. 6.4 tejto zmluvy. Právo prenájomateľa na odstúpenie od zmluvy a na náhradu škody v plnom rozsahu tým nie je dotknuté.

## 8. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 8.1 Táto zmluva sa spravuje zákonmi Slovenskej republiky. Súd Slovenskej republiky majú výlučnú právomoc na rozhodovanie akýchkoľvek sporov týkajúcich sa tejto zmluvy.
- 8.2 Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov a súvisiacimi predpismi.
- 8.3 Táto zmluva sa môže meniť alebo zrušiť iba dohodou zmluvných strán v písomnej forme.
- 8.4 Ak by sa dôvod neplatnosti vzťahoval len na časť tejto zmluvy, bude neplatnou len táto časť.
- 8.5 Táto zmluva tvorí úplnú dohodu medzi zmluvnými stranami týkajúcu sa predmetnej záležitosti. Podpisom tejto zmluvy sa žiadna zo zmluvných strán sa nemôže dovolávať zvláštnych v tejto zmluve neuvedených ústnych dojednaní a dohôd.
- 8.6 Táto zmluva bola vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, po dvoch (2) pre každú zmluvnú stranu.
- 8.7 Zmluvné strany berú na vedomie, že prenajímateľ je v zmysle § 2 ods. 3 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov povinnou osobou, a preto je táto zmluva v zmysle § 5a zákona o slobode informácií v spojení s § 47a Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov povinne zverejňovanou zmluvou.
- 8.8 Zmluvné strany berú na vedomie, že účinnosť tejto zmluvy je v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka v nadväznosti na § 5a zákona o slobode informácií podmienená jej zverejnením v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.
- 8.9 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
- 8.10 Súčasťou tejto zmluvy sú:
- príloha č. 1 – katastrálna mapy s vyznačením Cesty;
  - príloha č. 2 – výpis z LV č. 11671.
- 8.11 Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilé na právne úkony, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená, že túto zmluvu neuzatvárajú ani v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, že si obsah zmluvy dôkladne prečítali, jej obsahu porozumeli a tento vyjadruje ich slobodnú, vážnu a spoločnú vôľu, a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Košiciach dňa \_\_\_\_\_

V Košiciach dňa \_\_\_\_\_

**Za prenajímateľa:**

**Nájomca:**

\_\_\_\_\_  
Ing. Ladislav Koch  
predseda predstavenstva

\_\_\_\_\_  
Adrián Dejčík

\_\_\_\_\_  
Ing. Štefan Kapusta  
člen predstavenstva