

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
a podľa ustanovení Obchodného zákonníka č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov
medzi:

Obchodné meno: **MM Invest Košice, s.r.o.**
sídlo: Kováčska 19, 040 01 Košice
IČO: 36 582 239
DIČ: 2021856738 IČ DPH: SK2021856738
bankové spojenie: *-údaj sa nezverejňuje-*
číslo účtu: *-údaj sa nezverejňuje-*
IBAN: *-údaj sa nezverejňuje-* BIC (SWIFT): *-údaj sa nezverejňuje-*
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, oddiel Sro, vložka č. 15204/V
v mene spoločnosti koná Ing. Martin Makara, konateľ
(ďalej len „**prenajímateľ**“)

a

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 nezverejňuje-* číslo účtu: *-údaj sa nezverejňuje-*
IBAN: *-údaj sa nezverejňuje-* BIC (SWIFT): *-údaj sa nezverejňuje-*
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, oddiel Sa, vložka č. 1204/V
v mene spoločnosti konajú Ing. Ladislav Koch, predseda predstavenstva a Ing. František Hazala, člen
predstavenstva
(ďalej len „**nájomca**“)
(prenajímateľ a nájomca spoločne ďalej len „**zmluvné strany**“)

1. PREDMET ZMLUVY

- 1.1 Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – rozostavaného bytového domu B1, nachádzajúceho sa Pod šiancom ul. v Košiciach, ktorý je postavený na parcele č. 5458/132 vedenej Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom vedené na LV č. 15305, pre katastrálne územie Severné Mesto (ďalej len „**nehuteľnosť**“).
- 1.2 V nehnuteľnosti sa nachádzajú nebytové priestory o výmere 25 m², v ktorých je umiestnená odovzdávacia stanica tepla **OST 19032** (ďalej len „**OST**“). Priestory sú polohovo vyznačené v nákrese, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy (ďalej len „**priestory**“ alebo „**predmet nájmu**“).
- 1.3 Prenajímateľ za podmienok uvedených v tejto zmluve prenecháva nájomcovi do odplatného užívania priestory špecifikované v odseku 1.2 tohto článku zmluvy.

2. ÚČEL ZMLUVY

- 2.1 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu za účelom inštalácie a prevádzkovania OST na dodávku tepla na vykurovanie a ohrev vody pre nehnuteľnosť.

2.2 Nájomca je na základe tejto zmluvy oprávnený v prenajatých priestoroch inštalovať a prevádzkovať zdroj tepla, vrátane práva tento zdroj tepla primerane udržiavať, opravovať, obnovovať, modernizovať a rekonštruovať.

3. DOBA NÁJMU

3.1 Na základe dohody zmluvných strán prenajíateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu do užívania v lehote siedmych (7) dní odo dňa podpisu tejto zmluvy. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu zmluvné strany zápisnicu, v ktorej uvedú najmä:

- a) stav, v akom sa predmet nájmu nachádza v deň odovzdania nájomcovi;
- b) stav meračov médií, ak sa priestoroch nachádzajú;
- c) zoznam zariadení a ich stav;
- d) poznámka o odovzdaní kľúčov od priestorov;
- e) iné skutočnosti, o ktorých vyznačenie požiadala prenajíateľ alebo nájomca;
- f) miesto a dátum spísania zápisnice;
- g) podpis prenajíateľa a nájomcu.

3.2 Táto zmluva sa uzatvára na dobu 15 rokov.

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 len z dôvodom uvedených v ods. 3.4. a 3.5. tohto článku písomnou výpoveďou s dohodnutou trojmesačnou výpovednou dobou s tým, že výpovedná doba začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane;
- c) odstúpením od tejto zmluvy v prípadoch uvedených v zákone, v ods. 3.6 tohto článku zmluvy, 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.

3.4 Prenajíateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať z dôvodov uvedených v § 9 ods.2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.

3.5 Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať, ak:

- stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
- nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
- prenajíateľ 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,

3.6 Nájomca je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, že

- v lehote 120 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy nezíska od Úradu pre reguláciu sieťových odvetví povolenie na výrobu a rozvod tepla pre odovzdávaciu stanicu tepla; alebo
- zanikne alebo bude zrušená zmluva o dodávke a odbere tepla, uzavretá medzi nájomcom ako dodávateľom tepla a prenajíateľom ako odberateľom tepla; alebo
- prenajíateľ bez závažného a preukázateľného dôvodu nedá nájomcovi súhlas podľa ustanovení článku 7. ods. 7.5 tejto zmluvy ani v náhradnej primeranej lehote, ktorá nesmie byť kratšia ako 7 dní.

4. NÁJOMNÉ

- 4.1 Nájomné za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy bolo stanovené dohodou zmluvných strán na sumu vo výške 1,- €, (slovom jedno euro) ročne bez DPH.
- 4.2 K nájomnému prenajímateľ pripočíta DPH v aktuálnej výške.
- 4.3 Výška nájomného podľa odseku 4.1 tohto článku je pevná a je nemenná počas celej doby nájmu.
- 4.4 Predmetom služby spojenej s nájmom priestoru je dodávka elektrickej energie, ktorej spotreba je meraná samostatným certifikovaným podružným meradlom, ktoré nájomca umiestni v priestoroch na vlastné náklady. Číslo meradla a stav spotreby bude stranami odsúhlasený v preberacom protokole. Studená voda nie je predmetom služieb spojených s predmetom nájmu, nakoľko nájomca studenú vodu nespotrebováva len ju ohrieva pre účely prípravy TÚV.

5. PLATOBNÉ PODMIENKY

- 5.1 Na základe dohody zmluvných strán budú nájomné a úhrada za služby spojené s nájmom uhrádzané na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Nájomné sa uhrádza ročne dopredu, vždy v prvom mesiaci kalendárneho roka, za ktorý sa nájomné uhrádza. Úhrada za služby spojené s nájmom sa uhrádza mesačne pozadu.
- 5.2 Nájomné a úhrada za služby spojené s nájmom sú splatné v lehote 30 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi.
- 5.3 Nájomné a úhradu za služby spojené s nájmom 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.
- 5.4 Pre prípad omeškania nájomcu s platením nájomného alebo úhrady za elektrickú energiu podľa tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli na platení úrokov z omeškania vo výške 0,03% zo sumy, s ktorou je nájomca v omeškaní, za každý deň omeškania.
- 5.5 Postúpenie pohľadávky na zaplatenie nájomného a úhrad za služby spojené s nájmom vrátane príslušenstva alebo pohľadávky na zaplatenie zmluvnej pokuty podľa tejto zmluvy nájomcom je možné iba s písomným súhlasom nájomcu.
- 5.6 Nájomca je oprávnený zadržať časť nájomného a úhrad za služby spojené s nájmom vo výške zodpovedajúcej dani z pridanej hodnoty vyúčtovanej faktúrou v prípade, ak u prenajímateľa nastanú dôvody pre zrušenie registrácie pre daň z pridanej hodnoty a/alebo Finančné riaditeľstvo Slovenskej republiky zverejní prenajímateľa v zozname osôb, u ktorých nastali dôvody pre zrušenie registrácie pre daň z pridanej hodnoty vedenom na portáli Finančnej správy Slovenskej republiky, a to až do času, keď prenajímateľ hodnoverným spôsobom preukáže nájomcovi, že u neho tieto dôvody pominuli.

6. PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

- 6.1 Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne a nerušené užívanie na účel stanovený v tejto zmluve.

- 6.2 Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi resp. jeho zamestnancom, alebo ním splnomocneným osobám vstup na/do nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, a to aj počas nočných hodín a dní pracovného pokoja.
- 6.3 Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený vykonávať potrebnú kontrolu predmetu nájmu v sprievode nájomcu alebo ním splnomocnenej osoby, ak o to prenajímateľ písomne alebo telefonicky aspoň tri (3) dni vopred požiadava tak, aby sa kontrola predmetu nájmu vykonala v čase od 8.00 do 14.00 hod.
- 6.4 Prenajímateľ nezodpovedá za akékoľvek poistné udalosti vzniknuté na veciach nachádzajúcich sa v priestore.

7. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

- 7.1 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu spôsobom a na účel dohodnutý v tejto zmluve.
- 7.2 Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal.
- 7.3 Nájomca je povinný vykonávať na nebytovom priestore, ktorý je predmetom nájmu všetky drobné opravy, údržbu a rekonštrukciu na vlastné náklady bez nároku na ich preplatenie prenajímateľom a to riadnym odborným spôsobom s použitím kvalitných a vhodných materiálov. Za drobnú sa považuje jednorazová oprava v hodnote do 100,- € spolu s materiálom. Nájomca je povinný vykonávať všetky revízie spojené s prevádzkou OST vrátane elektroinštalácie a predložiť prenajímateľovi revízne správy.
- 7.4 Nájomca môže v priestore vykonať stavebné úpravy alebo zmeny nad hodnotu 100,- €, iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
- 7.5 V prípade vzniku potreby vykonania opráv v hodnote vyššej ako je uvedená v ods. 7.3. tohto článku zmluvy (ďalej len „oprava“), je nájomca takúto opravu oprávnený vykonať len z predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
- 7.6 Po vykonaní takýchto opráv na predmete nájmu má nájomca proti prenajímateľovi nárok na náhradu všetkých preukázateľných nákladov vynaložených na odsúhlasenú opravu. Nájomca je oprávnený žiadať od prenajímateľa náhradu ním vynaložených nákladov na predmet nájmu, najskôr po ukončení nájmu podľa tejto zmluvy, a to vo výške zostatkovej hodnoty majetku, ktorý obstaral nájomca na vlastné náklady, a ktorý použil pre účely prevádzkovania OST, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak. Rovnaký nárok má nájomca v prípade, že opravu vykoná bez súhlasu prenajímateľa z dôvodu, že prenajímateľ aj napriek písomnej výzve nájomcu na opravu predmetu nájmu súhlas neudelil, ale nájomca musel uviesť predmet nájmu do stavu, aby ho bolo možné užívať na určený účel, z dôvodu havárie stavu alebo z dôvodu hroziacej škody na predmete nájmu.
- 7.7 Nájomca je oprávnený prerušiť užívanie predmetu nájmu a zároveň prerušiť alebo obmedziť dodávku tepla do odberného miesta v prípade, že by užívanie predmetu nájmu bolo spojené s ohrozením života, zdravia alebo majetku.
- 7.8 Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.
- 7.9 Za vytvorenie podmienok na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarom na účely predchádzania vzniku požiarov a zabezpečenia podmienok na účinné

zdoľovanie požiarov v nehnuteľnostiach prenajímateľa, v a na ktorých je umiestnená OST za účelom plnenia tejto zmluvy a dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov, ako aj technických noriem (aj keď nie sú všeobecne záväzné) pri plnení tejto zmluvy v a na nehnuteľnostiach prenajímateľa, v a na ktorých je umiestnená OST zodpovedá v plnom rozsahu a výlučne prenajímateľ.

- 7.10 Nájomca resp. jeho zamestnanci nesmú na/v nehnuteľnostiach prenajímateľa požívať alkoholické nápoje, omamné látky, psychotropné látky alebo prípravky a plniť túto zmluvu pod ich vplyvom. Ďalej musia dodržiavať zákaz fajčenia a musia používať a nosiť osobné ochranné pracovné pomôcky a prostriedky.
- 7.11 Nájomca je povinný ihneď oznámiť vznik každého pracovného úrazu aj prenajímateľovi.
- 7.12 Nájomca odovzdá v zapečatenom obale náhradné kľúče (zabezpečovacie vstupné kódy) od nebytového priestoru do úschovy prenajímateľovi, pre prípad nevyhnutného vstupu do nebytového priestoru z dôvodu požiaru alebo inej nepredvídateľnej havárie v čase neprítomnosti nájomcu, aj v takomto prípade je prenajímateľ povinný oznámiť svoj úmysel telefonicky nájomcovi na tel. číslo 055/6192444. Na vstup do nebytového priestoru z týchto dôvodov dáva nájomca neodvolateľný súhlas. O rozpečatení obalu a vstupe do nebytového priestoru zo strany prenajímateľa bude vykonaný písomný záznam, ktorý bude predložený nájomcovi.
- 7.13 V prípade skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje nebytový priestor vypratať a predmet nájmu prenajímateľovi odovzdať do tridsiatich (30) dní odo dňa skončenia nájomného vzťahu založeného touto zmluvou poverenému zamestnancovi, resp. splnomocnenému zástupcovi prenajímateľa v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany zápisnicu. Na zápisnicu sa primerane použijú ustanovenia článku 3 ods. 3.1 tejto zmluvy.
- 7.14 Za riadnu prevádzku OST a jej zabezpečenie zodpovedá vo vzťahu k prenajímateľovi i tretím osobám nájomca. Nájomca je povinný poučiť svojich zamestnancov o podmienkach užívania nebytového priestoru podľa tejto zmluvy.
- 7.15 Nájomca je oprávnený na vlastné náklady vykonať na predmete nájmu nevyhnutné úpravy technologického celku súvisiace s inštaláciou určených meradiel na zmluvne dohodnuté odberné miesta, tak aby boli meradlá namontované v súlade s platnou legislatívou.

8. DORUČOVANIE

- 8.1 Všetky listiny, objednávky, dokumenty, požiadavky a oznámenia (ďalej len „oznámenia“) budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované 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 8.2 tohto článku vrátila späť odosielateľovi. Ak bolo oznámenie zasielané faxom, e-mailom alebo doručované osobne v pracovný deň v čase od 8.00 hod do 15.00 hod., považuje sa za doručené v momente prenosu resp. doručenia oznámenia, inak v nasledujúci pracovný deň.
- 8.2 Pre **nájomcu** 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 nezverejňuje-*
tel. *-údaj sa nezverejňuje-* e-mail: *-údaj sa nezverejňuje-*

a pre odberateľa budú všetky oznámenie doručované alebo oznamované na nižšie uvedené údaje:

adresa: **MM Invest Košice, s.r.o.**
Kováčska 19, 040 01 Košice
kontaktné osoby: *-údaj sa nezverejňuje-*
tel.: *-údaj sa nezverejňuje-*, e-mail: *-údaj sa nezverejňuje-*

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

- 8.3 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 nespĺní túto povinnosť, nebude oprávnená namietat, že neobdržala akúkoľvek oznámenie, a zároveň zodpovedá za akúkoľvek takto spôsobenú škodu.

9. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 9.1 Táto zmluva sa spravuje zákonmi Slovenskej republiky. Súdny Slovenskej republiky majú výlučnú právomoc na rozhodovanie akýchkoľvek sporov týkajúcich sa tejto zmluvy.
- 9.2 Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a v jeho rámci ustanoveniami Obchodného zákonníka č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov a súvisiacimi predpismi platnými v SR.
- 9.3 Ak by sa dôvod neplatnosti vzťahoval len na časť tejto zmluvy, bude neplatnou len táto časť.
- 9.4 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.
- 9.5 Táto zmluva bola vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, po dvoch (2) pre každú zmluvnú stranu.
- 9.6 Zmluvné strany sú 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 povinnými osobami, 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.
- 9.7 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.

9.8 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

9.9 Prílohy: 1. LV č. 15305
2. Náskres priestorov

9.10 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:

Za nájomcu:

Ing. Martin Makara
konateľ

Ing. Ladislav Koch
predseda predstavenstva

Ing. František Hazala
člen predstavenstva

Príloha č. 1
LV č. 15305

Príloha č. 2
Nákres priestorov

