

ZMLUVA**o nájme spoločného zariadenia domu č. 5/500/17/ZM**

uzatvorená v zmysle §§ 663-684 Občianskeho zákonníka, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a zákona č. 657/2004 Z.z. o tepelnej energetike v platnom znení.

Článok I
Zmluvné strany

1. Prenajímateľ: **Vlastníci bytov a nebytových priestorov**
Koniarekova ul. 23, 24, 25, 26
917 00 Trnava, ktorých presné označenie je uvedené v prílohe č.4,
ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy
Zastúpený: správca : Domová správa Trnava, s.r.o.
Tehelná 3/A, 917 01 Trnava
Štatutárny orgán: Mgr. Igor Bočko, konateľ
Registrácia: OR OS Trnava, oddiel Sro, vložka č. 23237/T
IČO: 44 519 311
DIČ: 2022753315
IČ DPH: neplatca
Bankové spojenie:

(ďalej len **prenajímateľ**)

2. Nájomca: **Trnavská teplárenská, a. s.**
Coburgova 84
917 42 Trnava
Registrácia: OR OS Trnava, oddiel Sa, vložka č. 10219/T
Štatutárny orgán: Ing. Richard Lidik, predseda predstavenstva
Ing. Zoltán Barczy, podpredseda predstavenstva
IČO: 36 246 034
DIČ: 2020166632
IČ DPH: SK 2020166632
Bankové spojenie:

(ďalej len **nájomca**)

Článok II
Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi spoločné zariadenie - priestory, slúžiace odovzdávacej stanici tepla (ďalej len "OST") č. 7118, nachádzajúce sa v obytnom dome na ulici Koniarekova č. 23-26 v Trnave, súpisné číslo 7696, parcelné číslo 5680/256, vo výmere 19,60 m². Technológia OST je vo výlučnom vlastníctve nájomcu.
2. Nehnutelnosť, v ktorej sa spoločné zariadenie (ďalej len „prenajaté priestory“) nachádza, má prenajímateľ zapísané na liste vlastníctva č. 9833 v Katastri nehnuteľností Okresného úradu Trnava, katastrálny odbor, k. ú. Trnava a je v spoluvlastníctve všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
3. Prenajaté priestory sa nachádzajú na prvom podzemnom podlaží obytného domu. Pozostávajú z 2 prepojených miestností s 2 uzamykateľnými dverami. Sú prístupné zo suterénnych priestorov obytného domu cez vchod č. 25 (viď príloha č.1 – pôdorys priestorov).
4. Nájomca bude uvedené priestory využívať v súlade s predmetom svojej činnosti a so zákonom č. 657/2004 Z.z. o tepelnej energetike v platnom znení, výhradne na prevádzkovanie OST za

účelom dodávania tepla pre vykurovanie a na prípravu teplej úžitkovej vody (ďalej len „TÚV“) pre objekt obytného domu na ulici Koniarekova č. 23-26 v Trnave.

5. Odber studenej vody pre prípravu TÚV a OPV vrátane elektrickej energie je realizovaný samostatne cez určené meradlá.

Článok III **Doba a ukončenie nájmu**

1. Nájom vzniká dňom 01.01.2017 a uzatvára sa na dobu neurčitú.
2. Nájom zaniká:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou zo strany nájomcu z akéhokoľvek dôvodu alebo bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede,
 - c) prenajímateľ nemôže vypovedať túto nájomnú zmluvu počas platnosti Zmluvy o dodávke a odbere tepla a TÚV, uzatvorenej medzi prenajímateľom a nájomcom-dodávateľom tepla, iba ak z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení. Výpovedná lehota a začiatok jej plynutia sú rovnaké ako v bode 2., písm. b) tohto článku,
 - d) z iných zákonom ustanovených dôvodov.

Článok IV **Výška nájomného a spôsob úhrady**

1. Zmluvné strany sa dohodli od 01.01.2018 na nájomnom vo výške 35,- € / m² za rok, t. j. ročne celkom 686,- €. Prenajímateľ nie je platcom DPH. Nájomné je splatné ročne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, vo výške ročného nájomného v čiastke 686,- €, v termíne do 21 dní od doručenia faktúry nájomcovi. Spôsob platby: bezhotovostne, z účtu nájomcu na účet prenajímateľa.
2. Prenajímateľ vystaví faktúru za nájom od 01.01.2017 do 31.12.2017 vo výške 400,- €. Nájomné za vyššie uvedené obdobie je splatné jednorazovo na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, a to v termíne do 21 dní od jej doručenia nájomcovi.
3. Prenajímateľ vystaví faktúru za užívanie priestorov za obdobie od 01.12.2007 do 31.12.2016 vo výške 1.000,- €. Úhrada za užívanie za vyššie uvedené obdobie je splatná jednorazovo na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, a to v termíne do 21 dní od jej doručenia nájomcovi.
4. V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného si môže prenajímateľ voči nájomcovi uplatniť úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Článok V **Technický stav prenajatých priestorov**

1. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi priestory v stave spôsobilom na užívanie v zmysle článku II. tejto zmluvy. Technický stav prenajatých priestorov pri podpise tejto zmluvy je zobrazený na fotodokumentácii, ktorá je prílohou č.2 tejto zmluvy.
2. Nájomca prehlasuje, že priestory OST pozná a je mu známy ich technický stav.
3. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajímateľovi priestory v takom stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade poškodenia priestorov z dôvodu zavinenia nájomcu sa nájomca zaväzuje uhradiť škody, vyčíslené na základe odborného znaleckého posudku.

Článok VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.
3. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok a čistotu v priestoroch a prístupe k priestorom OST.
4. Prenajímateľ umožní povereným pracovníkom nájomcu vstup do priestorov OST bez obmedzenia, vrátane nočných hodín a voľných dní a zdrží sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní priestorov. Kľúč od priestorov bude mať k dispozícii [PSW1] len nájomca.
5. V prípade havárie spoločných zariadení objektu v blízkosti technologických zariadení OST a priestorov, v ktorom sa OST nachádza, prenajímateľ sa zaväzuje nahlásiť túto skutočnosť okamžite, tzn. bez zbytočného odkladu, na telefónne čísla dispečingu nájomcu 033/5553442, 033/5553446 alebo 0908/704628. Prenajímateľ bezodkladne vykoná všetky potrebné opatrenia na zamedzenie vzniku, resp. rozšírenia škody na technologické zariadenia OST. Nájomca za tým účelom, v prípade potreby, bezodkladne umožní prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu v priestore OST. Zmenu uvedených telefónnych čísiel nájomca bezodkladne oznámi prenajímateľovi.
6. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akýchkoľvek zásahov a manipulácií na zariadení nájomcu s výnimkou záchrany ľudského života alebo na odvrátenie havárie technologického zariadenia prenajímateľa alebo nájomcu.
7. V prípade havárie technologických zariadení OST, ktorá by mohla mať negatívny vplyv na stavebné konštrukcie a prevádzku objektu, nájomca bez zbytočného odkladu nahlási túto skutočnosť prenajímateľovi na telefónne číslo 0910/903278, 0915/799225. Nájomca bezodkladne vykoná všetky potrebné opatrenia na zamedzenie vzniku, resp. rozšírenia škody na objekt a zabezpečí odstránenie havarijného stavu. Zmenu uvedených telefónnych čísiel prenajímateľ bezodkladne oznámi nájomcovi.
8. Prenajímateľ je povinný informovať nájomcu o všetkých pripravovaných zmenách na pripojenej technológii prenajímateľa majúcej vplyv na technologické zariadenie nájomcu.
9. Nájomca je z hľadiska bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v súlade so zákonom NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov povinný v prenajatých priestoroch:
 - a) dodržiavať všeobecné zásady prevencie a základné podmienky na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci,
 - b) plniť všeobecné povinnosti zamestnávateľa v záujme zaistenia bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (školenia zamestnancov, osobné ochranné pracovné prostriedky),
 - c) zaistiť bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci s technickými zariadeniami, a to vykonávaním kontroly stavu technických zariadení a vykonávaním odborných prehliadok a skúšok,
 - d) zabezpečiť označenie priestoru obchodným menom spoločnosti nájomcu.
10. Prenajímateľ je z hľadiska zabezpečenia protipožiarnej bezpečnosti v súlade so zákonom NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov povinný v prenajímanom priestore:
 - a) vykonávať pravidelné kontroly požiarneho uzáverov v zmysle požiadaviek vyhlášky č. 478/2008 Z. z. o vlastnostiach, konkrétnych podmienkach prevádzkovania a zabezpečenia pravidelnej kontroly požiarneho uzáverov, ktoré sú súčasťou vybavenia priestorov.
 - b) vykonávať pri správe bytového domu plnenie úloh ochrany pred požiarmi v zmysle § 6a zákona.

11. Nájomca z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti v súlade so zákonom NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov je povinný v prenajatom priestore:
- a) zabezpečiť vykonávanie preventívnych protipožiarňch prehliadok a odstraňovať zistené nedostatky,
 - b) zabezpečiť plnenie opatrení na ochranu pred požiarimi pri činnostiach spojených so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru,
 - c) prevádzkovať technické zariadenie a technologické zariadenie a zabezpečovať vykonávanie pravidelnej údržby a kontroly z hľadiska ich protipožiarnej bezpečnosti a odstraňovať zistené nedostatky podľa pokynov výrobcu,
 - d) zabezpečiť plnenie ustanovených povinností a určených úloh na úseku ochrany pred požiarimi osobami, ktoré majú požadovanú odbornú spôsobilosť alebo osobitné oprávnenie,
 - e) obstarávať a inštalovať hasiace prístroje, prevádzkovať ich v akcieschopnom stave, zabezpečovať vykonávanie ich kontroly a údržby osobou s odbornou spôsobilosťou, viesť a uchovávať dokumentáciu o ich prevádzkovaní,
 - f) zabezpečiť označenie a vybavenie príslušnými príkazmi, zákazmi a pokynmi.
- V prenajatých priestoroch sú z hľadiska ochrany pred požiarimi len občasné pracovné miesta.
12. Nájomca nie je oprávnený prenechať priestory alebo ich časť do podnájmu tretej strane bez písomného súhlasu prenajímateľa.
13. Zmluvné strany sú navzájom povinné oznámiť všetky skutočnosti dôležité pre trvanie a riadnu realizáciu nájmu.
14. V prípade poistnej udalosti je nájomca povinný bez meškania o tejto udalosti informovať prenajímateľa.
15. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov za doprovodu nájomcu za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok.

Článok VII **Záverečné ustanovenia**

1. Vzťahy touto zmluvou bližšie neupravené sa ďalej riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a zákonom č. 657/2004 o tepelnej energetike v platnom znení.
2. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy pre zmluvné strany prechádzajú v celom rozsahu na právnych nástupcov oboch zmluvných strán.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že podpisom tejto zmluvy považujú za vysporiadané všetky vzájomné záväzky, ktoré vznikli v období od 01.12.2007 do dňa podpisu tejto zmluvy, a ďalšie nároky si voči druhej zmluvnej strane za uvedené obdobie nebudú uplatňovať a akýchkoľvek iných nárokov nevyplývajúcich z tejto zmluvy sa výslovne vzdávajú.
4. Všetky zmeny, dodatky a prílohy sú platné výlučne v písomnej forme a v znení odsúhlasenom obidvomi zmluvnými stranami.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu štatutárnymi zástupcami obidvoch zmluvných strán a účinnosť dňom 01.01.2017.
6. Zmluva je vypracovaná v štyroch rovnopisoch, z ktorých každý má právnu silu originálu a z ktorých prenajímateľ dostane dve vyhotovenia zmluvy a nájomca dve vyhotovenia zmluvy.
7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú príloha č. 1 – pôdorys, príloha č. 2 – fotodokumentácia technického stavu nebytových priestorov, príloha č. 3 – výpisy z OR, príloha č. 4 – označenie vlastníkov.

8. Zmluvné strany prehlasujú, že ustanoveniam zmluvy zhodne porozumeli čo do obsahu i rozsahu, tieto vyjadrujú ich slobodnú a vážnu vôľu, nemajú voči nim žiadne námietky a na dôkaz svojho súhlasu ju nižšie podpisujú.

V Trnave dňa

V Trnave dňa

Prenajímateľ:

Vlastníci bytov a nebytových priestorov
Koniarekova 23-26, 917 00 Trnava
v zastúpení správcou :
Domová správa Trnava, s.r.o.
Tehelná 3/A, 917 01 Trnava

Nájomca:

Trnavská teplárenská, a.s.
Coburgova 84, 917 42 Trnava

Mgr. Igor Bočko
konateľ

Ing. Richard Lidik
predseda predstavenstva

Ing. Zoltán Barczy
podpredseda predstavenstva

Prílohy :

- č.1 – pôdorys
- č.2 – fotodokumentácia technického stavu nebytových priestorov
- č.3 - výpisy z OR
- č.4 – označenie vlastníkov

