

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a Občianskeho zákonníka v platnom znení (ďalej len „Zmluva“)
medzi:

I.

Zmluvné strany:

Prenajíateľ: KZC INVEST s.r.o.
so sídlom: Muškátová 7, 040 11, Košice
v zastúpení: Ing. Marián Želinský, Mgr. Radovan Čop
IČO: 52 360 989
IČ DPH: SK 212 106 0557
Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I., odd. Sro, vl.č. 46228/V
bankové spojenie: Tatra Banka a.s.
číslo účtu: SK07 1100 0000 0029 4707 1935

(ďalej len „**Prenajíateľ**“)

Nájomca: TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO spoločnosť s ručením obmedzeným Košice
Sídlo: Komenského č.7, 040 01 KOŠICE
Zastúpený: Ing. Jaroslav Tkáč – konateľ spoločnosti
IČO: 31679692
IČ DPH: SK 2020485500
bankové spojenie: Československá obchodná banka a.s.
číslo účtu: SK6075000000000025794273
SWIFT: CEKOSKBX

Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I. oddiel Sro vložka č.3697/V

(ďalej len „**Nájomca**“)

(Prenajíateľ a Nájomca spolu aj ako „**Zmluvné strany**“)

II.

PREDMET NÁJMU

2.1. Prenajíateľ prenecháva Nájomcovi do užívania nebytový priestor nachádzajúci sa v nehnuteľnosti KZC Residence so súpisným číslom 3866 a orientačným číslom 5B na ul. Rastislavova Košice, ktorý je zapísaný v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 4097, okres Košice, katastrálne územie Skladná postavený na pozemku C KN parc. č. 1281/2 zastavaná plocha a nádvorie. (ďalej len „**Nehuteľnosť**“).

2.2. Predmetom nájmu je nebytový priestor v Nehuteľnosti, o rozlohe 9,60 m² pod č. 1.05 podľa priloženého pôdorysu so zakreslením prenajímaného nebytového priestoru, nachádzajúci sa na prízemí Nehuteľnosti, v ktorom je umiestnená technológia domovej kompaktnej odovzdávacej stanice tepla (ďalej len KOS) ktorú zriadila, prevádzkuje, udržiava, opravuje a spravuje na vlastné náklady Nájomca (ďalej len „**Predmet nájmu**“).

2.3. Prenajíateľ prehlasuje, že je výlučným vlastníkom Predmetu nájmu.

III. ÚČEL NÁJMU A OPRÁVNENIE NÁJOMCU

3.1 Predmet nájmu v zmysle bodu 2.1. a 2.2. tejto Zmluvy sa prenajíma za účelom umiestnenia a prevádzkovania domovej kompaktnej odovzdávacej stanice tepla, ktorá je napojená na horúcovodnú prípojku v Nehnuteľnosti..

3.2 Nájomca je oprávnený v Predmete nájmu vykonať na vlastné náklady nevyhnutné stavebné úpravy, a to najmä pre umiestnenie technologického zariadenia a umiestniť technológiu KOS podľa bodu 3.1 tejto Zmluvy. O všetkých stavebných úpravách a ich nákladoch bude Nájomca vopred písomne informovať Prenajímateľa, aby nedošlo k vzniku akejkoľvek škody.

IV. DOBA NÁJMU

4.1 Zmluva sa uzatvára na dobu pätnástich (15) rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy, **s opciou na ďalších 5 rokov**. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade záujmu obidvoch Zmluvných strán uzatvoria tri mesiace pred uplynutím doby nájmu dodatok k tejto Zmluve, ktorým sa zmení doba nájmu na dobu neurčitú. Podmienky ukončenia nájomného vzťahu uzatvoreného na dobu neurčitú, prípadne ďalšie podmienky nájmu budú predmetom tohto dodatku.

4.2 Právny vzťah založený touto Zmluvou zanikne:

- a) na základe vzájomnej dohody Zmluvných strán ,
- b) výpoveďou z dôvodov uvedených v ust. § 9 zákona 116/1990 Zb. s tým, že výpovedná doba je päť mesiacov a 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 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 vopred daného písomného súhlasu Prenajímateľa;
- d) 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.

V. VÝŠKA NÁJOMNÉHO A JEHO SPLATNOSŤ

5.1 Nájomné za Predmet nájmu sa stanovuje vzájomnou dohodou v ročnej výške **1 €/rok bez DPH** za celý Predmet nájmu.

5.2 Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné v zmysle bodu 5.1 tejto Zmluvy vždy vopred na základe faktúry Prenajímateľa k 01.01. príslušného kalendárneho roka.

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. V nevyhnutom rozsahu vstupovať na pozemok a nehnuteľnosti vo vlastníctve 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 Predmete nájmu dodržiavať smernice BOZP 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. Odber a meranie el. energie, ktorá je potrebná na prevádzku KOS je Nájomca povinný upraviť si samostatnou zmluvou s dodávateľom, na čo dáva Prenajímateľ súhlas.

6.1.8. Nájomca po nahlásení nedostatkov zistených Prenajímateľom v súvislosti s Predmetom nájmu zabezpečí zistenie a následné odstránenie nahlásenej závady na vlastné náklady a bez zbytočného zdržania. Termín odstránenia závady nahlási písomne Prenajímateľovi.

6.1.9. Nájomca je povinný predložiť Prenajímateľovi všetky odborné vyjadrenia príslušných úradov, ktoré je povinný získať k prevádzkovaniu svojej činnosti v Predmete nájmu.

6.1.10. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na Predmete nájmu a užívaním Predmetu nájmu podľa bodu 3.1 nevznikla škoda. Nájomca zodpovedá za všetku škodu, ktorá vznikne v dôsledku jeho podnikateľských aktivít alebo ktorú spôsobí sám, resp. jeho zamestnanci, resp. samotné zariadenie umiestnené v Predmete nájmu vlastníkom Predmetu nájmu, Nehnuteľností alebo tretím osobám okrem živelnej udalosti. Ak sa tak nestane, má Prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení Nájomcu, poškodenia odstrániť na vlastné náklady a následne požadovať od Nájomcu ich náhradu. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že preukázateľne vynaložené náklady Prenajímateľa na odstránenie škôd spôsobených Nájomcom uhradí bez zbytočného zdržania na základe výzvy Prenajímateľa doručenej Nájomcovi.

6.1.11. Poistenie vecí a zariadení umiestnených v Predmete nájmu je záležitosťou Nájomcu. Nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečiť ochranu svojho majetku pred poškodením, resp. odcudzením tretími osobami. Prenajímateľ nenesie žiadnu zodpovednosť za žiadne škody vzniknuté Nájomcovi z dôvodov uvedených v predchádzajúcej vete.

6.1.12. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v Nehnuteľnostiach bolo vytvorené prostredie zaisťujúce vlastníkom bytov a nebytových priestorov a užívateľom nerušený výkon ich práv.

6.1.13. V prípade, ak sa v Predmete nájmu nachádza prístup k hlavným uzáverom SV alebo TV, plynu, ventilu stúpačky Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť k nim prístup.

6.1.14. Zástupcovia vlastníkov bytov a nebytových priestorov, resp. správcu Nehnuteľnosti majú právo prístupu ku KOS za účasti pracovníkov, ktorých vyšle Nájomca, a to v čase, ktorý je potrebný vopred dohodnúť na dispečingu Nájomcu, minimálne jedenkrát mesačne k poslednému dňu v mesiaci.

6.2. Prenajímateľ sa zaväzuje:

6.2.1. Odovzdať Nájomcovi 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.

6.2.3. Zabezpečiť stav Predmetu nájmu počas doby platnosti Zmluvy stave vhodnom na jeho užívanie v súlade s účelom nájmu dohodnutým v tejto Zmluve.

6.2.4 Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený k prenájmu Predmetu nájmu.

6.2.5. Prenajímateľ prehlasuje, že Predmet nájmu zatiaľ nie je skolaudovaný a bude reálne aj právne spôsobilý k užívaniu na dohodnutý účel dňom nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia vzťahujúceho sa na Predmet nájmu.

6.2.6. Prenajímateľ prehlasuje, že podpisom tejto Zmluvy udeľuje výhradne v prospech Nájomcu súhlas k umiestneniu a prevádzkovaniu domovej KOS v priestoroch podľa bodu 2.2 tejto Zmluvy.

6.2.7 Nájomca pre prípad, že Prenajímateľ scudzí Nehnutelnosť alebo jej časť, ktorá je Predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy, dáva podpisom tejto Zmluvy súhlas s prechodom práv a povinností z tejto Zmluvy na nadobúdateľa, resp. nového prenajímateľa, a to nového vlastníka alebo vlastníkov Predmetu nájmu a Nájomca vyhlasuje, že ďalší jeho súhlas v tejto súvislosti už nie je potrebný.

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 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Obchodného zákonníka Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov, ktoré sú obsahom a účelom najbližšie obsahu a účelu tejto Zmluvy.

7.3. Zmluva sa môže meniť a dopĺňať dohodou Zmluvných strán na základe písomného dodatku podpísaného oboma Zmluvnými stranami.

7.4. Zmluva bola vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každé má hodnotu originálu, po dvoch vyhotoveniach pre každú zmluvnú stranu.

7.5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv alebo nadobudnutím právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia vzťahujúceho sa k Predmetu nájmu, a to podľa toho, ktorá z uvedených udalostí nastane neskôr.

7.6. Zmluvné strany prehlasujú, že si Zmluvu dobre prečítali, s jej obsahom sa riadne a úplne oboznámili, že mali možnosť jej zmeny, resp. úpravy, že Zmluva bola uzatvorená slobodne a vážne, zrozumiteľne a určite, že porozumeli jej obsahu, tiež, že zmluvná voľnosť Zmluvných strán nebola ničím obmedzená, a že tak, ako bola Zmluva vyhotovená zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú si vzájomne prejavili, sledujúc úmysel byť Zmluvou viazaní, na dôkaz čoho ju podpisujú.

7.7. Prílohou č. 1 je pôdorys prenajatého priestoru, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy.

V Košiciach, dňa _____

V Košiciach, dňa _____

Ing. Marián Želinský
konateľ spoločnosti

Ing. Jaroslav Tkáč
konateľ spoločnosti

Mgr. Radovan Čop
konateľ spoločnosti