

# 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 medzi:

## I.

### Zmluvné strany

**Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome so súpisným č. 22, na ulici Mikovíniho 30, 32 v Košiciach**

(ďalej len „Prenajíateľ“)

**zastúpení správcou:**

**obchodné meno:** BYTY- SERVIS, spol. s r. o. Košice  
sídlo: Gemerská 3, 040 01 Košice  
zastúpené: Ing. Ivana Štofková - konateľ  
právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným  
registrácia: Obchodný register Mestského súdu Košice, oddiel: Sro, vložka číslo: 2362/V  
IČO: 31 663 303  
DIČ: 2020487557  
IČ DPH: SK 2020487557  
IBAN: SK79 1111 0000 0011 5164 0018

(ďalej len „Správca“)

a

**obchodné meno:** TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO spoločnosť s ručením obmedzeným Košice

sídlo: Komenského 7, 040 01 Košice  
zastúpený: Ing. Jaroslav Tkáč – konateľ spoločnosti  
právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným  
registrácia: Obchodný register Mestského súdu Košice, Oddiel: Sro, vložka č.: 3697/V  
IČO: 31679692  
DIČ: 2020485500  
IČ DPH: SK 2020485500  
IBAN: SK98 0200 0000 0000 2390 4512

(ďalej len „Nájomca“)

## II.

### PREDMET NÁJMU

2.1. Prenajíateľ prenajíma a nájomca preberá do nájmu nebytový priestor nachádzajúci sa nehnuteľnosti bytový dom so súpisným číslom 22, ulica Mikovíniho 30, 32, 040 11 Košice, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 13955, okres Košice II, katastrálne územie Terasa, postavenej na pozemku parc. č. 4939, 4938 (ďalej len „Nehuteľnosť“).

2.2. Predmetom nájmu je nebytový priestor kočíkareň v Nehuteľnosti o rozlohe 8,73 m<sup>2</sup> (viď. priložený pôdorys) nachádzajúci sa v suteréne domu Mikovíniho 30, v ktorom je umiestnená

technológia domovej kompaktnej odovzdávacej stanice tepla KOS č. 27882 (ďalej len „KOS“) ktorú zriadil, prevádzkuje, udržiava, opravuje a spravuje na vlastné náklady Nájomca.

2.3. Prenajímateľ prehlasuje, že je výlučným vlastníkom Predmetu nájmu a nie je nijako obmedzený v práve nakladať s Predmetom nájmu.

### III. ÚČEL NÁJMU A OPRÁVNENIE NÁJOMCU

3.1 Predmet nájmu sa prenájma za účelom prevádzkovania domovej kompaktnej odovzdávacej stanice tepla KOS, ktorá je napojená na horúcovodnú prípojku v Nehnutelnosti.

### IV. DOBA NÁJMU

4.1 Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

4.2 Právny vzťah založený touto zmluvou zanikne:

- a) na základe dohody zmluvných strán o zrušení zmluvy,
- b) písomnou výpoveďou, pričom zmluvné strany sa dohodli, že budú pre ne platiť výpovedné dôvody uvedené v § 9 ods. 2 a ods. 3 zákona 116/1990 Zb. s tým, že výpovedná doba sú tri mesiace a začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane;
- c) odstúpením od tejto zmluvy z dôvodu podstatného porušenia zmluvy, za ktoré sa považuje užívanie predmetu nájmu v rozpore s účelom stanoveným v tejto zmluve, prenechanie predmetu nájmu do užívania tretej osobe bez vopred daného písomného súhlasu prenajímateľa a porušenie ktorejkoľvek z povinností uvedených v bode 6.2.1, 6.2.2 a 6.2.3 tejto Zmluvy;
- d) ukončením dodávky tepla do Nehnutelnosti zo strany nájomcu.

### V. VÝŠKA NÁJOMNÉHO A JEHO SPLATNOSŤ

5.1 Nájomné za predmet nájmu podľa bodu 2.1, 2.2 a účelu podľa bodu 3.1 sa stanovuje dohodou v ročnej výške 106,40 € bez DPH /rok 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 31.1. príslušného kalendárneho roka.

5.3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený zvýšiť výšku nájomného, ak dôjde k nárastu cien, na základe miery určenej príslušným indexom vydaným Štatistickým úradom SR. V tom prípade je prenajímateľ oprávnený zvýšiť výšku nájomného o skutočný nárast príslušného indexu vydaného Štatistickým úradom SR.

### 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 do Nehnutelnosti v nevyhnutom rozsahu a správať sa k Predmetu nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára.

- 6.1.3. Dbat' na čistotu a poriadok prenajatých priestorov a komunikácii spájajúcich prístup k prenajatým priestorom.
- 6.1.4. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch dodržiavať všetky zákonné povinnosti v oblasti požiarnej ochrany v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi týkajúce sa výlučne prevádzkovania umiestnenej technológie.
- 6.1.5. Do 30 dní odo dňa ukončenia platnosti zmluvy uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a odovzdať ho, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 6.1.6. 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.
- 6.1.7. Nájomca znáša náklady na bežnú opravu a udržiavanie prenajatých priestorov. V prípade vzniku iných závad nad rámec bežného opotrebenia (napr. zatekanie do prenajatých priestorov, vytopenie, statické narušenie) alebo v prípade rozhodnutia o zateplení Nehnutelnosti, výmene okien a pod., náklady na odstránenie týchto závad, resp. vykonanie týchto činností, znáša v plnom rozsahu Prenajímateľ.
- 6.1.8. Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi všetky odborné vyjadrenia príslušných úradov, ktoré je povinný získať k prevádzkovaniu svojej činnosti v Predmete nájmu.
- 6.1.9. 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, Nehnutelností alebo tretím osobám okrem živeľnej 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.
- 6.1.10. Poistenie vecí a zariadení umiestnených v prenajatom priestore je záležitosťou nájomcu. Nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečiť ochranu svojho majetku pred poškodením a odcudzením tretími osobami. Prenajímateľ nenesie žiadnu zodpovednosť za žiadne škody vzniknuté nájomcovi z dôvodov uvedených v predchádzajúcej vete.
- 6.1.11. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v Nehnutelnostiach bolo vytvorené prostredie zaisťujúce vlastníkom a užívateľom nebytových priestorov nerušený výkon ich práv.
- 6.1.12. V prípade, ak sa v prenajatom priestore nachádza prístup k hlavným uzáverom SV alebo TV, plynu, ventilu stúpačky nájomca sa zaväzuje zabezpečiť k nim prístup.
- 6.1.13. Zástupcovia vlastníkov nebytových priestorov, resp. ustanoveného správcu Nehnutelností majú právo prístupu ku KOS za účasti pracovníkov, ktorých vyšle nájomca, a to v čase, ktorý je potrebný vopred dohodnúť na dispečingu nájomcu.
- 6.1.14. Nájomca je povinný pred začatím realizácie akýchkoľvek stavebných úprav v Predmete nájmu písomne požiadať o súhlas prenajímateľa resp. správcu Nehnutelnosti s uvedením presnej špecifikácie a termínu ich zahájenia a ukončenia. Všetky náklady súvisiace so spracovaním príslušnej projektovej dokumentácie a zabezpečenia všetkých relevantných povolení znáša v plnej výške nájomca.

## 6.2. Prenajímateľ sa zaväzuje:

- 6.2.1. Odovzdať 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 prevádzkovania, údržby a opráv KOS.

6.2.3. Zabezpečiť stav Predmetu nájmu počas doby platnosti nájomnej zmluvy v stave vhodnom na jeho užívanie v súlade s účelom nájmu dohodnutým v tejto nájomnej zmluve a v prípade potreby odstránenia iných ako bežných závad (bod 6.1.8 tejto zmluvy) bezodkladne pristúpiť k ich odstráneniu

6.2.4 Nájomca pre prípad, že prenajímateľ scudzí Nehnutelnosti alebo ich 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., Obchodného zákonníka alebo Občianskeho zákonníka.

7.3. Ustanovenie o ročnej výške nájmu podľa čl. V sa použije aj na nájom v kalendárnom roku 2024 a nájomca uhradí ročné nájomné do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

7.4. Obsah tejto zmluvy možno meniť a dopĺňať jedine písomnými dodatkami k zmluve potvrdenými podpismi obidvoch zmluvných strán.

7.5. Zmluva bola vyhotovená v dvoch exemplároch, po jednom vyhotovení pre každú zmluvnú stranu.

7.6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni, kedy zmluva bude zverejnená v Centrálnom registri zmlúv.

7.7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Príloha č. 1 - pôdorys prenajatého priestoru.

Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu dobre prečítali, jej obsahu porozumeli, je prejavom ich slobodnej a vážnej vôle a nie sú im známe žiadne okolnosti, ktoré by mohli obmedziť jej obsah alebo platnosť. Na znak súhlasu so znením tejto Zmluvy ju podpisujú.

V Košiciach, dňa - 8. MAR. 2024

V Košiciach, dňa 08 -03- 2024

Ing. Ivana Stofková  
konateľ

Ing. Jarosláv Tkáč  
konateľ spoločnosti