

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.2, na ulici Petzvalova 1 a 3 v Košiciach

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

zastúpení správcom:

obchodné meno: **BYTOVÉ HOSPODÁRSTVO, s.r.o.**

sídlo: Mäsiarska 26, 040 01 Košice

zastúpené: Ing. Ladislav Fodor

Eva Ligártová

Ing. Ivana Mičianová

právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným

registrácia: Obchodný register Mestského súdu Košice, oddiel: Sro, vložka číslo: 8627/V

IČO: 31 735 860

DIČ: 2020483399

IČ DPH: SK 2020483399

IBAN: SK53 0200 0000 0019 2923 0053

(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. Prenajímateľ prenajíma a nájomca preberá do nájmu nebytový priestor nachádzajúci sa nehnuteľnosti bytový dom so súpisným číslom 2, ulica Petzvalova 1 a 3, 040 11 Košice, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 13556, okres Košice II, katastrálne územie Terasa, postavenej na pozemku parc. č. 4796, 4797 (ďalej len „**Nehuteľnosť**“).

2.2. Predmetom nájmu je nebytový priestor v Nehnuteľnosti o rozlohe 10,88 m² nachádzajúci sa v suteréne domu Petzvalova 1 v ktorom je umiestnená technológia domovej kompaktnej odovzdávacej stanice tepla KOS č.278105 (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 prenajíma za účelom prevádzkovania domovej kompaktnej odovzdávacej stanice tepla KOS, ktorá je napojená na horúcovodnú prípojku v Nehnuteľnosti.

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 Nehnuteľnosti 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 180,58 € 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. Dbáť 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 požiarňami 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 prenájomateľ scudzí Nehnuteľnosti 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 prenájomateľa, 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 potvrđenými 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.

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

V Košiciach, dňa

09-10-2024

prenajímateľ

nájomca

[Handwritten signature]