

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v platnom znení a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení
medzi:

I.

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: RE Košice s. r. o.

Sídlo: Boženy Němcovej 8, 811 04 Bratislava - mestská časť Staré mesto

Zastúpený: Mgr. Martin Zelený – konateľ spoločnosti

IČO: 52966704

IČ DPH: SK2121196110

Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č. 143538/B

bankové spojenie:

číslo účtu:

(ďalej len „*Prenajímateľ*“)

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 Mestského súdu Košice oddiel Sro vložka č.3697/V

(ďalej len „*Nájomca*“)

II.

PREDMET NÁJMU

2.1. Prenajímateľ prenajíma a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti – budove so súpisným číslom 44, na ulici Alžbetina, Košice, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Košice 1, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 11479, okres Košice, katastrálne územie Stredné Mesto, postavená na pozemkoch KN-C parcelné čísla 410, 411 (ďalej len „*Nehnuteľnosť*“).

2.2. Predmetom nájmu je nebytový priestor č. 0.02 v Nehnuteľnosti o rozlohe 19,6 m² (viď priložený pôdorys) nachádzajúci sa na prvom podzemnom podlaží, v ktorom bude umiestnená technológia domovej kompaktnej odovzdávacej stanice tepla OST 12014 (ďalej len „*OST*“) ktorú zriadi, prevádzkuje, udržiava, opravuje a spravuje na vlastné náklady Nájomca (ďalej len „*Predmet nájmu*“). Prenajímateľ 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 prevádzkovania domovej kompaktnej odovzdávacej stanice tepla (OST), ktorá je napojená na horúcovodnú prípojku v Nehnuteľnosti a ktorá je vo výlučnom vlastníctve Nájomcu.

3.2 Nájomca je oprávnený v Predmete nájmu vykonať na vlastné náklady nevyhnutné stavebné úpravy pre umiestnenie technologického zariadenia a umiestniť technológiu OST podľa bodu 3.1 tejto zmluvy. O týchto 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 **dvadsať (20) rokov** odo dňa účinnosti tejto zmluvy, s **opakovanou opciou na ďalších 5 rokov**. Opciu na predĺženie tejto zmluvy podľa predchádzajúcej vety má právo využiť Nájomca tak, že najneskôr tri mesiace mesiacov pred uplynutím doby nájmu vyzve Prenajímateľa na uzatvorenie dodatku k zmluve, a to aj opakovane.

4.2 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.

4.3 Právny vzťah založený touto zmluvou zanikne:

- a) na základe písomnej dohody zmluvných strán o ukončení zmluvy,
- b) výpoveďou z dôvodov podľa ustanovení § 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 právnych predpisoch,
- 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 podľa bodu 2.1, 2.2 a účelu podľa bodu 3.1 sa stanovuje 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 na účet Prenajímateľa vždy vopred na základe faktúry prenajímateľa k 1.1. 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. Dbieť na čistotu a poriadok Predmetu nájmu a komunikácii spájajúcich prístup k Predmetu nájmu.
- 6.1.4. V Predmete nájmu dodržiavať smernice BOZP a PO. Požiarnu ochranu si Nájomca zabezpečuje v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi. Nájomca sa zaväzuje, že akékoľvek zistené nedostatky, ktoré sú predmetom bežnej údržby, odstraňuje Nájomca na vlastné náklady a v prípade výskytu iných nedostatkov, tieto okamžite nahlási Prenajímateľovi, ktorý ich bezodkladne odstráni.
- 6.1.5. Do 30 kalendárnych dní odo dňa ukončenia tejto zmluvy uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

6.1.6. Oznamovať zodpovednej osobe, ktorú určí Prenajímateľ, vstup tretích osôb do Predmetu nájmu alebo Nehnuteľnosti, ktorých vyšle Nájomca.

6.1.7. Odber a meranie elektrickej energie, ktorá je potrebná na prevádzku OST, je Nájomca povinný upraviť si samostatnou zmluvou s dodávateľom elektrickej energie, na čo dáva Prenajímateľ súhlas.

6.1.8. Že predloží Prenajímateľovi všetky odborné vyjadrenia príslušných úradov, ktoré je povinný získať k prevádzkovaniu svojej činnosti v Predmete nájmu.

6.1.9. Starat' sa o to, aby na Predmete nájmu a pri užívaní 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, Nehnuteľnosti alebo tretím osobám okrem prípadu, ak tak ustanovuje Občiansky zákonník alebo osobitné právne predpisy. Ak sa tak nestane, má Prenajímateľ právo po predchádzajúcom písomnom upozornení Nájomcu, poškodenia odstrániť na vlastné náklady a následne požadovať od Nájomcu ich náhradu.

6.1.10. Poistiť veci a zariadenia umiestnené v Predmete nájmu. 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.

6.1.11. Že pri výkone svojich práv bude dbať na to, aby v Nehnuteľnosti bolo vytvorené prostredie zaisťujúce vlastníkom bytov a nebytových priestorov a užívateľom nerušený výkon ich práv.

6.1.12. Že v prípade, ak sa v Predmete nájmu nachádza prístup k hlavným uzáverom SV alebo TV, plynu alebo ventilu stúpačky, zástupca správy Predmetu nájmu, po predchádzajúcom telefonickom alebo písomnom upozornení, zabezpečí k nim prístup.

6.1.13. Že zabezpečí prístup zástupcom vlastníkov bytov a nebytových priestorov, resp. správcovi Nehnuteľnosti ku OST za účasti pracovníkov, ktorých vyšle Nájomca, a to v čase, ktorý je potrebný vopred dohodnúť na dispečingu Nájomcu, maximálne jedenkrát mesačne k poslednému dňu v mesiaci.

6.1.14. S výnimkou v zmysle Čl. III bod 3.2 pred začatím realizácie akýchkoľvek stavebných úprav v Predmete nájmu písomne požiada o súhlas Prenajímateľa ako aj zástupcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Nehnuteľnosti, resp. správcu Nehnuteľnosti 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 tretím osobám bezproblémový prístup k Predmetu nájmu za účelom umiestnenia a prevádzkovania OST.

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

6.2.4. Umožniť Nájomcovi najneskôr do 30 kalendárnych dní odo dňa skončenia tejto zmluvy demontovať domovú kompaktnú odovzdávaciu stanicu tepla (OST).

6.3. Prenajímateľ prehlasuje, že:

6.3.1. Je oprávnený k prenájmu Predmetu nájmu.

6.3.2. 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.

6.3.3. Podpisom tejto zmluvy udeľuje výhradne v prospech Nájomcu súhlas k prevádzkovaniu domovej OST v priestoroch podľa bodu 2.2 tejto zmluvy.

6.4. Nájomca pre prípad, že Prenajímateľ scudzí Nehnuteľnosť alebo ich časť, ktorá je Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy, dáva podpisom tejto zmluvy súhlas s prechodom práv a povinností z tejto zmluvy na 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 výslovné neupravené právne vzťahy zmluvných strán sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov.

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

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

7.5. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu dobre prečítali a na znak súhlasu s jej obsahom ju dobrovoľne podpísali.

7.6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni, kedy budú kumulatívne splnené tieto podmienky:

- a. zmluva bude zverejnená v zmysle § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení a zároveň
- b. nadobudne právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie, ktorým sa povolí užívanie Nehnuteľnosti uvedenej v bode 2.1 tejto Zmluvy.

7.7. Súčasťou tejto zmluvy je pôdorys Predmetu nájmu.

V Košiciach, dňa 14 -11- 2024

V PRAZE, dňa 11.11.2024

Za nájomcu:

Za prenajímateľa:

Ing. Jaroslav Tkáč
konateľ spoločnosti

RE Košice s. r. o.

MPA

LEGENDA MESTSTOVI:

ŠIFRA	OPIS	ŠIFRA	OPIS
K1	STĽOV	11	STĽOV
K2	PRÍROD	12	PRÍROD
K3	STĽOV	13	STĽOV
K4	PRÍROD	14	PRÍROD
K5	STĽOV	15	STĽOV
K6	PRÍROD	16	PRÍROD
K7	STĽOV	17	STĽOV
K8	PRÍROD	18	PRÍROD
K9	STĽOV	19	STĽOV
K10	PRÍROD	20	PRÍROD
K11	STĽOV	21	STĽOV
K12	PRÍROD	22	PRÍROD
K13	STĽOV	23	STĽOV
K14	PRÍROD	24	PRÍROD
K15	STĽOV	25	STĽOV
K16	PRÍROD	26	PRÍROD
K17	STĽOV	27	STĽOV
K18	PRÍROD	28	PRÍROD
K19	STĽOV	29	STĽOV
K20	PRÍROD	30	PRÍROD
K21	STĽOV	31	STĽOV
K22	PRÍROD	32	PRÍROD
K23	STĽOV	33	STĽOV
K24	PRÍROD	34	PRÍROD
K25	STĽOV	35	STĽOV
K26	PRÍROD	36	PRÍROD
K27	STĽOV	37	STĽOV
K28	PRÍROD	38	PRÍROD
K29	STĽOV	39	STĽOV
K30	PRÍROD	40	PRÍROD
K31	STĽOV	41	STĽOV
K32	PRÍROD	42	PRÍROD
K33	STĽOV	43	STĽOV
K34	PRÍROD	44	PRÍROD
K35	STĽOV	45	STĽOV
K36	PRÍROD	46	PRÍROD
K37	STĽOV	47	STĽOV
K38	PRÍROD	48	PRÍROD
K39	STĽOV	49	STĽOV
K40	PRÍROD	50	PRÍROD

LEGENDA MATERIÁLOV:

- STĽOV
- PRÍROD

POZNÁMKY:

- Návrh je základom pre realizáciu stavby.
- Návrh je platný v rozsahu, v akom bol schválený.
- Návrh je platný v rozsahu, v akom bol schválený.
- Návrh je platný v rozsahu, v akom bol schválený.
- Návrh je platný v rozsahu, v akom bol schválený.
- Návrh je platný v rozsahu, v akom bol schválený.
- Návrh je platný v rozsahu, v akom bol schválený.
- Návrh je platný v rozsahu, v akom bol schválený.
- Návrh je platný v rozsahu, v akom bol schválený.
- Návrh je platný v rozsahu, v akom bol schválený.

LEGENDA MATERIÁLOV:

- STĽOV
- PRÍROD

POZNÁMKY:

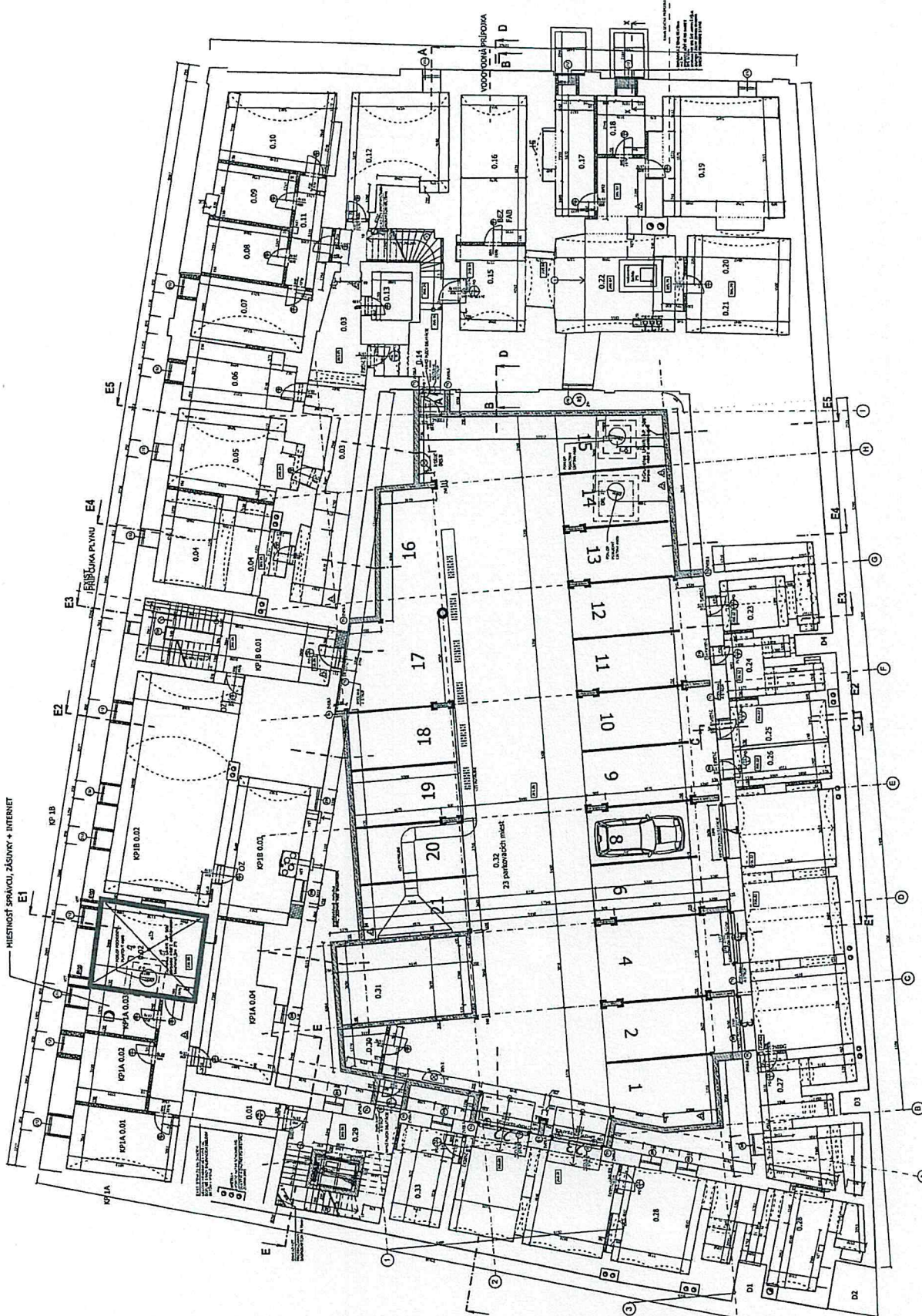
- Návrh je základom pre realizáciu stavby.
- Návrh je platný v rozsahu, v akom bol schválený.
- Návrh je platný v rozsahu, v akom bol schválený.
- Návrh je platný v rozsahu, v akom bol schválený.
- Návrh je platný v rozsahu, v akom bol schválený.
- Návrh je platný v rozsahu, v akom bol schválený.
- Návrh je platný v rozsahu, v akom bol schválený.
- Návrh je platný v rozsahu, v akom bol schválený.
- Návrh je platný v rozsahu, v akom bol schválený.
- Návrh je platný v rozsahu, v akom bol schválený.

LEGENDA MATERIÁLOV:

- STĽOV
- PRÍROD

POZNÁMKY:

- Návrh je základom pre realizáciu stavby.
- Návrh je platný v rozsahu, v akom bol schválený.
- Návrh je platný v rozsahu, v akom bol schválený.
- Návrh je platný v rozsahu, v akom bol schválený.
- Návrh je platný v rozsahu, v akom bol schválený.
- Návrh je platný v rozsahu, v akom bol schválený.
- Návrh je platný v rozsahu, v akom bol schválený.
- Návrh je platný v rozsahu, v akom bol schválený.
- Návrh je platný v rozsahu, v akom bol schválený.
- Návrh je platný v rozsahu, v akom bol schválený.



MIESTNOSTI SPRÁVKU, ZŠUVYKY + INTERNET

FRÍŽOVKA PLYNU

0.32
23 parkovacích miest

VODOVODNÁ PRÍPOJKA

STAVBA

NÁZOV STAVBY	...
MIESTO	...
POSUZOVATEĽ	...
PROJEKTANT	...
OBJEKT	...
STRANA	135

