

číslo zmluvy:

**ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**  
**uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov**  
**a podľa ustanovení Obchodného zákonníka č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov**  
medzi:

Obchodné meno: **CASSARUS s. r. o.**  
sídlo: Železničiarska 24, 080 01 Prešov  
IČO: 36 572 969  
DIČ: SK2021771169 IČ DPH: SK2021771169  
IBAN: SK57 7500 0000 0040 0738 0972  
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov, v oddiele Sro vo vložke č. 25025/P  
v mene ktorej koná Mgr. Ivan Ivančo, konateľ  
(ďalej len „**prenajímateľ**“)

**a**

Obchodné meno: **TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO spoločnosť s ručením obmedzeným Košice**  
sídlo: Komenského 7, 04001 Košice  
IČO: 31679692  
DIČ: 2020485500 IČ DPH: SK2020485500  
IBAN: SK6311 0000 0000 2627 721 513, BIC (SWIFT): TATRSKBX  
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, oddiel Sa, vložka č. 3697/V  
v mene spoločnosti koná Ing. Jaroslav Tkáč, konateľ  
(ďalej len „**nájomca**“)  
(prenajímateľ a nájomca spoločne ďalej len „**zmluvné strany**“)

## 1. PREDMET ZMLUVY

- 1.1 Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – skladu č. 10, súpisné číslo 1887, na parcele č. 3240/14, ktorý je Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom, vedený na LV č. 15037 pre k.ú.: Južné Mesto a nachádzajúci sa na ulici Pri bitúnku 11, Košice (ďalej len „**nehnutelnosť**“).
- 1.2 V nehnuteľnosti sa nachádzajú nebytové priestory č. 1.19 strojovňa ÚK o výmere 29 m<sup>2</sup>, v ktorých je umiestnená odovzdávací stanica tepla **OST 604-1** (ďalej len „**OST**“). Priestory sú polohovo vyznačené v nákrese, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy (ďalej len „**priestory**“ alebo „**predmet nájmu**“).
- 1.3 Prenajímateľ za podmienok uvedených v tejto zmluve prenecháva nájomcovi do odplatného užívania priestory špecifikované v odseku 1.2 tohto článku zmluvy.

## 2. ÚČEL ZMLUVY

- 2.1 Nebytové priestory sa nájomca zaväzuje využívať pre účely umiestnenia a prevádzkovania technológie existujúcej OST 604 - 1 (ďalej len „**zdroj tepla**“) na dodávku tepla na vykurovanie, stavieb v areály prenajímateľa.
- 2.2 Pre prípadne akékoľvek zmeny účelu nájmu sa vyžaduje predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa.

2.3 Nájomca je na základe tejto zmluvy oprávnený v prenajatých priestoroch inštalovať a prevádzkovať zdroj tepla, vrátane práva tento zdroj tepla primerane udržiavať, opravovať, obnovovať, modernizovať a rekonštruovať.

### 3. DOBA NÁJMU

3.1 Na základe dohody zmluvných strán prenajíateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu do užívania v lehote siedmych (7) dní odo dňa podpisu tejto zmluvy. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu zmluvné strany zápisnicu, v ktorej uvedú najmä:

- a) stav, v akom sa predmet nájmu nachádza v deň odovzdania nájomcovi;
- b) stav meračov médií, ak sa priestoroch nachádzajú;
- c) zoznam zariadení a ich stav;
- d) poznámka o odovzdaní kľúčov od priestorov;
- e) iné skutočnosti, o ktorých vyznačenie požiadala prenajíateľ alebo nájomca;
- f) miesto a dátum spísania zápisnice;
- g) podpis prenajíateľa a nájomcu.

3.2 Táto zmluva sa uzatvára na dobu 15 rokov odo dňa účinnosti tejto zmluvy.

3.3 Právny vzťah založený touto zmluvou zanikne:

- a) na základe dohody zmluvných strán o zrušení zmluvy,
- b) uplynutím výpovednej doby s tým, že túto zmluvu je oprávnená vypovedať každá zo zmluvných strán len z dôvodom uvedených v ods. 3.4. a 3.5. tohto článku písomnou výpoveďou s dohodnutou trojmesačnou výpovednou dobou s tým, že výpovedná doba 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 ods. 3.6 tohto článku zmluvy, 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.

3.4 Prenajíateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať z dôvodov uvedených v § 9 ods.2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.

3.5 Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať, ak:

- stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
- nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
- prenajíateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, najmä ak neodovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie a účel stanovený v tejto zmluve,

3.6 Nájomca je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, že

- v lehote 120 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy nezíska od Úradu pre reguláciu sieťových odvetví povolenie na výrobu a rozvod tepla pre odovzdávaciu stanicu tepla; alebo
- zanikne alebo bude zrušená zmluva o dodávke a odbere tepla, uzavretá medzi nájomcom ako dodávateľom tepla a prenajíateľom ako odberateľom tepla; alebo
- prenajíateľ bez závažného a preukázateľného dôvodu nedá nájomcovi súhlas podľa ustanovení článku 7. ods. 7.5 tejto zmluvy ani v náhradnej primeranej lehote, ktorá nesmie byť kratšia ako 7 dní.

#### **4. NÁJOMNÉ**

- 4.1 Nájomné za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy bolo stanovené dohodou zmluvných strán na sumu vo výške 1,- €, (slovom jedno euro) ročne bez DPH.
- 4.2 K nájomnému prenajímateľ pripočíta DPH v aktuálnej výške.
- 4.3 Výška nájomného podľa odseku 4.1 tohto článku je pevná a je nemenná počas celej doby nájmu.
- 4.4 Predmetom služby spojenej s nájmom priestoru je dodávka elektrickej energie, ktorej spotreba je meraná samostatným certifikovaným podružným meradlom, ktoré nájomca umiestni v priestoroch na vlastné náklady. Číslo meradla a stav spotreby bude stranami odsúhlasený v preberacom protokole. Studená voda nie je predmetom služieb spojených s predmetom nájmu, nakoľko nájomca studenú vodu nespotrebováva len ju ohrieva pre účely prípravy TÚV.

#### **5. PLATOBNÉ PODMIENKY**

- 5.1 Na základe dohody zmluvných strán budú nájomné a úhrada za služby spojené s nájmom uhrádzané na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
- 5.2 Nájomné sa uhrádza ročne pozadu, vždy do konca prvého mesiaca kalendárneho roka, za ktorý sa nájomné uhrádza.
- 5.3 Úhrada za služby spojené s nájmom sa uhrádza štvrtročne pozadu.
- 5.4 Nájomné a úhrada za služby spojené s nájmom sú splatné v lehote 14 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi.
- 5.5 Nájomné a úhradu za služby spojené s nájmom je nájomca povinný platiť na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo na taký bankový účet, ktorý prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi, pričom je povinný ako variabilný symbol uvádzať číslo tejto zmluvy.
- 5.6 Na základe dohody zmluvných strán prenajímateľ doručí nájomcovi faktúru vo formáte PDF v elektronickej forme podpísanú zaručeným elektronickým podpisom, a ktorá bude zaslaná na e-mailovú adresu [efaktura@teho.sk](mailto:efaktura@teho.sk) .
- 5.7 Faktúra musí obsahovať povinné náležitosti daňového dokladu podľa zákona o dani z pridanej hodnoty daňovým dokladom. Elektronická faktúra je v zmysle zákona § 71 ods. 1 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty daňovým dokladom.
- 5.8 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, že faktúra od prenajímateľa nie je uhradená v lehote splatnosti, tento ihneď písomne alebo e-mailom upozorní nájomcu na túto skutočnosť.
- 5.9 Zmluvné strany sa dohodli a berú na vedomie, že elektronická faktúra je plnohodnotnou náhradou faktúry v listinnej forme a že podpísaním tejto dohody už prenajímateľ nie je povinný nájomcovi posilať faktúry v listinnej forme.
- 5.10 Zmenu e-mailovej adresy oznámi nájomca alebo prenajímateľ e-mailom na komunikačnú e-mailovú adresu.

- 5.11 Pre prípad omeškania nájomcu s platením nájomného alebo úhrady za elektrickú energiu podľa tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli na platení úrokov z omeškania vo výške 0,03% zo sumy, s ktorou je nájomca v omeškaní, za každý deň omeškania.
- 5.12 Postúpenie pohľadávky na zaplatenie nájomného a úhrad za služby spojené s nájmom vrátane príslušenstva alebo pohľadávky na zaplatenie zmluvnej pokuty podľa tejto zmluvy nájomcom je možné iba s písomným súhlasom nájomcu.

## 6. PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

- 6.1 Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne a nerušené užívanie na účel stanovený v tejto zmluve.
- 6.2 Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi resp. jeho zamestnancom, alebo ním splnomocneným osobám vstup na/do nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, a to aj počas nočných hodín a dní pracovného pokoja.
- 6.3 Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený vykonávať potrebnú kontrolu predmetu nájmu v sprievode nájomcu alebo ním splnomocnenej osoby, ak o to prenájomateľ písomne alebo telefonicky aspoň tri (3) dni vopred požiadá tak, aby sa kontrola predmetu nájmu vykonala v čase od 8.00 do 14.00 hod.
- 6.4 Prenajímateľ nezodpovedá za akékoľvek poistné udalosti vzniknuté na veciach nachádzajúcich sa v priestore.

## 7. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

- 7.1 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu spôsobom a na účel dohodnutý v tejto zmluve.
- 7.2 Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal.
- 7.3 Nájomca je povinný vykonávať na nebytovom priestore, ktorý je predmetom nájmu všetky drobné opravy, údržbu a rekonštrukciu na vlastné náklady bez nároku na ich preplatenie prenájomateľom a to riadnym odborným spôsobom s použitím kvalitných a vhodných materiálov. Za drobnú sa považuje jednorazová oprava v hodnote do 100,- € spolu s materiálom. Nájomca je povinný vykonávať všetky revízie spojené s prevádzkou OST vrátane elektroinštalácie a predložiť prenájomateľovi revízne správy.
- 7.4 Nájomca môže v priestore vykonať stavebné úpravy alebo zmeny nad hodnotu 100,- €, iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenájomateľa.
- 7.5 V prípade vzniku potreby vykonania opráv v hodnote vyššej ako je uvedená v ods. 7.3. tohto článku zmluvy (ďalej len „oprava“), je nájomca takúto opravu oprávnený vykonať len z predchádzajúcim písomným súhlasom prenájomateľa.
- 7.6 Po vykonaní takýchto opráv na predmete nájmu má nájomca proti prenájomateľovi nárok na náhradu všetkých preukázateľných nákladov vynaložených na odsúhlasenú opravu. Nájomca je oprávnený žiadať od prenájomateľa náhradu ním vynaložených nákladov na predmet nájmu, najskôr po ukončení nájmu podľa tejto zmluvy, a to vo výške zostatkovej hodnoty majetku, ktorý obstaral nájomca na vlastné náklady, a ktorý použil pre účely prevádzkovania OST, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak. Rovnaký nárok má nájomca v prípade, že opravu vykoná bez súhlasu prenájomateľa z dôvodu, že prenájomateľ aj napriek písomnej

výzve nájomcu na opravu predmetu nájmu súhlas neudelil, ale nájomca musel uviesť predmet nájmu do stavu, aby ho bolo možné užívať na určený účel, z dôvodu havárie stavu alebo z dôvodu hrozacej škody na predmete nájmu.

- 7.7 Nájomca je oprávnený prerušiť užívanie predmetu nájmu a zároveň prerušiť alebo obmedziť dodávku tepla do odberného miesta v prípade, že by užívanie predmetu nájmu bolo spojené s ohrozením života, zdravia alebo majetku.
- 7.8 Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.
- 7.9 Za vytvorenie podmienok na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarom na účely predchádzania vzniku požiarov a zabezpečenia podmienok na účinné zdolávanie požiarov v nehnuteľnostiach prenajímateľa, v a na ktorých je umiestnená OST za účelom plnenia tejto zmluvy a dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov, ako aj technických noriem (aj keď nie sú všeobecne záväzné) pri plnení tejto zmluvy v a na nehnuteľnostiach prenajímateľa, v a na ktorých je umiestnená OST zodpovedá v plnom rozsahu a výlučne nájomca.
- 7.10 Prenajímateľ oboznámil nájomcu v oblasti požiarnej prevencie - **ohlasovňa požiarov**, a to na vrátnici, **resp. na tel. číslach** ktorej úlohou je prijímať hlásenia o vzniku požiarov, správy a požiadavky súvisiace s poskytovaním pomoci a vyhlásiť požiarne poplach.
- 7.11 Nájomca sa týmto zaväzuje, že:
- prípadný požiar bude ihneď hlásiť na ohlasovňu požiarov uvedenú v ods. 7.10, tohto článku,
  - zamestnanci budú plne spolupracovať a plniť príkazy protipožiarnej hliadky.
- 7.12 Nájomca resp. jeho zamestnanci nesmú na/v nehnuteľnostiach prenajímateľa požívať alkoholické nápoje, omamné látky, psychotropné látky alebo prípravky a plniť túto zmluvu pod ich vplyvom. Ďalej musia dodržiavať zákaz fajčenia a musia používať a nosiť osobné ochranné pracovné pomôcky a prostriedky.
- 7.13 Nájomca je povinný ihneď oznámiť vznik každého pracovného úrazu aj prenajímateľovi.
- 7.14 V prípade skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje nebytový priestor vypratať a predmet nájmu prenajímateľovi odovzdať do tridsiatich (30) dní odo dňa skončenia nájmomného vzťahu založeného touto zmluvou poverenému zamestnancovi, resp. splnomocnenému zástupcovi prenajímateľa v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany zápisnicu. Na zápisnicu sa primerane použijú ustanovenia článku 3 ods. 3.1 tejto zmluvy.
- 7.15 Za riadnu prevádzku OST a jej zabezpečenie zodpovedá vo vzťahu k prenajímateľovi i tretím osobám nájomca. Nájomca je povinný poučiť svojich zamestnancov o podmienkach užívania nebytového priestoru podľa tejto zmluvy.
- 7.16 Nájomca je oprávnený na vlastné náklady vykonať na predmete nájmu nevyhnutné úpravy technologického celku súvisiace s inštaláciou určených meradiel na zmluvne dohodnuté odberné miesta, tak aby boli meradlá namontované v súlade s platnou legislatívou.

## 8. DORUČOVANIE

8.1 Všetky listiny, objednávky, dokumenty, požiadavky a oznámenia (ďalej len „**oznámenia**“) budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované listami doručenými poštou alebo osobne alebo e-mailom, pokiaľ v tejto zmluve nie je pre určitú formu komunikácie vyhradený len určitý spôsob doručovania. Ak bolo oznámenie zasielané poštou, považuje sa za doručené dňom, v ktorom ho adresát prevzal alebo odmietol prevziať, alebo na tretí deň odo dňa podania zásielky na pošte, ak sa uložená zásielka zaslaná na adresu podľa odseku 8.2 tohto článku vrátila späť odosielateľovi. Ak bolo oznámenie zasielané e-mailom alebo doručované osobne v pracovný deň v čase do 15.00 hod., považuje sa za doručené v momente prenosu resp. doručenia oznámenia, inak v nasledujúci pracovný deň.

8.2 Pre **nájomcu** budú všetky oznámenia doručované alebo oznamované na nižšie uvedené údaje:

adresa: **TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO spoločnosť s ručením obmedzeným**  
**Košice**  
Komenského 7, 04001 Košice

kontaktná osoba: Ing. Juraj Bulko  
tel.: 055/6007141, e-mail: [bulko@teho.sk](mailto:bulko@teho.sk)

a pre **prenajímateľa** budú všetky oznámenia doručované alebo oznamované na nižšie uvedené údaje:

adresa: **CASSARUS s.r.o.**  
Železničiarska 24, 080 01 Prešov

kontaktná osoba: Mgr. Ivan Ivančo  
tel.: 0, e-mail: [ivanco@iuristico.eu](mailto:ivanco@iuristico.eu)

alebo na akúkoľvek inú adresu alebo e-mailovú adresu, ktoré budú druhej zmluvnej strane vopred písomne oznámené.

8.3 Zmluvné strany sa zároveň zaväzujú oznamovať si navzájom akékoľvek zmeny údajov, ktoré sa ich týkajú a sú potrebné na prípadné uplatnenie oznámenia, najmä všetky zmeny týkajúce sa uzavretej tejto zmluvy, zmenu, či zánik ich právnej subjektivity, adresu ich sídla, bydliska alebo miesta podnikania, bankového spojenia, vstup do konkurzného konania, reštrukturalizácie alebo likvidácie ktorejkoľvek zmluvnej strany. Ak niektorá zmluvná strana nesplní túto povinnosť, nebude oprávnená namietiť, že neobdržala akúkoľvek oznámenie, a zároveň zodpovedá za akúkoľvek takto spôsobenú škodu.

## 9. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

9.1 Táto zmluva sa spravuje zákonmi Slovenskej republiky. Súdny Slovenskej republiky majú výlučnú právomoc na rozhodovanie akýchkoľvek sporov týkajúcich sa tejto zmluvy.

9.2 Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a v jeho rámci ustanoveniami Obchodného zákonníka č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov a súvisiacimi predpismi platnými v SR.

9.3 Ak by sa dôvod neplatnosti vzťahoval len na časť tejto zmluvy, bude neplatnou len táto časť.

- 9.4 Táto zmluva tvorí úplnú dohodu medzi zmluvnými stranami týkajúcu sa predmetnej záležitosti. Podpisom tejto zmluvy sa žiadna zo zmluvných strán sa nemôže dovolávať zvláštnych v tejto zmluve neuvedených ústnych dojednaní a dohôd.
- 9.5 Táto zmluva bola vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, po dvoch (2) pre každú zmluvnú stranu.
- 9.6 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v na webovom sídle nájomcu.
- 9.7 Prílohy:           1. LV č. 15037  
                          2. Náskres priestorov
- 9.8 Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilé na právne úkony, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená, že túto zmluvu neuzatvárajú ani v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, že si obsah zmluvy dôkladne prečítali, jej obsahu porozumeli a tento vyjadruje ich slobodnú, vážnu a spoločnú vôľu, a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Košiciach dňa \_\_\_\_\_

V Košiciach dňa \_\_\_\_\_

**Za nájomcu:**

**Za prenajímateľa:**

.....

.....

Ing. Jaroslav Tkáč  
konateľ spoločnosti

Mgr. Ivan Ivančo  
konateľ spoločnosti