

# **NÁJOMNÁ ZMLUVA**

## **o nájme spoločných priestorov v dome Pajorova 7 v Košiciach podľa zákona č. 182/1993 Z. z.**

### **I. ZMLUVNÉ STRANY**

**Prenajímateľ:** Vlastníci bytového domu Pajorova 7 v Košiciach  
v zastúpení správcou: **BYTOVÉ HOSPODÁRSTVO s.r.o.**  
so sídlom: Mäsiarska 26, 040 01 Košice  
štatutár: Anna Vidricková, Eva Ligártová, Ing. Ladislav Fodor – konatelia spoločnosti  
IČO: 31 735 860  
IČ DPH: SK 2020483399  
Bankové spojenie: VÚB, a. s.  
Číslo účtu: 1928908555/0200  
Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri do OR Okresného súdu Košice I, oddiel: Sro, vložka č. 8627/V

(ďalej len prenajímateľ)

**Nájomca:** **TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO spoločnosť s ručením obmedzeným Košice**  
sídlo: Komenského 7, 040 01 Košice  
štatutár: Ing. Juraj Slafkovský – konateľ spoločnosti  
IČO: 31 679 692  
IČ DPH: SK 2020485500  
Bankové spojenie: ČSOB, a. s.  
Číslo účtu: 25794273/7500  
Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, oddiel: Sro, vložka č. 3697/V

(ďalej len nájomca)

### **II. PREDMET NÁJMU**

2.1 Prenajímateľ prenajíma a nájomca preberá do nájmu spoločné priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti Pajorova 7 v Košiciach, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností vedenom Katastrálnym úradom v Košiciach, Správou katastra Košice na liste vlastníctva č. 12895, okres Košice I, katastrálne územie Sever, ako obytný dom, súpisné č. 1160, postavený na pozemku parc. č. 344.

2.2 Predmetom prenájmu je sušiareň o rozlohe 15,80 m<sup>2</sup> (vid' priložený pôdorys umiestnenia), v ktorej bude umiestnená technológia domovej kompaktnej odovzdávacej stanice tepla Pajorova 1, 3, 5, 7, Jarná 2 (ďalej len „KOS“) a horúcovodnej prípojky (ďalej len „HVP“), ktorú nájomca zriaďuje, prevádzkuje, udržiava, opravuje a spravuje na vlastné náklady.

### **III. ÚČEL NÁJMU A OPRÁVNENIE NÁJOMCU**

3.1 Predmet nájmu v zmysle bodu 2.2 tejto zmluvy sa prenajíma za účelom umiestnenia a prevádzkovania domovej KOS a HVP v dome Pajorova 7 v Košiciach.

3.2 Nájomca je oprávnený v prenajatom priestore vykonať na vlastné náklady potrebné stavebné úpravy pre umiestnenie technologického zariadenia a umiestniť technológiu KOS a HVP podľa bodu 3.1 tejto zmluvy.

### **IV. DOBA NÁJMU**

4.1 Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, s účinnosťou od doby začatia stavby do 15 rokov. Termín začatia stavby a termín uvedenia KOS do prevádzky bude písomne prenajímateľovi oznámený. Zmluvné strany sa dohodli, že tri mesiace pred uplynutím doby nájmu uzatvoria dodatok k predmetnej zmluve, ktorým sa zmení doba nájmu na dobu neurčitú. Podmienky ukončenia nájomného vzťahu uzatvoreného na dobu neurčitú budú predmetom tohto dodatku.

4.2 Zmluvu počas doby jej platnosti možno zrušiť len dohodou zmluvných strán. V prípade znemožnenia výkonu práv nájomcu z dôvodov na strane prenajímateľa, sa tento zaväzuje uhradiť nájomcovi všetky preukázateľne vynaložené náklady súvisiace s umiestnením a zriadením KOS a HVP.

### **V. VÝŠKA NÁJOMNÉHO A JEHO SPLATNOSŤ**

5.1 Nájomné za predmet nájmu podľa bodu 2.2 a účelu podľa bodu 3.1 sa stanovuje dohodou v ročnej výške 8,30 EUR/m<sup>2</sup> vrátane DPH a to:

$$15,80 \text{ m}^2 \times 8,30 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{131,14 \text{ EUR/rok}}$$

5.2 Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné resp. jeho alikvotnú časť v zmysle bodu 5.1 tejto zmluvy vždy vopred na základe faktúry prenajímateľa k 1.1. príslušného kalendárneho roka.

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

### **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 na pozemok prenajímateľa 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 smernice BOZ a PO. Požiaru ochranu si nájomca zabezpečuje v zmysle zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi. 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 Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zriadiť meranie el. energie, ktoré je potrebné na prevádzku KOS. Podmienky odberu platenia za dodávky elektrickej energie je nájomca povinný upraviť si samostatnou zmluvou s dodávateľom.
- 6.1.8 Nájomca po nahlásení nedostatkov zistených prenajímateľom v súvislosti s predmetom nájmu zabezpečí zistenie a následné odstránenie nahlásenej závady. Termín odstránenia závady nahlási písomne prenajímateľovi.
- 6.1.9 Zmenu účelu užívania časti stavby je povinný zabezpečiť nájomca.
- 6.1.10 Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi všetky stanoviská a vyjadrenia príslušných úradov.
- 6.1.11 Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu a užívaním predmetu nájmu podľa bodu 2.2 vlastníkom obytného domu Pajorova 7 nevznikla škoda. Nájomca objektívne zodpovedá za všetku škodu, ktorá vznikne v dôsledku jeho podnikateľských aktivít, alebo ktorú spôsobí sám, resp. jeho zamestnanci vlastníkom domu Pajorova 7, alebo tretím osobám okrem živelnej udalosti. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
- 6.1.12 Poistenie vecí a zariadení umiestnených v prenajatom priestore je záležitosťou nájomcu.
- 6.1.13 Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v objekte bolo vytvorené prostredie zaisťujúce vlastníkom a užívateľom nerušený výkon ich práv.
- 6.1.14 V prípade, ak sa v prenajatom priestore nachádza prístup k hlavným uzáverom SV alebo TÚV, plynu, ventilu stúpačky, alebo merač SV alebo TÚV, nájomca sa zaväzuje zabezpečiť k nim prístup resp. sa zaväzuje zabezpečiť ich vývod mimo prenajatú miestnosť na vlastné náklady.
- 6.1.15 Zástupcovia vlastníkov majú právo prístupu k domovej stanici za účasti pracovníkov, ktorých vyšle nájomca, a to v čase, ktorý je potrebný vopred dohodnúť na dispečingu nájomcu.
- 6.1.16 Nájomca je povinný pred začatím realizácie stavby oznámiť vlastníkom termín zahájenia a ukončenia stavby v súlade so stavebným povolením.
- 6.1.17 Existujúce priebežné rozvody ústredného kúrenia, ktoré sú vo vlastníctve nájomcu, budú demontované a nahradené novými horúcovodnými rozvodmi na vlastné náklady nájomcu.

6.1.18 Nájomca sa zaväzuje, že do doby uvedenia do prevádzky KOS a HVP bude zabezpečené vykurovanie z doterajšej odovzdávacej stanice tepla. Dĺžku a termín ich odstavenia na prepojenie dohodne s prenajímateľom a bude postupovať tak, aby nezasiahol do kvality bývania neprimeranou dĺžkou odstavky.

## **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 umiestnenia a prevádzkovania KOS a HVP.

6.2.3 Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený k prenájmu predmetu nájmu.

6.2.4 Prenajímateľ prehlasuje, že predmet nájmu je reálne aj právne spôsobilý k užívaniu.

6.2.5 Prenajímateľ prehlasuje, že podpisom tejto zmluvy udeľuje výhradne v prospech nájomcu súhlas k umiestneniu a prevádzkovaniu domovej KOS a HVP v priestoroch podľa bodu 2.2 tejto zmluvy.

## **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 Obchodného zákonníka a Občianskeho zákonníka.

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

7.4 Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach a to 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 deň nasledujúci po dni jej zverejnenia na webovej stránke [www.teho.sk](http://www.teho.sk).

7.7 Súčasťou tejto zmluvy je pôdorys prenajatého priestoru.

V Košiciach, dňa .....

V Košiciach, dňa

.....  
prenajímateľ

.....  
nájomca