

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

I.

Zmluvné strany:

Prenajíateľ: **HERBERIA, s.r.o.**
v zastúpení: Ing. Martin Takáč - konateľ
so sídlom: Kováčska 19, Košice 040 01
IČO: 50498029
IČ DPH: SK2120349671
Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, Oddiel Sro, Vložka č. 39856/V
bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.
číslo účtu: SK147500000000025988713

(ďalej len prenajíateľ)

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: SK607500000000025794273
SWIFT: CEKOSKBX

Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I. oddiel Sro vložka č.3697/V

(ďalej len nájomca)

II.

PREDMET NÁJMU

2.1. Prenajíateľ prenajíma a nájomca preberá do nájmu spoločné priestory bytového domu nachádzajúce sa v nehnuteľnosti: rozostavaný bytový dom s polyfunkciou – Herberia na ulici Žižkova Košice, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností vedenom Katastrálnym úradom v Košiciach, Správou katastra Košice na liste vlastníctva č. 11512, okres Košice Juh katastrálne územie Skladná, postavená na pozemku parc. č. 3848/122 (ďalej len „Nehnuteľnosť“).

2.2. Predmetom nájmu je spoločný priestor bytového domu - miestnosť č. 1.3 - strojovňa vykurovania, nachádzajúca sa na 1. nadzemnom podlaží v Nehnuteľnosti o rozlohe 32,26 m² (viď priložený pôdorys) v ktorom je umiestnená technológia hlavnej domovej kompaktnej odovzdávacej stanice tepla 815 (ďalej len KOS) a horúco vodnej prípojky (ďalej len HVP), ktorú nájomca zriadil, prevádzkuje, udržiava, opravuje a spravuje na vlastné náklady (ďalej len „Predmet nájmu“).

III.

ÚČEL NÁJMU A OPRÁVNIENIE NÁJOMCU

3.1 Predmet nájmu v zmysle bodu 2.1. a 2.2. tejto zmluvy sa prenajíma za účelom umiestnenia a prevádzkovania domovej kompaktnej odovzdávacej stanice tepla a horúcovodnej prípojky v Nehnuteľnosti.

3.2 Nájomca je oprávnený v Predmete nájmu 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 pätnástich (15) rokov odo dňa účinnosti tejto, **s opciou na ďalších 5 rokov**. 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 Právny vzťah založený touto zmluvou zanikne:

- a) na základe dohody zmluvných strán o zrušení zmluvy,
- b) uplynutím päťmesačnej (5) výpovednej doby podľa ustanovení § 9 zákona 116/1990 Zb. 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 tejto zmluve, 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. Za podstatné porušenie tejto zmluvy sa považuje najmä omeškanie nájomcu s platením nájomného o viac ako tridsať (30) dní, užívanie predmetu nájmu v rozpore s účelom stanoveným v tejto zmluve a prenechanie predmetu nájmu do užívania tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa;
- 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 a účelu podľa bodu 3.1 sa stanovuje dohodou v ročnej výške 1 €/rok vrátane DPH na celú prenajatú plochu.

5.2 Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné 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. Dbať 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. Požiarnu 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. Odber a meranie el. energie, ktorá je potrebná na prevádzku KOS 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. Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi všetky odborné vyjadrenia príslušných úradov.

6.1.10. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu a užívaním predmetu nájmu podľa bodu 3.1 vlastníkom Nehnuteľností nevznikla škoda. Nájomca zodpovedá za všetku škodu, ktorá vznikne v dôsledku jeho podnikateľských aktivít alebo ktorú spôsobí sám, resp. jeho zamestnanci vlastníkom Nehnuteľností alebo tretím osobám okrem živelnej udalosti. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

6.1.11. Poistenie vecí a zariadení umiestnených v prenajatom priestore je záležitosťou nájomcu.

6.1.12. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v objekte bolo vytvorené prostredie zaisťujúce vlastníkom a užívateľom nerušený výkon ich práv.

6.1.13. 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.

6.1.14. 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, minimálne jedenkrát mesačne k poslednému dňu v mesiaci.

6.1.15. Nájomca je povinný pred začatím realizácie stavby oznámiť vlastníkom termín zahájenia a ukončenia stavby v súlade so stavebným povolením.

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. 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.

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

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

6.2.6. Prenajímateľ prehlasuje, že podpisom tejto zmluvy udeľuje výhradne v prospech nájomcu súhlas k umiestneniu a prevádzkovaniu domovej KOS a HVP v priestoroch podľa bodu 2.1 tejto zmluvy.

6.2.7 Nájomca v prípade, že prenajímateľ scudzí Nehnuteľnosť alebo jej časť, ktorá je predmetom nájmu podľa tejto zmluvy dáva podpisom tejto zmluvy súhlas s prevodom na nadobúdateľa, resp. nového prenajímateľa a to vlastníka alebo vlastníkov nebytových priestorov alebo spoločenstvo vlastníkov nebytových priestorov alebo správcu nehnuteľností, ktorých súčasťou je aj Nehnuteľnosť podľa tejto zmluvy, všetkých práv a povinností z tejto zmluvy a nájomca vyhlasuje, že ďalší 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 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. 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 jej zverejnení na webovej stránke nájomcu - www.teho.sk.

7.7. Súčasťou tejto zmluvy je pôdorys prenajatého priestoru.

V Košiciach, dňa 20.12.2018

V Košiciach, dňa 20.12.2018

.....
HERBERIA, s.r.o.
Ing. Martin Takáč – konateľ

.....
Ing. Jaroslav Tkáč
konateľ spoločnosti

Príloha č. 1
Pôdorys predmetu nájmu

