

# NÁJOMNÁ ZMLUVA

o nájme spoločných priestorov v dome Rezidencia Šafranová záhrada na ul. Skladná s.č. 81  
v Košiciach uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení

## I.

Zmluvné strany:

**Prenajíateľ:** SAFRAN Development, a.s.  
v zastúpení: **Ing. Martin Takáč**  
so sídlom: Kováčska č. 19, 040 01 Košice  
IČO: 46719164  
IČ DPH: SK 2023538528  
Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice 1, odd. Sa vložka č.1571/V  
Československá obchodná banka a.s.  
bankové spojenie: SK077500000000025911433  
číslo účtu: SWIFT: CEKOSKBX

(ďalej len prenájiateľ)

**Nájomca:** **TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO spoločnosť s ručením obmedzeným Košice**  
Sídlo: Komenského č.7, 040 01 KOŠICE  
Zastúpený: Ing. Juraj Slafkovský – 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 nachádzajúce sa v nehnuteľnosti na ulici Skladná s.č. 81 (budova bez prideleného popisného čísla) Košice, Rezidencia Šafranová záhrada – pôvodný objekt, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností vedenom Katastrálnym úradom v Košiciach, Správou katastra Košice na liste vlastníctva č. 11492, okres Košice IV, katastrálne územie Skladná, ako “velit. budova“ súpisné č. 81, postavená na pozemku parc. č. 1542/28 (ďalej len „Nehuteľnosť“). Nehuteľnosť je k dátumu uzatvorenia tejto zmluvy v rekonštrukcii, účelom ktorej je zmena pôvodného účelu využitia Nehuteľnosti na bytový dom.

2.2. Predmetom prenájmu je časť 1. PP v Nehuteľnosti o rozlohe po rekonštrukcii 14,01 m<sup>2</sup> (viď priložený pôdorys) v ktorom bude umiestnená technológia hlavnej domovej kompaktnej odovzdávacej stanice tepla (ďalej len KOS) a horúco vodnej prípojky (ďalej len HVP), ktorú nájomca zriaďuje, prevádzkuje, udržiava, opravuje a spravuje na vlastné náklady (ďalej len „Predmet 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 umiestnenia a prevádzkovania domovej kompaktnej odovzdávacej stanice tepla a horúcovodnej prípojky v Nehnutelnosti.

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 určitú s účinnosťou od doby **začatia stavby do konca roku 2030, s opciou na ďalších 5 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 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 písomnou výpoveďou s päťmesačnou (5) 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 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 (90) 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.

4.3 Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať ak nájomca:

- užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
- o viac ako tri mesiace mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
- nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
- bude rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, v dôsledku ktorých bude vylúčené užívanie predmetu nájmu na dohodnutý účel.

4.4 Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať, ak:

- stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
- predmet nájmu 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.

## 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 prenajíateľa k 1.1. príslušného kalendárneho roka.

5.3. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že prenajíateľ 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 prenajíateľ 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 prenajíateľa 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 smernice BOZ a PO. Požiarnu ochranu si nájomca zabezpečuje v zmysle zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi. Zistené nedostatky, ktoré sú predmetom bežnej údržby odstraňuje nájomca na vlastné náklady a v prípade výskytu závažných nedostatkov tieto okamžite nahlási prenajíateľovi.

6.1.5. Do 90 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 prenajíateľ, vstup iných organizácií do objektu, ktorých vyše 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 prenajíateľom v súvislosti s predmetom nájmu zabezpečí zistenie a následné odstránenie nahlásenej závady. Termín odstránenia závady nahlási písomne prenajíateľovi.

6.1.9. Nájomca je povinný predložiť prenajíateľovi 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 Nehnutelnosti nevznikla škoda. Nájomca zodpovedá za všetku škodu, ktorá

vznikne v dôsledku jeho podnikateľských aktivít alebo ktorú spôsobí sám, resp. jeho zamestnanci vlastníkom Nehnutelnosti alebo tretím osobám okrem živeľnej 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 nájmovej zmluvy v stave vhodnom na jeho užívanie v súlade s účelom nájmu dohodnutým v tejto nájmovej 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.

## **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](http://www.teho.sk).

7.7. Súčasťou tejto zmluvy je pôdorys prenajatého priestoru.

V Košiciach, dňa .....

V Košiciach, dňa .....

.....  
Ing. Martin Takáč  
predseda predstavenstva  
SAFRAN Development, a.s.

.....  
Ing. Juraj Slafkovský  
konateľ spoločnosti