

NÁJOMNÁ ZMLUVA

č. /NZ/2013

uzavretá v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení

Čl. I

Zmluvné strany

Obchodné meno: **Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.**
 Sídlo: Južné nábrežie č. 13, 042 19 Košice
 V mene ktorého koná: Ing. Róbert Ujpál – konateľ spoločnosti
 IČO: 44 518 684
 IČ DPH: Sk 2022722075
 Zapísaná: v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, odd. Sro,
 vložka 22846A/

Bankové spojenie:
 /ďalej len „prenajímateľ“/

a

Obchodné meno: **Tepláreň Košice, a.s.**
 Sídlo: Teplárenská 3, 042 92 Košice
 V mene ktorého koná: Ing. Ladislav Koch – predseda predstavenstva,
 Ing. Peter Mihaľov, PhD. – podpredseda predstavenstva
 IČO: 36 211 541

/ďalej len „nájomca“/

Čl. II

Predmet zmluvy

- 2.1 Prenajímateľ prenajíma nájomcovi **výmenníkovú stanicu súp.č. 12** nachádzajúcu sa v objekte areálu Južné nábrežie 13 v Košiciach, na parc.č. 1404/9, 1404/19, evidovanú v katastri nehnuteľností **na LV. č. 1**, katastrálne územie **Nižná Úvrat'**, vo výmere **198 m²** (ďalej len „výmenníková stanica“, resp. aj „predmet nájmu“).
- 2.2 Výmenníková stanica, ktorá tvorí predmet nájmu, je vo vlastníctve Mesta Košice. Prenajímateľ prehlasuje, že je na základe Zmluvy o výkone správy č. 1336/2008 v znení dodatkov uzatvorenej s vlastníkom nehnuteľnosti oprávnený výmenníkovú stanicu uvedenú v bode 2.1 tejto zmluvy prenajať.

Čl. III

Účel nájmu

- 3.1 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania za odplatu výmenníkovú stanicu za účelom prevádzky novej technológie OST 04050.
- 3.2 Nájomca sa zaväzuje užívať výmenníkovú stanicu výlučne na dohodnutý účel.

Čl. IV

Nájomné

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude hradiť za užívanie predmetu zmluvy **nájomné vo výške 1 € bez DPH** mesačne a **zálohové platby za odber elektr. energie** (ďalej len „zálohové platby“) vo výmenníkovej stanici, taktiež mesačne. Zmluvné strany sa dohodli, že zálohové platby podľa tejto zmluvy začne nájomca hradiť počnúc kalendárnym mesiacom, v ktorom začne s prevádzkou novej technológie OST 04050. Zmluvné strany sa dohodli, že k nájomnému a zálohovým platbám **bude pripočítaná DPH** podľa aktuálnej sadzby DPH.



- 4.2 Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je Predpis nájomného a zálohových platieb pre výmenníkovú stanicu /ďalej len „predpis“/, na základe ktorého je stanovená mesačná platba 1. nájomného a 2. zálohová platba za odber el.energie /ďalej aj „mesačný zálohový predpis“/.
- 4.3 Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné a zálohové platby podľa mesačného zálohového predpisu mesačne na základe faktúry doručenej nájomcovi do 5. dňa po skončení mesiaca, za ktorý sa nájomné a zálohové platby platia. Faktúra je splatná do 14 dní odo dňa jej doručenia.
- 4.4 Prenajímateľ každoročne k 31.3. bežného roka oznámi nájomcovi oficiálnu výšku priemernej inflácie za predchádzajúci kalendárny rok. K 01.07. bežného roka prehodnotí výšku mesačnej platby nájomného, pričom túto je možné navýšiť o hodnotu minuloročnej priemernej inflácie.
- 4.5 Prenajímateľ vykoná zúčtovanie zálohových platieb oproti skutočným nákladom po uplynutí kalendárneho polroka, a predloží ho nájomcovi do 30 dní po jeho uplynutí spolu s faktúrou, splatnou do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi.
- 4.6 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného z nasledovných z dôvodu inflácie o hodnotu oficiálne štatisticky zistenej miery inflácie za predchádzajúci rok.
Prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku zálohových platieb v prípade, ak skutočné náklady budú vyššie ako zálohové platby.
Nájomca sa zaväzuje platiť upravené /zvýšené/ nájomné, resp. zálohové platby po doručení nového Predpisu nájomného a zálohových platieb s účinnosťou odo dňa, ktorý je v predpise uvedený.
- 4.7 Zmluvné strany si dohodli, že v prípade porušenia povinností uvedených v bodoch 5.6, 6.2 až 6.6 tejto zmluvy zo strany nájomcu, je prenájomca oprávnený požadovať od nájomcu **zmluvnú pokutu** vo výške 0,02 % za každý i začatý deň neplnenia povinnosti zo sumy zodpovedajúcej mesačnému zálohovému predpisu platnému k prvému dňu porušenia povinnosti, a to až do splnenia tejto povinnosti.

Čl. V

Doba nájmu a skončenie nájmu

- 5.1 Nájomná zmluva sa uzatvára **na dobu neurčitú**.
- 5.2 Prenajímateľ a nájomca sa vzájomne dohodli, že nájom uzavretý podľa tejto zmluvy je možné skončiť:
- a/ **výpoveďou bez uvedenia dôvodu**
výpovedná lehota je trojmesačná a začne plynúť od 1. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane,
 - b/ **odstúpením od zmluvy zo strany prenájomcu v zmysle bodu 5.4 tejto zmluvy,**
 - c/ **zánikom predmetu nájmu,**
 - d/ **stratou spôsobilosti nájomcu prevádzkovať činnosť, na ktorú sa predmet nájmu prenájomca,**
 - e/ **zánikom nájomcu, ak nemá právneho nástupcu**
 - f/ **dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu.**
- 5.3 Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná.
- 5.4 Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť pri podstatnom porušení zmluvnej povinnosti zo strany nájomcu. Podstatným porušením zmluvnej povinnosti sa pre účely tejto zmluvy rozumie:
- a/ **omeškanie s úhradou mesačného zálohového predpisu v zmysle Článku IV. bod 4.1 tejto zmluvy za viac ako jeden mesiac alebo**
 - b/ **akékoľvek porušenie podmienok užívania zo strany nájomcu definovaných v článku VI. body 6.2 – 6.6 tejto zmluvy alebo**

Odstúpením od zmluvy sa táto zmluva zrušuje dňom, kedy došlo k doručeniu písomného odstúpenia.



- 5.5 Zmluvné strany sa dohodli, že pre účely doručovania výpovede alebo odstúpenia od zmluvy sa za deň doručenia považuje deň prevzatia poštovej zásielky alebo deň vrátenia zásielky odosielateľovi, ak sa zásielka vráti druhej strane ako nedoručená, nedoručiteľná alebo neprevzatá v odbernej lehote. Zmluvné strany sa dohodli, že pre doručovanie je rozhodná adresa, ktorá je ako sídlo uvedená v záhlaví tejto zmluvy. V prípade zmeny adresy, ktorá je uvedená v záhlaví je zmluvná strana povinná o tom bezodkladne písomne informovať druhú stranu; v prípade, ak si zmluvná strana nesplní túto povinnosť, zásielka sa považuje za doručенú aj keď je doručovaná na pôvodnú adresu.
- 5.6 Nájomca je povinný najneskôr **do 3 dní po skončení nájmu** uvoľniť a vypratať predmet nájmu prenajímateľovi.
V prípade, že nájomca v stanovenej lehote po skončení nájmu predmet nájmu neodovzdá prenajímateľovi, neodvolateľne splnomocňuje prenajímateľa na vypratanie predmetu nájmu na náklady nájomcu a jeho nebezpečenstvo.

Čl. VI Podmienky užívania

- 6.1 O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany zápisnicu. Nájomca prehlasuje, že mu je predmet nájmu dobre známy.
- 6.2 Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatého priestoru za účelom kontroly spôsobu a účelu užívania predmetu nájmu a umožniť prístup k uzatváracím ventilom na požiadanie prenajímateľa. V prípade havárie je povinný zabezpečiť okamžitý prístup do prenajatého priestoru.
- 6.3 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
- 6.4 Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu.
- 6.5 Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne sám. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu.
- 6.6 Akékoľvek zmeny, stavebné úpravy, doplnenie predmetu nájmu, prípadne iné technické zhodnotenie nehnuteľnosti, ktoré sa nezhodujú so stavom v dobe odovzdania predmetu nájmu nájomcovi, môže nájomca vykonať iba s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa.
Súhlas s prípadnými úpravami dáva prenajímateľ písomne na základe predchádzajúcej písomnej žiadosti nájomcu. Stavebné úpravy vykoná nájomca v súlade s platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi na vlastné náklady, bez započítania vynaložených peňažných prostriedkov a to aj v prípade ukončenia zmluvného vzťahu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú písomne inak.
- 6.7 Poistenie majetku, ktoré nájomca umiestni v prenajatom priestore, si vo vlastnom záujme zabezpečuje nájomca.
- 6.8 Prenajímateľ upozorňuje nájomcu na prísne dodržiavanie ustanovení vo veci ochrany osobných údajov v zmysle zákona č. 428/2002 Z. z.
- 6.9 Nájomca podpisom tejto zmluvy udeľuje súhlas so správou, spracovávaním a uchovávaním osobných údajov v zmysle § 7 zákona č. 428/2002 Z.z. V platnom znení pre účely prenajímateľa. Tento súhlas udeľuje nájomca na dobu neurčitú.

Čl. VII Záverečné ustanovenia

- 7.1 Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých 1 vyhotovenie obdrží nájomca a 3 prenajímateľ.
- 7.2 Túto zmluvu možno zmeniť len dodatkom k zmluve, ktorý musí mať písomnú formu.
- 7.3 Pokiaľ v tejto zmluve nie je inak uvedené, právne vzťahy sa riadia platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.



- 7.4 Obe zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu slobodne, vážne, bez tiesne a vyhlasujú, že obsah tejto zmluvy je pre nich určitý a zrozumiteľný.
- 7.5 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom, kedy nájomca zápisnične prevezme výmenníkovú stanicu.

V Košiciach,

.....
Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.

V Košiciach,

.....
Jláreň Košice, a.s.

