

**N Á J O M N Á Z M L U V A č. 836435014-1-2013 o nájme nebytový priestorov,
uzavretá podľa zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zmluva“),
medzi týmito zmluvnými stranami:**

1) Prenajímateľ:

Obchodné meno: **Železnice Slovenskej republiky, Bratislava v skrátenej forme
"ŽSR"**

Sídlo: Klemensova 8, 813 61 Bratislava

Právna forma: Iná právnická osoba

Registrácia : Obchodný register Okresného súdu Bratislava I oddiel: Po, vo vložke
č. 312/B

IČO: 31 364 501

DIČ: 2020480121

IČ DPH: SK 2020480121

Štatutárny orgán: Ing. Štefan Hlinka, generálny riaditeľ

Odštepny závod: Železnice Slovenskej republiky– Stredisko hospodárenia s majetkom
Bratislava, Holekova 6, 811 04 Bratislava
(ďalej len „SHM“)

Osoba splnomocnená

na podpis zmluvy: Ing. Ľubomír Bielik, riaditeľ SHM

Adresa

pre doručovanie písomností: ŽSR – SHM Bratislava,

Regionálne pracovisko Košice, Štefánikova 60, 040 51 Košice

Údaje k DPH: Prenajímateľ je platiteľ DPH

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2) Nájomca:

Obchodné meno: **KOOR, s.r.o.**

Sídlo: Bajzova 1, 821 08 Bratislava

Právna forma: Spoločnosť s ručením obmedzeným

Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro
Vložka číslo: 66124/B

IČO: 45 628 246

DIČ: 2023067200

IČ DPH: SK2023067200

Štatutárny orgán: Konateľ

Ing. Milan Orlovský

Bankové spojenie:

Číslo účtu:

IBAN:

SWIFT/BIC:

Údaje k DPH: Nájomca je platiteľ DPH

(ďalej len „nájomca“)

(spolu ďalej len „zmluvné strany“)

PREAMBULA

Zmluvné strany uzavreli dňa 17.4.2013 Zmluvu o koncesii na stavebné práce (ďalej len „koncesná zmluva“). V koncesnej zmluve sa nájomca ako koncesionár zaviazal vybudovať a/alebo zmodernizovať zariadenia prenajímateľa slúžiace na výrobu tepla a dodávku tepla s cieľom zefektívniť dodávky tepla, obnoviť a/alebo zmodernizovať zariadenia na výrobu tepla čím dôjde k úspore finančných prostriedkov využívaných prenajímateľom na zabezpečenie výroby a dodávky tepla pre určené vlakové stanice ako aj k zníženiu zaťaženia životného prostredia emisiami. Keďže miestom plnenia koncesnej zmluvy sú určené vlakové stanice resp. pozemky vo vlastníctve štátu v správe prenajímateľa, zmluvné strany pristupujú k uzavretiu tejto zmluvy.

Čl. I

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je správcom majetku štátu a to stavby „Centrálna kotolňa“ so zastavanou plochou 1280 m² na parcele KN-E č. 123/2, druh pozemku: orná pôda, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Kapušianske Vojkovce, zapísanej na LV č.507, ktorá je predmetom prebiehajúceho majetkovo-právneho vysporiadania. Budova je evidovaná na ŽSR - OR Košice - SŽTS pod číslom IM 10000094.

2. Prenajímateľ prenecháva do užívania nájomcovi:

a) nebytové priestory v stavbe „Centrálna kotolňa“, pozostávajúce z nasledovných miestností :

1. Chodba	- 102	2,00 m ²
2. Šatňa	- 103	4,66 m ²
3. WC	- 104	1,26 m ²
4. Umývarka	- 105	3,71 m ²
5. Miestnosť kuriča	- 106	11,38 m ²
6. Rozvodňa	- 107	6,72 m ²
7. Strojovňa	- 108	51,34 m ²
8. Kotolňa	- 109	161,04 m ²

b) Zároveň prenajímateľ prenecháva do užívania nájomcovi aj technologické zariadenie kotolne typu VSB IV.

Celková výmera prenajatých nebytových priestorov (ďalej len „predmet nájmu“) je 242,11 m².

Predmet nájmu je vyznačený v pôdoryse priestorov, ktorý je uvedený v prílohe č.1 a tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

3. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné v súlade s Čl. IV tejto zmluvy.

4. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať výlučne za účelom poskytovania energetických služieb, zabezpečovania výroby a dodávky tepla, prevádzky a údržby energetických zariadení, ako i vykonávania činností spojených s poskytovaním služieb.

5. Nájomca je oprávnený vykonávať činnosť uvedenú v Čl. I ods. 4 tejto zmluvy v zmysle aktuálneho výpisu z obchodného registra Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo 66124/B.

Čl. II

Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu do užívania nájomcovi na dobu **do 31.4.2014** za dodržania dohodnutých zmluvných podmienok.

2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle Občianskeho zákonníka v spojení so zák. č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Čl. III

Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. Nájomca bol oboznámený so stavom predmetu nájmu, ktorý mu bol zo strany prenajímateľa sprístupnený a odovzdaný pre potreby vykonania prác v rozsahu a spôsobom podľa Zmluvy o dielo uzavretej medzi prenajímateľom ako objednávateľom a nájomcom ako zhotoviteľom č. ZMLT-2013-10-000001 zo dňa 17.04.2013 na vybudovanie a riadenie technológie na dodávku tepla a v tom stave ho preberá do užívania v zmysle tejto zmluvy.

2. Pokiaľ sa prenajímateľ s nájomcom nedohodli inak, ku dňu ukončenia nájmu je nájomca povinný predmet nájmu protokolárne odovzdať prenajímateľovi.

Čl. IV

Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa v súlade so zákonom č.18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli, že za prenájom predmetu nájmu uhradí nájomca prenajímateľovi nájomné vo výške:

a) za nebytové priestory:

13 €/m²/rok nebytového priestoru t.j.

$13 \text{ €/m}^2/\text{rok} \times 242,11 \text{ m}^2 = 3147,43 \text{ €/rok}$

b) za technologické zariadenie kotolne:

0,50 €/1kW inštalovaného výkonu/ rok. t.j. :

$2 \times 386 \text{ kW} \times 0,50 \text{ €/kW/rok} = 386 \text{ €/rok}$

Ročné nájomné za predmet nájmu je 3533,43 €

(slovom: tritisícpäťstotridsaťtri eur a štyridsaťtri centov)

Dohodnuté nájomné je uvedené bez DPH. DPH bude fakturovaná podľa platných právnych predpisov.

2. Nájomné je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi **vopred štvrt'ročne** na základe faktúry vystavenej prenajímateľom na číslo bankového účtu uvedené v záhlaví faktúry. Faktúra bude vystavená prenajímateľom vždy do 20. dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrt'roka. Splatnosť faktúry je 14 dní odo dňa jeho vystavenia.

3. Prvá fakturácia nájomného za obdobie odo dňa účinnosti tejto zmluvy do prvého dňa začatia zmluvne dohodnutého pravidelného fakturačného obdobia bude vykonaná najneskôr do 7 dní od posledného dňa obdobia, na ktoré sa platba vzťahuje. Splatnosť faktúry je 14 dní odo dňa jej vystavenia.

4. Prenajímateľ bude uhrádzať za predmet nájmu daň z nehnuteľností v zmysle zákona č.582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov. Výška dane z nehnuteľnosti je zahrnutá do ceny nájmu.

5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranného zvýšenia nájomného formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za predmet nájmu v závislosti od úrovne inflácie jedenkrát ročne. Nájomné platné k 31.12. bežného roka sa zvýši o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom SR a to od 1.1. nasledujúceho roka.

Zvýšené nájomné bude nájomcovi písomne oznámené a následne dofakturované najneskôr do 60 dní odo dňa doručenia oznámenia o výške inflácie prenájomcovi od Štatistického úradu SR. Faktúra bude splatná 14 dní odo dňa jej vystavenia.

6. Ak sa nájomca dostane o viac ako 30 dní do omeškania s platením nájomného, považuje sa to za závažné porušenie tejto zmluvy, v dôsledku čoho má prenájomca právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. V ods. 1 písm. b2) tejto zmluvy.

7. Ak zistí prenájomca porušenie ustanovení tejto zmluvy, alebo povinnosti uložených nájomcovi všeobecne platnými právnymi predpismi a ktoré nájomca neodstráni v dohodnutej primeranej lehote ani po predchádzajúcom písomnom upozornení prenájomcu, je nájomca povinný zaplatiť prenájomcovi zmluvnú pokutu vo výške:

a/ 10 % z ročného nájmu (bez DPH), ak v danom prípade došlo k porušeniu povinnosti nájomcu, ktoré má podľa tejto zmluvy povahu menej závažného porušenia tejto zmluvy,

b/ 20 % z ročného nájmu (bez DPH), ak v danom prípade došlo k porušeniu povinnosti nájomcu, ktoré má podľa tejto zmluvy povahu závažného porušenia tejto zmluvy; závažné porušenie povinností je také porušenie, ktoré je v tejto zmluve výslovne označené ako závažné porušenie.

Zmluvnú pokutu je možné uložiť opakovane, ak nebude závažný stav odstránený v určenej lehote, alebo ak sa budú závady opakovať. Týmto nie je dotknuté právo prenájomcu na náhradu škody, ktorá mu vznikne v dôsledku porušenia týchto povinností.

8. Nájomca sa zaväzuje v čase trvania nájomného vzťahu písomne oznámiť prenájomcovi dátum zmien v registrácii za platiteľa dane z pridanej hodnoty a to bezodkladne (najneskôr do 5 dní) po dátume takejto zmeny. V prípade, že nájomca neoznámí zmeny v registrácii bezodkladne po tomto dátume a daňový úrad vyrubí prenájomcovi pokutu, nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenájomcovi túto vyrubenú pokutu vrátane dodatočne vyrubenej dane na základe faktúry. Splatnosť faktúry je 14 dní odo dňa jej vystavenia.

9. V dohodnutom nájomnom nie sú zahrnuté poplatky za odber el. energie, vody odvoz odpadu a iných služieb. Tieto poplatky a náklady znáša sám nájomca a platby za tieto média a služby budú riešené samostatnými odberateľskými zmluvami s dodávateľmi týchto služieb. Účinnosť týchto samostatných odberateľských zmlúv s dodávateľmi týchto služieb bude viazaná (**podmienená**) na účinnosť tejto nájomnej zmluvy. Kópie týchto zmlúv predloží

nájomca prenajímateľovi najneskôr do 60 dní odo dňa účinnosti tejto nájomnej zmluvy. V opačnom prípade sa bude tento nedostatok považovať za závažné porušenie tejto zmluvy v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. V ods. 1 písm. b2) tejto zmluvy.

Čl. V

Ukončenie nájmu

1. Nájomný pomer zanikne:

- a) uplynutím doby nájmu
- b) vzájomnou dohodou zmluvných strán
- c) písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodu závažného porušenia povinností nájomcu vyplývajúcich z nájomnej zmluvy. Závažné porušenie povinností je také porušenie, ktoré je v tejto zmluve výslovne označené ako závažné porušenie. Výpovedná lehota je v tomto prípade jednomesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.

2. Výpoveď v zmysle Čl. V ods. 1 písm. c) tejto zmluvy musí byť vyhotovená v písomnej forme. Výpovedi môže predchádzať písomné upozornenie prenajímateľa nájomcovi o porušení zmluvných podmienok okrem výpovede danej bez uvedenia dôvodu.

Čl. VI

Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti zo strany nájomcu alebo prenajímateľa budú doručované na adresy prenajímateľa alebo nájomcu uvedené ako adresy pre doručovanie písomností uvedené v záhlaví tejto zmluvy.

2. V prípade písomností doručovaných prostredníctvom pošty na adresu uvedenú ako adresa pre doručovanie písomností v tejto zmluve ako doporučené listové zásielky alebo zásielky s doručenkou sa tieto písomnosti považujú za doručené nájomcovi aj keď:

- a) nájomca odoprel prijatie zásielky; zásielka sa považuje za doručenú dňom odmietnutia prijatia zásielky,
- b) zásielka bola na pošte uložená a nájomca ju neprevzal do troch dní od uloženia; posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, i keď sa nájomca o uložení nedozvedel,
- c) bola zásielka vrátená prenajímateľovi ako nedoručiteľná najmä preto, že nebolo možné nájomcu na adrese uvedenej v tejto zmluve ani na adrese jeho sídla uvedenej v obchodnom registri alebo inom registri, v ktorom je zapísaný, zistiť a jeho iná adresa nie je prenajímateľovi známa, a teda nie je možné písomnosť doručiť; písomnosť sa považuje po troch dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručenú, a to aj vtedy, ak sa nájomca o tom nedozvie.

3. Písomnosti sa doručujú zamestnancom oprávneným ich za právnické osoby prijímať. Ak takýchto zamestnancov niet, doručuje sa písomnosť, ktorá je určená do vlastných rúk, tomu, kto je oprávnený za právnickú osobu konať, ostatné písomnosti ktorémukoľvek jej zamestnancovi, ktorý písomnosti prijme.

Čl. VII

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s technickým stavom prenajatých nebytových priestorov a v tomto stave ho preberá do užívania.
2. Nájomca bude užívať predmet nájmu riadnym a hospodárnym spôsobom, bude dodržiavať všeobecné platné predpisy, vzťahujúce sa na predmet nájmu. Nájomca smie užívať predmet nájmu len na účel uvedený v Čl. I ods. 4 tejto zmluvy.
3. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklou údržbou predmetu nájmu súvisiace s užívaním predmetu nájmu, zariadenia a vybavenia ako aj výmeny jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ak náklad na jednotlivú opravu alebo bežnú údržbu neprevyší sumu 331,94 € bez DPH.
4. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škody tým spôsobené a nemá nárok na náhradu škody, ktorá by mu inak prináležala z dôvodu nemožnosti alebo obmedzenia užívania veci pre jej vady. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu a čase, ktoré sú nevyhnutné pre vykonanie opráv a údržby bez nároku na finančnú náhradu.
5. V prípade vzniku poistnej udalosti na majetku prenajímateľa je nájomca povinný túto udalosť prenajímateľovi nahlásiť bezodkladne najneskôr do 48 hodín odkedy sa nájomca o tejto udalosti dozvie. Nájomca je povinný informovať prenajímateľa o poistnej udalosti písomnou formou alebo telefonicky na t. č. 0911321035.
Nájomca je povinný poskytnúť súčinnosť pri spracovaní všetkých relevantných podkladov potrebných pri likvidácii škôd poistnej udalosti. Poistnou udalosťou je prípad poškodenia alebo zničenia veci živelnou udalosťou (komplexné živelné riziko), prípad odcudzenia veci, prípad poškodenia veci vandalizmom, prípad poškodenia alebo zničenia strojov a zariadení – lom stroja a zodpovednosť za škodu.
6. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu škody vzniknutej na jeho zariadení požiarom, krádežou alebo živelnou udalosťou. Ak z činnosti nájomcu dôjde k ekologickému zaťaženiu, zodpovednosť prípadne sankcie uložené príslušnými orgánmi znáša sám.
7. Nájomca je povinný umožniť zamestnancom prenajímateľa vstup do predmetu nájmu za účelom overenia ich technického stavu a spôsobu ich užívania. Nájomca sa súčasne zaväzuje, že v čase minimálne 3 mesiacov pred ukončením platnosti a účinnosti tejto zmluvy umožní prístup do predmetu nájmu zamestnancom prenajímateľa a záujemcom o odkúpenie, resp. o iné využitie predmetu nájmu. Súčasne sa nájomca v tomto období zaväzuje prenajímateľovi umožniť umiestnenie oznamu na predmete nájmu, prostredníctvom ktorého bude prenajímateľ ponúkať tretím osobám predmet nájmu na odpredaj resp. na iné využitie (napr. nájom). Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. V ods. 1 písm. b2) tejto zmluvy.
8. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu podľa tejto zmluvy alebo akúkoľvek jeho časť inému do užívania

alebo do podnájmu. Bez súhlasu prenajímateľa nesmie nájomca umožniť užívanie alebo prevádzkovanie predmetu nájmu inej osobe ani na základe zmluvy o združení prípadnej inej zmluvy o spoločnom podnikaní. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. V ods.1 písm.b2) tejto zmluvy.

9. Akékoľvek stavebné úpravy predmetu nájmu môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a na základe platného stavebného povolenia, alebo akéhokoľvek iného oprávnenia potrebného na ich vykonanie. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie tejto nájomnej zmluvy, v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. V ods. 1, písm. b2) tejto zmluvy. V prípade, že nepovolenou stavebnou činnosťou alebo inou nepovolenou činnosťou vykonávanou na predmete nájmu zo strany nájomcu vzniknú prenajímateľovi akékoľvek záväzky (napr. sankcie a pod.), nájomca sa zaväzuje tieto záväzky vyrovnať v plnom rozsahu.

10. Nájomca môže v predmete nájmu umiestniť svoje označenie podľa účelu dohodnutého v zmluve, maximálne na dvoch paneloch o rozmere 2 m² každý. Ďalšia reklama bude predmetom samostatnej zmluvy.

11. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodol na základe § 6 odsek 2 zákona č.314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, že nájomca je povinný zabezpečiť v predmete nájmu všetky úlohy ochrany pred požiarmi podľa ustanovení tohto zákona. Nájomca sa zároveň zaväzuje dodržiavať ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním predmetu nájmu vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona SNR č.372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon), zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákona č.17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá nájomca prenajímateľovi za všetky škody, ktoré prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinností nájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli prenajímateľovi uložené.

Nájomca sa zároveň zaväzuje na vlastné náklady vykonávať pravidelné revízie určených technických zariadení, elektrického zariadenia, ústredného kúrenia, komínových telies, hasiacich prístrojov a hydrantov, nachádzajúcich sa v predmete nájmu a nájomca je povinný predložiť kópiu revízií prenajímateľovi. Inak nájomca zodpovedá prenajímateľovi za všetky škody, ktoré vzniknú porušením tejto povinnosti.

12. Nájomca je povinný ihneď ohlásiť každú zmenu adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom nájomcu, uvedeným v tejto nájomnej zmluve, najneskôr však do 7 kalendárnych dní po nej. V prípade takéhoto oznámenia sa doručuje písomnosť na novooznámenú adresu. Porušenie tejto povinnosti nájomcu písomne ohlásiť každú zmenu adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom nájomcu, uvedeným v tejto nájomnej zmluve, sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy, v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. V ods. 1, písm. b2) tejto zmluvy.

13. Nájomca je povinný umožniť vstup do predmetu nájmu oprávneným zamestnancom ŽSR za účelom opráv a odstraňovania porúch na podzemných a nadzemných vedeniach, resp. zariadeniach umiestnených na prenajímanej ploche.

Čl. VIII

Závěrečné ustanovenia

1. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a subsidiárne ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Práva a povinnosti prenajímateľa vykonávajú jednotlivé organizačné zložky prenajímateľa v zmysle platného organizačného poriadku prenajímateľa.
3. Táto zmluva je uzavretá slobodne, vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodným zmluvných podmienok, bola pred podpisom prečítaná a na znak súhlasu zmluvnými stranami podpísaná.
4. Akékoľvek zmeny obsahu zmluvy, môžu byť vykonané iba formou písomného vzostupného očíslovaného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami, okrem oznámenia prenajímateľa o zvýšení nájmu v zmysle Čl. IV ods. 5 tejto zmluvy a ďalších zmien, ktoré táto zmluva pripúšťa.
5. Táto zmluva je vyhotovená v 4 exemplároch, z toho 1 obdrží nájomca a 3 prenajímateľ.

V Bratislave, dňa 05.12.2013

V Bratislave, dňa 18.11.2013

Prenajímateľ:

Nájomca:

**Železnice Slovenskej republiky, Bratislava
v skrátenej forme "ŽSR"**

KOOR, s.r.o.

.....
Ing. Ľubomír Bielik
riaditeľ SHM

.....
Ing. Milan Orlovský
konateľ