

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

medzi zmluvnými stranami

Prenajímateľ:

Obchodné meno: **Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.**
sídlo: Mamateyova 17, 850 05 Bratislava
IČO: 35 937 874
DIČ: 2022027040 IČ DPH: SK2022027040
bankové spojenie: -údaj sa nesprístupňuje- číslo účtu: -údaj sa nesprístupňuje-
IBAN: -údaj sa nesprístupňuje- BIC (SWIFT): -údaj sa nesprístupňuje-
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka č. 3602/B
zastúpený : Ing. Marcel Forai, MPH, predseda predstavenstva
osoba oprávnená konať vo veci plnenia predmetu zmluvy:
(ďalej len „**prenajímateľ**“)

a

Nájomca

Obchodné meno: **Tepláreň Košice, a. s.**
sídlo: Teplárenská 3, 042 92 Košice
IČO: 36 211 541
DIČ: 2020048580 IČ DPH: SK2020048580
bankové spojenie: -údaj sa nesprístupňuje- číslo účtu: -údaj sa nesprístupňuje-
IBAN: -údaj sa nesprístupňuje- BIC (SWIFT): -údaj sa nesprístupňuje-
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, oddiel Sa, vložka č. 1204/V
v mene spoločnosti konajú Ing. Ladislav Koch, predseda predstavenstva a Ing. Peter Mihaľov, PhD., podpredseda predstavenstva
(ďalej len „**nájomca**“)
(prenajímateľ a nájomca spoločne ďalej len „**zmluvné strany**“).

Či. 1

PREDMET ZMLUVY

- 1.1 Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti - budovy súp. č. 1391, vedenej Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom na LV č. 10619, pre k. ú. Stredné mesto, ktorá sa nachádza na ul. Štúrova 21, Košice. Výpis z LV č. 10619 tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy.
- 1.2 Prenajímateľ za podmienok uvedených v tejto zmluve prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory o výmere 35,75 m² (ďalej len „**priestory**“), nachádzajúce sa v nehnuteľnosti špecifikovanej v odseku 1.1 tohto článku zmluvy (ďalej spoločne len „**predmet nájmu**“). Špecifikácia predmetu nájmu je uvedená v Prílohe č. 2 tejto zmluvy a tvorí jej nedeliteľnú súčasť.
- 1.3 Zmluvné strany sa dohodli, že prenájomca odovzdá predmet nájmu nájomcovi do užívania najneskôr do troch (3) dní po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany protokol v dvoch (2) vyhotoveniach po jednom (1) pre každú zmluvnú stranu, v ktorej uvedú najmä:
 - a) stav, v akom sa priestory nachádzajú v deň odovzdania a prevzatia,
 - b) zoznam zariadenia a jeho stav, ak sa v/na priestoroch nachádza,
 - c) zoznam odovzdanej technickej a projektovej dokumentácie,
 - d) poznámka o odovzdaní kľúčov od priestorov,
 - e) iné skutočnosti, o ktorých vyznačenie požiada prenájomca alebo nájomca,
 - f) miesto a dátum spísania zápisnice,
 - g) podpis oprávnených zamestnancov prenájomcu a nájomcu,
 - h) číslo a stav spotreby elektromeru.

Čl. 2 ÚČEL ZMLUVY

- 2.1 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi priestory za účelom prevádzkovania odovzdávacej stanice tepla OST 09140 na dodávku tepla na vykurovanie, ako aj na prípravu teplej úžitkovej vody pre potreby prenajímateľa.

Čl. 3 DOBA NÁJMU

- 3.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 31. októbra 2029 odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.
- 3.2 Právny vzťah založený touto zmluvou zanikne:
- a) uplynutím času, na ktorý bol dojednaný;
 - b) na základe písomnej dohody zmluvných strán o ukončení zmluvy;
 - c) uplynutím výpovednej lehoty s tým, že túto zmluvu môžu zmluvné strany vypovedať podľa § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede,
 - d) odstúpením od zmluvy.
- 3.3 Nájomca je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, že v lehote 120 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy nezíska od Úradu pre reguláciu sieťových odvetví povolenie na výrobu a rozvod tepla pre odovzdávaciu stanicu tepla OST 09140.
- 3.4 Nájomca je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť, ak prenajímateľ neuzavrie s nájomcom zmluvu o dodávke tepla na obdobie minimálne 15 rokov a/alebo zmluvu o zriadení vecného bremena pre účely uloženia a prevádzkovania horúcovodnej prípojky.

Čl. 4 NÁJOMNÉ

- 4.1 Nájomné za užívanie priestorov bolo stanovené dohodou zmluvných strán vo výške 1,00 EUR (slovom: jedno euro) ročne (za celkovú výmeru priestorov).
- 4.2 Nájomné podľa odseku 4.1 tohto článku je dohodnuté bez dane z pridanej hodnoty, ktorú prenajímateľ vyúčtuje podľa všeobecne záväzných právnych predpisov účinných v čase vzniku daňovej povinnosti.
- 4.3 Výška nájomného podľa odseku 4.1 tohto článku je pevná a je nemenná, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 4.4 Predmetom služby spojenej s nájmom je zabezpečenie dodávky elektrickej energie do predmetu nájmu, ktorej spotreba je meraná samostatným elektromerom umiestneným v predmete nájmu. Číslo a stav spotreby na elektromere bude stranami odsúhlasený v preberacom protokole podľa článku 1 ods. 1.3 tejto zmluvy. Studená voda nie je predmetom služieb spojených s predmetom nájmu, nakoľko nájomca studenú vodu nespotrebováva, len ju ohrieva pre účely prípravy TÚV.
- 4.5 Spotrebu elektrickej energie bude prenajímateľ nájomcovi fakturovať raz ročne podľa stavu k 31.12. príslušného kalendárneho roka.

Čl. 5 PLATOBNÉ PODMIENKY

- 5.1 Na základe dohody zmluvných strán bude nájomca platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za služby spojené s nájmom na základe faktúry, najneskôr do 15 dní od jej doručenia nájomcovi, a to na bankový účet uvedený v tejto faktúre, ako variabilný symbol bude použité číslo zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený vystaviť faktúru vopred za obdobie, za ktoré sa nájomné platí. Faktúra za spotrebovanú elektrickú energiu bude vystavená prenajímateľom najneskôr do konca prvého mesiaca nasledujúceho kalendárneho roka a bude splatná v lehote 15 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
- 5.2 Ak predložená faktúra nebude spĺňať náležitosti podľa príslušných právnych predpisov, je nájomca oprávnený vrátiť faktúru prenajímateľovi. Lehota splatnosti faktúry začne plynúť dorúčením novej faktúry s náležitosťami podľa príslušných právnych predpisov.

- 5.3** Pre prípad omeškania nájomcu s platením nájomného a úhrady za služby spojené s nájmom podľa tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený uplatniť u nájomcu úrok z omeškania vo výške podľa ustanovenia § 517 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov. Pre prípad omeškania nájomcu s uhradením faktúry za spotrebovanú elektrickú energiu je prenajímateľ oprávnený uplatniť u nájomcu úrok z omeškania vo výške podľa Obchodného zákonníka v platnom znení zo sumy, s ktorou je nájomca v omeškaní za každý, aj začatý deň omeškania.
- 5.4** Nájomca je oprávnený zadržať časť nájomného a úhrady za služby spojené s nájmom vo výške zodpovedajúcej dani z pridanej hodnoty vyúčtovanej faktúrou v prípade, ak u prenajímateľa nastanú dôvody pre zrušenie registrácie pre daň z pridanej hodnoty a/alebo Finančné riaditeľstvo Slovenskej republiky zverejní prenajímateľa v zozname osôb, u ktorých nastali dôvody pre zrušenie registrácie pre daň z pridanej hodnoty vedenom na portáli Finančnej správy Slovenskej republiky, a to až do času, keď prenajímateľ hodnoverným spôsobom preukáže nájomcovi, že u neho tieto dôvody pominuli.

Čl. 6

PRÁVA A POVINNOSTI PRENÁJÍMATEĽA

- 6.1** Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť a udržiavať priestory počas celej doby nájmu v stave spôsobilom na riadne a nerušené užívanie na účel a za podmienok stanovených v tejto zmluve.
- 6.2** Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi, resp. jeho zamestnancom, alebo ním splnomocneným osobám vstup do nehnuteľnosti, v ktorej sa priestory nachádzajú, a to aj počas nočných hodín a dní pracovného pokoja. Vstup do nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádzajú priestory, zabezpečí prenajímateľ prostredníctvom zamestnancov, prípadne splnomocnených osôb, ktorých zoznam a kontakty poskytne prenajímateľovi ku dňu účinnosti tejto zmluvy; prenajímateľ sa zároveň zaväzuje bezprostredne informovať nájomcu o každej zmene v tomto zozname. Nájomca je povinný ku dňu nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy poskytnúť prenajímateľovi písomne zoznam osôb oprávnených na vstup do nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, a tiež bezodkladne písomne informovať prenajímateľa o každej zmene týchto osôb.
- 6.3** Prenajímateľ sa zaväzuje nájomcovi poskytnúť všetku potrebnú súčinnosť v rozsahu, aby bol naplnený účel tejto zmluvy.
- 6.4** Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy dáva výslovný súhlas na inštaláciu novej technológie novej odovzdávacej stanice tepla OST 09140 v zmysle ustanovení tohto článku zmluvy, a zároveň sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi všetku potrebnú súčinnosť na realizáciu Novej OST a jej napojenie na existujúce inžinierske siete.

Čl. 7

PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

- 7.1** Nájomca sa zaväzuje užívať priestory spôsobom a na účel dohodnutý v tejto zmluve.
- 7.2** Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 7.3** Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi včas potrebu opráv na priestoroch, ktoré má urobiť prenajímateľ na svoje náklady, pričom nájomca nesie zodpovednosť za škody, ktoré vzniknú v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti.
- 7.4** Nájomca sa zaväzuje, že na svoje náklady zabezpečí bežné opravy súvisiace s užívaním predmetu nájmu, ako aj bežnú údržbu predmetu nájmu, teda zabezpečí všetky úkony spojené s udržiavaním predmetu nájmu vrátane opráv, ktorých potreba vznikla dôsledkom nadmerného opotrebenia predmetu nájmu nájomcom. Za bežné opravy a bežnú údržbu sa považuje oprava, resp. údržba do 50,00 EUR (slovom päťdesiat eur) bez DPH, pokiaľ sa strany v konkrétnom prípade písomne nedohodnú inak. Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady zabezpečiť úpravy na technologickom zariadení súvisiace s inštaláciou meračov tepla, vyvolanou zmenou dohodnutého odberného miesta.
- 7.5** Nájomca môže v priestoroch vykonať úpravy alebo zmeny iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Súhlas prenajímateľa sa nevyžaduje v prípade rekonštrukcie zdroja tepla, resp. jeho časti OST.
- 7.6** Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu alebo užívania tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa.
- 7.7** Prenajímateľ je pri plnení tejto zmluvy zodpovedný za vytvorenie podmienok nevyhnutných pre zaistenie BOZP a za zabezpečenie úloh ochrany pred požiarom podľa ustanovení zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane

pred požiarom v znení neskorších predpisov, okrem ustanovení v § 4 písm. i) a o) uvedeného zákona, za ktorých plnenie je zodpovedný nájomca, a to len v rozsahu prevádzkovania odovzdávacej stanice tepla OST 09140 v priestoroch.

- 7.8 Nájomca je povinný rešpektovať zákaz fajčenia v priestoroch prenajímateľa podľa zákona č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 7.9 Nájomca je povinný ihneď oznámiť vznik každého pracovného úrazu aj prenajímateľovi.
- 7.10 V prípade skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje predmet nájmu odovzdať do tridsiatich (30) dní odo dňa skončenia nájomného vzťahu založeného touto zmluvou poverenému zamestnancovi, resp. splnomocnenému zástupcovi prenajímateľa v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany zápisnicu. Na zápisnicu sa primerane použijú ustanovenia článku 1. ods. 1.6 tejto zmluvy.
- 7.11 Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do priestorov, a to do troch (3) dní odo dňa doručenia písomnej žiadosti prenajímateľa za účelom vykonania kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom a v súlade s touto zmluvou a za účelom výkonu kontroly bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiarnej ochrany a to v sprievode nájomcu.
- 7.12 Nájomca sa zaväzuje do troch dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy odovzdať prenajímateľovi a správcovi kľúče od priestorov v zapečatenej obálke. Tieto kľúče bude možné použiť za účelom vstupu do týchto priestorov v prípade požiaru alebo inej nepredvídateľnej havárie v čase neprítomnosti nájomcu. Aj v takomto prípade je prenajímateľ alebo ním splnomocnená osoba povinná oznámiť svoj úmysel telefonicky nájomcovi na tel. číslo 055/619 2882. Obdobné práva a povinnosti má prenajímateľ, ak nájomca neumožní prenajímateľovi vstup do týchto priestorov podľa článku 7. ods. 7.11 tejto zmluvy. O vstupe do týchto priestorov, ako aj dôvodoch vstupu, prenajímateľ vypracuje protokol, písomne oznámi túto skutočnosť nájomcovi a doručí mu jedno (1) vyhotovenie protokolu do 3 dní odo dňa vstupu do priestorov.

Čl. 8 DORUČOVANIE

- 8.1 Všetky listiny, objednávky, dokumenty, požiadavky a oznámenia (ďalej len „oznámenia“) budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované listami doručenými poštou alebo osobne alebo faxom, e-mailom alebo telefonátom, pokiaľ v tejto zmluve nie je pre určité oznámenie vyhradená len určitá forma doručenia. Ak bolo oznámenie zasielané poštou, považuje sa za doručené dňom, v ktorom ho adresát prevzal alebo odmietol prevziať, alebo na tretí deň odo dňa podania zásielky na pošte, ak sa uložená zásielka zaslaná na adresu podľa odseku 8.2 tohto článku vrátila späť odosielateľovi. Ak bolo oznámenie zasielané faxom, e-mailom alebo oznamované telefonicky alebo osobne v pracovný deň v čase od 8.00 hod do 15.00 hod., považuje sa za doručené v momente prenosu resp. oznámenia, inak v nasledujúci pracovný deň.
- 8.2 Pre **nájomcu** budú všetky oznámenia doručované alebo oznamované na nižšie uvedené údaje:
- adresa: Tepláreň Košice, a.s., Teplárenská 3, 042 92 Košice
- kontaktná osoba: -údaj sa nesprístupňuje-
- a pre **prenajímateľa** budú všetky oznámenia doručované alebo oznamované na nižšie uvedené údaje:
- adresa: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., krajská pobočka Kosice, Senny trh 1, 04001 Košice.
- kontaktná osoba: -údaj sa nesprístupňuje-
- alebo na akúkoľvek inú adresu, faxové, telefónne alebo mobilné telefónne číslo alebo e-mailovú adresu, ktoré budú druhej zmluvnej strane vopred písomne oznámené.
- 8.3 Zmluvné strany sa zároveň zaväzujú oznamovať si navzájom akékoľvek zmeny údajov, ktoré sa týkajú ich (resp. ich splnomocnenca na doručovanie) a sú potrebné na prípadné uplatnenie oznámenia, najmä všetky zmeny týkajúce sa tejto zmluvy, zmenu, či zánik ich právnej subjektivity, adresu ich sídla, bankového spojenia, vstup do konkurzného konania, reštrukturalizácie alebo likvidácie ktorejkoľvek zmluvnej strany. Ak niektorá zmluvná strana nesplní túto povinnosť, nebude oprávnená namietat, že neobdržala akékoľvek oznámenie, a zároveň zodpovedá za akúkoľvek takto spôsobenú škodu.

Čl. 9

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 9.1 Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.
- 9.2 Táto zmluva sa môže meniť iba dohodou zmluvných strán v písomnej forme.
- 9.3 Táto zmluva tvorí úplnú dohodu medzi zmluvnými stranami týkajúcu sa predmetnej záležitosti. Žiadna zo zmluvných strán sa nemôže dovolávať zvláštnych v tejto zmluve neuvedených ústnych dojednaní a dohôd.
- 9.4 Táto zmluva sa spravuje zákonmi Slovenskej republiky bez prihliadnutia ku kolíznym normám. Súdny Slovenskej republiky majú výlučnú právomoc na rozhodovanie akýchkoľvek sporov týkajúcich sa tejto zmluvy.
- 9.5 Ak by sa dôvod neplatnosti vzťahoval len na časť tejto zmluvy, bude neplatnou len táto časť.
- 9.6 Táto zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, po dvoch (2) pre každú zo zmluvných strán.
- 9.7 Prílohy k tejto zmluve sú:
- a) Príloha č. 1 - Kópia LV č. 10619,
 - b) Príloha č. 2 – Popis a polohový náčrt predmetu nájmu,
- 9.8 Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilé na právne úkony, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená, že túto zmluvu neuzatvárajú ani v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, že si obsah zmluvy dôkladne prečítali, jej obsahu porozumeli a tento vyjadruje ich slobodnú, vážnu a spoločnú vôľu, a na znak súhlasu ju podpisujú.
- 9.9 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády SR podľa § 47a Občianskeho zákonníka.

V Bratislave, dňa2014

V Košiciach, dňa2014

V mene prenajímateľa:

V mene nájomcu:

Ing. Marcel Forai, MPH
predseda predstavenstva
Všeobecnej zdravotnej poisťovne, a.s.

Ing. Ladislav Koch
predseda predstavenstva
Tepláreň Košice, a.s.

Ing. Peter Mihaľov, PhD.
podpredseda predstavenstva
Tepláreň Košice, a.s.

Príloha č. 1
Kópia LV č. 10619

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres: Košice I

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: KOŠICE - STARÉ MESTO

Dátum vyhotovenia 29.07.2014

Katastrálne územie: Stredné Mesto

Čas vyhotovenia: 07:10:26

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 10619

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
202	599	Zastavané plochy a nádvorí	16	1		, 202
203	149	Zastavané plochy a nádvorí	18	1		, 202

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Druh chránenej nehnuteľnosti:

202 - Pamiatková rezervácia

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
1391	202	20	dom	201	1

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná budova

Druh chránenej nehnuteľnosti:

201 - Nehnuteľná kultúrna pamiatka (národná kultúrna pamiatka)

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel
miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Marmatayova 17, Bratislava, PSČ
850 05, SR

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia

Prevod vlastníckeho práva Z-548/2010 z 29.1.2010 - 115/10

ČASŤ C: ĎALŠIE

Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Príloha č. 2

Popis a polohový náčrt predmetu nájmu



