

NÁJOMNÁ ZMLUVA
uzatvorená podľa ustanovenia § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb.
v znení neskorších predpisov medzi

Obchodné meno: **INVITA, s.r.o.**
sídlo: Jazerná 3, 040 01 Košice
IČO: 36853020
DIČ: 2022481560 IČ DPH: SK2022481560
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 v oddiele Sro vo vložke č. 20689/V
v mene spoločnosti koná JUDr. Adrián HOLOMANI, na základe plnej moci zo dňa 24.4.2013
(ďalej len „**prenajímateľ**“)

a

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 v oddiele Sa vo vložke č. 1204/V
v mene spoločnosti konajú Ing. Ladislav Koch, predseda predstavenstva, a Ing. Štefan Kapusta, člen
predstavenstva (ďalej len „**nájomca**“)
(ďalej spolu len „**zmluvné strany**“)

1. PREDMET ZMLUVY

1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Južné mesto, ktoré sú vedené Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom na LV č. 6182 ako pozemok parcela KN-C č. 349/21 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 3360 m², KN-C č. 349/48 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 5202 m² a KN-C č. 349/52 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 671 m²,

1.2 Geometrickým plánom č. 5/2014, zo dňa 17.3.2014, ktorý vypracovala znalecká organizácia Geo-comp. SK s.r.o. boli

a) z parcely KN-C č. 349/21 vytvorené nové pozemky:

- parcela KN-C č. 349/76 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 74 m²;
- parcela KN-C č. 349/77 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 84 m²;
- parcela KN-C č. 349/78 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 38 m²;
- parcela KN-C č. 349/79 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 14 m²;
- parcela KN-C č. 349/80 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1039 m²;
- parcela KN-C č. 349/81 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 260 m²;

b) z parcely KN-C č. 349/48 vytvorené nové pozemky:

- parcela KN-C č. 349/82 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 108 m²;
- parcela KN-C č. 349/83 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 7 m²;

- 1.3 Prenajímateľ za podmienok uvedených v tejto zmluve prenecháva nájomcovi do odplatného užívania pozemok KN-C č. 349/52 a pozemky špecifikované v odseku 1.2 tohto článku zmluvy (ďalej spolu len „**pozemky**“ alebo „**predmet zmluvy**“). Pozemky sú polohovo vyznačená v GP č. 5/2014, zo dňa 17.3.2014, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.

2. ÚČEL ZMLUVY

- 2.1 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nehnuteľnosti za účelom výkonu podnikateľskej činnosti v rozsahu jeho predmetu činnosti.

3. DOBA NÁJMU

- 3.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu päť (5) rokov odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
- 3.2 Na základe dohody zmluvných strán prenajímateľ odovzdá nehnuteľnosti nájomcovi do užívania v lehote siedmich (7) dní odo dňa podpisu tejto zmluvy. O odovzdaní nehnuteľností spíšu zmluvné strany zápisnicu.
- 3.3 Právny vzťah založený touto zmluvou zanikne:
- a) uplynutím dohodnutej doby podľa odseku 3.1 tohto článku,
 - b) na základe dohody zmluvných strán o zrušení zmluvy,
 - 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.

4. NÁJOMNÉ

- 4.1 Nájomné za užívanie nehnuteľností bolo stanovené dohodou zmluvných strán na sumu vo výške 1,- € ročne, slovom jedno euro ročne bez DPH za celý predmet nájmu.
- 4.2 Nájomca sa zaväzuje nájomné platiť ročne dopredu vždy na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.

5. PLATOBNÉ PODMIENKY

- 5.1 Nájomné je nájomca povinný platiť na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo na taký bankový účet, ktorý prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi, pričom je povinný ako variabilný symbol uvádzať číslo tejto zmluvy.
- 5.2 Nájomné za jednotlivé kalendárne roky je splatné v lehote 30 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi.
- 5.3 V prípade, že sa nájomca dostane do omeškania s platením nájomného podľa tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený od nájomcu požadovať úrok z omeškania vo výške 0,05% zo sumy, s ktorou je nájomca v omeškaní, za každý deň omeškania.

6. PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

- 6.1 Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený vykonávať potrebnú kontrolu predmetu nájmu.
- 6.2 Prenajímateľ nezodpovedá za žiadne poistné udalosti vzniknuté na veciach nájomcu nachádzajúcich sa na predmete nájmu.

7. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

- 7.1 Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, najmä udržiavať na nehnuteľnostiach čistotu a neskladovať a nelikvidovať na nich žiadny odpad.
- 7.2 Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu alebo užívania tretej osobe.
- 7.3 Nájomca sa súčasne zaväzuje dodržiavať právne predpisy týkajúce sa ochrany pred požiarmi, ochrany a tvorby životného prostredia, ochrany verejného zdravia a pod. v súvislosti s užívaním nehnuteľností. Nájomca zodpovedá prenájomcovi za všetky škody spôsobené porušením, nesplnením, resp. zanedbaním akejkoľvek povinnosti, ktorá nájomcovi vyplýva z predpisov týkajúcich sa ochrany pred požiarmi, ochrany a tvorby životného prostredia, ochrany verejného zdravia a pod. Za škody sa na účely tejto zmluvy považujú aj sankcie uložené príslušnými štátnymi orgánmi a orgánmi verejnej správy v súvislosti s porušením, nesplnením prípadne zanedbaním povinností v oblasti ochrany pred požiarmi, ochrany a tvorby životného prostredia, ochrany verejného zdravia a pod.
- 7.4 Za vytvorenie podmienok na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, na úseku ochrany pred požiarmi na účely predchádzania vzniku požiarov a zabezpečenia podmienok na účinné zdolávanie požiarov a na úseku odpadového hospodárstva a dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov pri plnení tejto zmluvy, v budove zodpovedá v plnom rozsahu a výlučne nájomca.
- 7.5 Nájomca sa zaväzuje umožniť prenájomcovi vykonať kontrolu predmetu nájmu v súlade s článkom 6 ods. 6.1 tejto zmluvy a na vykonanie kontroly poskytnúť prenájomcovi všetku súčinnosť.

8. OSOBITNÉ USTANOVENIA.

- 8.1 **Zmluva o kúpe prenajatej veci.** V súlade s ustanoveniami § 489 a nasl. Obchodného zákonníka sa je nájomca oprávnený v lehote 180 dní odo dňa ukončenia tejto zmluvy prenájomcovi oznámiť, že využíva svoje právo na kúpu predmetu nájmu. Dňom doručenia oznámenia nájomcu, že si uplatňuje svoje právo na kúpu predmetu nájmu, vzniká ohľadne nehnuteľností špecifikovaných v článku 1., ods. 1.3 tejto zmluvy zmluva o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam. Kúpna cena za prevod nehnuteľností je zmluvnými stranami stanovená na jedno euro (1,- €) bez DPH. Návrh na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam podá nájomca. Všetky náklady súvisiace s vkladovým konaním znáša nájomca.
- 8.2 **Predkupné právo.** V súlade s ustanoveniami § 602 a nasl. Občianskeho zákonníka zmluvné strany zriaďujú v prospech nájomcu predkupné právo na kúpu predmetu nájmu. V prípade, že sa prenájomca počas trvania tejto zmluvy rozhodne predmet nájmu scudziť, zaväzuje sa nehnuteľnosti špecifikované v článku 1., ods. 1.3 tejto zmluvy ponúknuť na kúpu najprv

nájomcovi. Nájomca je oprávnený svoje predkupné právo využiť a túto skutočnosť prenajímateľovi písomne oznámiť v lehote 60 dní odo dňa obdržania písomnej ponuky na odkúpenie nehnuteľností. Nájomca k oznámeniu o tom, že využíva svoje predkupné právo pripojí aj návrh zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam. Kúpna cena nehnuteľností je zmluvnými stranami stanovená na jedno euro (1,- €) bez DPH.

8.3 Nájomca berie na vedomie, že v čase uzavretia tejto zmluvy sú nehnuteľnosti zaťažené nasledovnými ťarchami:

- Zmluva o zriadení záložného práva k Zmluve o úvere č. EUR 9/OAO_SR/2010 zo dňa 16.03.2010 a Zmluve o úvere č. EUR 1/KTK_SR/2010 zo dňa 16.03.2010 v prospech Poštová banka, a.s., Prievozská 2/B, 821 09 Bratislava, IČO: 31 340 890. Rozhodnutie o povolení vkladu V 3423/10 zo dňa 26.04.2010 v.z. 626/10 Zmluva o postúpení pohľadávky Z-3552/10 zo dňa 08.06.2010 - 992/2010;
- Zmluva o zriadení záložného práva k Zmluve o úvere č. EUR 9/OAO_SR/2010 zo dňa 16.03.2010 a Zmluve o úvere č. EUR 1/KTK_SR/2010 zo dňa 16.03.2010 v prospech Poštová banka, a.s., Prievozská 2/B, 821 09 Bratislava, IČO: 31 340 890. Rozhodnutie o povolení vkladu V 3424/10 zo dňa 26.04.2010 v.z. 627/10 Zmluva o postúpení pohľadávky Z-3552/10 zo dňa 08.06.2010 - 992/2010;
- Zmluva o zriadení záložného práva k Zmluve o úvere č. EUR 9/OAO_SR/2010 zo dňa 16.03.2010 a Zmluve o úvere č. EUR 1/KTK_SR/2010 zo dňa 16.03.2010 v prospech Poštová banka, a.s., Prievozská 2/B, 821 09 Bratislava, IČO: 31 340 890. Rozhodnutie o povolení vkladu V -8975/2010 zo dňa 26.10.2010 - v.z.1622/2010;
- Zmluva o zriadení záložného práva k Zmluve o úvere č. EUR 1/KTK_SR/2010 zo dňa 16.03.2010 a Zmluve o úvere č. EUR 9/OAO_SR/2010 zo dňa 16.03.2010 v prospech Poštová banka, a.s., Prievozská 2/B, 821 09 Bratislava, IČO: 31 340 890. Rozhodnutie o povolení vkladu V -3991/2011 zo dňa 20.5.2011 - v.z.926/2011;
- Zmluva o zriadení záložného práva k Zmluve o úvere č. EUR 9/OAO_SR/2010 zo dňa 16.03.2010 a Zmluve o úvere č. EUR 1/KTK_SR/2010 zo dňa 16.03.2010 v prospech Poštová banka, a.s., Prievozská 2/B, 821 09 Bratislava, IČO: 31 340 890. Rozhodnutie o povolení vkladu V -3992/2011 zo dňa 20.5.2011 - v.z.927/2011;

8.4 Prenajímateľ sa zaväzuje, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu nezriadi k nehnuteľnostiam v prospech tretej osoby žiadne ďalšie ťarchy, najmä záložné právo, vecné bremeno ani iné obdobné právo.

9. VŠEOBECNÉ USTANOVENIA

9.1 Všetky listiny, objednávky, dokumenty, požiadavky a oznámenia (ďalej len „**oznámenia**“) budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované listami doručenými poštou alebo osobne, faxom alebo e-mailom, pokiaľ v tejto zmluve nie je pre určitú formu komunikácie vyhradený len určitý spôsob doručovania. 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 9.2 tohto článku vrátila späť odosielateľovi. Ak bolo oznámenie zasielané faxom, e-mailom alebo doručované osobne v pracovný deň v čase od 8.00 hod do 15.00 hod., považuje sa za doručené v momente prenosu resp. doručenia oznámenia, inak v nasledujúci pracovný deň.

9.2 Pre **nájomcu** budú všetky oznámenia doručované alebo oznamované na nižšie uvedené údaje:

adresa: **Tepláreň Košice, a.s.**
Teplárenská 3, 042 92 Košice
kontaktná osoba: Ing. Štefan Kapusta

a pre **prenajímateľa** budú všetky oznámenie doručované alebo oznamované na nižšie uvedené údaje:

adresa: **INVITA, s.r.o.**
Jazerná 3, 040 01 Košice
kontaktná osoba: JUDr. Adrián HOLOMANI

alebo na akúkoľvek inú adresu, faxové, telefónne alebo mobilné telefónne číslo alebo e-mailovú adresu, ktoré budú druhej zmluvnej strane vopred písomne oznámené.

- 9.3 Zmluvné strany sa zároveň zaväzujú oznamovať si navzájom akékoľvek zmeny údajov, ktoré sa ich týkajú a sú potrebné na prípadné uplatnenie oznámenia, najmä všetky zmeny týkajúce sa uzavretej tejto zmluvy, zmenu, či zánik ich právnej subjektivity, adresu ich sídla, bydliska alebo miesta podnikania, bankového spojenia, vstup do konkurzného konania, reštrukturalizácie alebo likvidácie ktorejkoľvek zmluvnej strany. Ak niektorá zmluvná strana nesplní túto povinnosť, nebude oprávnená namietat', že neobdržala akúkoľvek oznámenie, a zároveň zodpovedá za akúkoľvek takto spôsobenú škodu.

10. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 10.1 Táto zmluva sa spravuje zákonmi Slovenskej republiky. Súdny Slovenskej republiky majú výlučnú právomoc na rozhodovanie akýchkoľvek sporov týkajúcich sa tejto zmluvy.
- 10.2 Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Obchodného zákonníka č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov a v jeho rámci ustanoveniami Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov a súvisiacimi predpismi.
- 10.3 Táto zmluva sa môže meniť alebo zrušiť iba dohodou zmluvných strán v písomnej forme.
- 10.4 Ak by sa dôvod neplatnosti vzťahoval len na časť tejto zmluvy, bude neplatnou len táto časť.
- 10.5 Táto zmluva tvorí úplnú dohodu medzi zmluvnými stranami týkajúcu sa predmetnej záležitosti. Podpisom tejto zmluvy sa žiadna zo zmluvných strán sa nemôže dovolávať zvláštnych v tejto zmluve neuvedených ústnych dojednaní a dohôd.
- 10.6 Táto zmluva bola vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, po dvoch (2) pre každú zmluvnú stranu.
- 10.7 Zmluvné strany berú na vedomie, že prenájomateľ je v zmysle § 2 ods. 3 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov povinnou osobou, a preto je táto zmluva v zmysle § 5a zákona o slobode informácií v spojení s § 47a Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov povinne zverejňovanou zmluvou.
- 10.8 Zmluvné strany berú na vedomie, že účinnosť tejto zmluvy je v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka v nadväznosti na § 5a zákona o slobode informácií podmienená jej zverejnením v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.

- 10.9 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
- 10.10 Súčasťou tejto zmluvy sú prílohy GP č. 5/2014
- 10.11 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 vlastnoručne podpisujú.

V Košiciach dňa ____

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Ing. Ladislav Koch
predseda predstavenstva

JUDr. Adrián Holomani
splnomocnenec

Ing. Štefan Kapusta
člen predstavenstva