

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 40001205

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

obchodné meno: **Tepláreň Košice, a. s. v skratke TEKO, a. s.**
sídlo: Teplárenská 3, 042 92 Košice
IČO: 36 211 541
DIČ: 2020048580 IČ DPH: SK2020048580
bankové spojenie: *-údaj sa nezverejňuje-*, číslo účtu: *-údaj sa nezverejňuje-*
IBAN: *-údaj sa nezverejňuje-*, BIC (SWIFT): *-údaj sa nezverejňuje-*

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. František Hazala, člen predstavenstva

(ďalej len „**prenajímateľ**“)

a

meno: **Ing. Daniel Antolík**
narodený *-údaj sa nezverejňuje-*
trvale bytom: Bretejovce 130, 082 03 Bretejovce

(ďalej len „**nájomca**“)

(ďalej spolu len „**zmluvné strany**“)

1. PREDMET ZMLUVY

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností – pozemkov nachádzajúcich sa v katastrálnom území Južné Mesto, ktoré sú Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom, vedené na LV č. 11671 ako parcela registra „C“, parc. č. 3486/1 - zastavané plochy a nádvoría, parcela registra „C“, parc. č. 3486/2 - zastavané plochy a nádvoría a parcela registra „C“, parc. č. 3486/14 - zastavané plochy a nádvoría, na ktorých je umiestnená pozemná komunikácia a k nej prináležiace chodníky tvoriace ulicu Teplárenská (ďalej len „**Cesta**“).
- 1.2 Nájomca je vlastníkom nehnuteľnosti - pozemku, parcela registra „C“, parc. č. 3318/127 o výmere 1997 m², druh pozemku ostatné plochy, v k. ú. Južné mesto, obec Košice - Juh, okres Košice IV, ktorý je zapísaný na LV č. 14528 vedenom Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom.
- 1.3 Prenajímateľ za podmienok uvedených v tejto zmluve prenecháva nájomcovi do spoločného odplatného užívania Cestu špecifikovanú v odseku 1.1 tohto článku zmluvy. Cesta je polohovo vyznačená v katastrálnej mape, ktorá tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

2. ÚČEL ZMLUVY

- 2.1 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi Cestu za účelom zabezpečenia prístupu k nehnuteľnostiam uvedeným v článku 1 ods. 1.2 tejto zmluvy.
- 2.2 Nájomca **vyhlasuje, že nehnuteľnosť uvedenú v článku 1 ods. 1.2 tejto zmluvy užíva výlučne na nepodnikateľský účel**, a že tento účel užívania nehnuteľnosti uvedenej v článku 1 ods. 1.2 tejto zmluvy zachová počas celej doby platnosti tejto zmluvy.
- 2.3 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi Cestu na nepodnikateľský účel.

3. DOBA NÁJMU

- 3.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
- 3.2 Na základe dohody zmluvných strán je nájomca oprávnený Cestu užívať dňom podpisu tejto zmluvy.
- 3.3 Právny vzťah založený touto zmluvou zanikne výlučne:
- a) na základe dohody zmluvných strán ,
 - b) uplynutím výpovednej doby s tým, že túto zmluvu možno vypovedať len z dôvodov uvedených v tomto bode, a to:
 - i) Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu jednostranne vypovedať len v prípade, ak:
 - nájomca je v omeškaní s dvoma alebo viacerými splátkami nájomného.
 - ii) Nájomca je túto zmluvu oprávnený vypovedať v prípade, ak
 - mu prenajímateľ bráni v užívaní Cesty spôsobom, na ktorom sa zmluvné strany dohodli touto zmluvou,
 - ak dôjde k zmene vlastníctva k Ceste,
 - ak nájomca prevedie vlastnícke právo k nehnuteľnosti uvedenej v článku 1 ods. 1.2 tejto zmluvy na tretiu osobu.

Túto zmluvu je oprávnená vypovedať každá zo zmluvných strán z dôvodov uvedených v tomto bode písomnou výpoveďou s jednomesačnou výpovednou dobou, s tým, že výpovedná doba začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená 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 (30) dní, užívanie Cesty v rozpore s účelom stanoveným v tejto zmluve, prenechanie predmetu nájmu do užívania tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa, neodstránenie alebo neuhradenie škody spôsobenej nájomcom na ceste v stanovenej lehote a pod. Odstúpením od tejto zmluvy sa táto zmluva zrušuje s účinkami *ex nunc*, t. j. do budúca. Pre väčšiu jasnosť dohody zmluvných strán, v prípade odstúpenia od tejto zmluvy nie je žiadna zo zmluvných strán oprávnená požadovať vrátenie plnenia

poskytnutého podľa tejto zmluvy.

- 3.4 Pred odstúpením od zmluvy je zmluvná strana, ktorá chce odstúpiť od zmluvy, povinná písomne vyzvať druhú zmluvnú stranu na splnenie povinnosti a poskytnúť jej primeranú lehotu (minimálne 15 dní) na splnenie povinnosti. Odstúpiť od zmluvy je možné len v prípade, že druhá zmluvná strana nespĺní povinnosť ani v dodatočne poskytnutej lehote. Bez vyzvania na splnenie povinnosti a poskytnutia primeranej lehoty na jej splnenie, je odstúpenie od zmluvy neplatné.

4. NÁJOMNÉ

- 4.1 Nájomné za užívanie Cesty bolo stanovené dohodou zmluvných strán na sumu vo výške **12,- €** ročne (slovom dvanásť euro) za celý predmet nájmu.
- 4.2 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca začne užívať predmet nájmu v rozpore s účelom tejto zmluvy uvedeným v článku 2 tejto zmluvy, a síce, ak nájomca začne nehnuteľnosť uvedenú v článku 1 ods. 1.2 tejto zmluvy užívať na podnikateľský účel, nájomné sa automaticky od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom nájomca začal užívať predmet nájmu na podnikateľské účely, zvyšuje na sumu vo výške **996,- €** ročne, (slovom deväťstodeväťdesiatšesť eur) za celý predmet nájmu. Nájomné podľa tohto bodu bude nájomca povinný platiť v mesačných splátkach vo výške 83,- € (slovom osemdesiattri eur), a to za každý mesiac užívania predmetu nájmu.
- 4.3 Nájomca výslovne vyhlasuje, že so zvýšením nájomného v zmysle odseku 4.2 tohto článku tejto zmluvy súhlasí.
- 4.4 Nájomca sa zaväzuje zaplatiť nájomné podľa odseku 4.1 tohto článku tejto zmluvy prenajímateľovi jednorázovo za každý aj začatý kalendárny rok užívania Cesty, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom podľa článku 5 ods. 5.2 tejto zmluvy.
- 4.5 Nájomné podľa odseku 4.1 a odseku 4.2 tohto článku tejto zmluvy môže byť upravené jednostranným právnym úkonom prenajímateľa len z titulu inflácie v Slovenskej republike vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky, a to o sumu súčinu miery inflácie v Slovenskej republike za bežný kalendárny rok a výšky nájomného plateného v predchádzajúcom kalendárnom roku.
- 4.6 Nájomca je povinný na výzvu platiť takto zvýšené nájomné podľa odseku 4.5 tohto článku tejto zmluvy, od najbližšej platby nájomného po doručení písomného oznámenia prenajímateľa.

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 roky je splatné na základe faktúr vystavených prenajímateľom. Jednotlivé faktúry sú splatné v lehote 15 dní odo dňa ich vystavenia. Prenajímateľ je povinný doručiť faktúru nájomcovi najneskôr do 5 dní od jej vystavenia. O čas, o ktorý je prenajímateľ v omeškaní so zaslaním faktúry, sa nájomcovi posúva lehota splatnosti príslušnej faktúry. Prenajímateľ vystaví nájomcovi faktúru za užívanie Cesty vždy do konca januára príslušného kalendárneho roka. Faktúru za užívanie cesty v roku 2016 vystaví prenajímateľ nájomcovi do konca mesiaca apríl 2016.

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 0,03 % zo sumy, s ktorou je nájomca v omeškaní, za každý deň omeškania.

6. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

6.1 Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť a udržiavať Cestu počas celej doby nájmu v stave spôsobilom na riadne a nerušené užívanie na účel a za podmienok stanovených v tejto zmluve.

6.2 Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi včas potrebu opráv, ktoré má urobiť prenajímateľ na svoje náklady, pričom nájomca nesie zodpovednosť za škody, ktoré jemu alebo osobám uvedeným v článku 7, ods. 7.2 tejto zmluvy vzniknú v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti. Uvedená povinnosť nájomcu sa vzťahuje iba na také vady Cesty, ktoré predstavujú podstatné zhoršenie stavu opotrebenia Cesty oproti stavu, ktorý bol nájomcovi známy ku dňu podpísania tejto zmluvy, najmä vady obmedzujúce a/alebo sťažujúce prechod alebo prejazd cez Cestu a vady predstavujúce riziko poškodenia motorových vozidiel (napr. jamy, výtlky, hlboké trhliny, pevné prekážky na Ceste a pod.)

6.3 Nájomca nie je oprávnený prenechať Cestu do podnájmu tretej osobe.

6.4 Nájomca sa zaväzuje užívať Cestu na iný než podnikateľský účel. Pre väčšiu jasnosť dohody Zmluvných strán, nájomca nie je oprávnený užívať Cestu v súvislosti s výkonom svojej podnikateľskej činnosti. Za porušenie ustanovenia tohto bodu sa nepovažuje, ak na užívanie Cesty v súvislosti s výkonom podnikateľskej činnosti dal prenajímateľ súhlas napr. formou osobitnej zmluvy.

6.5 Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi začatie užívania nehnuteľnosti uvedenej v článku 1 ods. 1.2 tejto zmluvy na podnikateľský účel, a to do 30 dní odo dňa začatia jej užívania na takýto účel.

6.6 Nájomca vyhlasuje, že si je dobre vedomý právnych následkov porušenia povinnosti uvedenej v odseku 6.4 tohto článku tejto zmluvy. Pre väčšiu jasnosť dohody zmluvných strán, v prípade, ak nájomca začne užívať nehnuteľnosť uvedenú v článku 1 ods. 1.2 tejto zmluvy na podnikateľský účel, bude povinný platiť nájomné podľa článku 4 ods. 4.2 tejto zmluvy.

6.7 Nájomca sa súčasne zaväzuje dodržiavať právne predpisy týkajúce sa ochrany pred požiarimi, ochrany a tvorby životného prostredia, ochrany verejného zdravia a pod. v súvislosti s užívaním nehnuteľností.

6.8 Dňom skončenia nájmu je nájomca povinný zdržať sa užívania Cesty. V prípade, že nájomca poruší túto povinnosť a Cestu bude po skončení nájmu používať aj po písomnom upozornení prenajímateľa, je prenajímateľ oprávnený od nájomcu požadovať zmluvnú pokutu vo výške **30,- €** za každé preukázané porušenie povinnosti nájomcu zdržať sa užívania Cesty po skončení nájmu. Na základe dohody zmluvných strán toto ustanovenie zmluvy ostáva v platnosti a bude sa do budúcnosti uplatňovať aj v prípade skončenia nájomného vzťahu založeného touto zmluvou. Maximálna výška zmluvnej pokuty, ktorú je prenajímateľ oprávnený uplatniť voči nájomcovi podľa tohto bodu je **996,- €** (slovom deväťstodevätšesť eur) **za kalendárny rok**.

6.9 Ustanovenie bodu 6.8 sa nepoužije a nárok na zmluvnú pokutu podľa tohto bodu prenajímateľovi nevznikne v prípade, že ku skončeniu nájmu dôjde z dôvodov uvedených v bode 3.3 písm. b) odsek ii) tejto zmluvy.

7. OSOBITNÉ USTANOVENIA

- 7.1 Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že Cestu budú okrem nájomcu a prenajímateľa užívať aj tretie osoby, ktoré zabezpečujú prístup k svojim nehnuteľnostiam alebo prevádzkam po Ceste, teda predmet nájmu bude v spoločnom užívaní viacerých subjektov.
- 7.2 Na základe dohody zmluvných strán môžu na základe tejto zmluvy Cestu okrem nájomcu užívať aj jeho rodinní príslušníci, príbuzní a iné blízke fyzické osoby, ktorí sú pri užívaní Cesty povinní rešpektovať účel tejto zmluvy podľa článku 2 tejto zmluvy.
- 7.3 Nájomca zodpovedá za škodu, ktorú na Ceste spôsobí. Na základe dohody zmluvných strán je nájomca povinný škodu, ktorú na Ceste spôsobil prenajímateľovi nahradiť do 15 dní odo dňa obdržania výzvy na náhradu škody.
- 7.4 Nájomca sa zaväzuje zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by mohlo dôjsť k obmedzeniu prejazdnosti alebo poškodeniu Cesty, inak zodpovedá za takto vzniknutú škodu. Nájomca rovnako zodpovedá aj za konanie svojich rodinných príslušníkov užívajúcich Cestu.
- 7.5 Na základe poskytnutých informácií nájomca (ďalej len „**dotknutá osoba**“), ak je fyzickou osobou, týmto vedome vyjadruje súhlas so spracúvaním svojich osobných údajov zo strany prenajímateľa (ďalej len „**prevádzkovateľ**“) na stanovené účely, vrátane získavania osobných údajov kopírovaním, skenovaním alebo iným zaznamenávaním úradných dokladov na nosič informácií, monitorovania pracoviska prevádzkovateľa a tretích strán pomocou videozáznamu alebo audiozáznamu, získavania osobných údajov aj od inej osoby, spracúvania osobných údajov v informačnom systéme, sprístupňovania a poskytovania osobných údajov tretím stranám a prenosu osobných údajov do členských štátov Európskej únie a tretích krajín, vrátane tých, ktoré nezaručujú primeranú úroveň ochrany osobných údajov.
- 7.6 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 7.7 tohto článku vrátila späť odosielateľovi. Ak bolo oznámenie zasielané faxom, e-mailom alebo doručované osobne v pracovný deň v čase do 16.00 hod., považuje sa za doručené v momente prenosu resp. doručenia oznámenia, inak v nasledujúci pracovný deň.
- 7.7 Pre **prenajímateľa** budú všetky oznámenia doručované alebo oznamované na nižšie uvedené údaje:

adresa: **Tepláreň Košice, a. s.**
Teplárenská 3, 042 92 Košice

kontaktné osoby: *-údaj sa nezverejňuje-*
tel. *-údaj sa nezverejňuje-*, e-mail *-údaj sa nezverejňuje-*

a pre **nájomcu** budú všetky oznámenia doručované alebo oznamované na nižšie uvedené údaje:

adresa: **Daniel Antolík**
Bretejovce 130, 082 03 Bretejovce
tel. e-mail

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

- 7.8 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.
- 7.9 Prenajímateľ vyhlasuje, že po uzavretí tejto zmluvy si nebude voči nájomcovi uplatňovať žiadne nároky súvisiace alebo týkajúce sa užívania Cesty nájomcom za obdobie do uzavretia tejto zmluvy.
- 7.10 Zmluvné strany sa dohodli, že do 15 dní od podpisu tejto zmluvy obidvoma zmluvnými stranami je prenájomca povinný zobrať späť všetky návrhy na začatie konania a vykonať aj ďalšie úkony potrebné na zastavenie konaní, vo všetkých súdnych alebo iných konaniach začatých voči nájomcovi v súvislosti s Cestou alebo užívaním Cesty nájomcom. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že v takto zastavených konaniach si žiadna zmluvná strana nebude uplatňovať náhradu trov konaní ani náhradu trov právneho zastúpenia a každá zmluvná strana bude sama znášať trovy, ktoré jej v týchto konaniach vznikli.

8. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 8.1 Táto zmluva sa spravuje zákonmi Slovenskej republiky. Súdny Slovenskej republiky majú výlučnú právomoc na rozhodovanie akýchkoľvek sporov týkajúcich sa tejto zmluvy.
- 8.2 Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov a súvisiacimi predpismi.
- 8.3 Táto zmluva sa môže meniť alebo zrušiť iba dohodou zmluvných strán v písomnej forme.
- 8.4 Ak by sa dôvod neplatnosti vzťahoval len na časť tejto zmluvy, bude neplatnou len táto časť.
- 8.5 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.
- 8.6 Táto zmluva bola vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, po dva (2) pre každú zmluvnú stranu.
- 8.7 Zmluvné strany berú na vedomie, že prenájomca 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.
- 8.8 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.

- 8.9 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
- 8.10 Súčasťou tejto zmluvy sú:
- príloha č. 1 – katastrálna mapy s vyznačením Cesty;
 - príloha č. 2 – výpis z LV č. 11671.
- 8.11 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 _____

V Košiciach dňa _____

Za prenajímateľa:

Nájomca:

Ing. Ladislav Koch
predseda predstavenstva

Ing. Daniel Antolík

Ing. František Hazala
člen predstavenstva