

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
a podľa ustanovení Obchodného zákonníka č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov
medzi:

Obchodné meno: **Družstvo SLÁVIA**
sídlo: Hlavná 63/92, 040 01 Košice
IČO: 45 612 544
DIČ: 2023056002 IČ DPH: SK2023056002
IBAN: [REDAKOVANÉ] BIC(SWIFT): [REDAKOVANÉ]
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I v oddiele Dr vo vložke č. 1380/V
v mene spoločnosti konajú Ing. Branislav Smerek, predseda družstva
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

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
IBAN: [REDAKOVANÉ] BIC (SWIFT): [REDAKOVANÉ]
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. František Hazala, člen
predstavenstva
(ďalej len „nájomca“), (prenajímateľ a nájomca spoločne ďalej len „zmluvné strany“)

1. PREDMET ZMLUVY

- 1.1 Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – meštiackeho domu, súp. číslo: 92, vedený Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom na LV č.10692, pre k.ú. Stredné Mesto nachádzajúcej sa na Hlavná, v Košiciach (ďalej len „nehnuteľnosť“).
- 1.2 V nehnuteľnosti sa nachádzajú nebytové priestory o výmere 17,9 m², v ktorých je umiestnená odovzdávací stanica tepla **OST 13021** (ďalej len „OST“). Priestory sú polohovo vyznačené v nákrese, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy (ďalej len „priestory“ alebo „predmet nájmu“).
- 1.3 Prenajímateľ za podmienok uvedených v tejto zmluve prenecháva nájomcovi do odplatného užívania priestory špecifikované v odseku 1.2 tohto článku zmluvy.

2. ÚČEL ZMLUVY

- 2.1 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu za účelom inštalácie a prevádzkovania OST na dodávku tepla na vykurovanie a ohrev vody pre nehnuteľnosť.
- 2.2 Nájomca je na základe tejto zmluvy oprávnený v prenajatých priestoroch inštalovať a prevádzkovať zdroj tepla, vrátane práva tento zdroj tepla primerane udržiavať, opravovať, obnovovať, modernizovať a rekonštruovať.



- 2.3 Nájomca si na vlastné náklady zabezpečuje všetky potrebné úradné a iné povolenia potrebné podľa príslušných právnych predpisov a technických noriem na prevádzkovanie svojej činnosti v predmete nájmu v súlade s účelom nájmu. Nájomca bude počas celej doby nájmu udržiavať všetky tieto povolenia v platnosti, zabezpečí, že činnosť bude vykonávaná v súlade s právnymi predpismi a technickými normami SR a na požiadanie ich predloží prenajímateľovi. Nemožnosť prevádzkovať činnosť nájomcu z dôvodu absencie týchto povolení alebo v dôsledku straty ich platnosti nemá žiadny vplyv na povinnosti vyplývajúce pre nájomcu z tejto zmluvy. Nájomca sa v predmete nájmu zdrží vykonávania takej činnosti, ktorá zakladá trestnoprávnu alebo priestupkovú zodpovednosť alebo porušenie právnych predpisov SR. Nájomca vyhlasuje, že predmet nájmu je vhodný pre jeho podnikateľské potreby.

3. DOBA NÁJMU

- 3.1 Prenajímateľ je povinný odovzdať a nájomca prevziať predmet nájmu v deň začatia nájmu. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu zmluvné strany zápisnicu, v ktorej uvedú najmä:

- a) stav, v akom sa predmet nájmu nachádza v deň odovzdania nájomcovi;
- b) stav meračov médií, ak sa v priestoroch nachádzajú;
- c) zoznam zariadení a ich stav;
- d) poznámka o odovzdaní kľúčov od priestorov;
- e) iné skutočnosti, o ktorých vyznačenie požiadava prenajímateľ alebo nájomca;
- f) miesto a dátum spísania zápisnice;
- g) podpis prenajímateľa a nájomcu.

- 3.2 Táto zmluva sa uzatvára na dobu pätnástich (15) rokov odo dňa účinnosti tejto zmluvy.

- 3.3 Právny vzťah založený touto zmluvou zanikne:

- a) uplynutím doby nájmu,
- b) na základe dohody zmluvných strán o zrušení zmluvy,
- c) výpoveďou po uplynutí výpovednej doby s tým, že túto zmluvu je oprávnená vypovedať každá zo zmluvných strán z dôvodov špecifikovaných v zákone č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov,
- d) odstúpením od tejto zmluvy v prípadoch uvedených v zákone, v ods. 3.4 a 3.5 tohto článku zmluvy, 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.

- 3.4 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; alebo
- zanikne alebo bude zrušená zmluva o dodávke a odbere tepla, uzavretá medzi nájomcom ako dodávateľom tepla a prenajímateľom ako odberateľom tepla; alebo
- prenajímateľ bez závažného a preukázateľného dôvodu nedá nájomcovi súhlas podľa ustanovení článku 7. ods. 7.5 tejto zmluvy ani v náhradnej primeranej lehote, ktorá nesmie byť kratšia ako 7 dní.

- 3.5 Prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, že

- je nájomcu v omeškani s plnením peňažnej povinnosti podľa tejto zmluvy o viac ako 15 dní,



- nájomca porušil povinnosť nepeňažnej povahy vyplývajúcej mu z tejto zmluvy v prípade ak nájomca povinnosť nesplní ani do 3 dní odo dňa doručenia výzvy prenajímateľa.

4. NÁJOMNÉ

- 4.1 Nájomné za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy bolo stanovené dohodou zmluvných strán na sumu vo výške 1,- €, (slovom jedno euro) ročne bez DPH.
- 4.2 K nájomnému prenajímateľ pripočíta DPH v aktuálnej výške.
- 4.3 Výška nájomného podľa odseku 4.1 tohto článku je pevná a je nemenná počas celej doby nájmu.
- 4.4 Predmetom služby spojenej s nájmom priestoru je dodávka elektrickej energie, ktorej spotreba je meraná samostatným certifikovaným podružným meradlom, ktoré nájomca umiestni v priestoroch na vlastné náklady. Číslo meradla a stav spotreby bude stranami odsúhlasený v preberacom protokole. Studená voda nie je predmetom služieb spojených s predmetom nájmu, nakoľko nájomca studenú vodu nespotrebováva len ju ohrieva pre účely prípravy TÚV.

5. PLATOBNÉ PODMIENKY

- 5.1 Na základe dohody zmluvných strán budú nájomné a úhrada za služby spojené s nájmom uhrádzané na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Nájomné sa uhrádza ročne dopredu, vždy v prvom mesiaci kalendárneho roka, za ktorý sa nájomné uhrádza. Úhrada za služby spojené s nájmom sa uhrádza mesačne pozadu.
- 5.2 Nájomné a úhrada za služby spojené s nájmom sú splatné v lehote 30 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi.
- 5.3 Nájomné a úhradu za služby spojené s nájmom 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.
- 5.4 Pre prípad omeškania nájomcu s platením nájomného alebo úhrady za elektrickú energiu podľa tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli na platení úrokov z omeškania vo výške 0,03% zo sumy, s ktorou je nájomca v omeškaní, za každý deň omeškania.
- 5.5 Postúpenie pohľadávky na zaplatenie nájomného a úhrad za služby spojené s nájmom vrátane príslušenstva alebo pohľadávky na zaplatenie zmluvnej pokuty podľa tejto zmluvy nájomcom je možné iba s písomným súhlasom nájomcu.
- 5.6 Nájomca je oprávnený zadržať časť nájomného a úhrad 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.

6. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

- 6.1 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu spôsobom a na účel dohodnutý v tejto zmluve.
- 6.2 Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal.
- 6.3 Nájomca je povinný vykonávať na nebytovom priestore, ktorý je predmetom nájmu všetky drobné opravy, údržbu a rekonštrukciu na vlastné náklady bez nároku na ich preplatenie prenajímateľom a to riadnym odborným spôsobom s použitím kvalitných a vhodných materiálov. Za drobnú sa považuje jednorazová oprava v hodnote do 100,- € spolu s materiálom. Nájomca je povinný vykonávať všetky revízie spojené s prevádzkou OST vrátane elektroinštalácie a predložiť prenajímateľovi revízne správy.
- 6.4 Nájomca môže v priestore vykonať stavebné úpravy alebo zmeny nad hodnotu 100,- €, iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
- 6.5 V prípade vzniku potreby vykonania opráv v hodnote vyššej ako je uvedená v ods. 6.3. tohto článku zmluvy (ďalej len „oprava“), je nájomca takúto opravu oprávnený vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
- 6.6 Po vykonaní takýchto opráv na predmete nájmu má nájomca proti prenajímateľovi nárok na náhradu všetkých preukázateľných nákladov vynaložených na odsúhlasenú opravu. Nájomca je oprávnený žiadať od prenajímateľa náhradu ním vynaložených nákladov na predmet nájmu, ktoré boli odsúhlasené prenajímateľom, najskôr po ukončení nájmu podľa tejto zmluvy, a to vo výške zostatkovej hodnoty majetku, ktorý obstaral nájomca na vlastné náklady, a ktorý použil pre účely prevádzkovania OST, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak. Rovnaký nárok má nájomca v prípade, že opravu vykoná bez súhlasu prenajímateľa z dôvodu, že prenajímateľ aj napriek písomnej výzve nájomcu na opravu predmetu nájmu súhlas neudelil, ale nájomca musel uviesť predmet nájmu do stavu, aby ho bolo možné užívať na určený účel, z dôvodu havárie stavu alebo z dôvodu hroziacej škody na predmete nájmu.
- 6.7 Nájomca je oprávnený prerušiť užívanie predmetu nájmu a zároveň prerušiť alebo obmedziť dodávku tepla do odberného miesta v prípade, že by užívanie predmetu nájmu bolo spojené s ohrozením života, zdravia alebo majetku.
- 6.8 Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.
- 6.9 Za vytvorenie podmienok na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarom na účely predchádzania vzniku požiarov a zabezpečenia podmienok na účinné zdolávanie požiarov v predmete nájmu, v a na ktorých je umiestnená OST za účelom plnenia tejto zmluvy a dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov, ako aj technických noriem (aj keď nie sú všeobecne záväzné) pri plnení tejto zmluvy predmete nájmu, v a na ktorých je umiestnená OST zodpovedá v plnom rozsahu a výlučne prenajímateľ.
- 6.10 Nájomca resp. jeho zamestnanci nesmú na/v nehnuteľnostiach prenajímateľa používať alkoholické nápoje, omamné látky, psychotropné látky alebo prípravky a plniť túto zmluvu



pod ich vplyvom. Ďalej musia dodržiavať zákaz fajčenia a musia používať a nosiť osobné ochranné pracovné pomôcky a prostriedky.

- 6.11 Nájomca je povinný ihneď oznámiť vznik každého pracovného úrazu aj prenajímateľovi.
- 6.12 Nájomca odovzdá v zapečatenom obale náhradné kľúče (zabezpečovacie vstupné kódy) od nebytového priestoru do úschovy prenajímateľovi, pre prípad nevyhnutného vstupu do nebytového priestoru z dôvodu požiaru alebo inej nepredvídateľnej havárie v čase neprítomnosti nájomcu, aj v takomto prípade je prenajímateľ povinný oznámiť svoj úmysel telefonicky nájomcovi na tel. číslo [REDAKOVANÉ]. Na vstup do nebytového priestoru z týchto dôvodov dáva nájomca neodvolateľný súhlas. O rozpečatení obalu a vstupe do nebytového priestoru zo strany prenajímateľa bude vykonaný písomný záznam, ktorý bude predložený nájomcovi.
- 6.13 V prípade skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje nebytový priestor vypratať a predmet nájmu prenajímateľovi 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 3 ods. 3.1 tejto zmluvy. Neoprávnene uskladnené veci v predmete nájmu resp. v nehnuteľnosti po ukončení nájmu je prenajímateľ oprávnený uskladniť na náklady nájomcu alebo odstrániť, čo bude nájomcovi oznámené na e-mail uvedený v tejto zmluve.
- 6.14 Za riadnu prevádzku OST a jej zabezpečenie zodpovedá vo vzťahu k prenajímateľovi i tretím osobám nájomca. Nájomca je povinný poučiť svojich zamestnancov o podmienkach užívania nebytového priestoru podľa tejto zmluvy.
- 6.15 Nájomca je oprávnený na vlastné náklady vykonať na predmete nájmu nevyhnutné úpravy technologického celku súvisiace s inštaláciou určených meradiel na zmluvne dohodnuté odberné miesta, tak aby boli meradlá namontované v súlade s platnou legislatívou.
- 6.16 Nájomca je oprávnený uzavrieť s dodávateľom elektrickej energie zmluvu o priamej dodávke.

7. DORUČOVANIE

7.1 Všetky listiny, objednávky, dokumenty, požiadavky a oznámenia (ďalej len „oznámenia“) budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované listami doručenými poštou alebo osobne 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 8.2 tohto článku vrátila späť odosielateľovi. Ak bolo oznámenie zasielané e-mailom alebo doručované osobne v pracovný deň v čase do 15.00 hod., považuje sa za doručené v momente prenosu resp. doručenia oznámenia, inak v nasledujúci pracovný deň.

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

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



kontaktné osoby:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

adresa:

Družstvo SLÁVIA
Hlavná 63/92, 040 01 Košice

kontaktné osoby:

[REDACTED]
[REDACTED]

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

- 7.3 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 namietiť, že neobdržala akúkoľvek oznámenie, a zároveň zodpovedá za akúkoľvek takto spôsobenú škodu.

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 zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a v jeho rámci ustanoveniami Obchodného zákonníka č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov a súvisiacimi predpismi platnými v SR.
- 8.3 Ak by sa dôvod neplatnosti vzťahoval len na časť tejto zmluvy, bude neplatnou len táto časť.
- 8.4 Táto zmluva tvorí úplnú dohodu medzi zmluvnými stranami týkajúcu sa predmetnej záležitosti a môže sa meniť len formou písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami. Podpisom tejto zmluvy sa žiadna zo zmluvných strán nemôže dovoliavať zvláštnych v tejto zmluve neuvedených ústnych dojednaní a dohôd.
- 8.5 Táto zmluva bola vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, po dvoch (2) pre každú zmluvnú stranu.
- 8.6 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
- 8.7 Prílohy: 1. LV č. 10692
2. Nákres



8.8 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 vlastnoručne podpisujú.

V Košiciach dňa 11 OKT. 2018

Za prenajímateľa:

Ing. Branislav Sme
Predseda
Družstvo SLÁVIA

V Košiciach dňa 12 OKT. 2018

Za nájomcu:

Ing. Ladislav Koch
predseda predstavenstva

Ing. František Hazala
člen predstavenstva



Priloha č. 1
LV č. 10692

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

Okres: Košice I
Obec: KOŠICE - STARÉ MESTO
Katastrálne územie: Stredné Mesto

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 26.09.2018
Čas vyhotovenia: 12:31:16

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 10692

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
802/ 1	827	Zastavané plochy a nádvoría	16	1		4 , 202
802/ 2	769	Zastavané plochy a nádvoría	16	1		4 , 202

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Druh chránenej nehnuteľnosti:

202 - Pamiatková rezervácia

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavenom území obce

Právny vzťah:

4 - Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
92	802/ 1	20	dom meštiansky, Hlavná 63	201	1
224	802/ 2	20	dom meštiansky, Hlavná 63	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 Príezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Družstvo SLÁVIA, Hlavná 63/92, Košice, PSČ 040 01, SR

1 / 1

IČO:

Titul nadobudnutia Rozhodnutie o povolení vkladu kúpnej zmluvy V 6809/10 zo dňa 05.08.2010, pol.vz. 500/10

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

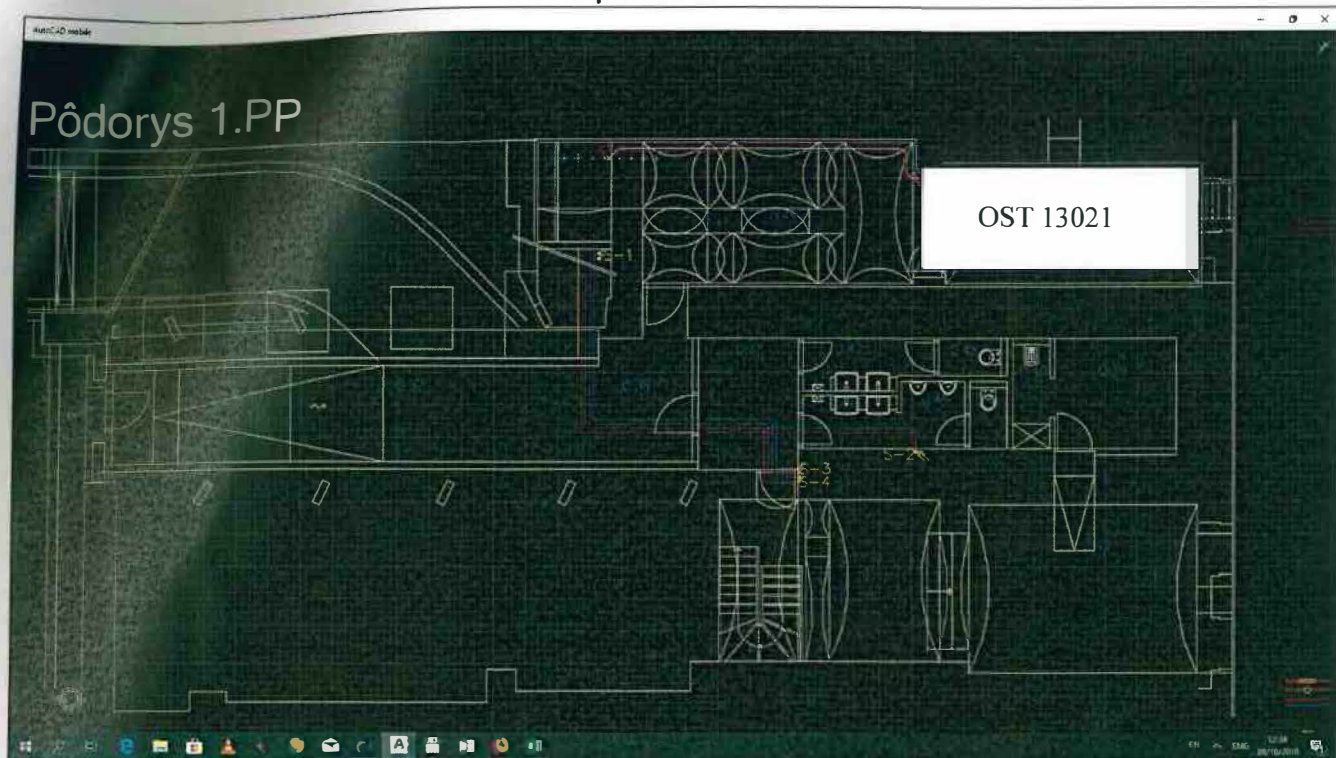
Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Príloha č. 2

Nákres priestorov



Miestnosť OST 13021 plocha 19,89m²