

Zmluva o budúcej zmluve o nájme

a podnájme nebytových priestorov uzatvorená podľa § 50a a podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka
(ďalej len „zmluva o budúcej zmluve o nájme“)

1. Zmluvné strany

Budúci prenajímateľ:

Obchodné meno: **Mesto Martin**
Sídlo: **Nám. S. H. Vajanského 1, 036 49 Martin**
Zastúpené: **Ján Danko, primátor mesta**
IČO: **00 316 792**
DIČ: **2020475424**
Bankové spojenie: **Slovenská sporiteľňa, a.s.**
Číslo účtu: **IBAN SK53 0900 0000 0051 0865 8958**
Platca DPH: **nie**
(ďalej ako „budúci prenajímateľ“)

a

Budúci nájomca:

Obchodné meno: **STEFE Martin, a.s.**
Sídlo: **Východná 14, 036 01 Martin**
Konajúci: **Ing. Jozef Janeček, predseda predstavenstva**
Ing. Monika Sekáčová, členka predstavenstva
Registrácia: **Obchodný register Okresného súdu v Žiline,**
oddiel Sa, vložka č. 10277/L
IČO: **36395714**
DIČ: **2020121521**
IČ DPH: **SK2020121521**
Bankové spojenie: **Tatra banka, a. s., Martin**
IBAN: **SK47 1100 0000 0026 2737 0952**
Kontaktná osoba: **Mgr. Martina Ďanovská, tel. č. 0918 733 622,**
e-mail: martin@stefe.sk
(ďalej ako „budúci nájomca“)

(ďalej spoločne aj ako „zmluvné strany“)

I.

Preambula zmluvy

1. Zmluvné strany majú záujem na uzatvorení tejto zmluvy za tým účelom, aby zabezpečili vzájomné uzatvorenie budúcej zmluvy o nájme (ďalej len „zmluva o nájme“).
2. Budúci prenajímateľ sa dohodol s budúcim nájomcom na dodávke tepla prostredníctvom domovej kompaktnej odovzdávacej stanice tepla (ďalej len „KOST“) a za týmto účelom ho požiadal o všetky potrebné úkony, ktoré zahŕňajú výmenu existujúcej KOST jej úplným odstránením a **vybudovanie novej KOST, ktorá bude zriadená a umiestnená v objekte budúceho prenajímateľa:** druh stavby: budova ubytovacieho zariadenia, adresa: A. Pietra 25, Martin, súp. číslo: 399, situovaná na pozemku parcely registra „C“, na parcele číslo C-KN 840/2, v katastrálnom území Martin, obec Martin, okres Martin (ďalej len „objekt“) a **vybudovanie horúcovodnej prípojky, na ktorú bude KOST napojená** a ktorej dimenzia a umiestnenie budú určené v projektovej dokumentácii, ktorej vypracovanie zabezpečí budúci nájomca na vlastné náklady (spolu ďalej aj ako „energetická stavba“).
3. Budúci nájomca sa zaviazal vybudovať KOST v priebehu prestavby objektu s ukončením ku kolaudácii objektu.
4. Budúci nájomca uskutoční úkony potrebné k zabezpečeniu dodávky tepla, kúpu, inštaláciu KOST a horúcovodnej prípojky a súvisiace práce na vlastné náklady, ktoré bude viesť vo svojom účtovníctve.
5. Budúci nájomca je držiteľom povolenia na výrobu a rozvod tepla č. 2006T 0186 vydaného Úradom pre

reguláciu sieťových odvetví dňa 25. 9. 2006.

6. Budúci prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, kde sa uskutoční energetická stavba.
7. Budúci prenajímateľ vyhlasuje, že priestory určené na prenájom sa nachádzajú v nehnuteľnosti uvedenej v bode 2. tohto článku a sú určené na iné účely ako na bývanie.

II.

Termín a podmienky uzatvorenia budúcej nájomnej zmluvy

1. Budúci nájomca sa zaväzuje odoslať budúcemu prenajímateľovi písomnú výzvu na uzatvorenie nájomnej zmluvy po uvedení energetickej stavby do prevádzky.
2. Budúci prenajímateľ sa zaväzuje uzavrieť nájomnú zmluvu do 30 dní od riadneho doručenia výzvy na uzatvorenie nájomnej zmluvy.
3. V prípade, že budúci prenajímateľ nedodrží podmienku ods. 2 tohto článku zmluvy a do 30 dní od riadne a včas doručenej výzvy na uzavretie nájomnej zmluvy túto nepodpíše a nedoručí budúcemu nájomcovi, tak budúcemu nájomcovi vzniká právo na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 100,- EUR a budúci nájomca sa zároveň môže do jedného roka od uplynutia lehoty na podpísanie budúcej zmluvy domáhať na súde, aby bola vôľa budúceho prenajímateľa nahradená súdnym rozhodnutím. Náhrada škody tým nie je dotknutá.
4. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že sú touto zmluvou viazané do 31. 12. 2027, a v prípade neodoslania výzvy zo strany budúceho nájomcu do 31. 12. 2027 platnosť tejto zmluvy automaticky zaniká.

III.

Predmet budúcej zmluvy

1. Predmetom budúcej zmluvy o nájme bude prenechanie budúcemu nájomcovi do užívania predmet nájmu:

nebytový priestor, ktorý sa nachádza v budove ubytovacieho zariadenia, adresa: A. Pietra 25, Martin, súp. číslo: 399, situovaná na pozemku parcely registra „C“, na parcele číslo C-KN 840/2, v katastrálnom území Martin, obec Martin, okres Martin o celkovej výmere 53,97 m².

2. Predmetom budúcej zmluvy o nájme bude aj prenechanie budúcemu nájomcovi predmet nájmu pre účely uloženia, prevádzkovania, obsluhy, opráv, rekonštrukcií a údržby technológie kompaktnej odovzdávacej stanice tepla pre dodávku tepla a rozvodov tepla k nej vedúcich.
3. Predmetom tejto zmluvy o budúcej zmluve o nájme je aj právo prístupu po priestoroch od vstupných dverí do objektu a právo uloženia rozvodov tepla vedúcich ku KOST.

IV.

Výška budúceho nájmu

1. Budúci nájomca nájmu je povinný platiť budúcemu prenajímateľovi nájomné vo výške určenej v tejto zmluve o budúcej zmluve o nájme počnúc dňom vzniku nájomného vzťahu na základe platnej a účinnej nájomnej zmluvy nasledovne:

za predmet nájmu uvedený v čl. III, bode 1. tejto zmluvy o budúcej zmluve o nájme spolu o celkovej výmere **53,97 m²** sa budúci nájomca po dobu trvania nájmu zaväzuje platiť budúcemu prenajímateľovi nájomné vo výške **13,28 €/m²/rok bez DPH**, celkom ročne **716,72 €**, t. j. **358,36 €** polročne bez DPH.

V.

Záverečné ustanovenia

1. Budúci prenajímateľ na základe tejto zmluvy udeľuje súhlas budúcemu nájomcovi na realizáciu energetickej stavby, súhlasí s vybudovaním KOST a umiestnením KOST v objekte a udeľuje súhlas s dodávkou tepla do objektu.
2. Pre účely realizácie energetickej stavby budúci prenajímateľ udeľuje budúcemu nájomcovi (aj osobám, ktoré budú energetickú stavbu uskutočňovať) súhlas so vstupom do objektu podľa tejto zmluvy za účelom výkonu prác spojených s realizáciou energetickej stavby a súhlas na vybudovanie horúcovodnej prípojky.

3. Budúci nájomca sa zaväzuje rešpektovať všetky existujúce inžinierske siete umiestnené na pozemku uvedenom v čl. I. tejto zmluvy.
4. Budúci prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní budúcemu nájomcovi: pripojenie a dodávku elektriny pre elektrické zariadenia, pripojenie a dodávku studenej vody pre zariadenie na prípravu TUV, ktoré sú súčasťou KOST. Vlastníkom KOST a horúcovodnej prípojky bude budúci nájomca.
5. Budúci nájomca a budúci prenajímateľ sa dohodli, že budúci prenajímateľ nebude osobitne uhrádzať náklady spojené s realizáciou energetickej stavby a prevádzkou KOST (napr. údržba, revízie, obsluha, náklady na elektrickú energiu) a za množstvo dodaného tepla a teplej vody bude platiť len cenu odsúhlasenú ÚRSO (Úradom pre reguláciu sieťových odvetví) a fakturovanú budúcim nájomcom.
6. Obsah tejto zmluvy je možné meniť len po dohode zmluvných strán na základe písomného dodatku k tejto zmluve.
7. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté inak, platia pre zmluvné strany ustanovenia Obchodného zákonníka.
8. Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých budúci nájomca dostane dve vyhodnotenia a budúci prenajímateľ tri vyhotovenia.
9. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení v centrálnom registri zmlúv.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že prevedú vzájomné záväzky z tejto zmluvy v celom rozsahu aj na právnych nástupcov a tí sú v rovnakom rozsahu viazaní touto zmluvou, v opačnom prípade má druhá zmluvná strana nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 5.000,- EUR, náhrada škody tým nie je dotknutá.
11. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a že nebola dojednaná v tiesni, ani za inak nevýhodných podmienok.

V Martine dňa

V Martine dňa

V mene **budúceho nájomcu:**

V mene **budúceho prenajímateľa:**

Ing. Jozef Janeček
predseda predstavenstva STEFE Martin, a.s.

Ján Danko
primátor mesta Martin

Ing. Monika Sekáčová
členka predstavenstva STEFE Martin, a.s.