



Zmluva o nájme nebytových priestorov

(uzavretá v zmysle ustanovení zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov)

Zmluvné strany:

Slovak Telekom, a. s.

so sídlom: Karadžičova 10, 825 13 Bratislava

IČO: 35 763 469

DIČ: 2020273893

IČ DPH: SK2020273893

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I v oddiele Sa vo vložke č.2081/B

zastúpený : **Ing. Mária Rokusová**, senior manažér centra zdieľaných služieb
splnomocnená na základe Podpisového poriadku spoločnosti Slovak Telekom, a.s.
Ing. Margita Vyoralová, manažér riadenia nehnuteľností splnomocnená na základe
Podpisového poriadku spoločnosti Slovak Telekom, a.s.

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Tepláreň Košice, a.s.

so sídlom: Teplárenská 3, 042 92 Košice

IČO: 36 211 541

DIČ: 2020048580

IČ DPH: SK2020048580

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

Ing. Peter Mihaľov, PhD. - podpredseda predstavenstva

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spoločne ďalej len „zmluvné strany“)

Čl. I

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom telekomunikačnej budovy na Laboreckej ul. v Košiciach so súpisným číslom 1002 na parc. KNC č. 2954, ktorá je zapísaná na LV č. 12923 v k.ú. Terasa, obec Košice-Západ, okr. Košice II.
2. Prenajímateľ za podmienok uvedených v tejto zmluve prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory v nehnuteľnosti uvedenej v ods. 1 tohto článku, a to priestory miestnosť č. 062 a časť priestoru č. 061 v ktorých bude umiestnená nová odovzdávacia stanica tepla OST 11190 – Laborecká o celkovej výmere 49,59 m², (ďalej len „priestor/priestory“ alebo „predmet nájmu“). Špecifikácia predmetu nájmu vyplýva z prílohy č. 1 zmluvy.
3. Nájomca zabezpečí v priestore na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť do 31.8.2012 výstavbu novej odovzdávacej stanice tepla na dodávku tepla na vykurovanie a na prípravu teplej úžitkovej vody OST 11190 (ďalej len „OST“), v súlade s platnými právnymi predpismi, ktorej vlastníkom bude nájomca. Nájomca je povinný na vlastné náklady pred zahájením svojej činnosti v predmete nájmu získať a udržiavať v platnosti všetky úradné povolenia vyžadované v zmysle právnych predpisov pre prevádzkovanie svojej činnosti v predmete nájmu.
4. Nájomca je na základe tejto zmluvy oprávnený v prenajatých priestoroch prevádzkovať OST, vrátane práva OST primerane udržiavať, opravovať, obnovovať, modernizovať a rekonštruovať.

Čl. IV
Účel a doba užívania

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na účel, ktorý bol dohodnutý – prevádzkovanie OST.
2. Zmenu spôsobu využitia priestorov môže nájomca uskutočniť len s písomným súhlasom prenajímateľa.
3. Táto zmluva sa uzatvára na dobu **určitú od 1.9.2012 do 31.8.2024.**

Čl. V
Ďalšie podmienky zmluvy

1. Nájomca vyhlasuje, že pozná stav predmetu nájmu a tento je v stave spôsobilom k zmluvnému užívaniu.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že :
 - nájomca je povinný hradiť náklady spojené s bežnou údržbou prenajatých priestorov a je povinný v nich, ak je to potrebné, vykonať drobné opravy na svoje náklady;
 - drobnými opravami a bežnou údržbou sa na účely tejto zmluvy rozumejú opravy prenajatých priestorov, ich príslušenstva, zariadenia, vybavenia a výmena drobných súčiastok jednotlivých druhov zariadenia a vybavenia a to do výšky 166,00 € bez DPH v jednotlivom prípade;
3. Vykonanie akýchkoľvek opráv predmetu nájmu, ktoré nájomca bude chcieť uskutočniť nad rámec tejto zmluvy, a ktorých náklady na vykonanie si plánuje uplatniť ako daňové výdavky v zmysle zákona o daniach z príjmov, je nájomca oprávnený vykonať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Vykonanie akýchkoľvek úprav predmetu nájmu, ktoré majú charakter technického zhodnotenia v zmysle zákona o daniach z príjmov, ktoré nájomca bude chcieť uskutočniť nad rámec tejto zmluvy, je nájomca oprávnený vykonať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že ak prenajímateľ takýto súhlas nájomcovi udelí, v prípade ukončenia nájmu pred úplným odpísaním technického zhodnotenia prenajímateľ nebude žiadnym spôsobom kompenzovať nájomcovi zostatkovú hodnotu tohto technického zhodnotenia na predmete nájmu.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade nedodržania povinnosti podľa Čl.V, bodov 3. a 4., je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 166,00 €. Popri zmluvnej pokute je prenajímateľ oprávnený od nájomcu požadovať aj náhradu škody, a to až do jej skutočnej výšky. Pod škodou, ktorá podľa Čl.V, bodov 3. a 4. môže vzniknúť prenajímateľovi, sa myslia hlavne sankcie, ktoré voči prenajímateľovi uplatní správca dane.
7. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch zabezpečiť plnenie povinností vyplývajúcich zo zákona č.314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi, ktoré sú uvedené v §4 písm. a), b), c), e), f), g), h), i), n), o) a v §5 písm. b), c), d), g), i), j). Nájomca zodpovedá v prenajatých priestoroch aj za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v plnom rozsahu podľa príslušných predpisov.
8. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie zákona č.223/2001 Z.z. o odpadoch v znení neskorších predpisov a vykonávacích vyhlášok, v súlade s všeobecne záväzným nariadením príslušného samosprávneho orgánu, za dodržiavanie zákona č.364/2004 Z.z. o vodách v znení neskorších predpisov a vykonávacích vyhlášok, za dodržiavanie zákona č.137/2010 Z.z. o ovzduší v znení neskorších predpisov a vykonávacích vyhlášok a za dodržiavanie zákona č.67/2010 Z.z. o podmienkach uvedenia chemických látok a chemických zmesí na trh (chemický zákon) v znení neskorších predpisov a vykonávacích vyhlášok. Za škody vzniknuté nájomcovi nedodržaním týchto predpisov prenajímateľ nezodpovedá. Pokuty, ktoré prenajímateľovi vzniknú činnosťou nájomcu, uhradí nájomca.
9. Prenajímateľ v zmysle právnych predpisov platných v SR a Slovenských technických noriem (STN) sa zaväzuje v prenajatých priestoroch zabezpečovať a pravidelne vykonávať odborné prehliadky (OP), odborné skúšky (OS) a revízie všetkých vyhradených technických zariadení (VTZ) vo vlastníctve prenajímateľa, vrátane technických zariadení elektrických. OP a OS elektrickej inštalácie v prenajatých priestoroch budú vykonávané v nasledovnom rozsahu :

- rozvádzače a rozvodnice, stabilné elektrické rozvody a inštalácie po príslušnú zásuvku alebo prípojné miesto, pevne inštalované osvetlenie jednotlivých miestností, stabilne nainštalované elektrické zariadenia a elektrické spotrebiče, ktoré sú majetkom prenajímateľa. Prenajímateľ je povinný v prenajatých priestoroch odstrániť všetky závady a nedostatky na zariadeniach vo svojom vlastníctve, ktoré boli zistené OP a OS VTZ. Prenajímateľ je povinný na základe požiadania povereného pracovníka nájomcu predložiť zápis alebo kópiu zápisu z týchto kontrol, odborných prehliadok a odborných skúšok alebo revízií.
10. Nájomca v zmysle právnych predpisov platných v SR a Slovenských technických noriem (STN) sa zaväzuje v prenajatých priestoroch zabezpečovať a pravidelne vykonávať na svoje náklady odborné prehliadky (OP), odborné skúšky (OS) a revízie všetkých vyhradených technických zariadení (VTZ) vo vlastníctve nájomcu, vrátane technických zariadení elektrických. Nájomca je povinný na základe požiadania povereného pracovníka prenajímateľa predložiť zápis alebo kópiu zápisu z týchto kontrol, odborných prehliadok a odborných skúšok alebo revízií.
 11. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody na zásobách a zariadeniach nájomcu, keďže vo výške úhrady nie sú zahrnuté náklady na poistenie.
 12. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škody spôsobené v prenajatých priestoroch jeho zamestnancami a osobami zdržujúcimi sa v prenajatom priestore s vedomím nájomcu.
 13. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov v sprievode nájomcu alebo ním splnomocnenej osoby a to kedykoľvek v odôvodnených prípadoch, ak o to prenajímateľ požiadá.
 14. Nájomca je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil ďalších nájomcov pri užívaní ich predmetu nájmu.
 15. Zmluvné strany sú povinné oznámiť si navzájom bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa ich adries, obchodného mena a právnej formy podnikania.
 16. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa dať predmet nájmu tejto zmluvy do podnájmu tretím osobám.
 17. Prenajímateľ umožní zamestnancom nájomcu, alebo ním splnomocneným osobám vstup do nehnuteľnosti, v ktorej sa priestory nachádzajú, a to aj počas nočných hodín a dní pracovného pokoja za účelom správy OST.
 18. Po ukončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
 19. Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia ustanoveniami zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, a Občianskym zákonníkom.
 20. Na základe dohody zmluvných strán je hranica pre správu technologického zariadenia nájomcu na prívode studenej vody na uzatváracej armatúre prívodu studenej vody pre OST vrátane, aj s podružným vodomermom pre OST, pre rozvody teplej vody je na napojení nových rozvodov na pôvodné rozvody TUV pre obidve vetvy, pre rozvody ÚK pre všetkých odberateľov je na výstupe OST t.j. na hranici prenajatého priestoru OST, pre napojenie na prívod el. energie je na hlavnom ističi prívodu el. energie pre OST pred podružným elektromerom vrátane príslušného hlavného ističa. Pred takto stanovenou hranicou vykonávajú správu sekundárnych rozvodov jednotliví odberatelia. Ciachovanie podružného elektromera a vodomera vykoná prenajímateľ na vlastné náklady v lehote podľa platnej vyhlášky.

Čl. VI
Závěrečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvomi zmluvnými stranami s účinnosťou od 1.9.2012, pokiaľ tento deň nasleduje po dni jej zverejnenia. V prípade, že bude táto zmluva zverejnená po 1.9.2012 nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia. Nájomca sa zaväzuje v prípade, že bude táto zmluva zverejnená oznámiť prenajímateľovi deň zverejnenia tejto zmluvy.
2. Túto zmluvu je možné meniť a doplniť len formou písomných dodatkov uzatvorených obidvomi zmluvnými stranami.

Táto zmluva sa uzatvára **na dobu určitú – 12 rokov od 1.9.2012 do 31.8.2024.**

Právny vzťah založený touto zmluvou zanikne:

- uplynutím času, na ktorý bol dojednaný,
- na základe písomnej dohody zmluvných strán o ukončení zmluvy,
- uplynutím výpovednej doby s tým, že túto zmluvu je oprávnená vypovedať každá zo zmluvných strán, z dôvodov uvedených v tejto zmluve písomnou výpoveďou s trojmesačnou (3) výpovednou dobou s tým, že výpovedná doba začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
- Zánikom zmluvy o dodávke a odbere tepla č. 43000163 uzavretej medzi nájomcom a prenajímateľom

Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať, iba z dôvodov ak:

- a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s účelom tejto zmluvy,
- b) nájomca o viac ako tri mesiace mešká s platením nájomného,
- c) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
- d) nájomca si riadne neplní povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o dodávke a odbere tepla medzi nájomcom ako dodávateľom tepla a prenajímateľom ako odberateľom číslo zmluvy 43000163

Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať iba z dôvodu, ak

- a) sa bez jeho zavinenia predmet nájmu nebude dať využívať na účel dohodnutý v tejto zmluve, zmluve,
- b) nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si prenajal predmet nájmu,

3. Vo všetkých prípadoch, v ktorých táto zmluva vyžaduje doručené písomné podanie zmluvnej strany, sa podanie považuje za doručené aj v prípade, ak zmluvná strana zašle zásielku prostredníctvom Slovenskej pošty, a.s., alebo jej právneho nástupcu (ďalej len „pošta“) na poslednú adresu druhej zmluvnej strany, ktorá je jej známa, ako doporučenú zásielku s doručenkou. Ak sa vráti zásielka ako nedoručená alebo nedoručiteľná, považuje sa za doručenú dňom, v ktorom pošta vykonala jej doručovanie (usilovala sa o doručenie v mieste uvedenom na obálke predmetnej zásielky).

4. Pre **nájomcu** budú všetky oznámenia doručované, alebo oznamované na nižšie uvedené údaje:

adresa: **Tepláreň Košice, a.s., Teplárenská 3, 042 92 Košice**
kontaktná osoba: tel.
e-mail

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

adresa: **Slovak Telekom, a.s.**, Karadžičova 10, 825 13 Bratislava

kontaktná osoba:

tel.

e-mail

Vo veciach **zmluvných vzťahov** za prenajímateľa - Slovak Telekom, a.s. , Tím nájomnej agendy, Karadžičova č. 10, 825 13 Bratislava /0258821107/

5. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a že táto zmluva je ich slobodným a vážne mieneným prejavom vôle, je určitá, zrozumiteľná a vykonaná v predpísanej právnej forme bez akejkoľvek tiesne ktorejkoľvek zo zmluvných strán za vzájomne dohodnutých zmluvných podmienok.
6. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, tejto porozumeli a na znak svojej slobodnej vôle a súhlasu s jej obsahom, túto zmluvu vlastnoručne podpísali.
7. Zmluva sa podpisuje v štyroch slovenských origináloch a obidve strany potvrdzujú svojim podpisom, že prenajímateľ obdržal dva originály a nájomca dva originály v slovenskom vyhotovení.
8. Nájomca udeľuje prenajímateľovi súhlas so spracovaním jeho osobných údajov v zmysle zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov na účely tejto zmluvy a úkonov s ňou súvisiacich.
9. Nadobudnutím účinnosti tejto nájomnej zmluvy bez ďalšieho zaniká nájomná zmluva č. Z/TEKO/2001/214/9020 zo dňa 1.3.2001.

Prílohy : č.1 zoznam miestností a grafický náčrt predmetu nájmu

Prenajímateľ:

Slovak Telekom, a.s.

V Bratislave, dňa: 24.8.2012

Ing. Mária Rokusová
senior manažér CZS

Ing. Margita Vyoralová
manažér riadenia nehnuteľnosti

Nájomca:

Tepláreň Košice, a.s.

V Košiciach, dňa: 30.8.2012

Ing. Ladislav Koch
predseda predstavenstva

Ing. Peter Mihaľov, PhD.
podpredseda predstavenstva

