

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
a
NÁJOMNÁ ZMLUVA
uzatvorená podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka
a podľa ustanovení Obchodného zákonníka č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov
medzi

obchodné meno: **Mestská časť Košice – Nad jazerom**
sídlo: Poludníková, 040 12 Košice
IČO: 00691038
DIČ: 2021186871
bankové spojenie: -údaj sa nesprístupňuje-
číslo účtu: -údaj sa nesprístupňuje-
v mene koná: MVDr. Anna Jenčová, starostka
(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-
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. Peter Mihaľov, PhD.,
podpredseda predstavenstva
(ďalej len „**nájomca**“)
(prenajímateľ a nájomca spoločne ďalej len „**zmluvné strany**“)

takto:

1. PREDMET ZMLUVY

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v Košiciach – stavby súpisné číslo 1454 stojacej na pozemku parcela č. 2380, ktorá je Správou katastra Košice vedená na LV č. 13783 pre katastrálne územie Jazero (ďalej len „**nehnutelnosť**“). LV č. 13783 tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy. Na nehnuteľnosti sa nachádzajú nebytové priestory o celkovej výmere 13 m², v ktorých je umiestnená odovzdávacia stanica tepla 00130 (ďalej len „**OST**“). Priestory sú polohovo vyznačené v nákrese, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy (ďalej len „**priestory**“).
- 1.2 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom hnutelných vecí tvoriacich technológiu OST 00130 a parovodnej prípojky. Špecifikácia hnutelných vecí tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy.
- 1.3 Prenajímateľ za podmienok uvedených v tejto zmluve prenecháva nájomcovi do odplatného užívania priestory špecifikované v odseku 1.1 tohto článku zmluvy, technológiu a parovodnú prípojku špecifikované v odseku 1.2 tohto článku zmluvy.
- 1.4 Pre účely tejto zmluvy sa v ďalšom texte budú priestory, technológia a parovodná prípojka ďalej spolu označovať len ako „**predmet nájmu**“.

2. ÚČEL ZMLUVY

- 2.1 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu za účelom zabezpečenia dodávky tepla pre prenájomateľa a prevádzkovanie odovzdávacej stanice tepla OST 00130 (ďalej len „**OST**“).
- 2.2 Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy súhlasí so zmenou pôvodnej - parnej technológie OST na horúco vodnú technológiu OST v rozsahu zmluvnými stranami odsúhlaseného projektu OST. Úpravu technológie (vrátane demontáže pôvodnej OST) súvisiacu so zmenou teplotného média, údržbu, opravy a prevádzkovanie OST zabezpečí nájomca na vlastné nebezpečenstvo a náklady. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikne prenájomateľovi pri úprave a prevádzkovaní OST jeho zavinením.
- 2.3 Predpokladaná výška nákladov na zmenu pôvodnej - parnej technológie OST na horúco vodnú technológiu OST bola stanovená výkazom výmer - Špecifikácia materiálu a prác s odhadom investičných nákladov na sumu vo výške 30.490,- € bez DPH. Špecifikácia materiálu a prác s odhadom investičných nákladov tvorí prílohu č. 4 k tejto zmluve.

3. DOBA NÁJMU

- 3.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
- 3.2 Na základe dohody zmluvných strán prenájomateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu do užívania v lehote siedmych (7) dní odo dňa podpisu tejto zmluvy. 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 priestoroch nachádzajú;
 - c) zoznam zariadení a ich stav;
 - d) poznámka o odovzdaní kľúčov od priestorov;
 - e) iné skutočnosti, o ktorých vyznačenie požiadala prenájomateľ alebo nájomca;
 - f) miesto a dátum spísania zápisnice;
 - g) podpis prenájomateľa a nájomcu.

4. UKONČENIE NÁJMU.

- 4.1 Právny vzťah založený touto zmluvou zanikne:
- na základe dohody zmluvných strán o zrušení zmluvy,
 - plynutím výpovednej doby s tým, že túto zmluvu je oprávnená vypovedať každá zo zmluvných strán písomnou výpoveďou bez uvedenia dôvodu. Výpovedná doba je tri (3) mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane;
 - 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.
- 4.2 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 č. 00130; alebo

- zanikne alebo bude zrušená zmluva o dodávke a odbere tepla č. Z/TEKO/2008/1740/5001, uzavretá medzi nájomcom ako dodávateľom tepla a prenajímateľom ako odberateľom tepla.

5. NÁJOMNÉ

- 5.1 Nájomné za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy bolo stanovené dohodou zmluvných strán na sumu vo výške 1 €, slovom jedno euro ročne.
- 5.2 Nájomné podľa odseku 5.1 tohto článku je bez dane z pridanej hodnoty, ktorú prenajímateľ vyúčtuje podľa právnych predpisov účinných v čase vzniku daňovej povinnosti.
- 5.3 Výška nájomného podľa odseku 5.1 tohto článku je pevná a je nemenná počas celej doby nájmu.
- 5.4 Predmetom služby spojenej s nájmom priestoru je dodávka elektrickej energie, ktorej spotreba bude meraná samostatným podružným elektromerom umiestneným v priestoroch. Montáž elektromera vrátane potrebných úprav elektroinštalácie zrealizuje nájomca do siedmich dní od prevzatia priestorov na svoje náklady bez možnosti refundácie. Zároveň zabezpečí revízie elektroinštalácie, ktorej sa úpravy dotkli. Číslo a stav spotreby na elektromery bude stranami odsúhlasený najneskôr 7 dní po prevzatí priestorov nájomcom a zapísaný do záznamu. Predmetom služby spojenej s nájmom priestoru je aj dodávka vody, ktorej spotreba je meraná samostatným vodomermom umiestneným v priestoroch. Číslo a stav spotreby na vodomery bude stranami odsúhlasený v preberacom protokole.

6. PLATOBNÉ PODMIENKY

- 6.1 Na základe dohody zmluvných strán sa nájomné uhrádza ročne dopredu na základe faktúry vystavenej prenajímateľom najneskôr do 31. 1. príslušného kalendárneho roka.
- 6.2 Záloha na úhradu za služby spojené s nájmom (elektrická energia, voda) sa uhrádza ročne dopredu na základe faktúry vystavenej prenajímateľom najneskôr do 31. 1. príslušného kalendárneho roka.

Ročná záloha na úhradu za služby spojené s nájmom predstavuje 420,00 € (elektrická energia – 360,00 €, voda - 60,00 €). Konečné vyúčtovanie úhrad za služby spojené s nájmom sa vykoná jeden (1) krát ročne, na základe skutočného odberu zisteného meraním.

- 6.3 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.
- 6.4 Pre prípad omeškania nájomcu s platením nájomného alebo úhrady za služby spojené s nájomným podľa tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli na platení úrokov z omeškania vo výške 0,02% zo sumy, s ktorou je nájomca v omeškaní, za každý deň omeškania.

7. PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

- 7.1 Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne a nerušené užívanie na účel stanovený v tejto zmluve.

- 7.2 Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi resp. jeho zamestnancom, alebo ním splnomocneným osobám vstup na/do nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, a to aj počas nočných hodín a dní pracovného pokoja.
- 7.3 Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený vykonávať potrebnú kontrolu predmetu nájmu v sprievode nájomcu alebo ním splnomocnenej osoby, ak o to prenájomateľ písomne alebo telefonicky aspoň tri (3) dni vopred požiadava tak, aby sa kontrola predmetu nájmu vykonala v čase od 8.00 do 14.00 hod.
- 7.4 Prenajímateľ nezodpovedá za akékoľvek poistné udalosti vzniknuté na veciach nachádzajúcich sa v priestore.

8. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

- 8.1 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu spôsobom a na účel dohodnutý v tejto zmluve.
- 8.2 Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal.
- 8.3 Nájomca sa zaväzuje, že na svoje náklady zabezpečí bežné opravy súvisiace s užívaním nebytového priestoru patriaceho do predmetu nájmu, ako aj bežnú jeho údržbu, teda zabezpečí všetky úkony spojené s udržiavaním nebytového priestoru vrátane opráv, ktorých potreba vznikne dôsledkom nadmerného opotrebenia nebytového priestoru nájomcom. Za bežné opravy a bežnú údržbu sa považuje oprava, resp. údržba v hodnote do 50,00 EUR, pokiaľ sa strany písomne nedohodnú inak. Za bežnú údržbu sa vždy považuje maľovanie interiéru a výmena poškodených okenných výplní. Údržbu a opravy technológie a HV prípojky tvoriacich predmet nájmu zabezpečuje na vlastné náklady nájomca.
- 8.4 Nájomca môže v priestore vykonať stavebné úpravy alebo zmeny iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenájomateľa.
- 8.5 Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.
- 8.6 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 nehnuteľnosti prenájomateľa, v ktorej 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 v nehnuteľnosti prenájomateľa, v ktorej je umiestnená OST zodpovedá v plnom rozsahu a výlučne nájomca.
- 8.7 Nájomca resp. jeho zamestnanci nesmú v nehnuteľnosti prenájomateľa požívať otvorený oheň, 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, dodržiavať požiarne a bezpečnostné predpisy.
- 8.8 V prípade skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje priestory vypratať a predmet nájmu prenájomateľovi odovzdať v deň skončenia nájomného vzťahu založeného touto zmluvou poverenému zamestnancovi, resp. splnomocnenému zástupcovi prenájomateľa v stave, po úprave technológie na horúco-vodnú technológiu OST v rozsahu odsúhlaseného projektu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany zápisnicu. Na zápisnicu sa primerane použijú ustanovenia článku 3 ods. 3.2 tejto zmluvy.

- 8.9 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.

9. OSOBITNÉ USTANOVENIA

- 9.1 Nájomca sa zaväzuje v lehote do 31.8.2013 vykonať úpravu OST 00130, predmetom ktorej bude zmena existujúcej - parnej technológie OST na novú – horúco-vodnú technológiu OST. Inštaláciu novej technológie (vrátane demontáže pôvodnej OST), údržbu, opravy a prevádzkovanie OST zabezpečí nájomca na vlastné nebezpečenstvo a náklady.
- 9.2 Vlastníkom novej technológie OST bude po jej nainštalovaní nájomca.
- 9.3 Demontovanú časť technológie OST nájomca odovzdá prenajímateľovi, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 9.4 Referenčný odber tepla je stanovený na 113917 kWh/rok, t.j. 410,1012 GJ/rok.
- 9.5 V prípade, že v priebehu prvých 120 mesiacov od uzavretia tejto zmluvy po úprave technológie pre OST podľa ods. 9.1 tohto článku zmluvy, ktorá bude umiestnená v priestoroch, prenajímateľ túto zmluvu ukončí alebo nájomca túto zmluvu vypovie alebo od tejto zmluvy odstúpi z dôvodov na strane prenajímateľa, alebo prenajímateľ v tomto období zmení dodávateľa tepla, má nájomca právo od prenajímateľa požadovať uhradenie jednorazovej náhrady vo výške súčinu $1/120$ nájomcom reálnych vynaložených nákladov na zmenu existujúcej parnej technológie OST na novú horúco-vodnú technológiu OST a rozdielu medzi 120 mesiacmi a počtom mesiacov trvania tejto zmluvy, maximálne však do výšky 25.000,- € bez DPH. V prípade, že v období prvých 120 mesiacov od uzavretia tejto zmluvy skutočný odber tepla klesne o viac ako 50% oproti referenčnému odberu špecifikovanému v odseku 9.4 tohto článku zmluvy, má nájomca právo od prenajímateľa požadovať uhradenie jednorazovej náhrady vo výške $1/120$ z nájomcom reálnych vynaložených nákladov na zmenu existujúcej - parnej technológie OST na novú – horúco-vodnú technológiu OST, maximálne však do výšky 25.000,- € bez DPH, za každý mesiac, v ktorom k takémuto poklesu dôjde. Úhradu jednorazových náhrad podľa ustanovení tohto odseku zmluvy je prenajímateľ povinný vykonať v lehote 14 dní odo dňa obdržania písomnej výzvy nájomcu na úhradu jednorazovej náhrady.
- 9.6 Povinné zverejnenie zmluvy prenajímateľom a/alebo nájomcom v súlade so zákonom 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 nie je porušením povinnosti mlčanlivosti podľa tejto zmluvy.

10. DORUČOVANIE

- 10.1 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 uloženia zásielky na pošte, ak sa uložená zásielka zaslaná na adresu podľa odseku 13.2 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.

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

adresa: **Tepláreň Košice, a.s.**
Teplárenská 3, 042 92 Košice
kontaktné osoby: *-údaj sa nesprístupňuje-*
tel. *-údaj sa nesprístupňuje-*
e-mail *-údaj sa nesprístupňuje-*

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

adresa: Miestny úrad Mestskej časti Košice – Nad jazerom
Poludníková 7
040 12 Košice
kontaktné osoby: Milan Derfiňák
tel. *-údaj sa nesprístupňuje-*, fax *-údaj sa nesprístupňuje-*
e-mail: *-údaj sa nesprístupňuje-*

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

10.3 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 nespĺní túto povinnosť, nebude oprávnená namietat', že neobdržala akúkoľvek oznámenie, a zároveň zodpovedá za akúkoľvek takto spôsobenú škodu.

11. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

11.1 Táto zmluva sa spravuje zákonmi Slovenskej republiky. Súd Slovenskej republiky majú výlučnú právomoc na rozhodovanie akýchkoľvek sporov týkajúcich sa tejto zmluvy.

11.2 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.

11.3 Táto zmluva sa môže meniť iba písomnými dodatkami k zmluve podpísanými štatutármi oboch zmluvných strán.

11.4 Ak by sa dôvod neplatnosti vzťahoval len na časť tejto zmluvy, bude neplatnou len táto časť.

11.5 Táto zmluva tvorí dohodu medzi zmluvnými stranami týkajúcu sa predmetu nájmu. Podpisom tejto zmluvy sa žiadna zo zmluvných strán sa nemôže dovoliavať zvláštnych v tejto zmluve neuvedených ústnych dojednaní a dohôd.

11.6 Táto zmluva bola vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, po dvoch (2) pre každú zmluvnú stranu.

- 11.7 Zmluvné strany sú 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 povinnými osobami, 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.
- 11.8 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.
- 11.9 Prílohy: 1. LV č. 13783
2. Náskres priestorov
3. Špecifikácia hnuiteľných vecí
4. Špecifikácia materiálu a prác s odhadom investičných nákladov
- 11.10 Súčasne s touto zmluvou sa ruší servisná zmluva o prevádzkovaní a servisnej údržbe odovzdávacej stanice tepla OST 130 č. z.: Z/TEKO2008/2041/3010 zo dňa 31.12.2008.
- 11.11 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:

Za nájomcu:

MVDr. Anna Jenčová
starostka

Ing. Ladislav Koch
predseda predstavenstva

Ing. Peter Mihaľov, PhD.
podpredseda predstavenstva