



ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č.: 77/2011

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v znení
neskorších predpisov

I.

Zmluvné strany:

Prenajíateľ: Správa majetku Košického samosprávneho kraja, spol. s r.o.
v zastúpení správcou:
so sídlom: Poštová 15, 040 01 Košice
štatutár: Ing. Daniela Špakovská - konateľ
IČO: 36797723
IČ DPH: SK 2022401612
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
Číslo účtu: 2316731255/0200
Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, oddiel Sro, vl. č. 20017/V

(ďalej len prenajíateľ)

Nájomca: TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO,
spoločnosť s ručením obmedzeným Košice
so sídlom: Komenského č.7, 040 01 KOŠICE
štatutár: Ing. Juraj SLAFKOVSKÝ - konateľ spoločnosti
IČO: 31679692
IČ DPH: SK 2020485500
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, oddiel Sro vložka č.3697/V

(ďalej len nájomca)

II.

PREDMET NÁJMU

2.1 Vlastníkom nehnuteľnosť – budovy **zdravotníckeho zariadenia Nad jazerom** v Košiciach, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností vedenom Katastrálnym úradom v Košiciach, Správou katastra Košice na liste vlastníctva č. 12375, okres Košice IV, katastrálne územie Jazero, ako budova, súpisné č. 2400, postavený na pozemku parc. č. 4096/21 je **Košický samosprávny kraj**. Prenajíateľ je na základe zmluvy č. 9/2010 Z zo dňa 23.12.2010 v znení Dodatku č.1 zo dňa 6.6.2011 oprávnený nehnuteľnosť prenajímať.

2.2 Nájomca zabezpečuje dodávku tepla a teplej vody do budovy so súpisným č. 2400 pre prenajíateľa na základe zmluvy č. 1040020617 zo dňa 31.07.2007, prostredníctvom sekundárnych vykurovacích rozvodov z odovzdávacej stanice tepla č. 206, ktoré nájomca prevádzkuje a má v nájme na základe nájomnej zmluvy č. 8/2006 zo dňa 2. 2. 2006 uzavretej s Mestom Košice.

2.3 Predmetom prenájmu je technická miestnosť na prízemí objektu **zdravotníckeho zariadenia Nad jazerom** Košice o rozlohe 8,91 m² (viď priložený pôdorys), v ktorej bude umiestnená technológia

domovej kompaktnej odovzdávacej stanice tepla (ďalej len KOS) a horúco vodnej prípojky (ďalej len HVP), ktoré nájomca zriaďuje, prevádzkuje, udržiava, opravuje a spravuje na vlastné náklady.

III. ÚČEL NÁJMU A OPRÁVNENIE NÁJOMCU

3.1 Predmet nájmu v zmysle čl. II bodu 2.3 tejto zmluvy sa prenajíma za účelom umiestnenia a prevádzkovania domovej KOS a HVP v budove **zdravotníckeho zariadenia Nad jazerom** v Košiciach.

3.2 Nájomca je oprávnený v prenajatých priestoroch vykonať na vlastné náklady potrebné stavebné úpravy pre umiestnenie technologickeho zariadenia a umiestniť technológiu KOS a HVP podľa bodu 3.1 tejto zmluvy. Stavebné úpravy budú vykonané výlučne na náklady nájomcu, ako stavebníka a nájomca, ako stavebník sa zaväzuje, že nebude požadovať protihodnotu za vykonané stavebné úpravy od vlastníka Košického samosprávneho kraja a ani od prenajímateľa.

IV. DOBA NÁJMU

4.1 Zmluva sa uzatvára na dobu **určitú 10 rokov**, ktorá začne plynúť od **začatia stavebných úprav v zmysle čl. III./2 (ďalej aj „stavby“)**. Termín začatia a ukončenia stavby a termín uvedenia KOS do prevádzky s uvedením podrobného rozpisu a hodnoty stavebných úprav nájomca bez zbytočného odkladu písomne oznámi prenajímateľovi a vlastníkovi v súlade s ustanovením čl. VI bod 6.15. s tým, že stavba bude začatá najneskôr do 31.12.2012.

4.2 Prenajímateľ môže počas trvania tejto zmluvy odstúpiť od zmluvy ak:
a) nájomca nedodrží termín začatia stavby stanovený v čl. IV. bod 4.1 tejto zmluvy. Účinky odstúpenia nastanú doručením odstúpenia nájomcovi, alebo
b) nájomca vypovie Zmluvu o dodávke tepla číslo 1040020617, uzavretú medzi prenajímateľom a nájomcom zo dňa 31.07.2007 (ďalej len Zmluva o dodávke tepla). Účinky odstúpenia nastanú ukončením zmluvného vzťahu podľa Zmluvy o dodávke tepla, teda uplynutím posledného dňa šesťmesačnej výpovednej lehoty, dohodnutej v Zmluve o dodávke tepla.

V. VÝŠKA NÁJOMNÉHO A JEHO SPLATNOSŤ

5.1 Nájomné za predmet nájmu podľa bodu 2.3 a účelu podľa bodu 3.1 sa stanovuje dohodou v ročnej výške **8,30 €/m² vrátane DPH** a to:

$$8,90 \text{ m}^2 \times 8,30 \text{ €/m}^2 = 73,87 \text{ €/rok},$$

5.2 Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné resp. jeho alikvotnú časť v zmysle bodu 5.1 tejto zmluvy vždy vopred na základe faktúry prenajímateľa k 1.1. príslušného kalendárneho roka.

5.3. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že prenajímateľ je oprávnený zvýšiť výšku nájomného, ak dôjde k vzrastu cien na základe miery inflácie určenej príslušným indexom vydaným Štatistickým úradom Slovenskej republiky. V tomto prípade je prenajímateľ oprávnený zvýšiť výšku nájomného o skutočný nárast príslušného indexu vydaného Štatistickým úradom Slovenskej republiky.

VI. OSTATNÉ DOHODY A DOJEDNANIA

Nájomca sa zaväzuje:

- 6.1. Užívať predmet nájmu v súlade s účelom dohodnutým v tejto zmluve.
- 6.2. Vstupovať na pozemok prenajímateľa a správať sa k predmetu nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára.
- 6.3. Dbieť na čistotu a poriadok prenajatých priestorov a komunikácii spájajúcich prístup k prenajatým priestorom.
- 6.4. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch dodržiavať smernice BOZ a PO. Požiarnu ochranu si nájomca zabezpečuje v zmysle zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi. Zistené nedostatky, ktoré sú predmetom bežnej údržby odstraňuje nájomca na vlastné náklady a v prípade výskytu závažných nedostatkov tieto okamžite nahlási prenajímateľovi.
- 6.5. Do 30 dní odo dňa ukončenia platnosti zmluvy uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 6.6. Oznamovať zodpovednej osobe, ktorú určí prenajímateľ, vstup iných organizácií do objektu, ktorých vyšle nájomca.
- 6.7. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zriadiť meranie elektrickej energie, ktoré je potrebné na prevádzku KOS a HVP. Podmienky odberu platenia za dodávky elektrickej energie je nájomca povinný upraviť si samostatnou zmluvou s dodávateľom.
- 6.8. Nájomca po nahlásení nedostatkov zistených prenajímateľom v súvislosti s predmetom nájmu zabezpečí zistenie a následné odstránenie nahlásenej závady. Termín odstránenia závady nahlási písomne prenajímateľovi.
- 6.9. Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi všetky stanoviská a vyjadrenia príslušných úradov.
- 6.10. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu a užívaním predmetu nájmu podľa bodu 3.1 vlastníkom budovy zdravotníckeho zariadenia Nad jazerom Košice nevznikla škoda. Nájomca objektívne zodpovedá za všetku škodu, ktorá vznikne v dôsledku jeho podnikateľských aktivít alebo ktorú spôsobí sám, resp. jeho zamestnanci, vlastníkom budovy zdravotníckeho zariadenia Nad jazerom Košice alebo tretím osobám okrem živeľnej udalosti. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozorení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
- 6.11. Poistenie vecí a zariadení umiestnených v prenajatom priestore je záležitosťou nájomcu.
- 6.12. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v objekte bolo vytvorené prostredie zaisťujúce vlastníkom a užívateľom nerušený výkon ich práv.
- 6.13. V prípade, ak sa v prenajatom priestore nachádza prístup k hlavným uzáverom SV alebo TV, plynu, ventilu stúpačky alebo merač SV alebo TV, nájomca sa zaväzuje zabezpečiť k nim prístup, resp. sa zaväzuje zabezpečiť ich vývod mimo prenajatú miestnosť na vlastné náklady.
- 6.14. Zástupcovia vlastníka majú právo prístupu k domovej stanici za účasti pracovníkov ktorých vyšle nájomca, a to v čase, ktorý je potrebný vopred dohodnúť na dispečingu nájomcu.

6.15. Nájomca je povinný pred začatím realizácie stavby domovej KOS a HVP oznámiť termín zahájenia a ukončenia stavby prenajímateľovi a vlastníkovi v súlade so stavebným povolením. Nájomca je povinný začať realizáciu stavby najneskôr do 31.12.2012.

6.16. Existujúce priebežné rozvody ústredného kúrenia, ktoré sú vo vlastníctve nájomcu, budú demontované a nahradené novými horúcovodnými rozvodmi na vlastné náklady nájomcu.

6.17. Nájomca sa zaväzuje, že do doby uvedenia do prevádzky KOS a HVP bude zabezpečené vykurovanie z doterajšej odovzdávacej stanice tepla. Dĺžku a termín ich odstavenia na prepojenie dohodne s prenajímateľom a bude postupovať tak, aby nezasiahol do kvality bývania neprimeranou dĺžkou odstávky.

6.18. Nájomca, ako stavebník zabezpečí, aby stavebné práce neohrozovali bezpečnosť pacientov, zamestnancov a návštevníkov zdravotníckeho zariadenia a pri realizácii stavebných prác budú dodržané všetky podmienky upravené vo všeobecne záväzných predpisoch, najmä v zákone 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v platnom znení.

6.2 Prenajímateľ sa zaväzuje:

6.2.1. Odovzdať predmet nájmu do užívania v stave vhodnom na užívanie v súlade s účelom nájmu.

6.2.2. Umožniť nájomcovi resp. ním povereným organizáciám bezproblémový prístup k predmetu nájmu za účelom umiestnenia a prevádzkovania KOS a HVP.

6.2.3. Zabezpečiť stav predmetu nájmu počas doby platnosti nájomnej zmluvy v stave vhodnom na jeho užívanie v súlade s účelom nájmu dohodnutým v tejto nájomnej zmluve.

6.2.4. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený k prenájmu predmetu nájmu.

6.2.5. Prenajímateľ prehlasuje, že predmet nájmu je reálne aj právne spôsobilý k užívaniu.

6.2.6. Prenajímateľ prehlasuje, že vlastník udelil dňa 03.08.2011 súhlas výhradne v prospech nájomcu k umiestneniu a prevádzkovaniu domovej KOS a HVP v priestoroch podľa článku II. tejto zmluvy.

VII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

7.1. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov oboch zmluvných strán.

7.2. Ostatné výslovne neupravené právne vzťahy zmluvných strán sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

7.3. Obsah tejto zmluvy možno meniť a dopĺňať jedine písomnými dodatkami k zmluve potvrdenými podpismi oboch zmluvných strán.

7.4. Zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

7.5. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach a to po dvoch vyhotoveniach pre každú zmluvnú stranu.

7.6. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu dobre prečítali a na znak súhlasu s jej obsahom ju dobrovoľne podpísali.

7.7. Súčasťou tejto zmluvy je pôdorys prenajatého priestoru.

7.8 Zmluvné strany si vzájomne podania adresujú na adresu zmluvných strán uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ nie je odosielateľovi oznámená zmena adresy adresáta. Pokiaľ adresát zásielku nepreberie, považuje sa zásielka za doručenú dňom vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi, a to aj v prípade, ak sa o nej adresát nedozvedel.

V Košiciach, dňa 5.9.2011

V Košiciach, dňa 17.8.2011

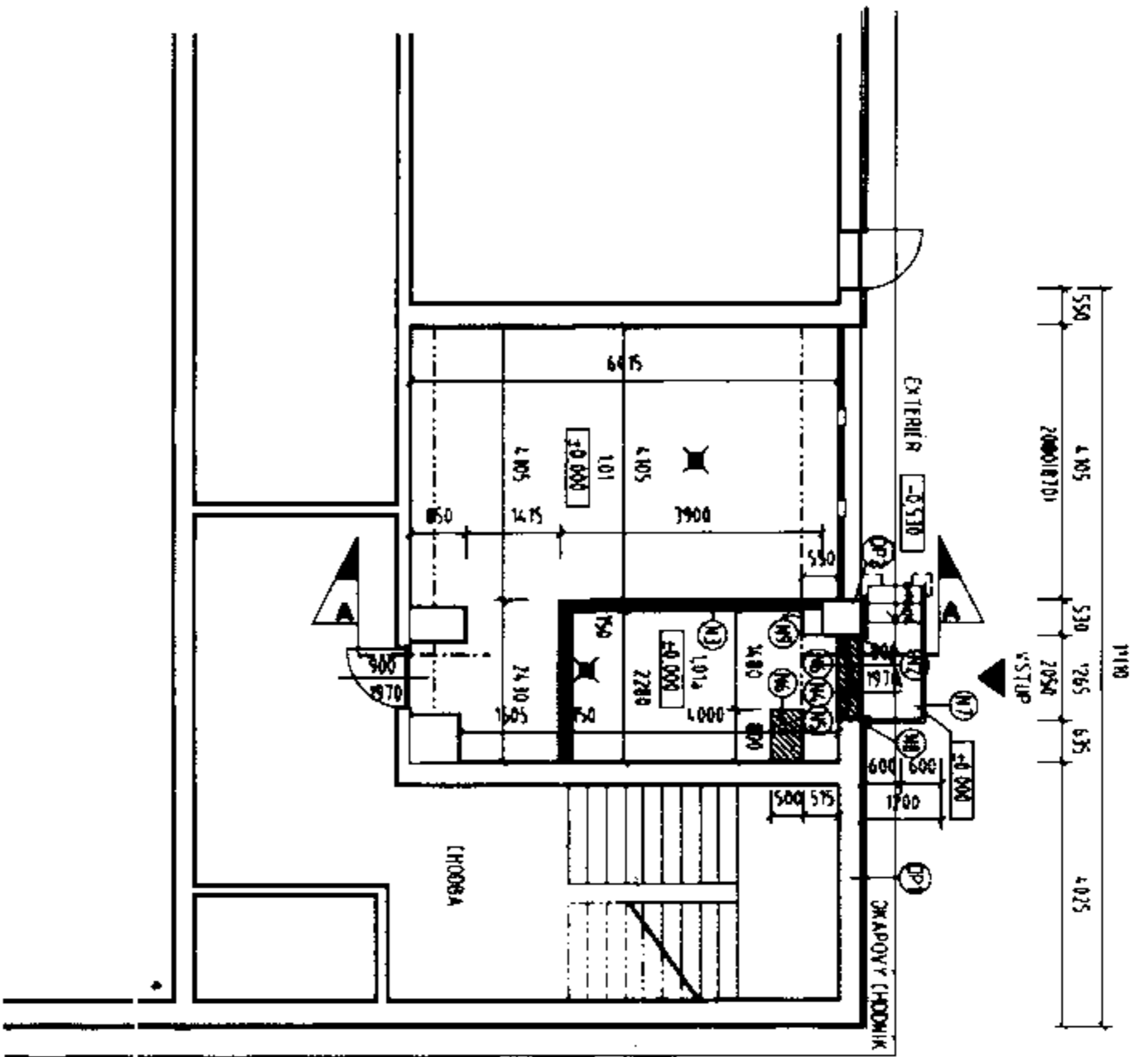
Správa majetku Košického
samosprávneho kraja, spol. s r.o.
Poštová 15, 040 01 Košice

TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO
spoločnosť s ručením obmedzeným Košice
Komenského 7
040 01 KOŠICE

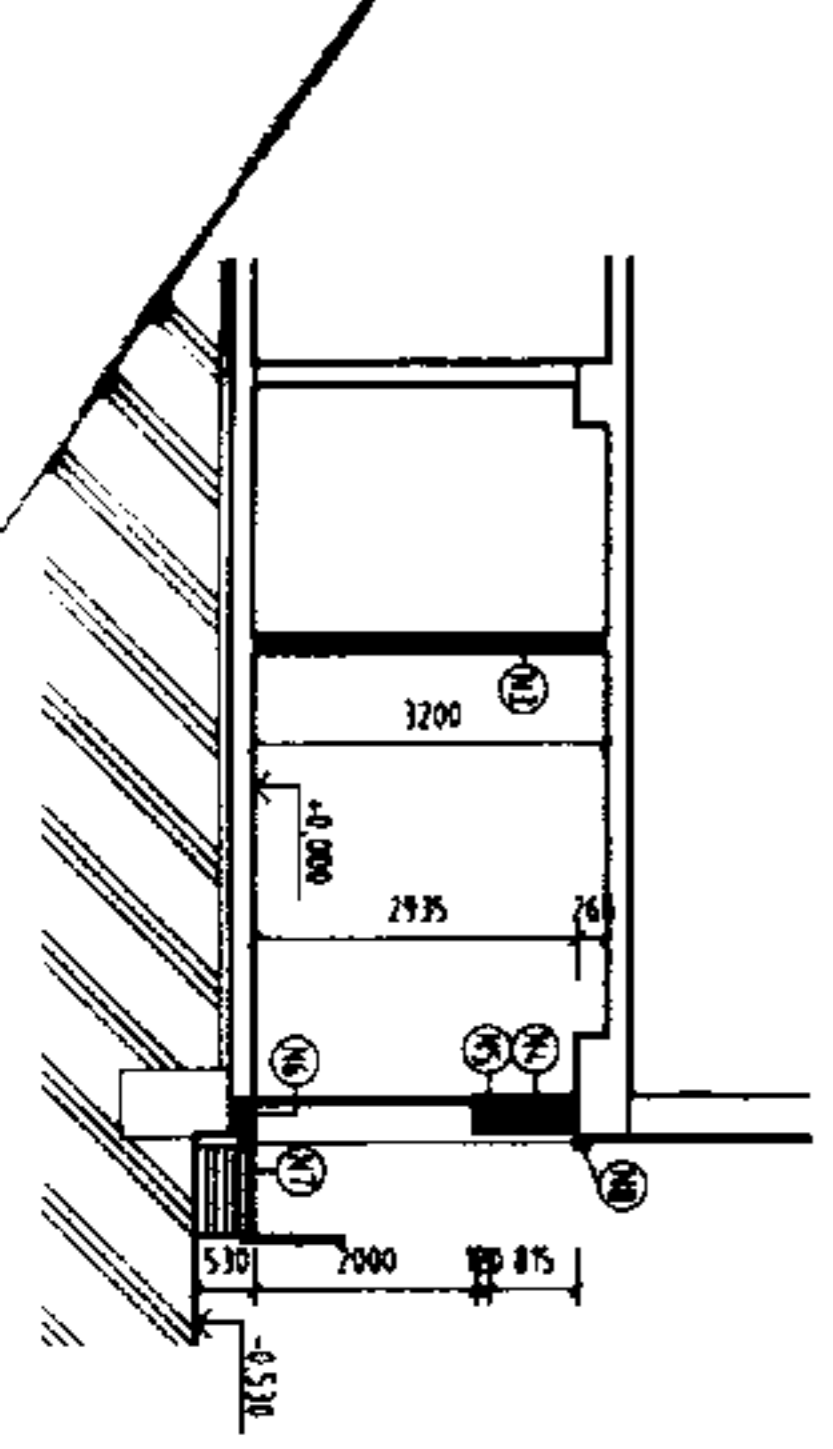
.....
Ing. Danica Špakovská, konateľ
(za prenajímateľa)

.....
Ing. Juraj Slafkovský, konateľ
(za nájomníka)

Pôdorys, M 1:100



Priečny rez A-A, M 1:100



LEGENDA MESTNOSTI

DZN	NÁZEV MESTNOSTI	PLOCHA (m ²)	LEŽANÁ PLOCHA		POZNÁMKA
			PODLAHA	STIEP	
1.01	TEPELNÁ MESTNOSŤ	30 Bz	POVODNA	NOVÁ DRETKA+MALBA NA NOVEJ PRIEČKE	POVODNY
1.01a	MESTNOSŤ KOS	B 9c	POVODNA	OMIETKA+MALBA NA NOVEJ PRIEČKE VYSPRÁVANIE POVODNÝCH OMIETOK NA 10% + MALBA 100%	POVODNY

LEGENDA NOVÝCH KONSTRUKCIÍ

DZN	POPIS NOVÝCH KONSTRUKCIÍ	POZNÁMKA
N2	NOVÉ EXTERIÉROVÉ OCELOVÉ DVERE, DVERNÉ KRÍDLO V SPODNEJ ČEŤNE KRÍDLE A TVORENIE VETRAČOU ŽALUZIOU Z VNÚTORNEJ STRANY VETRAČOU ŽALUZIOU OPÄTI OCHRANNOU SIEŤKOU (PIL ETVOU) SÚČASŤOU DODÁVKY DVERÍ: ZARUBEN ZÁMOK, KUKAVKOVKA ŠTIŤOK, VETRAČIA ŽALUZIA SO SIEŤKOU, FARBA DVERÍ BIELA	DVERE DO STAVEBNOTVORU 1765x2050
N3	MUROVANÁ Priečka z presných tvarníc, výšok: hr. 150mm	
N4	MURIVO z presných tvarníc, výšok: hr. 300mm	
N5	NOVÝ OCEĽ. PŘEKLAD NAD OTVOROM ZA TEPLÉNY KOMBIDOSKOU, HR. 50mm - ZÁMČNÍČKY VÝROBK	
N6	DOBETŇOVANIE/VYSPRÁVANIE PODLAHY, PREDOKLADANÁ HR. PODLAHY 200mm, POUŽITIE DRETKA VYKŤOVKY, SVETELNÝ OCHRANNÝ A PROTIPRAŠNÝ NÁTER HYDROBAN, ZABEZPEČENIE VODOĽADNÝ PŘEKLENIE HYDROIZOLÁCIE SYSTÉMOVÝM TĚSNĚNÍM, POTRUBIA (GD)NOVÝ LABYRINTOVÝ TĚSNÁK KRUŽOK PŘEČ PŘETĚH STĚNY V KOMBINÁCI S PŘEPŘEVNÍM TĚSNÁČNÝM KRUŽOK NA JEŠTĚVIČOU HYDROIZOLÁCIU PODLAHY PŘI POUŽITÍ HYDROIZOLÁCIE NA ROVNÁKĚJ MATERIÁLE V BAZE, AKO U JEŠTĚVIČEJ HYDROIZOLÁCIE	
N7	OCEĽOVÉ SCHODISKO - ZÁMČNÍČKY VÝROBK + 2x ZÁKLADOVÁ PATKA 300x300x500mm	
N8	OPĽECHOVANIE OTVORU PODLAHOVÝM PŘEKLENOM, R. 5,550mm, DL. 0,8m	
N9	SOĽ. ODKĽAD ZB. STĚPA, HR. 17,5mm	

N2 - SCIENKA Nové exteriérové dvere

Základ pre oceľ. schodisko

