

Nájomná zmluva
uzatvorená podľa ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ:

Názov: **Mesto Košice**
Sídlo: Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice
Štatutárny orgán: Ing. Jaroslav Polaček, primátor
IČO: 00 691 135
DIČ: 2021186904
IČ DPH: SK2021186904
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s.
Číslo účtu (IBAN): SK03 5600 0000 0004 4248 6001
(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: **Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.**
Sídlo: Južné nábrežie 13, 042 19 Košice
IČO: 44 518 684
DIČ: 2022722075
IČ DPH: SK2022722075
V mene ktorého koná: Ing. Peter Vrábek, PhD. konateľ - riaditeľ spoločnosti
Zapísaná: v OR OS Košice I, oddiel: Sro, vložka č.: 22846/V
Bankové spojenie č. účtu (IBAN): SK72 0200 0000 0000 1850 7512
(ďalej ako „nájomca“)

Čl. I

Predmet a účel zmluvy

1. Prenajímateľ prehlasuje, že je vlastníkom nehnuteľností, ktoré sú predmetom tejto nájomnej zmluvy:

a) **Odovzdávacia stanica tepla č. 11300** (ďalej len : „OST č. 11300“),

b) **Transformátorová stanica TS9416** (ďalej len: „TS č. 9416“),

ktoré sú umiestnené v budove Magistrátu mesta Košice nachádzajúcej sa na ul. Trieda SNP č. 48/A v Košiciach, zapísanej na LV č. 12576 Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, Okres Košice II, Obec Košice - Západ, katastrálne územie: Terasa.

(ďalej spolu aj: „predmet nájmu“)

2. Uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 1066 zo dňa 17. júna 2022 bol schválený prenájom odovzdávacej stanice tepla OST č. 11300. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu na obvyklý účel v stave spôsobilom na riadne užívanie a nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenájomiteľovi nájomné v dohodnutej výške.
3. Nájomca má na základe tejto zmluvy právo predmet nájmu riadne užívať, a to primerane jeho povahe a účelu, na ktorý slúži.

Čl. II

Trvanie nájmu

1. Nájomný vzťah sa uzatvára **na dobu neurčitú** s účinnosťou od **01.08.2022**. Zmluvné strany vyhlasujú, že v čase nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy nájomca predmet nájmu užíva na základe Zmluvy č. 2009000455 o výkone správy a nájme budovy na Triede SNP 48/A v Košiciach, platnej a účinnej od 1.6.2009 v znení jej neskorších platných a účinných dodatkov, ktorá sa ku dňu účinnosti tejto Zmluvy zrušuje. Nájomca prehlasuje, že stav predmetu nájmu mu je dobre známy a disponuje všetkou dokumentáciou potrebnou pre riadne užívanie predmetu nájmu.
2. Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu prenájomiteľovi spolu s príslušnou dokumentáciou do 5 dní od skončenia nájmu a prenájomiteľ je povinný predmet nájmu prevziať. O odovzdaní predmetu nájmu pri skončení nájmu spíšu zmluvné strany odovzdávací protokol.
3. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať prenajatú vec prenájomiteľovi v stave, v akom ju prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Čl. III

Výška a splatnosť nájomného

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenájomiteľovi nájomné v sume **300 €** mesačne. Nájomné je splatné vždy k 15. dňu príslušného mesiaca poukázaním na číslo účtu prenájomiteľa uvedené v záhlaví tejto Zmluvy s uvedením variabilného symbolu 2022001864..... Za dátum úhrady nájomného sa považuje dátum pripísania finančných prostriedkov na účet prenájomiteľa.

2. Ak má predmet nájmu vady, pre ktoré ho nemožno riadne užívať, alebo ktoré také užívanie sťažujú, má nájomca právo na odpustenie nájomného za dobu, po ktorú nemohol vec pre jej vadu riadne užívať buď vôbec, alebo len za sťažených podmienok.
3. Právo na odpustenie alebo na zľavu z nájomného sa musí uplatniť u prenajímateľa najneskôr do troch mesiacov od momentu, od ktorého nebolo možné predmet nájmu v dôsledku vady riadne užívať.
4. V súlade s §38 ods. 5 zákona č. 222/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov sa vlastník rozhodol, že nájomné za užívanie majetku, ktorého nájom je predmetom zmluvy, bude oslobodené od dane z pridanej hodnoty.

Čl. IV

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi a ním povereným osobám pre potreby riadneho užívania predmetu nájmu, servisu, údržby a prevádzky nepretržitý prístup k predmetu nájmu.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že po dobu trvania nájmu nesprístupní predmet nájmu tretím osobám.
3. Prenajímateľ má právo vstúpiť do miestnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza len v sprievode nájomcu alebo ním poverenej osoby. Nájomca je povinný prenajímateľovi predmet nájmu sprístupniť.
4. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť kontrolu funkčnosti okruhu TÚV, kontrola a nastavovanie parametrov teplej vody a parametrov cirkulačného čerpadla TÚV, kontrolu funkčnosti okruhu ÚK, kontrola a nastavovanie parametrov vody ÚK a parametrov cirkulačných čerpadiel ÚK, kontrolu funkčnosti poistných ventilov TÚV a kontrolu funkčnosti poistných ventilov ÚK, platné osvedčenie o kontrole a nastavení obvodov merania a regulácie, kontrole a nastavení elektricky ovládaných prvkov, kontrole dopĺňovania vody do ÚK, kontrole modulov TÚV, kontrole expanzných nádob, kontrole tlakomerov, revízia tlakových zariadení OST, skúške tesnosti primárnu, revíziu elektro, vnútornej prehliadke tlakových zariadení, tlakovej skúške zariadení OST a úradnej skúške pre nádoby typu "A" počas celej doby trvania nájmu. Harmonogram výkonu OP a OS je Prílohou č. 1 tejto zmluvy.
5. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu riadne, chrániť ho pred poškodením, znehodnotením, odcudzením alebo zničením.
6. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu ohlásiť prenajímateľovi vzniknuté poškodenie alebo zničenie prenajatej veci. Zodpovednosť nájomcu za škodu sa spravuje príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka o zodpovednosti za škodu.

7. Nájomca je povinný odstrániť vady a poškodenia, ktoré spôsobil na predmete nájmu. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu vady a poškodenia odstrániť na vlastné náklady a požadovať od nájomcu náhradu týchto výdavkov v primeranej výške.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že poruchy a vady, ktoré vznikli na predmete nájmu počas doby trvania nájomného vzťahu a ktorých náklady na opravu neprevyšujú 5000 Eur ročne odstráni nájomca na vlastné náklady. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu vady a poškodenia odstrániť na vlastné náklady a požadovať od nájomcu náhradu týchto výdavkov v primeranej výške.
9. Vady a poruchy, ktorých náklady na opravu prevyšujú finančný limit dohodnutý v bode 8 tohto článku odstráni prenajímateľ, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi rozsah a vyčíslenie zistených väd alebo porúch, ktoré má prenajímateľ odstrániť. Ak sa tak nestane, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa vady a poškodenia odstrániť na vlastné náklady a požadovať od prenajímateľa náhradu týchto výdavkov.
10. Nájomca nie je oprávnený dať vec do podnájmu, v opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť.

Čl. V

Skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva zaniká výpoveďou alebo odstúpením od zmluvy za splnenia nasledujúcich podmienok:
 - a) Výpoveď môže podať, ktorákoľvek zo zmluvných strán aj bez udania dôvodu. Výpovedná doba je 3 mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
 - b) Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť v prípade ak nájomca neužíva prenajatú vec riadne na dohodnutý účel alebo ak je v omeškaní so zaplatením nájomného o viac ako 30 dní.
 - c) Nájomca je oprávnený od zmluvy odstúpiť ak predmet nájmu v dôsledku jeho vady nie je možné užívať na účel dohodnutý v tejto zmluve nepretržite viac ako 5 dní po sebe alebo ak užívanie predmetu nájmu v dôsledku jeho vady nie je možné opakovane s intervalom medzi jednotlivými obdobiami nemožnosti užívania predmetu nájmu kratším ako 30 dní.

Čl. VI

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.08.2022. Zmluva bude zverejnená v Centrálnom registri zmlúv.
2. Zmeny a doplnenia tejto zmluvy je možné vykonať len formou písomných dodatkov po vzájomnej dohode oboch zmluvných strán.
3. Táto zmluva sa vyhotovuje v 5 rovnopisoch, pričom prenajímateľ si ponechá tri rovnopisy a nájomca dva rovnopisy.
4. Práva a povinnosti zmluvných strán v zmluve bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho a Obchodného zákonníka.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

V Košiciach, dňa

V Košiciach, dňa

Za prenajímateľa

Za nájomcu

.....
Mesto Košice
Ing. Jaroslav Polaček
primátor mesta Košice

.....
Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.
Ing. Peter Vrábel, PhD.
konateľ - riaditeľ spoločnosti

Harmonogram výkonu OP a OS

[illegible]

zdvíhacie	výťah nákladný kuchyňa	1	odborná prehliadka	M	4
zdvíhacie	Brána zdvíhacia vjazd	1	odborná prehliadka	R	1
zdvíhacie	Brána zdvíhacia garáž	1	odborná prehliadka	R	1
zdvíhacie	schodisková plošina	1	odborná prehliadka	R	1
zdvíhacie	výťah osobný	1	medziobdobná prehliadka	M	3
zdvíhacie	výťah osobný	1	medziobdobná prehliadka	M	3
zdvíhacie	výťah osobný	1	medziobdobná prehliadka	M	3
zdvíhacie	výťah osobný	1	medziobdobná prehliadka	M	3
zdvíhacie	výťah osobný	1	medziobdobná prehliadka	M	3
zdvíhacie	výťah osobný	1	medziobdobná prehliadka	M	3
zdvíhacie	výťah nákladný kuchyňa	1	medziobdobná prehliadka	M	3
zdvíhacie	výťah osobný	1	odborná skúška	R	3
zdvíhacie	výťah osobný	1	odborná skúška	R	3
zdvíhacie	výťah osobný	1	odborná skúška	R	3
zdvíhacie	výťah osobný	1	odborná skúška	R	3
zdvíhacie	výťah osobný	1	odborná skúška	R	3
zdvíhacie	výťah osobný	1	odborná skúška	R	3
zdvíhacie	výťah nákladný kuchyňa	1	odborná skúška	R	3
zdvíhacie	výťah osobný	1	opakovaná úradná skúška	R	6
zdvíhacie	výťah osobný	1	opakovaná úradná skúška	R	6
zdvíhacie	výťah osobný	1	opakovaná úradná skúška	R	6
zdvíhacie	výťah osobný	1	opakovaná úradná skúška	R	6
zdvíhacie	výťah osobný	1	opakovaná úradná skúška	R	6
zdvíhacie	výťah osobný	1	opakovaná úradná skúška	R	6
zdvíhacie	výťah nákladný kuchyňa	1	opakovaná úradná skúška	R	6
elektrické	elektrionštálacia - objekt	1	odborná prehliadka a skúška	R	5
elektrické	elektrionštálacia - trafostanica TS 9416	1	odborná prehliadka a skúška	R	4
elektrické	pohyblivé privody k spotrebičom	2000	odborná prehliadka	R	2
elektrické	pohyblivé privody k spotrebičom	2000	kontrola	M	6
elektrické	bleskozvody	1	odborná prehliadka	R	2

**Harmonogram výkonu revízií, kontrol, odborných servisov a profylaktických prehliadok
Magistrát mesta Košice, Trieda SNP 48/A,**

Typ zariadenia	Zmluvné zariadenie	Počet zariadení	zmluvný odborný výkon	perióda výkonu	interval výkonu
požiarne	EPS	1	denná kontrola	D	1
požiarne	EPS	1	revízia	M	3
požiarne	EPS	1	revízia	R	1
požiarne	núdzové osvetlenie	3	revízia	R	2
požiarne	ručné hasiace prístroje	101	revízia	R	1
požiarne	nástenné hydranty	64	revízia	R	1
požiarne	požiarne klapky	117	revízia	R	2
požiarne	kontrola požiarnych uzáverov	14	kontrola	R	4
požiarne	preventívna prehliadka a kontrola budovy	trakty A - F	kontrola	M	4
požiarne	cvičný požiarny poplach	1	prevedenie	R	1
vzduchotechnika	strojovne S1, S2, S3	3	odborný profylaktický servis	R	2
klimatizácia	Blue Box omega echos - chladič	1	odborný profylaktický servis	R	2
klimatizácia	Technibel	29	odborný profylaktický servis	R	2
úpravňa vody	Ecowater systems 5000	1	odborný profylaktický servis	R	1
meranie a regulácia	podľa sústav	5	odborný profylaktický servis	R	1
automatická čerpacia stanica	čepadlá grundfoss a MAR	6	odborný profylaktický servis	R	1
studňa úžitkovej vody	čerpadlo B-SP46-7, ochranná jednotka M 931 B	2	odborný profylaktický servis	R	1
kamerový systém	A JHUVA technology	1	odborný profylaktický servis	R	1
parkovací systém	Nice M5BA RR10	3	odborný profylaktický servis	R	1
ozvučovací technika	sústava zosilovačov a ozvučenia	3	kontrola a čistenie	R	1
deratizácia	deratizačné staničky	85	výmena alebo doplnenie	M	6
dezinfekčné brány	SPANNER SK	2	odborný profylaktický servis	R	1
kanalizácia - lapače tukov a kalov	Lapol pre kuchyňu lapač kalov autoumyvárka	2	kontrola a čistenie	M	4
čistiareň odpadových vôd autoumyvárka	ČOV ALFA	1	odborný profylaktický servis, kontrola parametrov vypúšťanej vody	R	1