

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení
neskorších predpisov

a

NÁJME, SPRÁVE A OBSLUHE TECHNOLOGIE
uzatvorená podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení
neskorších predpisov a podľa ust. § 269 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb.
Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov

(ďalej len „zmluva“)

medzi:

Obchodné meno: **Úrad pre dohľad nad zdravotnou starostlivosťou**
sídlo: **Žellova 2, 829 24 Bratislava – mestská časť Ružinov**
IČO: **30 796 482**
DIČ: **2021904456**
IČ DPH: **nie je platiteľom DPH**
Bankové spojenie:
IBAN:
zriadená zákonom č. 581/2004 Z. z. o zdravotných poisťovniach, dohľade nad zdravotnou
starostlivosťou a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
v mene ktorej koná **Ing. Renáta Blahová, MBA, FCCA, LL.M., predsedníčka úradu**

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Obchodné meno: **MH Teplárenský holding, a.s.**
sídlo: **Turbínová 3, 831 04 Bratislava – mestská časť Nové Mesto**
IČO: **36 211 541**
DIČ: **2020048580**
IČ DPH: **SK2020048580**
IBAN:
BIC(SWIFT): **TATRSKBX**
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I v oddiele Sa vložka č. 7386/B
v mene spoločnosti konajú **Ing. Marcel Vrátný, generálny riaditeľ**
Ing. Vojtech Červenka, obchodný riaditeľ

(ďalej len „nájomca“)

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

PREAMBULA

S účinnosťou ku dňu **1.5.2022** došlo k fúzii šiestich štátnych teplárenských spoločností: Bratislavská teplárenská, a.s., Trnavská teplárenská, a.s., Žilinská teplárenská, a.s., Martinská teplárenská, a.s., Zvolenská teplárenská, a.s. a MH Teplárenský holding, a.s. (predtým Tepláreň Košice, a.s. v skratke TEKO, a.s.) do jednej nástupníckej spoločnosti **MH Teplárenský holding a.s.** Fúzia bola realizovaná formou zlúčenia spoločností, čo znamená zánik piatich (5) teplárenských spoločností - Bratislavská teplárenská, a.s., Trnavská teplárenská, a.s., Žilinská teplárenská, a.s., Martinská teplárenská, a.s., Zvolenská teplárenská, a.s. a od 01.05.2022 ich

zlúčenie do jednej nástupníckej spoločnosti, ktorou je MH Teplárenský holding, a.s. ako **univerzálny právny nástupca** všetkých zaniknutých teplárenských spoločností. S účinnosťou od 1.5.2022 došlo v dôsledku univerzálnej sukcesie k prechodu práv a povinností zo zaniknutých teplárenských spoločností na nástupnícku spoločnosť MH Teplárenský holding, a.s., ktorý vstupuje do práv a povinností zaniknutých teplárenských spoločností ako účastníkov zmluvných vzťahov.

1. PREDMET ZMLUVY

1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – budova, súp. číslo: 1903 nachádzajúca sa na Ipeľskej ul. v Košiciach, ktorá je postavená na pozemku, parcela reg. „C“ č. 1/7 o výmere 689 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, evidované Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom na LV č. 16203 vedenom pre okres: Košice II, obec: Košice - Západ katastrálne územie: Terasa (ďalej len „**nehnuteľnosť**“).

1.2 V nehnuteľnosti sa nachádza nebytový priestor č. 004 o výmere 40 m², v ktorom je umiestnená odovzdávacia stanica tepla **OST 11410** (ďalej len „**OST**“). Nebytový priestor je polohovo vyznačený v nákrese, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy (ďalej len „**priestor**“). Prenajímateľ je zároveň vlastníkom technológie OST 11410.

Podrobný zoznam technológie vrátane hranice preberaného tepelno-technického zariadenia bude uvedený v preberacom protokole podľa čl. 3 ods. 3.1 tejto zmluvy.

1.3 Prenajímateľ týmto za podmienok uvedených v tejto zmluve prenecháva nájomcovi do odplatného užívania priestory špecifikované v odseku 1.2 tohto článku zmluvy, ako aj technológiu OST (ďalej spolu len „**predmet nájmu**“) a nájomca sa zaväzuje platiť za užívanie predmetu nájmu prenajímateľovi dohodnuté nájomné podľa čl. 4 tejto zmluvy.

2. ÚČEL NÁJMU

2.1 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu za účelom prevádzkovania OST určenej na dodávku tepla na ústredné kúrenie (ÚK) a prípravu teplej úžitkovej vody (TÚV) pre nehnuteľnosť.

2.2 Nájomca je na základe tejto zmluvy oprávnený v prenajatých priestoroch prevádzkovať zdroj tepla, ktorý je predmetom nájmu, vrátane práva, resp. povinnosti tento zdroj tepla odborne spravovať, obsluhovať, udržiavať, opravovať, obnovovať, modernizovať a rekonštruovať tak, aby bola zabezpečená optimalizácia prevádzky OST, zaručená jej bezpečnosť, bezporuchovosť a čo najdlhšia životnosť vrátane zabezpečenia efektívnosti zdroja vykurovacieho systému OST.

2.3 Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať v súlade s predmetom svojej činnosti a v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, najmä zákonom č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike v znení neskorších predpisov (ďalej len „**zákon o tepelnej energetike**“), vyhláškou Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky č. 508/2009 Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia v znení neskorších predpisov (ďalej len „**vyhláška č. 508/2009 Z. z.**“), vyhláškou Slovenského úradu bezpečnosti práce č. 25/1984 Zb. na zaistenie bezpečnosti práce v nízkotlakových kotolniciach v znení neskorších predpisov, vyhláškou Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky č. 152/2005 Z. z. o

určenom čase a o určenej kvalite dodávky tepla pre konečného spotrebiteľa v znení neskorších predpisov, v rozsahu zodpovedajúcom konkrétnemu prevádzkovanému zariadeniu.

- 2.4 Nájomca si na vlastné náklady zabezpečuje všetky úradné a iné povolenia potrebné podľa príslušných právnych predpisov a technických noriem na prevádzkovanie svojej činnosti súvisiacej s predmetom nájmu v súlade s účelom nájmu. Nájomca bude počas celej doby nájmu udržiavať všetky tieto povolenia v platnosti, zabezpečí, že činnosť bude vykonávaná v súlade s právnymi predpismi a technickými normami SR a na požiadanie ich predloží prenajímateľovi. Nemožnosť prevádzkovať činnosť nájomcu z dôvodu absencie týchto povolení alebo v dôsledku straty ich platnosti nemá žiadny vplyv na povinnosti vyplývajúce pre nájomcu z tejto zmluvy. Nájomca sa v predmete nájmu zdrží vykonávania takej činnosti, ktorá zakladá trestnoprávnu alebo priestupkovú zodpovednosť alebo porušenie právnych predpisov SR.
- 2.5 Nájomca v rámci predmetu zmluvy vykoná a zabezpečí odbornú správu, odbornú obsluhu a odbornú údržbu OST v nasledujúcom rozsahu:
- a) denná kontrola OST
 - b) nastavovanie parametrov ÚK a TÚV v zmysle požiadaviek prenajímateľa,
 - c) drobný prevádzkový servis OST - pod pojmom drobný prevádzkový servis sa rozumie rozsah úkonov a činností priamo súvisiacich so zabezpečovaním prevádzkyschopnosti OST ako je najmä pretesňovanie prírubových spojov, premazávanie uzatváracích armatúr, odkalovanie, odstraňovanie závad a porúch malého významu vrátane časti elektro a časti merania a regulácie, vrátane spotrebného materiálu potrebného k obsluhu a prevádzkovému servisu OST,
 - d) údržba OST - pod pojmom údržba sa rozumie rozsah úkonov a činností väčšieho rozsahu zamerané na zachovanie bezpečnej, spoľahlivej a hospodárnej prevádzky OST (výmena opotrebovaných častí), odstraňovanie porúch a havárií väčšieho významu (najmä výmena ohrievačov vody, oprava alebo výmena čerpadiel, regulačných ventilov, expanznej nádoby a iné) vrátane materiálového zabezpečenia údržby,
 - e) profylaktika a príprava zariadenia výmenníkovej stanice na vykurovaciu sezónu (vykonáva sa 1x ročne pred začiatkom nábehu na vykurovanie),
 - f) vedenie prevádzkovej evidencie (denný prevádzkový záznam výmenníkovej stanice),
 - g) udržiavanie poriadku a čistoty v priestoroch OST,
 - h) kontrola priestorov prenajímateľa, v ktorom sa OST nachádza z hľadiska bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiarnej ochrany,
 - i) nepretržitá 24-hodinová havarijná služba a pohotovosť.
- 2.6 Nájomca je povinný zabezpečiť odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradeného technického zariadenia OST v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z.z. v nasledovnom rozsahu:
- a) opakovaná vonkajšia prehliadka tlakových zariadení výmenníkovej stanice 1 x ročne
 - b) skúška tesnosti primárnej časti výmenníkovej stanice v zmysle technických podmienok 1 x ročne
 - c) tlaková skúška 1x za 5 rokov
 - d) elektrovizia 1x za 3 roky
 - e) úradná skúška 1x za 10 rokov

3. DOBA NÁJMU

3.1 Prenajímateľ je povinný odovzdať a nájomca prevziať predmet nájmu v deň začatia nájmu. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu zmluvné strany preberací protokol, v ktorom uvedú najmä:

- a) stav, v akom sa predmet nájmu nachádza v deň odovzdania nájomcovi;
- b) stav meračov médií, ak sa v priestoroch nachádzajú;
- c) zoznam zariadení a ich stav;
- d) poznámka o odovzdaní kľúčov od priestorov;
- e) iné skutočnosti, o ktorých vyznačenie požiada prenájomca alebo nájomca;
- f) miesto a dátum spísania protokolu;
- g) podpis prenájomcu a nájomcu.

3.2 Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú **48 mesiacov**, pričom nájom sa začína dňom **1.10.2022**.

3.3 Právny vzťah založený touto zmluvou zanikne:

- a) uplynutím doby trvania nájmu podľa ods. 3.2 tohto článku zmluvy,
- b) písomnou dohodou zmluvných strán k určenému dňu,
- c) písomnou výpoveďou po uplynutí výpovednej doby s tým, že túto zmluvu je oprávnená vypovedať každá zo zmluvných strán len z dôvodov uvedených v ods. 3.4. a 3.5. tohto článku zmluvy. Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane;
- d) z dôvodov podľa § 14 písm. a) alebo c) zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon o nájme NP**“),
- e) odstúpením od tejto zmluvy v prípadoch uvedených v zákone, v ods. 3.6 a 3.7 tohto článku zmluvy, 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,
- f) z iných dôvodov ustanovených zákonom alebo touto zmluvou.

3.4 Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 Zákona o nájme NP.

3.5 Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať, ak

- stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
- nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
- prenájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, najmä ak neodovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené užívanie a účel stanovený v tejto zmluve,

3.6 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; alebo
- prenájomca bez závažného a preukázateľného dôvodu nedá nájomcovi súhlas podľa ustanovení článku 7. ods. 7.5 tejto zmluvy ani v náhradnej primeranej lehote, ktorá nesmie byť kratšia ako 7 dní.

3.7 Prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, že

- je nájomca v omeškaní s plnením peňažnej povinnosti podľa tejto zmluvy o viac ako 15 dní a po tom ako prenajímateľ nájomcu na možnosť odstúpenia od zmluvy z tohto dôvodu vopred písomne upozornil,
- nájomca porušil povinnosť nepeňažnej povahy vyplývajúcej mu z tejto zmluvy v prípade ak nájomca povinnosť nesplní ani do 3 dní odo dňa doručenia výzvy prenajímateľa.

3.8 Prenajímateľ (resp. jeho právny nástupca) ani nájomca nie sú oprávnení vypovedať túto zmluvu počas platnosti a účinnosti Zmluvy o dodávke a odbere tepla č. 43001202 uzatvorenej medzi prenajímateľom a nájomcom, ktorou sa zabezpečuje dodávka tepla a teplej úžitkovej vody pre nehnuteľnosť, iba ak z dôvodov podľa § 9 ods. 2 a 3 Zákona o nájme NP.

3.9 S ohľadom na znenie § 275 ods. 3 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení sa zmluvné strany dohodli, že táto zmluva (ďalej aj len „**vedľajšia zmluva**“) má vo vzťahu k Zmluve na dodávku a odber tepla č. 43001202 uzatvorenej medzi prenajímateľom a nájomcom – dodávateľom tepla (ďalej aj len „**hlavná zmluva**“), postavenie závislej zmluvy. Ak dôjde k skončeniu alebo zániku hlavnej zmluvy považuje sa to za skutočnosť majúcu za následok bezprostredný zánik vedľajšej zmluvy.

3.10 V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi najneskôr do 5 pracovných dní od skončenia nájmu v stave, v akom ho od neho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie vrátane všetkých kľúčov, ktoré boli nájomcovi v súvislosti s nájmom priestorov na základe tejto zmluvy odovzdané, a to osobitným písomným protokolom.

4. NÁJOMNÉ

4.1 Nájomné za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy bolo stanovené dohodou zmluvných strán v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov na sumu vo výške **1,- EUR (slovom: jedno euro) ročne bez DPH.**

4.2 K dohodnutej výške nájomného bude fakturovaná DPH v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov v sadzbe platnej ku dňu vzniku daňovej povinnosti.

4.3 Výška nájomného podľa odseku 4.1 tohto článku zmluvy je pevná a je nemenná počas celej doby nájmu.

4.4 Cena za odber elektriny nie je zahrnutá v nájomnom. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca na vlastné náklady zabezpečí osadenie podružného elektromeru. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť elektrickú energiu pre riadny chod OST, ktorá bude meraná podružným meraním a refakturovaná nájomcovi podľa čl. 5 ods. 5.1 tejto zmluvy).

5. FAKTURÁCIA A PLATOBNÉ PODMIENKY

5.1 Na základe dohody zmluvných strán bude nájomné podľa čl. 4 ods. 4.1 zmluvy uhrádzané na základe faktúry vystavenej prenajímateľom ročne pozadu, vždy do 31.12. príslušného kalendárneho roka, za ktorý sa nájomné a služby spojené s nájmom uhrádzajú. Cenu za službu spojenú s nájmom podľa čl. 4 ods. 4.4 (v prípade podružného merania uvedeného v čl. 4 ods. 4.4 zmluvy) sa zaväzuje nájomca platiť prenajímateľovi štvrťročne pozadu na základe faktúry vystavenej prenajímateľom podľa skutočnej spotreby, a to na základe cien fakturovaných

a vyúčtovaných dodávateľom predmetnej služby. Nájomca súhlasí, že cena tejto služby mu bude prenajímateľom účtovaná v súlade s jednotkovými cenami a vyúčtovaniami dodávateľa.

- 5.2 Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnom spôsobe výpočtu: skutočná mesačná spotreba elektrickej energie [kWh] nameraná na podružnom elektromere bude vynásobená jednotkovou cenou za 1 kWh [€/kWh] vypočítanou z vyúčtovacej faktúry dodávateľa elektrickej energie za príslušný mesiac. Jednotková cena [€/kWh] = cena za dodané množstvo elektrickej energie bez DPH [€] / dodané množstvo elektrickej energie [kWh]. K celkovej cene sa pripočíta DPH v platnej sadzbe podľa príslušných právnych predpisov.
- 5.3 Prenajímateľ doručí faktúru za nájomné nájomcovi jedenkrát ročne v súlade s čl. 5 ods. 5.1 veta prvá tejto zmluvy a za služby spojené s nájomom podľa čl. 4 ods. 4.4 a štvrtročne. Nájomné a úhrada za služby spojené s nájomom sú splatné v lehote 30 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi.
- 5.4 Na základe dohody zmluvných strán prenajímateľ faktúru vystaví v elektronickej podobe, vo formáte .pdf a zašle ju na e-mailovú adresu nájomcu: _____ z e-mailovej adresy prenajímateľa.
- 5.5 Nájomné, ako aj prípadnú úhradu za služby spojené s nájomom, uhradí nájomca bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, pričom predmetná suma sa považuje za uhradenú dňom jej pripísania na bankový účet prenajímateľa.
- 5.6 Faktúra musí obsahovať všetky náležitosti v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 5.7 V prípade námietok nájomcu voči správnosti vystavenej faktúry je nájomca oprávnený:
- a) faktúru, ktorá má chybu vyplývajúcu z nesprávne uvedeného predmetu, množstva alebo ceny, do 5 pracovných dní odo dňa jej doručenia nájomcovi reklamovať u prenajímateľa spolu s vytknutím jej nesprávnosti, pričom prenajímateľ je povinný buď chybnú faktúru opraviť a doručiť nájomcovi takto riadne opravenú faktúru alebo vyhotoviť nový účtovný doklad – faktúru, ktorá dopĺňa pôvodnú faktúru s tým, že tento doklad musí okrem povinných údajov obsahovať aj poradové číslo pôvodnej faktúry; alebo
 - b) faktúru, ktorá nespĺňa formálne náležitosti podľa ustanovení § 74 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov, vrátiť prenajímateľovi spolu s vytknutím jej nesprávnosti.

V prípade oprávnených námietok nájomcu podľa tohto odseku lehota splatnosti neplynie a lehota splatnosti faktúry začne plynúť až od doručenia riadne opravenej faktúry, resp. riadnej faktúry, nájomcovi.

- 5.8 Pre prípad omeškania nájomcu s platením nájomného alebo úhrady za služby spojené s nájomom podľa tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli na platení úrokov z omeškania vo výške 0,03% zo sumy, s ktorej zaplatením je nájomca v omeškaní, za každý deň omeškania, najviac však vo výške úrokov z omeškania, na ktoré by mal prenajímateľ nárok podľa príslušných právnych predpisov.
- 5.9 Nájomca je oprávnený zadržať časť nájomného alebo úhrady za služby spojené s nájomom vo výške zodpovedajúcej dani z pridanej hodnoty vyúčtovanej faktúrou v prípade, ak u prenajímateľa nastanú dôvody pre zrušenie registrácie pre daň z pridanej hodnoty a/alebo

Finančné riaditeľstvo Slovenskej republiky zverejní prenajímateľa v zozname osôb, u ktorých nastali dôvody pre zrušenie registrácie pre daň z pridanej hodnoty vedenom na portáli Finančnej správy Slovenskej republiky, a to až do času, keď prenajímateľ hodnoverným spôsobom preukáže nájomcovi, že u neho tieto dôvody pominuli.

- 5.10 Postúpenie pohľadávky na zaplatenie nájomného a úhrad za služby spojené s nájomom vrátane príslušenstva alebo pohľadávky na zaplatenie zmluvnej pokuty podľa tejto zmluvy prenajímateľom je možné iba s písomným súhlasom nájomcu.
- 5.11 Nájomca je oprávnený jednostranne započítať proti pohľadávke prenajímateľa všetky svoje prípadné pohľadávky voči prenajímateľovi, vrátane svojich nespliatných pohľadávok voči splatným pohľadávkam prenajímateľa.
- 5.12 Prenajímateľ prehlasuje, že číslo(a) účtu(ov) uvádzané v záhlaví tejto zmluvy sú používané na podnikanie podľa ustanovení § 6 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. V prípade, ak nájomca zistí nedodržanie tohto ustanovenia môže DPH uvedenú na faktúre, ktorú je z dodania tovaru alebo služby povinný platiť prenajímateľ, zaplatiť priamo na číslo účtu správcu dane vedeného pre prenajímateľa, ak v čase vzniku daňovej povinnosti vedel alebo na základe dostatočných dôvodov mal alebo mohol vedieť, že DPH z tovaru alebo služby nebude prenajímateľom uhradená správcovi dane.

6. PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

- 6.1 Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne a nerušené užívanie na účel stanovený v tejto zmluve.
- 6.2 Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi, resp. jeho zamestnancom, alebo ním splnomocneným osobám neobmedzený vstup (t. j. 24 hodín denne/ 7 dní v týždni vrátane sviatkov a dní pracovného pokoja) na/do priestorov (vrátane priestorov, v ktorých je umiestnený merač elektriny a priestorov vedúcich do priestorov, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto zmluvy). Objekt, v ktorom sa nachádza predmet nájmu je zabezpečený nepretržitou strážnou službou, ktorá nájomcovi umožní nepretržitý vstup do priestorov uvedených v tomto bode.
- 6.3 Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený vykonávať potrebnú kontrolu predmetu nájmu v sprievode nájomcu alebo ním splnomocnenej osoby, ak o to prenajímateľ písomne (e-mailom) aspoň tri (3) dni vopred požiada tak, aby sa kontrola predmetu nájmu vykonala v čase od 8.00 do 14.00 hod. daného dňa.
- 6.4 Prenajímateľ nezodpovedá za akékoľvek poistné udalosti vzniknuté na veciach nájomcu nachádzajúcich sa v priestoroch.
- 6.5 Prenajímateľ sa zaväzuje neumožniť vstup do priestorov iným osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu.
- 6.6 V prípade havárie zariadení nehnuteľnosti, resp. inej udalosti, ktorá by mohla ohroziť prevádzku technologických zariadení OST, je prenajímateľ povinný bezodkladne nahlásiť túto skutočnosť poruchovej službe nájomcu na tel. č.: 055/6192444 Prenajímateľ je povinný bezodkladne vykonať všetky potrebné opatrenia na zamedzenie vzniku, resp. rozšírenia škody, pričom je povinný zabezpečiť taktiež bezodkladné odstránenie havarijného stavu. Zmenu uvedených telefónnych čísiel je nájomca povinný bezodkladne písomne oznámiť prenajímateľovi.

- 6.7 V prípade potreby vykonania prác na sekundárnych rozvodoch prenajímateľa (výmena tepelno-technického zariadenia), ktoré vyžadujú odstavenie, vypustenie a následné napustenie sekundárneho rozvodu ÚK a TUV vo vlastníctve prenajímateľa, oznámi túto skutočnosť prenajímateľ nájomcovi písomne, ktorý zabezpečí korektné manipulácie na prenajatom zariadení (odstavenie a nábeh OST, uzatvorenie a opätovné otvorenie sekundárnej strany OST, doplnenie sekundárnej strany obehovou vodou atď.) tak, aby bolo umožnené prenajímateľovi vykonať potrebné práce na sekundárnych okruhoch v jeho vlastníctve.
- 6.8 Prenajímateľ je povinný informovať nájomcu o všetkých pripravovaných zmenách na pripojenej technológii prenajímateľa majúcich vplyv na technologické zariadenie nájomcu.

7. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

- 7.1 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu spôsobom a na účel dohodnutý v tejto zmluve. Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 7.2 Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu tak, aby nedochádzalo k ich nadmernému opotrebeniu alebo poškodeniu a aby nespôsobil prenajímateľovi škodu.
- 7.3 Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady bežnú údržbu predmetu nájmu, vrátane drobných opráv, a to riadnym odborným spôsobom s použitím kvalitných a vhodných materiálov. Drobnými opravami sú najmä opravy súvisiace s užívaním predmetu nájmu, ako aj výmeny jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ak náklad na jednotlivú opravu alebo výmenu neprevýši sumu vo výške 500,- € (slovom: päťsto eur) vrátane nákladov na použitý materiál. Nájomca je taktiež povinný vykonávať všetky revízie spojené s prevádzkou OST vrátane elektroinštalácie a do 5 dní od ich vykonania, vyhotoviť a doručiť pobočke prenajímateľa v Košiciach revízne správy (správu o odbornej prehliadke a o odbornej skúške).
- 7.4 Nájomca môže v priestoroch vykonať stavebné úpravy alebo zmeny iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa daným preukázateľne vopred.
- 7.5 V prípade vzniku potreby vykonania opráv v hodnote vyššej ako je 500,- € (ďalej len „oprava“), je nájomca povinný písomne upozorniť prenajímateľa na potrebu opráv na OST bez zbytočného odkladu od ich zistenia. Takúto opravu je nájomca oprávnený vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa daného preukázateľne vopred.
- 7.6 Nájomca je oprávnený prerušiť užívanie predmetu nájmu a zároveň prerušiť alebo obmedziť dodávku tepla do odberného miesta v prípade, že by užívanie predmetu nájmu bolo spojené s ohrozením života, zdravia osôb alebo majetku.
- 7.7 Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.
- 7.8 Nájomca zodpovedá za plnenie povinností na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci svojich zamestnancov, ktorí sa budú zdržiavať v priestoroch, ako aj kdekoľvek na nehnuteľnosti a na príľahlých pozemkoch za účelom vstupu do priestorov a/alebo vykonania akejkoľvek činnosti v priestoroch zmysle zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov (ako aj všetkých vykonávacích predpisov týkajúcich sa citovaného

zákona) a zákona č. 311/2001 Z. z. Zákonník práce v znení neskorších predpisov (ako aj všetkých vykonávacích predpisov týkajúcich sa citovaného zákona). Nájomca je v plnom rozsahu zodpovedný za požiaru ochranu v priestoroch a je povinný dodržiavať príslušné ustanovenia zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov (ako aj všetkých vykonávacích predpisov týkajúcich sa citovaného zákona), pričom sa súčasne zaväzuje vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, prípadne inej havárie. V prípade vzniku mimoriadnej udalosti (napr. havária, pracovný úraz, požiar a pod.) je nájomca povinný bezodkladne ohlásiť takúto udalosť príslušným orgánom verejnej moci a zabezpečiť splnenie ostatných povinností vyplývajúcich z platných a účinných právnych predpisov. Nájomca takisto zodpovedá za bezpečnosť osôb, ktoré v priestoroch vykonávajú akúkoľvek činnosť alebo sa v nich zdržiavajú s jeho vedomím. Kontaktná osoba za stranu nájomcu pre túto oblasť je:

- 7.9 Nájomca sa zaväzuje dodržiavať vnútorné predpisy prenajímateľa, s ktorými bol preukázateľne oboznámený. Nájomca je povinný prenajímateľovi poskytnúť menný zoznam svojich zamestnancov vstupujúcich do objektu prenajímateľa s tým, že tento zoznam aktualizuje pri každej personálnej zmene.
- 7.10 Nájomca, resp. jeho zamestnanci nesmú na/v nehnuteľnosti prenajímateľa požívať alkoholické nápoje, omamné látky, psychotropné látky alebo prípravky a plniť činnosti vyplývajúce z tejto zmluvy pod ich vplyvom. Ďalej musia dodržiavať zákaz fajčenia a musia používať a nosiť osobné ochranné pracovné pomôcky a prostriedky.
- 7.11 Nájomca je povinný ihneď oznámiť vznik každého pracovného úrazu aj prenajímateľovi, a to e-mailom na adresu:
- 7.12 Prenajímateľ pri odovzdávaní OST odovzdá nájomcovi dva (2) kľúče od priestorov OST a umožní nájomcovi nepretržitý prístup k predmetu nájmu pre účely prevádzky a údržby v súlade s článkom 6 ods. 6.2 zmluvy. Kľúč od priestorov bude mať k dispozícii iba nájomca s tým, že jeden (1) kľúč od priestorov bude pre prípad mimoriadnych udalostí uložený u prenajímateľa. O použití kľúča prenajímateľom sa vždy vyhotoví písomný záznam a nájomca bude o tejto skutočnosti zo strany prenajímateľa bezodkladne písomne upovedomený.
- 7.13 Prístup k inžinierskym sieťam (prechádzajúcim cez priestory) za účelom kontroly, údržby alebo výmeny, umožní nájomca prenajímateľovi ako vlastníkovi nehnuteľnosti, resp. prevádzkovateľovi inžinierskych sietí na základe písomnej žiadosti prenajímateľa zaslanej na e-mailovú adresu nájomcu: peter.pitonak@mhth.sk minimálne 3 dni vopred.
- 7.14 V prípade havárie technologických zariadení OST je nájomca povinný bezodkladne nahlásiť túto skutočnosť prenajímateľovi na t. a súčasne na emailovú adresu: katarina.benedek@udz-sk.sk Nájomca je povinný bezodkladne vykonať všetky potrebné opatrenia na zamedzenie vzniku, resp. rozšírenia škody, pričom je povinný zabezpečiť taktiež bezodkladné odstránenie havarijného stavu. Zmenu uvedených telefónnych čísel alebo emailových adries je prenajímateľ povinný bezodkladne oznámiť nájomcovi.
- 7.15 V prípade skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje priestory vypratať a predmet nájmu prenajímateľovi odovzdať do 5 dní odo dňa skončenia nájomného vzťahu založeného touto zmluvou poverenému zamestnancovi, resp. splnomocnenému zástupcovi prenajímateľa v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany odovzdávací protokol. Na odovzdávací protokol sa primerane použijú ustanovenia článku 3 ods. 3.1 tejto zmluvy. Neoprávnene uskladnené veci

v predmete nájmu, resp. v nehnuteľnosti po ukončení nájmu je prenajímateľ oprávnený uskladniť na náklady nájomcu alebo odstrániť, čo bude nájomcovi oznámené písomne na e-mailovú adresu:

- 7.16 Nájomca je oprávnený na vlastné náklady vykonať na predmete nájmu nevyhnutné úpravy technologického celku súvisiace s inštaláciou určených meradiel na zmluvne dohodnuté odberné miesta, tak aby boli meradlá namontované v súlade s platnou legislatívou.
- 7.17 Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla prenajímateľovi jeho zavinením, resp. zavinením iných osôb zdržujúcich sa v priestoroch so súhlasom nájomcu. V prípade, že škoda vznikla zavinením oboch zmluvných strán, podieľajú sa zmluvné strany na náhrade škody pomerne, podľa miery zavinenia.
- 7.18 Prenajímateľ zodpovedá nájomcovi a nájomca má právo domáhať sa zľavy na nájomnom a náhrady škody voči prenajímateľovi, ak príde k nedostatkom či k prerušeniu dodávok energií alebo služieb spojených s nájmom alebo funkčnosti kanalizácie z dôvodov na strane prenajímateľa.

8. DORUČOVANIE

- 8.1 Všetky listiny, objednávky, dokumenty, požiadavky a oznámenia (ďalej len „oznámenia“) budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované listami doručenými poštou alebo osobne 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 podania zásielky na pošte, ak sa uložená zásielka, zaslaná na adresu podľa odseku 8.2 tohto článku zmluvy, vrátila späť odosielateľovi. Ak bolo oznámenie zasielané e-mailom alebo doručované osobne v pracovný deň v čase do 15.00 hod., považuje sa za doručené v momente prenosu, resp. doručenia oznámenia, inak v nasledujúci pracovný deň.

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

adresa: MH Teplárenský holding, a.s., Turbínová 3, 831 04 Bratislava – mestská časť Nové Mesto

kontaktné osoby:

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

adresa:

kontaktné osoby:

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

- 8.3 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 nesplní túto povinnosť, nebude oprávnená namietat, že neobdržala akékoľvek oznámenie, a zároveň zodpovedá za akúkoľvek takto spôsobenú škodu.

9. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 9.1 Táto zmluva sa spravuje zákonmi Slovenskej republiky. Súd Slovenskej republiky majú výlučnú právomoc na rozhodovanie akýchkoľvek sporov týkajúcich sa tejto zmluvy.
- 9.2 Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a v jeho rámci ustanoveniami Obchodného zákonníka č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov, ako aj ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 9.3 Meniť a dopĺňať túto zmluvu je možné výlučne formou písomných, očíslovaných dodatkov k tejto zmluve, podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.
- 9.4 Ak ktorékoľvek ustanovenie tejto zmluvy je alebo sa stane neplatným, neúčinným a/alebo nevymáhateľným, nie je tým dotknutá platnosť, účinnosť a/alebo vymáhateľnosť ostatných ustanovení zmluvy, pokiaľ to nevylučuje samotná povaha takého ustanovenia. Zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu po tom, ako zistia, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné, neúčinné a/alebo nevymáhateľné, nahradiť dotknuté ustanovenie ustanovením novým, ktorého obsah bude v čo najväčšej miere zodpovedať vôli zmluvných strán v čase uzavretia tejto zmluvy.
- 9.5 Táto zmluva tvorí úplnú dohodu medzi zmluvnými stranami týkajúcu sa predmetnej záležitosti. Podpisom tejto zmluvy sa žiadna zo zmluvných strán nemôže dovolávať zvláštnych v tejto zmluve neuvedených ústnych dojednaní a dohôd.
- 9.6 Táto zmluva bola vyhotovená v piatich (5) rovnopisoch, pričom tri (3) vyhotovenia obdrží prenajímateľ a dve (2) vyhotovenia obdrží nájomca.
- 9.7 Zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva bude zverejnená v zmysle ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 211/2000 Z. z.“), a to nepretržite počas existencie záväzkov vzniknutých z tejto zmluvy, minimálne však po dobu 5 rokov od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
- 9.8 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňa 01.10.2022, nie však skôr ako deň po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
- 9.9 Prílohy: 1. LV č. 16203 (kópia)
 2. Nákres priestorov

9.10 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 Bratislave dňa 09. 09. 2022

V Bratislave dňa 22. 9. 2022

Ing. Renáta Blahová, MBA, FCCA, LL.M
predsedníčka úradu

Ing. Marcel Vratný
generálny riaditeľ
MH Teplárenský holding, a.s.

Ing. Vojtech Červenka
obchodný riaditeľ