

číslo zmluvy:

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zmluva“)
medzi zmluvnými stranami

1. Prenajímateľ

ALTERIA MOTOR, s.r.o.

so sídlom Predmestská 90, Žilina 010 01

IČO 36 805 394 | DIČ 2022416825 | IČ DPH SK2022416825 |

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina v oddiele stro, vo vložke č. 19221/L

v mene spoločnosti koná Tibor Barica, konateľ

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. Nájomca

MH Teplárenský holding, a.s.

so sídlom Turbínová 3, 831 04 Bratislava – mestská časť Nové Mesto

IČO 36 211 541 | DIČ 2020048580 | IČ DPH SK2020048580

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I v oddiele Sa vo vložke č. 7386/B

v mene spoločnosti na základe poverenia konajú: Ing. Marcel Vrátný, generálny riaditeľ

Ing. Vojtech Červenka, obchodný riaditeľ

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej tiež ako „zmluvné strany“)

nasledovne :

1. PREDMET ZMLUVY

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby nachádzajúcej sa na ulici Predmestská v Žiline, na pozemku registra KN parc. č. 5792/4 so súpisným číslom 8600, druh stavby : Polyfunkčná budova, popis stavby : Polyfunkčný objekt ALTERIA CENTRUM, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Žilina, na liste vlastníctva č. 8400, katastrálne územie: Žilina, obec: Žilina, okres: Žilina (ďalej len „polyfunkčný objekt“).
- 1.2 Prenajímateľ týmto prenecháva nebytové priestory o celkovej výmere 18 m² (ďalej len „predmet nájmu“ alebo „nebytové priestory“), ktoré sa nachádzajú v nehnuteľnosti bližšie špecifikovanej v bode 1.1 tohto článku zmluvy, do užívania nájomcovi a nájomca sa zaväzuje platiť za užívanie týchto nebytových priestorov prenajímateľovi dohodnuté nájomné podľa ustanovení tejto zmluvy. Lokalizácia a usporiadanie nebytových priestorov je vyznačená v situačnom nákrese tvoriacom Prílohu č. 1 tejto zmluvy.

číslo zmluvy:

2. ÚČEL NÁJMU

- 2.1 Nájomca bude užívať nebytové priestory za účelom prevádzkovania technologických zariadení odovzdávacej stanice tepla č. 344 (ďalej len „OST 344“)
- 2.2 Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.

3. DOBA NÁJMU

- 3.1 Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú po dobu prevádzkovania technologických zariadení OST 344

4. NÁJOMNÉ

- 4.1 Nájomné bolo stanovené na základe dohody zmluvných strán v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov vo výške **38,- € bez DPH/m²/rok**, t. j. celková ročná výška nájomného predstavuje **684,- EUR bez DPH (slovom šesťstoosemdesiatštyri eur)**.
- 4.2 K dohodnutej výške nájomného bude fakturovaná DPH v sadzbe platnej ku dňu vzniku daňovej povinnosti.

5. PLATOBNÉ A FAKTURAČNÉ PODMIENKY

- 5.1 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné vo výške uvedenej v článku 4. bod 4.1 tejto zmluvy jedenkrát ročne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom do 31.01. príslušného kalendárneho roka s lehotou splatnosti 60 dní. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je povinný faktúru zaslať v elektronickej podobe vo formáte „.pdf“ a zasielať na e-mailovú adresu nájomcu: faktury.mhth@mhth.sk. Za moment doručenia faktúry sa považuje doručenie faktúry do emailovej schránky nájomcu.
- 5.2 Faktúra bude obsahovať všetky náležitosti v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
- 5.3 V prípade námietok nájomcu voči správnosti vystavenej faktúry je nájomca oprávnený faktúru, ktorá:
- a) má chybu vyplývajúcu z nesprávne uvedeného predmetu, množstva alebo ceny a/alebo neobsahuje číslo zmluvy
 - b) nespĺňa formálne náležitosti podľa ustanovení § 74 ods. 1 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov

do 5 pracovných dní odo dňa jej doručenia nájomcovi vrátiť prenajímateľovi 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.

Číslo zmluvy:

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.

- 5.4 Postúpenie pohľadávky na zaplatenie nájomného vrátane jej príslušenstva alebo pohľadávky na zaplatenie zmluvnej pokuty podľa tejto zmluvy prenajímateľom je možné iba s predchádzajúcim písomným súhlasom nájomcu.
- 5.5 Nájomca je oprávnený jednostranne započítať proti pohľadávke prenajímateľovi všetky svoje prípadné pohľadávky voči prenajímateľovi, vrátane svojich nesplattných pohľadávok voči splattným pohľadávkam prenajímateľa.
- 5.6 V prípade omeškania nájomcu s úhradou faktúry vystavenej prenajímateľom je prenajímateľ oprávnený uplatniť si úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.
- 5.7 Nájomca je oprávnený zadržať časť ceny 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.
- 5.8 Prenajímateľ prehlasuje, že číslo(a) účtu(ov) uvádzané v záhlaví tejto zmluvy sú používané na podnikanie podľa ustanovení § 6 v zmysle 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 za predmet zmluvy 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. SLUŽBY SPOJENÉ S NÁJMOM

- 6.1 Cena za odber elektriny nie je zahrnutá v nájomnom. Cenu za odobratú elektrinu na prevádzku zariadení vo vlastníctve nájomcu bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi štvrtročne, kde takto spotrebovaná elektrina bude meraná podružným meračom, ktorý si zabezpečí nájomca na vlastné náklady, alebo jej hodnota bude vypočítaná z podružných meračov elektriny a následne refakturovaná prenajímateľom v priemernej cene od dodávateľa elektriny pre **polyfunkčný objekt Alteria Centrum v Žiline**. Faktúry podľa tohto bodu sú splattné do 30 dní od ich doručenia na e-mailovú adresu: faktury.mhth@mhth.sk . Prílohou k príslušnej faktúre budú kópie faktúr od dodávateľa elektriny pre **polyfunkčný objekt Alteria Centrum v Žiline**.

7. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 7.1 Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu, v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve. Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu tak, aby nedochádzalo k jeho nadmernému opotrebeniu alebo poškodeniu a aby nespôsobil prenajímateľovi škodu.

číslo zmluvy:

- 7.2 Akékoľvek stavebné úpravy nebytových priestorov môže nájomca vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon). Náklady spojené s úpravou nebytových priestorov hradí nájomca. Nájomca v plnej miere zodpovedá za prípadné škody vzniknuté nespínením uvedených povinností.
- 7.3 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu alebo jeho časti do podnájmu alebo inej formy užívania akejkoľvek tretej osobe.
- 7.4 Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať bežnú údržbu predmetu nájmu, vrátane drobných opráv. Drobnými opravami sú najmä opravy súvisiace s užívaním predmetu nájmu, ako aj výmeny jednotlivých predmetov predmetu nájmu, ak náklad na jednotlivú opravu alebo výmenu neprevyší sumu vo výške 165,- EUR.
- 7.5 Prenajímateľ a/alebo správca polyfunkčného objektu je/sú oprávnený/oprávnení z dôvodu kontroly dodržiavania účelu a zmluvných podmienok nájmu vstupovať do predmetu nájmu, a to za prítomnosti nájomcu. Termín kontroly prenajímateľ a/alebo správca polyfunkčného objektu je/sú povinný/povinní dohodnúť si s nájomcom vopred, najneskôr 3 dni pred termínom kontroly.
- 7.6 Prenajímateľ je povinný umožniť zástupcom nájomcu neobmedzený vstup (t.j. 24 hodín denne 7 dní v týždni) do predmetu nájmu (vrátane priestorov, v ktorých je umiestnený fakturačný merač elektriny a priestorov vedúcich do predmetu nájmu). Neobmedzený vstup bude zabezpečený tak, že prenajímateľ alebo správca polyfunkčného objektu odovzdá nájomcovi kľúče špecifikované v bode 7.8 tohto článku zmluvy.
- 7.7 Prístup k inžinierskym sieťam (prechádzajúcim cez predmet nájmu) za účelom kontroly, údržby alebo výmeny, umožní nájomca vlastníkovi, resp. prevádzkovateľovi inžinierskych sietí na základe jeho žiadosti na minimálne 3 dni vopred.
- 7.8 Prenajímateľ je povinný poskytnúť nájomcovi po dobu trvania nájmu kľúče od hlavného vstupu do polyfunkčného objektu s ovládačom a kľúč od personálnych dverí 1. PP. Nájomca je povinný oznámiť každý vstup do polyfunkčného objektu prenajímateľovi z dôvodu napojenia objektu na centrálny bezpečnostný systém
- 7.9 V prípade havárie v predmete nájmu resp. inej udalosti, ktorá by mohla ohroziť prevádzku technologických zariadení OST 344, je prenajímateľ a/alebo príslušný správca polyfunkčného objektu povinný bezodkladne nahlásiť túto skutočnosť poruchovej službe nájomcu na tel. Prenajímateľ a/alebo príslušný správca polyfunkčného objektu je/sú povinný/povinní bezodkladne vykonať všetky potrebné opatrenia na zamedzenie vzniku resp. rozšírenia škody, pričom je/sú povinný/povinní zabezpečiť taktiež bezodkladné odstránenie havarijného stavu. Zmenu uvedených telefónnych čísel je nájomca povinný bezodkladne písomne oznámiť správcovi polyfunkčného objektu.
- 7.10 V prípade havárie technologických zariadení OST 344 je nájomca povinný bezodkladne nahlásiť túto skutočnosť prenajímateľovi súčasne správcovi bytového domu na t. alebo na e-mailovú adresu: súčasne na emailovú adresu: . Nájomca je súčasne 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

číslo zmluvy:

emailových adres je prenajímateľ, ako aj správca polyfunkčného objektu povinný bezodkladne oznámiť nájomcovi.

- 7.11 Nájomca zodpovedá za plnenie povinností na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci svojich zamestnancov, ktorí sa budú v predmete nájmu zdržiavať, v rozsahu ustanovení zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov. Nájomca je v plnom rozsahu taktiež zodpovedný za požiarnu ochranu v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov. V prípade vzniku mimoriadnej udalosti (pracovný úraz, požiar a pod.) je nájomca povinný vykonať ohlasovaciu povinnosť na príslušné orgány a zabezpečiť ostatné povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov, pričom vznik takejto udalosti je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi a/alebo správcovi polyfunkčného objektu.
- 7.12 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi a/alebo správcovi polyfunkčného objektu potrebu opráv predmetu nájmu, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť mu vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti. Prenajímateľ a/alebo správca polyfunkčného objektu je povinný opravy začať alebo zabezpečiť ich vykonanie na vlastné náklady bezodkladne, najneskôr však do 30 dní odo dňa oznámenia potreby ich vykonania, inak je nájomca oprávnený vykonať opravy prostredníctvom tretích osôb na náklady prenajímateľa.
- 7.13 Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla jeho zavinením, resp. zavinením iných osôb zdržujúcich sa v predmete nájmu s jeho súhlasom.
- 7.14 Zabudovanie nových dodatočných zabezpečovacích a iných zariadení v predmete nájmu je nájomca povinný s prenajímateľom a/alebo príslušným správcom vopred písomne odsúhlasiť. Tým nie je dotknuté oprávnenie nájomcu na zabudovanie zariadení v rámci alebo na zabezpečenie výkonu jeho podnikateľskej činnosti.
- 7.15 Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie. Za odovzdanie predmetu nájmu sa považuje podpísanie Zápisnice o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov obidvoma zmluvnými stranami.

8. ZÁNIK ZMLUVY

- 8.1 Nájom zaniká:
- a) písomnou dohodou zmluvných strán k určenému dňu,
 - b) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany,
 - c) odstúpením od tejto zmluvy.
- 8.2 Ktorákoľvek zmluvná strana je oprávnená túto zmluvu písomne vypovedať s výnimkou ustanovenia bodu 8.3 tohto článku zmluvy. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
- 8.3 Prenajímateľ (resp. jeho právny nástupca, resp. subjekt, ktorý sa stane novým odberateľom po doterajšom odberateľovi) nie je oprávnený vypovedať túto zmluvu počas platnosti a účinnosti Zmluvy o dodávke a odbere tepla uzatvorenej s nájomcom, ktorou sa zabezpečuje dodávka tepla a teplej úžitkovej vody pre polyfunkčný objekt.

Číslo zmluvy:

- 8.4 Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od zmluvy v prípade, že nájomca užíva nebytové priestory v rozpore s touto zmluvou alebo ak nájomca inak porušuje ktorúkoľvek zo svojich povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy alebo ak je nájomca v omeškaní so zaplatením nájomného, alebo vyfakturovanej ceny za odber elektrickej energie, pokiaľ nájomca ktorúkoľvek z vyššie uvedených porušení zakladajúcich dôvod na odstúpenie od zmluvy nenapraví ani v dodatočnej primeranej lehote, ktorú mu prenajímateľ na tento účel poskytne. Dodatočná primeraná lehota nesmie byť kratšia ako 10 kalendárnych dní. Právne účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení nájomcovi.
- 8.5 V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho od neho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 8.6 Po ukončení nájmu nájomca odovzdá protokolárne nebytové priestory prenajímateľovi vrátane kľúča od nebytových priestorov a platnej revíznej správy elektro predmetného priestoru.

9. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 9.1 Právne vzťahy, ktoré nie sú upravené zmluvou sa riadia všeobecne záväznými právnym predpismi Slovenskej republiky, a to najmä zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Občianskym zákonníkom.
- 9.2 Ustanovenia tejto zmluvy, možno meniť a/alebo dopínať len vo forme písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
- 9.3 Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou 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.“), v dôsledku čoho podlieha povinnému zverejneniu podľa tohto ustanovenia zákona 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.
- 9.4 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po dni jej zverejnenia s poukazom na ustanovenie § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
- 9.5 V prípade, že akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy je alebo sa stane neplatným, neúčinným a/alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť, účinnosť a/alebo vykonateľnosť ostatných ustanovení zmluvy, pokiaľ to nevyklučuje v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov 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 nevykonateľné, nahradiť dotknuté ustanovenie ustanovením novým, ktorého obsah bude v čo najväčšej miere zodpovedať vôli zmluvných strán v čase uzatvorenia tejto zmluvy.
- 9.6 Zmluvné strany sa dohodli, že zásielka sa považuje za doručенú, ak ju adresát prevzal ako aj v prípade, že ju neprevzal, hoci bola zaslaná na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, resp. na inú poslednú známú adresu, ktorú druhá zmluvná strana písomne oznámila odosielateľovi ako novú kontaktnú adresu. V prípade neprevzatia zásielky adresátom sa táto považuje za doručенú dňom, keď sa vrátila odosielateľovi ako nedoručená, resp. nedoručiteľná.
- 9.7 Táto zmluva je uzatvorená v 2 (dvoch) vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží 1 (jedno) vyhotovenie.

číslo zmluvy:

9.8 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a ten predstavuje ich skutočnú a slobodnú vôľu zbavenú akéhokoľvek omylu. Svoje prejavy vôle obsiahnuté v tejto Zmluve Zmluvné strany považujú za určité a zrozumiteľné, vyjadrené nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvným stranám nie je známa žiadna okolnosť, ktorá by spôsobovala neplatnosť niektorého z ustanovení tejto Zmluvy. Zmluvné strany na znak svojho súhlasu s obsahom tejto Zmluvy túto Zmluvu bez výhrad podpísali.

9.9 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú nasledovné prílohy
Príloha č. 1: Pôdorys nebytových priestorov

V Zuzabíslav
18. JAN 2023

Za prenajímateľa

Za nájomcu:

Ing. Tibor Barica
konateľ

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

Ing. Ľubica Miháliková
konateľ

Ing. Vojtech Červenka
obchodný riaditeľ MH Teplárenský holding, a.s