

ZMLUVA

o uzavretí budúcich zmlúv

uzatvorená podľa ustanovenia § 289 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zmluva“)

medzi účastníkmi:

1. Spoločnosť

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 koná Ing. Marcel Vrátný, generálny riaditeľ,
Ing. Vojtech Červenka, obchodný riaditeľ

(ďalej aj „spoločnosť MHTH“)

a

2. Spoločnosť

Immocap Mill I s. r. o.

so sídlom Plynárenská 7/C, Bratislava - mestská časť Ružinov 821 09

IČO 50 340 018 | DIČ 2120289721 | IČ DPH SK2120289721 |

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I v oddiele Sro vo vložke č. 147629/B

v mene spoločnosti koná Ing. Martin Šramko, konateľ

(ďalej aj „spoločnosť Mill I“)

(ďalej spolu len ako „zmluvné strany“ a ktorýkoľvek z nich aj ako „zmluvná strana“)

Článok I.

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je úprava vzájomných práv a povinností zmluvných strán pri uzatvorení viacerých zmlúv v budúcnosti, a to konkrétne:

- a) spoločnosť Mill I uzatvorí so spoločnosťou MHTH Zmluvy o dodávke a odbere tepla (ďalej len „budúce zmluvy o dodávke a odbere tepla“), predmet ktorých je bližšie špecifikovaný v bode 2. tohto článku zmluvy,

- b) spoločnosť Mill I uzatvorí so spoločnosťou MHTH Zmluvu o nájme (ďalej len „budúca zmluva o nájme“), predmet ktorej je bližšie špecifikovaný v bode 5. tohto článku zmluvy,
- c) spoločnosť Mill I uzatvorí so spoločnosťou MHTH Zmluvy o zriadení vecného bremena (ďalej len „budúce zmluvy o zriadení vecného bremena“), predmet ktorých je bližšie špecifikovaný v bode 6. tohto článku zmluvy,
- d) spoločnosť Mill I uzatvorí so spoločnosťou MHTH Kúpnu zmluvu (ďalej len „budúca kúpna zmluva“), predmet ktorej je bližšie špecifikovaný v bode 7. tohto článku zmluvy,

(budúce zmluvy o dodávke a odbere tepla, budúca zmluva o nájme, budúca kúpna zmluva a budúce zmluvy o zriadení vecného bremena ďalej spolu aj ako „budúce zmluvy“).

2. Predmetom budúcich zmlúv o dodávke a odbere tepla bude záväzok spoločnosti MHTH dodávať teplo pre objekt novostavba administratívnej budovy THE MILL, spoločnosti Mill I, ktorá sa bude nachádzať na ulici Mlynské nivy - Plynárska v Bratislave, na pozemkoch :

- parc. č. 9362/4, druh pozemku : Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 2428 m²,
- parc. č. 9362/3, druh pozemku : Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 1394 m²,

všetky evidované ako parcely registra „C“ KN, ktoré sú zapísané v katastri nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava II na liste vlastníctva č. 1319, kat. úz.: Nivy, obec: Bratislava-Ružinov, okres: Bratislava II (ďalej len „Administratívna budova THE MILL“) a záväzok spoločnosti Mill I (prípadne jej právneho nástupcu, resp. subjektu, ktorý by sa stal novým odberateľom po spoločnosti Mill I) toto teplo od spoločnosti MHTH odoberať a uhrádzať zaň platby minimálne po dobu 8 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti budúcej zmluvy o dodávke a odbere tepla s tým, že ak v priebehu tohto obdobia dôjde k skončeniu odberu tepla v rozpore s ustanoveniami §§ 19 a 20 zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike platného a účinného ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy (ďalej ako „Zákon“), v takomto prípade bude spoločnosť Mill I (prípadne jej právny nástupca, resp. subjekt, ktorý by sa stal novým odberateľom po spoločnosti Mill I) povinná zaplatiť spoločnosti MHTH sumu vo výške zodpovedajúcej v tej dobe aktuálnej účtovnej zostatkovej hodnote tepelno-technických zariadení (TTZ), pričom uhradením tejto sumy sa považujú nároky MHTH definované v Zákone v súvislosti s ukončením zmluvy o dodávke a odbere tepla za vysporiadané.

3. Výška tepelného výkonu potrebného pre Administratívnu budovu THE MILL bude 1,3 MW.

4. Menovité parametre primárneho rozvodu tepla / horúcovodnej prípojky sú:

a) maximálny prevádzkový tlak	2,0 MPa abs.
b) konštrukčný tlak technologických zariadení	2,5 MPa
c) konštrukčná teplota	130 °C
d) diferenčný tlak na vstupe do OST	120 kPa
e) teplota vody vo vykurovacom období (pri vonkajšej teplote -11°C)	105/50 °C
f) teplota vody mimo vykurovacieho obdobia	75/50 °C

(ďalej len „HP“).

5. Predmetom budúcej zmluvy o nájme bude záväzok spoločnosti Mill I odplatne prenechať spoločnosti MHTH do užívania nebytový priestor, ktorý sa bude nachádzať v Administratívnej budove THE MILL, na 4. podzemnom podlaží s predpokladanou výmerou 48,4 m² počas celej doby trvania budúcej zmluvy o dodávke a odbere tepla, a záväzok spoločnosti MHTH platiť za užívanie predmetného nebytového priestoru spoločnosti Mill I dohodnuté nájomné, ktorého výška je uvedená v článku IV. ods. 3 tejto Zmluvy. Predmetný nebytový priestor bude spoločnosť MHTH oprávnená užívať výlučne pre účely prevádzkovania OST.
6. Predmetom budúcich zmlúv o zriadení vecného bremena bude záväzok spoločnosti Mill I bezodplatne zriadiť a/alebo zabezpečiť zriadenie vecného bremena v prospech spoločnosti MHTH, a to vecné bremeno *in personam* vzťahujúce sa na každodobého vlastníka zaťažených nehnuteľností, spočívajúce

v práve uloženia HP na pozemok parc. č. 21844/2, druh pozemku : Ostatná plocha o výmere 43195 m², evidovaného ako parcela registra „C“ KN, ktorý je zapísaný v katastri nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava II na liste vlastníctva č. 797, katastrálne územie: Nivy, obec: Bratislava-Ružinov, okres: Bratislava II a pozemok parc. č. 9362/4, o výmere 2428 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, evidovaného ako parcela registra „C“ KN, ktorý je zapísaný v katastri nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava II na liste vlastníctva č. 1319, katastrálne územie: Nivy, obec: Bratislava-Ružinov, okres: Bratislava II (ďalej len „zaťažené pozemky“), cez ktoré bude vedená HP a v práve vstupu a vjazdu na zaťažené pozemky za účelom zabezpečenia prístupu spoločnosti MHTH k HP v rozsahu nevyhnutnom na účely vykonávania kontroly, opráv, bežnej údržby alebo výmeny HP vo vlastníctve spoločnosti MHTH.

7. Predmetom budúcej kúpnej zmluvy bude záväzok spoločnosti Mill I odplatne previesť vlastnícke právo na spoločnosť MHTH k HP, a technologickému zariadeniu OST „Odovzdávacia stanica tepla“ (ďalej len „OST“), HP a OST ďalej spolu tiež tepelno-technologické zariadenia („TTZ“) zhotovené podľa projektovej dokumentácie (ďalej len „PD“) schválenej spoločnosťou MHTH a záväzok spoločnosti MHTH zaplatiť spoločnosti Mill I za prevod vlastníckeho práva k TTZ kúpnu cenu spôsobom a za podmienok dohodnutých v budúcej kúpnej zmluve nasledovne:

Kúpna cena TTZ podľa tohto článku tejto zmluvy je stanovená dohodou zmluvných strán ako suma vo výške **166.010,40 € bez DPH** (slovom : Stošesťdesiatšesťtisícdesať EUR, štyridsať centov), pričom kúpna cena za OST predstavuje sumu vo výške **123.848,24 € bez DPH** a kúpna cena za HP predstavuje sumu vo výške **42.162,16 € bez DPH**.

Článok II.

Povinnosti zmluvných strán

1. Spoločnosť Mill I je povinná na vlastné náklady zabezpečiť zhotovenie HP tak, aby vyhovovala technickým parametrom uvedeným v článku I., bod 3 a 4 zmluvy o potrebnej kapacite do 1,3 MW.
2. Spoločnosť Mill I je povinná na vlastné náklady zabezpečiť zhotovenie OST systému horúca voda - voda v Administratívnej budove THE MILL tak, aby vyhovovala technickým parametrom uvedeným v článku I., bod 3 a 4 zmluvy.
3. Spoločnosť MHTH je povinná umožniť spoločnosti Mill I napojenie HP na horúcovod v jej vlastníctve v odovzdávacej šachte nachádzajúcej sa na ulici Mlynské nivy, na pozemku parcela registra „C“, parcelné číslo 21844/2, druh pozemku: Ostatná plocha, o výmere 43195 m², ktorý je zapísaný v katastri nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava II na liste vlastníctva č. 797, katastrálne územie: Nivy, obec: Bratislava-Ružinov, okres: Bratislava II.
4. Spoločnosť Mill I je povinná písomne informovať spoločnosť MHTH o každej skutočnosti, dôsledkom ktorej by bola zmena skutočností uvedených v tejto zmluve, ako aj v samotnom projekte, a to do 30 dní odo dňa, kedy došlo k danej zmene, pričom každú takúto zmenu je spoločnosti MHTH povinná doložiť príslušnými dokladmi. Zmluvné strany sa dohodli, že spoločnosť Mill I je povinná na základe žiadosti spoločnosti MHTH ako budúceho vlastníka TTZ umožniť zástupcom spoločnosti MHTH vstup na miesto zhotovovania TTZ v čase vopred dohodnutom s Mill I, pričom takýto vstup MHTH bude vykonaný iba za účelom kontroly, či TTZ sú budované v súlade s touto zmluvou, nesmie zaťažovať spoločnosť Mill I nad mieru primeranú pomerom, resp. predlžovať časť výstavby Administratívnej budovy THE MILL.
5. Do uzatvorenia budúcej zmluvy o nájme je spoločnosť Mill I povinná zabezpečiť pre poverených zamestnancov spoločnosti MHTH vstup do nebytového priestoru, pokiaľ to bude reálne možné a bude to možné od spoločnosti Mill I možné spravodlivo požadovať, v ktorom sa bude nachádzať OST tak, aby jej prevádzkovanie bolo možné realizovať bez obmedzenia.

Článok III.

Lehota a podmienky uzavretia budúcich zmlúv

1. Budúce zmluvy o dodávke a odbere tepla je spoločnosť Mill I povinná uzatvoriť so spoločnosťou MHTH do 30 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy zo strany spoločnosti MHTH. Výzvu podľa predchádzajúcej vety je spoločnosť MHTH povinná doručiť spoločnosti Mill I do 30 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia spoločnosti Mill I spoločnosti MHTH o termíne plánovaného začiatku odberu tepla (predmetné písomné oznámenie je spoločnosť Mill I povinná zaslať spoločnosti MHTH minimálne 60 dní pred termínom plánovaného začiatku odberu tepla), pričom prílohou výzvy spoločnosti MHTH bude návrh znenia budúcich zmlúv o dodávke a odbere tepla vyhotovený v súlade s touto zmluvou.
2. Budúcu zmluvu o nájme je spoločnosť Mill I povinná uzatvoriť so spoločnosťou MHTH do 30 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy zo strany spoločnosti MHTH. Výzvu podľa predchádzajúcej vety je spoločnosť MHTH povinná doručiť spoločnosti Mill I do 30 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia spoločnosti Mill I spoločnosti MHTH o nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia pre Administratívnu budovu THE MILL (predmetné písomné oznámenie je spoločnosť Mill I povinná zaslať spoločnosti MHTH do 15 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto kolaudačného rozhodnutia) za predpokladu protokolárneho prevzatia právoplatne skolaudovanej OST, pričom prílohou výzvy spoločnosti MHTH bude návrh znenia budúcej zmluvy o nájme vyhotovený v súlade s touto zmluvou. Do uzatvorenia budúcej zmluvy o nájme je spoločnosť Mill I povinná prenechať nebytový priestor, v ktorom sa bude nachádzať OST, spoločnosti MHTH bezodplatne.
3. Budúcu kúpnu zmluvu je spoločnosť Mill I povinná uzatvoriť so spoločnosťou MHTH do 30 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy zo strany spoločnosti MHTH. Výzvu podľa predchádzajúcej vety je spoločnosť MHTH povinná doručiť spoločnosti Mill I do 30 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia spoločnosti Mill I adresovaného spoločnosti MHTH o nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia pre Administratívnu budovu THE MILL (predmetné písomné oznámenie je spoločnosť Mill I povinná zaslať spoločnosti MHTH do 15 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto kolaudačného rozhodnutia) za predpokladu, že:
 - a) OST budú spĺňať technické parametre uvedené v článku I., bode 3 a 4 tejto zmluvy,
 - b) najneskôr v ten istý deň bude uzatvorená budúca zmluva o zriadení vecného bremena tak ako je definovaná v článku I. ods. 6 tejto zmluvy,
 - c) najneskôr v ten istý deň bude spustená dodávka tepla objekt,
 - d) spoločnosť Mill I bude zapísaná do Registra partnerov verejného sektora v prípade, ak v čase uzatvorenia budúcej kúpnej zmluvy bude z príslušného všeobecného záväzného právneho predpisu takáto povinnosť pre spoločnosť Mill I vyplývať.Pričom prílohou výzvy MHTH bude návrh znenia budúcej kúpnej zmluvy vyhotovený v súlade s touto zmluvou.
4. Budúcu zmluvu o zriadení vecného bremena je spoločnosť Mill I povinná uzatvoriť so spoločnosťou MHTH do 30 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy zo strany spoločnosti MHTH (prílohou ktorej bude návrh tejto zmluvy vyhotovený v súlade s touto zmluvou), pričom výzvu podľa predchádzajúcej vety je spoločnosť MHTH povinná doručiť spoločnosti Mill I do 30 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia spoločnosti Mill I adresovanej spoločnosti MHTH o nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia pre Administratívnu budovu THE MILL (predmetné písomné oznámenie je spoločnosť povinná zaslať spoločnosti MHTH do 15 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto kolaudačného rozhodnutia). Pričom prílohou výzvy MHTH bude návrh znenia budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že obsah budúcich zmlúv sa určí podľa účelu zrejme sledovaného uzavretím tejto zmluvy, pričom sa prihliadne na okolnosti, za ktorých sa dojednala táto zmluva a na jej obsah, ako aj na zásady poctivého obchodného styku, pričom znenie budúcich zmlúv bude výsledkom rokovania a dohody zmluvných strán, v opačnom prípade nie je MILL I povinný konkrétnu budúcu zmluvu uzavrieť a predlžujú sa termíny pre jej uzavretie až do dosiahnutia dohody zmluvných strán.

Článok IV.

Ceny

1. Cena tepla bude určená v zmysle príslušného rozhodnutia vydaného Úradom pre reguláciu sieťových odvetví podľa zákona č. 250/2012 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach v znení neskorších predpisov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich oblasť cenovej regulácie v tepelnej energetike.
2. Kúpna cena TTZ podľa článku I. ods. 7 tejto zmluvy bude stanovená vo výške podľa článku I. ods. 7. Kúpnu cenu (, ku ktorej 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) uhradí spoločnosť MHTH spoločnosti Mill I na základe faktúry vystavenej spoločnosti Mill I s lehotou splatnosti 60 dní odo dňa jej doručenia na adresu sídla spoločnosti MHTH. Spoločnosť Mill I vystaví predmetnú faktúru za TTZ po ich protokolárnom prevzatí spoločnosťou MHTH a uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy podľa článku III., ods. 3 tejto zmluvy, pričom MHTH nadobudne vlastnícke právo k TTZ až po uhradení tu uvedenej kúpnej ceny v plnej výške.
3. Nájomné za užívanie nebytového priestoru bolo zmluvnými stranami dohodnuté vo výške 1 EUR / m²/ rok bez DPH. Nájomné (ku ktorému 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) bude spoločnosť MHTH uhrádzať na základe faktúry vystavenej budúcim prenajímateľom po uzatvorení budúcej nájomnej zmluvy podľa článku III., bod 2 tejto zmluvy a so splatnosťou 30 dní odo dňa jej doručenia na adresu sídla spoločnosti MHTH 1x ročne.

Článok V.

Nesplnenie záväzku a náhrada škody

1. V prípade nesplnenia záväzku niektorej zmluvnej strany spočívajúcom v povinnosti uzatvoriť s druhou zmluvnou stranou príslušnú budúcu zmluvu podľa článku I. a III. tejto zmluvy, resp. ak niektorá zo zmluvných strán neoprávnené odmietne rokovať o uzatvorení príslušnej budúcej zmluvy, v takýchto prípadoch vznikne právo spoločnosti MHTH alebo spoločnosti Mill I (podľa toho, ktorá zo zmluvných strán je v omeškaní s uzatvorením príslušnej budúcej zmluvy), na určenie obsahu príslušnej budúcej zmluvy súdom, ako aj nárok na náhradu škody v zmysle ustanovenia § 290 ods. 2 Obchodného zákonníka.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že právo na určenie obsahu príslušnej budúcej zmluvy súdom, ako i nárok na náhradu škody sa premlčí uplynutím 3 rokov odo dňa doručenia písomnej výzvy jednej zmluvnej strany druhej zmluvnej strane na uzatvorenie príslušnej budúcej zmluvy.

Článok VI.

Osobitné ustanovenie

1. Teplota vykurovacej vody vo vykurovacom období bude regulovaná ekvitermicky podľa dohodnutej vykurovacej krivky.

Článok VII.

Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy touto zmluvou bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky, a to najmä Obchodným zákonníkom.
2. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy pre zmluvné strany prechádzajú v celom rozsahu na prípadných právnych nástupcov týchto zmluvných strán. V prípade, ak by spoločnosť Mill I previedla

nehnutelnosti alebo ich časti dotknuté touto zmluvou na inú osobu alebo osoby, je povinná zabezpečiť, aby tieto osoby pristúpili k tejto zmluve.

3. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 30.6.2024.
4. Túto zmluvu je možné meniť len písomnými a číslovanými dodatkami podpísanými zmluvnými stranami.
5. Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zo zmluvných strán dostane jedno vyhotovenie.
6. Zmluvné strany týmto spoločne prehlasujú, že sú si vedomé skutočností, že táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle ustanovenia § 5a 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.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tejto zmluvy na Centrálnom registri zmlúv. Táto zmluva sa zverejňuje nepretržite počas existencie záväzkov vzniknutých z tejto zmluvy, minimálne však po dobu 10 rokov od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že sa s obsahom tejto zmluvy pred jej podpisom oboznámili, ich prejav, ktorý prejavili určite a zrozumiteľne, je slobodný a vážny, s obsahom zmluvy súhlasia, na znak čoho ju podpisujú.

V Bratislave dňa:

15. 2. 2025

V Bratislave dňa:

- 6. FEB. 2023

Za spoločnosť Immocap Mill I, s.r.o.:

Za spoločnosť MHTH:

Ing. Martin Šramko, konateľ

Ing. Marcel Vrátný, generálny riaditeľ,
spoločnosti MH Teplárenský Holding, a.s.

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