

NÁJOMNÁ ZMLUVA

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

1. Prenajímateľ

mestská časť Bratislava-Dúbravka

so sídlom Žatevná 2 841 02 Bratislava Dúbravka

v zastúpení: RNDr. Martin Zaťovič, Starosta mestskej časti

IČO 00603406 | DIČ 2020919120 | IČ DPH neplatca DPH |

(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 Ing. Marcel Vrátný, generálny riaditeľ a Ing. Vojtech Červenka, obchodný riaditeľ

(ďalej len „nájomca“)

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

nasledovne :

Úvodné ustanovenie

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava – Dúbravka na svojom zasadnutí konanom dňa 21.09.2021 prijalo uznesenie č. 225/2021, ktorým súhlasilo s podmienkami obchodnej ponuky Bratislavskej teplárenskej, a.s. a poverilo starostu mestskej časti k zabezpečeniu a podpísaniu všetkých potrebných zmlúv nutných na realizáciu splnenia podmienok ponuky Bratislavskej teplárenskej a.s.

Spoločnosť MH Teplárenský holding, a.s., sa stala počnúc dňom 1.5.2022 právnym nástupcom spoločnosti Bratislavská teplárenská a.s., ktorá zanikla v dôsledku zlúčenia so spoločnosťou MH Teplárenský holding, a.s.

1. PREDMET ZMLUVY

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby, popis stavby: Dom kultúry Dúbravka, nachádzajúcej sa na Trhovej ulici 2A v Bratislave, druh stavby: budova pre kultúru a na verejnú zábavu (múzeum, knižnica, galéria), so súpisným číslom 2898, postavenej na pozemku parc. č. 3026/4. Stavba zapísaná v katastrí nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom

Okresného úradu Bratislava na LV č. 1631, kat. úz.: Dúbravka, obec: BA – m.č. Dúbravka, okres: Bratislava IV (ďalej len „DK Dúbravka“).

- 1.2 Prenajímateľ týmto prenecháva priestory OST o celkovej výmere 42 m² (ďalej len „predmet nájmu“ alebo „priestory OST“), 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 priestorov OST prenájomateľovi dohodnuté nájomné podľa ustanovení tejto zmluvy. Lokalizácia a usporiadanie priestorov OST je vyznačená v situačnom nákrese tvoriacom Prílohu č. 1 tejto zmluvy.

2. ÚČEL NÁJMU

- 2.1 Nájomca bude užívať priestor OST výlučne za účelom prevádzkovania technologických zariadení odovzdávacej stanice tepla č. 939, (ďalej len „OST 939“) na dodávku tepla a prípravu teplej úžitkovej vody (ďalej len „TÚV“) pre DK Dúbravka. Zmluvné strany berú túto skutočnosť na vedomie.
- 2.2 Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel nájmu bez písomného súhlasu prenájomateľa.

3. DOBA NÁJMU

- 3.1 Nájom sa uzatvára na dobu určitú; a to na celú dobu prevádzkovania OST 939, ktorá slúži na dodávku tepla a teplej úžitkovej vody pre DK Dúbravka.

4. NÁJOMNÉ

- 4.1 Nájomné bolo stanovené dohodou zmluvných strán v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení vo výške 100,- EUR (slovom sto euro) s DPH / rok. Výška nájomného je rovnaká počas celej doby trvania nájmu a to aj s neúplným kalendárnym rokom doby nájmu.

5. PLATOBNÉ A FAKTURAČNÉ PODMIENKY

- 5.1 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné jedenkrát (1x) ročne vo výške uvedenej v článku 4., bode 4.1 tejto zmluvy na základe faktúr vystavených prenájomateľom do pätnásteho (15.) dňa jedenásteho (11.) kalendárneho mesiaca príslušného kalendárneho roka so splatnosťou šesťdesiat (60) dní odo dňa jej doručenia na adresu faktury.mhth@mhth.sk. Zmluvné strany sa dohodli, že prenájomateľ je povinný faktúru zaslať v elektronickej podobe vo formáte „.pdf“ na e-mailovú adresu nájomcu: faktury.mhth@mhth.sk. Za moment doručenia faktúry sa považuje doručenie faktúry do vyššie uvedenej emailovej schránky nájomcu.
- 5.2 Faktúra musí 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 objednávky nájomcu a/alebo

- 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.

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 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. Prenajímateľ prehlasuje, že číslo účtu uvedené v záhlaví tejto zmluvy je používané na podnikanie podľa ustanovení § 6 ods. 1 až 3 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 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.
- 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 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.

6. SLUŽBY SPOJENÉ S NÁJOMOM

- 6.1 Cena za elektrinu odobratú nájomcom v priestore OST nie je zahrnutá nájomnom. Cenu za odobratú elektrinu je nájomca povinný uhrádzať príslušnému dodávateľovi elektriny na základe samostatnej zmluvy. Spotreba elektriny bude určená na základe osobitného meradla.

7. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 7.1 Nájomca je oprávnený užívať priestory OST, 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.
- 7.2 Akékoľvek stavebné úpravy priestorov OST 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 priestorov OST hradí nájomca. Nájomca v plnej miere zodpovedá za prípadné škody vzniknuté nesplnením 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 neprevýši sumu vo výške 165,- EUR.
- 7.5 Prenajímateľ a správca DK Dúbravka sú oprávnení z dôvodu kontroly dodržiavania účelu a zmluvných podmienok nájmu vstupovať do predmetu nájmu, a to za prítomnosti nájomcu. Termín kontroly prenajímateľ alebo správca DK Dúbravka sú 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 DK Dúbravka odovzdá nájomcovi kľúče špecifikované v bode 7.8 tohto článku zmluvy. Prenajímateľ a správca DK Dúbravka sa zaväzujú neumožniť vstup do predmetu nájmu iným osobám bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu. O prípadnej potrebe vstupu iných osôb do predmetu nájmu prenajímateľ alebo správca DK Dúbravka sú povinní vopred informovať nájomcu na
minimálne 3 dni vopred.
- 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 kľúč od vstupných dverí do DK Dúbravka, priestoru OST a ovládač vrát podzemných garáží. Kľúč od predmetu nájmu bude mať k dispozícii iba nájomca s tým, že jeden kľúč od predmetu nájmu bude pre prípad mimoriadnych udalostí uložený u prenajímateľa a príslušného správcu DK Dúbravka. O použití kľúča prenajímateľom sa vždy vyhotoví písomný záznam a nájomca bude o tejto skutočnosti zo strany prenajímateľa alebo príslušného správcu bezodkladne upovedomený.
- 7.9 V prípade havárie v predmete nájmu resp. inej udalosti, ktorá by mohla ohroziť prevádzku technologických zariadení OST 939, je prenajímateľ alebo príslušný správca DK Dúbravka povinný bezodkladne nahlásiť túto skutočnosť poruchovej službe nájomcu na

420. Prenajímateľ alebo príslušný správca DK Dúbravka sú povinní bezodkladne vykonať všetky potrebné opatrenia na zamedzenie vzniku resp. rozšírenia škody, pričom sú povinní zabezpečiť taktiež bezodkladné odstránenie havarijného stavu. Zmenu uvedených telefónnych čísel je nájomca povinný bezodkladne písomne oznámiť správcovi DK Dúbravka.

- 7.10 V prípade havárie technologických zariadení OST 939 je nájomca povinný bezodkladne nahlásiť túto skutočnosť prenájomcovi na _____ alebo na e-mailovú 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 emailových adries je prenájomca, ako aj správca DK Dúbravka 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 požiaru ochranu v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom 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 prenájomcovi a správcovi DK Dúbravka.
- 7.12 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomcovi a správcovi DK Dúbravka potrebu opráv predmetu nájmu, ktoré má prenájomca vykonať a umožniť mu vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti. Prenajímateľ a správca DK Dúbravka 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 prenájomcu.
- 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 prenájomcom a príslušným správcovi DK Dúbravka 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 priestorov OST 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 DK Dúbravka.
- 8.4 Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od zmluvy v prípade, že nájomca užíva priestory OST 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, pokiaľ nájomca ktorúkoľvek z vyššie uvedených porušení zakladajúcich dôvod na odstúpenie od zmluvy nenapraví ani v dodatočnej primeranej lehote, ktorú mu prenájomca 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 prenájomcovi v stave, v akom ho od neho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie s tým, že v takomto prípade je prenájomca súčasne povinný poskytnúť nájomcovi lehotu troch mesiacov na vypratanie predmetu nájmu, ktorá začne plynúť dňom skončenia nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že počas tejto doby bude nájomca užívať predmet nájmu na základe Zmluvy o výpožičke, ktorú zmluvné strany uzatvorili ku dňu nasledujúcemu po dni skončenia nájmu.
- 8.6 Po ukončení nájmu nájomca odovzdá protokolárne priestory OST prenájomcovi vrátane kľúča od priestorov OST platnej revíznej správy elektro predmetného priestoru.

9. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 9.1 Právne vzťahy, ktoré nie sú upravené zmluvou sa riadia všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky, a to najmä zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme priestorov OST v znení neskorších predpisov a Občianskym zákonníkom.
- 9.2 Ustanovenia tejto zmluvy, možno meniť alebo dopíňať 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 10 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 alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť, účinnosť a 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 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 doručení, 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 známu adresu, ktorú druhá zmluvná strana písomne oznámila odosielateľovi ako novú kontaktnú adresu. V prípade neprevzatia zásielky adresátom sa táto považuje za doručení 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.
- 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 priestorov OST

V Bratislave, dňa 20.3.2023

17. MAR. 2023
V Bratislave, dňa

Za prenajímateľa

Za nájomcu:

RNDr. Martin Zaťovič,
starosta mestskej časti
mestská časť Bratislava-Dúbravka

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

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