

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa ustanovenia § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov
(ďalej len „Zmluva“)

medzi

1. Prenajímateľom

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Veža, stavba so súp. č. 19276 uvedení na aktuálnom liste vlastníctva č. 5370 pre okres Bratislava II, obec Bratislava – m. č. Ružinov, katastrálne územie Nivy,
v zastúpení správcom povereným podpisom tejto zmluvy na základe zmluvy o správe bytového domu zo dňa 08.02.2024, účinná od 01.03.2024

Správca:

Danube Facility Services, s.r.o.

sídlo:

Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava 1,
mestská časť Staré mesto

zapísaným :

v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, v odd.: Sro, vl.č.:
37455/B

v mene ktorého koná:

Luboš Horyl, konateľ

IČO:

35 953 705

DIČ:

2022063450

IČ DPH:

SK 202 206 3450

IBAN

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

2. Nájomcom

MH Teplárenský holding, a. s.

sídlo:

Turbínová 3
831 04 Bratislava – mestská časť Nové Mesto

zapísaným:

v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III v oddiele Sa
vo vložke č. 7386/B

za ktorého koná:

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

IČO:

36 211 541

DIČ:

2020048580

IČ DPH:

SK2020048580

IBAN

(ďalej len „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca v ďalšom texte tiež ako „zmluvné strany“)

nasledovne :

Článok I.**Predmet Zmluvy**

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Veža, stavba so súp. č. 19276, popis stavby: Pribinova 38A, 38B, druh stavby: bytový dom nachádzajúcej sa na ulici Pribinovej v Bratislave stojacej na pozemkoch registra „C-KN“ parc. č. 9193/789, 9193/788, 9193/786, 9193/784, 9193/782, 9193/781, 9193/780, 9193/743, 9193/777, 9193/775, 9193/770, 9193/376, 9193/779, 9193/773, 9193/772,

9193/768, 9193/753, 9193/752, 9193/750, 9193/749, 9185/7 a 9185/3, zapísanej v katastri nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava na LV č. 5370 pre kat. úz.: Nivy, obec: Bratislava – m. č. Ružinov, okres: Bratislava II (ďalej tiež ako „**bytový dom**“) v právnom postavení Prenajímateľa sú podielovými spoluvlastníkmi spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva bytového domu, ktorých veľkosť je uvedená na aktuálnom liste vlastníctva č. 5370 pre okres Bratislava II, obec Bratislava – m. č. Ružinov, katastrálne územie Nivy. Nakoľko medzi spoločné časti bytového domu patrí aj Priestor OST definovaný v bode 2 tohto článku Zmluvy, ktorý je predmetom Zmluvy, v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov koná v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome správca definovaný v záhlaví Zmluvy.

2. Prenajímateľ týmto prenecháva miestnosť o celkovej výmere 219,80 m² (podľa projektovej dokumentácie priestor č. 02.5.015) /ďalej len „**Priestor OST**“, nachádzajúcu sa v bytovom dome na 2.PP bytového domu, do užívania Nájomcovi a Nájomca sa zaväzuje platiť za užívanie Priestoru OST Prenajímateľovi dohodnuté nájomné. Lokalizácia a usporiadanie Priestoru OST je vyznačená v situačnom nákrese tvoriacom Prílohu č. 1 tejto Zmluvy.

Článok II. Účel nájmu

1. Nájomca bude užívať Priestor OST za účelom prevádzkovania technologických zariadení odovzdávacej stanice tepla (ďalej len „**OST 5**“) slúžiacej pre bytový dom a pre bytový dom so súpisným číslom 19273, druh stavby: bytový dom, popis stavby: Nábřežie-Pribinova 32A,32B,32C,32D,32E, zapísaný v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom pre okres Bratislava II, obec Bratislava – m. č. Ružinov, katastrálne územie Nivy na liste vlastníctva č. 5369 (ďalej ako „**bytový dom Nábřežie**“).

Článok III. Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú.

Článok IV. Nájomné

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 1,- EUR (slovom **jedno euro**) /m²/rok, t. j. celková ročná výška nájomného predstavuje počnúc rokom 2024 sumu vo výške 219,80 EUR (slovom **dvestodevätnásť eur a osemdesiat centov**).

Článok V. Fakturácia a platobné podmienky

1. Nájomné bude Nájomca uhrádzať jedenkrát ročne na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom do 15.11. príslušného kalendárneho roka s lehotou splatnosti 60 dní, ktorá začne plynúť odo dňa jej doručenia na e-mailovú adresu Nájomcu: faktury.mhth@mhth.sk. Nájomné za rok 2024 uhradí Nájomca Prenajímateľovi na základe faktúry (s lehotou splatnosti 60 dní odo dňa jej doručenia na e-mailovú adresu Nájomcu) vystavenej Prenajímateľom do 15.11.2024.
2. Na základe dohody zmluvných strán Prenajímateľ faktúru vystaví v elektronickej podobe, vo formáte pdf a zašle ju na e-mailovú adresu Nájomcu: faktury.mhth@mhth.sk z e-mailovej adresy Prenajímateľa. Doručenie faktúry v listinnej forme sa nevyžaduje.

3. Nájomné uhradí Nájomca bezhotovostným prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený na faktúre, pričom predmetná suma sa považuje za uhradenú dňom jej pripísania na bankový účet Prenajímateľa.
4. Faktúra musí obsahovať náležitosti v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov vrátane čísla tejto Zmluvy, pričom zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia s tým, že správca bytového domu nekoná pri nájme Priestoru OST ako zdaniteľná osoba a v súlade s tým vystaví faktúru.
5. Ak faktúra Prenajímateľa nebude obsahovať náležitosti v zmysle bodu 4 tohto článku Zmluvy, ako aj nesprávne alebo neúplné údaje, Nájomca bude oprávnený túto faktúru Prenajímateľovi vrátiť (t.j. preukázateľným spôsobom doručiť Prenajímateľovi originál vystavenej faktúry) na jej opravu, resp. doplnenie so špecifikáciou nedostatkov, ktoré podľa jeho názoru bude táto faktúra obsahovať. Do doručenia takto riadne opravenej, resp. doplnenej faktúry sa prerušuje plynutie lehoty splatnosti a Nájomca nebude povinný uhradiť Prenajímateľovi vyfakturovanú sumu. Nová lehota splatnosti začne plynúť odo dňa doručenia takto riadne opravenej, resp. doplnenej faktúry Nájomcovi.

Článok VI.

Služby súvisiace s nájmom

1. Náklady za odber elektriny Nájomcom nie sú zahrnuté v nájmomnom. Cenu za odobratú elektrinu bude Nájomca uhrádzať Prenajímateľovi raz ročne a to na základe faktúry (s lehotou splatnosti 60 dní, ktorá začne plynúť odo dňa jej doručenia na e-mailovú adresu Nájomcu: faktury.mhth@mhth.sk, ktorú vystaví Prenajímateľ (zastúpený správcou bytového domu) do 31.1. kalendárneho roka nasledujúceho po roku, za ktorý sa náklady na odber elektriny platia. Odpočet na určenom meradle, ktorým je podružný elektromer umiestnený v rozvážači RH5 bude vykonávať Prenajímateľ ku koncu kalendárneho roka (31.12). Na faktúre budú uvedené aj zálohové platby na ďalší rok. Pre vylúčenie pochybností platí, že Prenajímateľom fakturovaná jednotková cena za elektrickú energiu odobratú Nájomcom bude totožná s jednotkovou cenou, ktorú bude Prenajímateľovi fakturovať dodávateľ elektrickej energie.
2. Náklady za odber studenej vody Nájomcom nie sú zahrnuté v nájmomnom. Cenu za odobratú studenú vodu bude Nájomca uhrádzať Prenajímateľovi raz ročne a to na základe faktúry (s lehotou splatnosti 60 dní, ktorá začne plynúť odo dňa jej doručenia na e-mailovú adresu Nájomcu: faktury.mhth@mhth.sk, ktorú vystaví Prenajímateľ (zastúpený správcou bytového domu) do 31.1. kalendárneho roka nasledujúceho po roku, za ktorý sa náklady na odber elektriny platia. Odpočet na určenom meradle, ktorým je podružný vodomer umiestnený v strojovni OST 5 miestnosť č. 02.5.015 bude vykonávať Nájomca ku koncu kalendárneho roka (31.12) s tým, že odčítané hodnoty za príslušný kalendárny rok písomne oznámi Prenajímateľovi najneskôr do 3 pracovných dní odo dňa uskutočnenia odpočtu. Na faktúre budú uvedené aj zálohové platby na ďalší rok. Pre vylúčenie pochybností bude platiť, že Prenajímateľom fakturovaná jednotková cena za studenú vodu odobratú Nájomcom bude totožná s jednotkovou cenou, ktorú bude Prenajímateľovi fakturovať dodávateľ studenej vody.

Článok VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený užívať Priestor OST len 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 Priestor OST tak, aby nedochádzalo k jeho nadmernému opotrebeniu alebo poškodeniu a aby nespôsobil Prenajímateľovi škodu.
2. Akékoľvek stavebné úpravy Priestoru OST môže Nájomca vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.

3. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať bežnú údržbu Priestoru OST, vrátane drobných opráv. Drobnými opravami sú najmä opravy súvisiace s užívaním Priestoru OST, ako aj výmeny jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ak náklad na jednotlivú opravu alebo výmenu neprevyší sumu vo výške 165,- EUR.
4. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa prenechať Priestor OST alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
5. Prenajímateľ je oprávnený z dôvodu kontroly dodržiavania účelu a zmluvných podmienok nájmu spoločného zariadenia vstupovať do Priestoru OST, a to za prítomnosti Nájomcu. Termín kontroly je Prenajímateľ povinný dohodnúť si s Nájomcom vopred, najneskôr 3 dni pred termínom kontroly. Pokiaľ bezprostredne hrozí vznik škody, alebo je ohrozený život alebo zdravie, môže Prenajímateľ vstupovať do Priestoru OST aj bez predchádzajúcej dohody a oznámenia Nájomcovi, ako aj bez prítomnosti Nájomcu.
6. Prenajímateľ je povinný umožniť zástupcom Nájomcu neobmedzený vstup (t.j. 24 hodín denne 7 dní v týždni) do Priestoru OST (v odôvodnených prípadoch aj do priestorov, v ktorých je umiestnený podružný merač elektriny a priestorov vedúcich do Priestoru OST). Neobmedzený vstup bude zabezpečený tak, že Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi kľúče špecifikované v bode 8 tohto článku Zmluvy. Prenajímateľ sa zaväzuje neumožniť vstup do Priestoru OST iným osobám bez predchádzajúceho súhlasu Nájomcu. O prípadnej potrebe vstupu iných osôb do Priestoru OST je Prenajímateľ povinný vopred informovať Nájomcu na tel.: minimálne 3 dni vopred.
7. Prístup k inžinierskym sieťam (prechádzajúcim cez Priestor OST) za účelom kontroly, údržby alebo výmeny, umožní Nájomca vlastníkovi, resp. prevádzkovateľovi inžinierskych sietí na základe jeho žiadosti na tel. č.) minimálne 3 dni vopred.
8. Prenajímateľ je povinný poskytnúť Nájomcovi po dobu trvania nájmu kľúč od vstupných dverí do bytového domu, Priestoru OST a ovládač vrát podzemných garáží. Kľúč od Priestoru OST bude mať k dispozícii iba Nájomca s tým, že jeden kľúč od Priestoru OST 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 upovedomený.
9. V prípade havárie zariadení bytového domu, bytového domu Nábřežie resp. inej udalosti, ktorá by mohla ohroziť prevádzku technologických zariadení OST 5, je Prenajímateľ povinný bezodkladne nahlásiť túto skutočnosť poruchovej službe Nájomcu na tel. č.: Prenajímateľ a 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 je Nájomca povinný bezodkladne písomne oznámiť Prenajímateľovi.
10. V prípade havárie technologických zariadení OST 5 je Nájomca povinný bezodkladne nahlásiť túto skutočnosť Prenajímateľovi na t. č. alebo na e-mailovú adresu: a 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 emailových adries je Prenajímateľ, ako aj správca bytového domu povinný bezodkladne oznámiť Nájomcovi.
11. Nájomca zodpovedá za plnenie povinností na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci svojich zamestnancov, ktorí sa budú v Priestore OST zdržiavať, v rozsahu ustanovení zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v platnom znení. Nájomca je zodpovedný za požiaru ochranu v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v platnom znení s tým, že prenajímateľ prevádzkuje, servisuje a reviduje všetky požiarotechnické zariadenia v nájomnom priestore strojovne OST, konkrétne:

- Požiarne dvere
- Hasiace prístroje
- Požiarne klapky VZT
- Elektrickú požiaru signalizáciu (EPS)
- Hlasovú signalizáciu požiaru (HSP)
- Núdzové osvetlenie (NO)

Za týmto účelom je Prenajímateľ oprávnený kedykoľvek vstupovať do Priestoru OST, aj bez predchádzajúceho oznámenia Nájomcovi alebo súhlasu Nájomcu (ust. Čl. VII bod 5 až 8 Zmluvy neaplikuje) pričom Nájomca bude o tejto skutočnosti zo strany Prenajímateľa bezodkladne ex post písomne upovedomený. 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 bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi (t.j. správcovi bytového domu).

12. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv v Priestore OST, ktoré má Prenajímateľ vykonať a umožniť mu vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti. Prenajímateľ 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.
13. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla jeho zavinením, resp. zavinením iných osôb zdržujúcich sa v Priestore OST s jeho súhlasom. V prípade, že škoda vznikla zavinením oboch zmluvných strán, podieľa sa Nájomca na náhrade škody len v rozsahu svojho zavinenia.
14. Zabudovanie nových dodatočných zabezpečovacích a iných zariadení v Priestore OST je Nájomca povinný s Prenajímateľom vopred písomne odsúhlasiť.

Článok VIII. Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán k určenému dňu,
 - b) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany; v takomto prípade je výpovedná lehota trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane,
 - c) pominutím účelu nájmu, t.j. v deň ukončenia prevádzkovania technologických zariadení OST 5 v zmysle článku II Zmluvy.
2. 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 pre bytový dom.
3. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný vrátiť Priestor OST Prenajímateľovi v stave, v akom ho od neho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie s tým, že v takomto prípade je Prenajímateľ súčasne povinný poskytnúť Nájomcovi lehotu troch mesiacov na vypratanie Priestoru OST, ktorá začne plynúť dňom skončenia nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že počas tejto doby bude Nájomca užívať Priestor OST na základe Zmluvy o výpožičke, ktorú zmluvné strany uzatvoria ku dňu nasledujúcemu po dni skončenia nájmu.

Článok IX. Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že zásielka sa považuje za doručení, ak ju adresát prevzal, odmietol prevziať, ako aj v prípade, že ju neprevzal, hoci mu 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.
2. V prípade doručenia prostredníctvom elektronickej pošty/e-mailom je písomnosť považovaná za odoslanú, ak bude odoslaná na e-mailovú adresu druhej strany uvedenú v Zmluve; zároveň je písomnosť považovaná za doručení v deň odoslania e-mailovej správy (ak bola e-mailová správa odoslaná do 16.00 hod. pracovného dňa alebo v najbližší nasledujúci pracovný deň, ak bola e-mailová správa odoslaná po 16.00 hod.) zobrazením potvrdenia o doručení v e-mailovej pošte odosielateľa. Pre tento účel sú všetky Zmluvné strany povinné nastaviť si v systéme prijímania e-mailových správ protokol o potvrdení doručenia e-mailovej správy.

Článok X. Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy touto Zmluvou bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky, a to najmä príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
2. Zmeny tejto Zmluvy sa môžu uskutočniť výlučne formou písomných, očíslovaných dodatkov k tejto Zmluve, podpísaných obidvomi zmluvnými stranami na tej istej listine.
3. 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 nevyplýva 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.
4. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že táto Zmluva bude zverejnená v celom rozsahu 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 stanovenú zákonom č. 211/2000 Z. z.
5. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť s poukazom na ustanovenie § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tejto Zmluvy v Centrálnom registri zmlúv.
6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy je:
 - Príloha č. 1, ktorou je Situačný náčrt lokalizácie a usporiadania Priestoru OST.
7. Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana dostane jedno vyhotovenie.

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

V Bratislave, dňa 01.03.2024

V Bratislave, dňa 01.03.2024

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

Luboš Horyl
konateľ
Danube Facility Services, s.r.o.
za správcu bytového domu

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

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