

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

a

NÁJME TECHNOLOGIE
uzatvorená podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka
a podľa ustanovení Obchodného zákonníka č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zmluva“)

medzi:

Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu na Súľovskej ulici 19, 21 v Košiciach,
zastúpení správcom

Obchodné meno: **BYTY - SERVIS, spol. s r. o. Košice**

sídlo: **Gemerská 3, 040 01 Košice**

IČO: **31 663 303**

DIČ: **2020487557**

IČ DPH: **SK2020487557**

bankové spojenie:

IBAN:

zapísaná v: **Obchodnom registri Mestského súdu Košice, v oddiele Sro, vložka č. 2362/V**
v mene spoločnosti konajú Ing. Ivana Štofková, konateľ

(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:

zapísaná v: **Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III,**
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 nástupníčku 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 správcom nehnuteľnosti – bytový dom – Súľovská č. 19, 21, súp. číslo: 5808, nachádzajúcej sa na Súľovskej ul. v Košiciach, ktorá je postavená na pozemku, parcela reg. „C“ č. 3/309 o výmere 803 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, evidované Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom na LV č. 16745, vedenom pre okres: Košice II, obec: Košice-Západ katastrálne územie: Terasa, ktorej správu vykonáva na základe Zmluvy o výkone správy s Vlastníkmi bytov bytového domu na Súľovskej 19, 21 v Košiciach zo dňa 22.6.2018 správca - spoločnosť BYTY - SERVIS, spol. s r. o. Košice (ďalej len „nehnuteľnosť“).

1.2 V nehnuteľnosti sa nachádza nebytový priestor č. S.103 o výmere 28,0 m², v ktorom je umiestnená odovzdávacia stanica tepla OST 11427 (ďalej len „OST“ alebo „zdroj tepla“). Nebytový priestor je polohovo vyznačený v nákrese, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy (ďalej len „priestory“). Prenajímateľ je zároveň vlastníkom technológie OST 11427.

Podrobný zoznam technológie preberaného tepelno-technického zariadenia bude uvedený v odovzdávacom protokole podľa čl. 3 ods. 3.1 tejto zmluvy. Hranicou preberaného technologického zariadenia sú posledné uzatváracie armatúry na výstupe z rozdelovača ÚK a zásobníka TÚV a prvé uzatváracie armatúry na vstupe do zberača ÚK, na cirkulačnom potrubí a potrubí studenej vody v priestore OST.

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 špecifikovanú v odseku 1.2 tohto článku zmluvy (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 na dodávku tepla na vykurovanie a ohrev vody pre nehnuteľnosť.

2.2 Nájomca je na základe tejto zmluvy oprávnený v prenajatých priestoroch prevádzkovať zdroj tepla, ktorý je predmetom nájmu, vrátane práva tento zdroj tepla na vlastné náklady primerane udržiavať, opravovať, obnovovať, modernizovať a rekonštruovať. Podstatné zmeny (výmena riadiaceho systému, okruhu ÚK alebo TÚV) na zdroji tepla môže nájomca vykonať so súhlasom správcu. Všetky plánované udržiavacie práce, opravy, obnovy, modernizácie a rekonštrukcie je nájomca povinný realizovať mimo hlavného vykurovacieho obdobia od 1.septembra do 30. apríla nasledujúceho kalendárneho roka.

2.3 Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať v súlade s predmetom svojej činnosti a v súlade so zákonom č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o tepelnej energetike“).

- 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 v predmete nájmu v súlade s účelom nájmu. Nájomca sa v predmete nájmu zdrží vykonávania takej činnosti, ktorá zakladá trestnoprávnu alebo priestupkovú zodpovednosť alebo porušenie právnych predpisov SR.

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 odovzdávací 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 požiadala prenájomca alebo nájomca;
- f) miesto a dátum spísania protokolu;
- g) podpis prenájomcu a nájomcu.

- 3.2 Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú **10 rokov od začiatku nájmu**, pričom nájom sa začína dňom **1.7.2024**.

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. FAKTURAČNÉ A PLATOBNÉ PODMIENKY

- 5.1 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať raz ročne nájomné podľa čl. 4 ods. 4.1 zmluvy na základe faktúry vystavenej prenájomcom ročne pozadu, vždy do 31.12. príslušného kalendárneho roka, za ktorý sa nájomné uhrádza. Cenu za službu spojenú s nájomom podľa čl. 4 ods. 4.4 tejto zmluvy sa zaväzuje nájomca platiť prenájomcovi ročne pozadu na základe faktúry vystavenej prenájomcom do 31.1. nasledujúceho kalendárneho roka podľa skutočnej spotreby, a to na základe cien fakturovaných a vyúčtovaných dodávateľom predmetnej služby. Prenajímateľ súhlasí, že cenu tejto služby bude nájomcovi účtovať v súlade s jednotkovými cenami a vyúčtovaniami dodávateľa.

5.2 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ vystaví 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 v súlade s čl. 5 ods. 5.1 tejto zmluvy, v elektronickej podobe vo formáte „pdf“ a zašle ju na e-mailovú adresu nájomcu: faktury.mhth@mhth.sk. Za moment doručenia faktúry sa považuje doručenie faktúry do emailovej schránky nájomcu. Faktúra za nájomné a úhradu za služby spojené s nájomom je splatná v lehote 60 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi na e-mailovú adresu: faktury.mhth@mhth.sk.

5.3 Faktúra bude obsahovať všetky náležitosti v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.

5.4 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

5.5 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.

5.6 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.

5.7 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 prechádzajúcim písomným súhlasom nájomcu.

5.8 Nájomca je oprávnený jednostranne započítať proti pohľadávke prenajímateľa všetky svoje prípadné pohľadávky voči prenajímateľovi, vrátane svojich nesplatených pohľadávok voči splatným pohľadávkam prenajímateľa.

- 5.9 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 prenájomca, zaplatiť priamo na číslo účtu správcu dane vedeného pre prenájomca, ak v čase vzniku daňovej povinnosti vedel alebo na základe dostatočných dôvodov mal alebo mohol vedieť, že DPH z tovaru alebo služby nebude prenájomcom uhradená správcovi dane.

6. PRÁVA A POVINNOSTI PRENÁJIMATEĽA

- 6.1 Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave plne funkčnom, bez poškodení a väd a v stave spôsobilom na riadne a nerušené užívanie na účel stanovený v tejto zmluve.
- 6.2 Prenajímateľ je povinný 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). Neobmedzený vstup bude zabezpečený tak, že prenájomca odovzdá nájomcovi kľúče od nehnuteľnosti v dvoch vyhotoveniach, pokiaľ do priestorov nie je zabezpečený samostatný vstup. Nájomca predloží prenájomcovi menný zoznam pracovníkov do 15 pracovných dní odo dňa účinnosti zmluvy.
- 6.3 Prenajímateľ pri odovzdávaní predmetu nájmu odovzdá nájomcovi dva (2) kľúče od priestorov a umožní nájomcovi nepretržitý prístup k predmetu nájmu pre účely prevádzky a údržby v súlade s ods. 6.2 tohto článku 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 prenájomca. O použití kľúča prenájomcom sa vždy vyhotoví písomný záznam a nájomca bude o tejto skutočnosti zo strany prenájomca bezodkladne písomne upovedomený.
- 6.4 Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený vykonávať potrebnú kontrolu predmetu nájmu v sprievode nájomcu alebo ním splnomocnenej osoby, ak o to prenájomca 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.
- 6.5 Prenajímateľ sa zaväzuje neumožniť vstup do priestorov iným osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu, žiadosť o tento súhlas zašle prenájomca na emailovú adresu nájomcu uvedenú v čl. 7 ods. 7.8 tejto zmluvy.
- 6.6 V prípade havárie v predmete nájmu, zariadení nehnuteľnosti, resp. inej udalosti, ktorá by mohla ohroziť prevádzku technologických zariadení OST, je prenájomca povinný bezodkladne nahlásiť túto skutočnosť poruchovej službe nájomcu na tel. 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 čísel je nájomca povinný bezodkladne písomne oznámiť prenájomcovi.
- 6.7 V prípade potreby vykonania prác na sekundárnych rozvodoch prenájomca (výmena tepelno-technického zariadenia), ktoré vyžadujú odstavenie, vypustenie a následné napustenie sekundárneho rozvodu ÚK a TÚV vo vlastníctve prenájomca, oznámi túto skutočnosť prenájomca nájomcovi písomne, ktorý zabezpečí korektné manipulácie na

svojom 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 na vlastné náklady v nepretržitej prevádzke v stave, v akom ho prevzal. Nájomca sa zaväzuje užívať priestory 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 priestorov, vrátane drobných oprav. Drobnými opravami sú najmä opravy súvisiace s užívaním priestorov, ak náklad na jednotlivú opravu alebo výmenu neprevyší sumu vo výške 165,- EUR. Údržbu, opravy a prevádzkovanie OST zabezpečuje nájomca na vlastné náklady. Nájomca je povinný vykonávať všetky revízie spojené s prevádzkou OST vrátane elektroinštalácie a predložiť prenajímateľovi revízne správy.
- 7.4 Akékoľvek stavebné úpravy 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) v platnom znení.
- 7.5 Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 7.6 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. 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. Kontaktná osoba za stranu nájomcu pre túto oblasť je:
- 7.7 Nájomca je povinný ihneď oznámiť vznik každého pracovného úrazu aj prenajímateľovi, a to e-mailom na adrese:
- 7.8 Prístup k inžinierskym sieťam (prechádzajúcim cez priestory) za účelom kontroly, údržby alebo výmeny, umožní nájomca prenajímateľovi ako vlastníčkovi nehnuteľnosti, resp. prevádzkovateľovi inžinierskych sietí na základe písomnej žiadosti prenajímateľa zaslanej na e-mailovú adresu nájomcu:
minimálne 3 dni vopred.
- 7.9 V prípade havárie technologických zariadení OST je nájomca povinný bezodkladne nahlásiť túto skutočnosť prenajímateľovi na t. č. súčasne na e-mailovú adresu:

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.

- 7.10 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv priestorov, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť mu vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nespĺnením 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.
- 7.11 V prípade skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje priestory vypratať a predmet nájmu prenajímateľovi odovzdať do tridsiatich (30) 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 zápisnicu. Na zápisnicu sa primerane použijú ustanovenia článku 3 ods. 3.1 tejto zmluvy. Neoprávnené uskladnené veci nájomcu 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:
- 7.12 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.
- 7.13 Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla prenajímateľovi jeho zavinením, resp. zavinením pracovníkov nájomcu. V prípade, že škoda vznikla zavinením oboch zmluvných strán, podieľajú sa zmluvné strany na náhrade škody pomerne, podľa miery zavinenia.
- 7.14 Prenajímateľ zodpovedá nájomcovi za škodu, ak pre porušenie jeho povinností príde k prerušeniu dodávok energií alebo služieb spojených s nájomom.

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: BYTY-SERVIS, spol. s r.o. KOŠICE, Gemerská 3, 040 11 Košice
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 nespĺní túto povinnosť, nebude oprávnená namietiť, že neobdržala akékoľvek oznámenie, a zároveň zodpovedá za akúkoľvek takto spôsobenú škodu.

9. ZÁNIK ZMLUVY

- 9.1 Nájom zaniká:
- a) písomnou dohodou zmluvných strán k určenému dňu,
 - b) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany,
 - c) odstúpením od tejto zmluvy.
- 9.2 Ktorákoľvek zmluvná strana je oprávnená túto zmluvu písomne vypovedať s výnimkou ustanovenia bodu 9.3 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.
- 9.3 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 nehnuteľnosť.
- 9.4 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, pokiaľ nájomca ktoréhokoľvek 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 účinný odstúpenia od zmluvy nastávajú dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení nájomcovi.

- 9.5 V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho od neho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie s tým, že v takomto prípade je prenajímateľ súčasne povinný poskytnúť nájomcovi lehotu jeden mesiac na vypratanie predmetu nájmu, ktorá začne plynúť dňom skončenia nájmu.
- 9.6 Po ukončení nájmu nájomca odovzdá protokolárne predmet nájmu prenajímateľovi vrátane kľúča od priestorov, platnej revíznej správy elektro predmetného priestoru.
- 9.7 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 uzatvorenej medzi prenajímateľom a nájomcom – dodávateľom tepla na dodávku tepla pre nehnuteľnosť (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.

10. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 10.1 Táto zmluva sa spravuje zákonmi Slovenskej republiky. Súd Slovenskej republiky majú výlučnú právomoc na rozhodovanie akýchkoľvek sporov týkajúcich sa tejto zmluvy.
- 10.2 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.
- 10.3 Meniť a dopĺňať túto zmluvu je možné výlučne formou písomných, očíslovaných dodatkov k tejto zmluve, podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.
- 10.4 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.
- 10.5 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.
- 10.6 Táto zmluva bola vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch, po jednom (1) pre každú zmluvnú stranu.
- 10.7 Zmluvné strany sa dohodli na tom, 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.“), 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 stanovenú zákonom č. 211/2000 Z.z.

10.8 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

10.9 Prílohy: 1. LV č. 16745
2. Náskres priestorov

10.10 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 Košiciach, dňa 14. MAR 2024

V Bratislave, dňa 21. MAR 2024

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Vlastníci bytov a nebytových priestorov
bytového domu na Súľovskej ulici 19, 21
v Košiciach v zastúpení:
Ing. Ivana Štofková
konateľ

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

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