

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších v súčinnosti s § 3 a nasl. zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „**Zmluva**“)

Prenajímateľ:

Obchodné meno: **MENERT spol. s r.o.**
Sídlo: Hlboká 3, 927 01 Šaľa
IČO: 17 330 165
DIČ: 2020373795
IČ DPH: SK2020373795
Zapísaná: v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava, oddiel Sro, vložka číslo: 16641/T
Zastúpený: Ing. Marta Wöllnerová, konateľ
Bankové spojenie: SK53 1100 0000 0026 2506 2729

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: **MeT Šaľa, spol. s r.o.**
Sídlo: Kvetná 4, 927 01 Šaľa
IČO: 34 115 161
DIČ: 2020374323
IČ DPH: SK2020374323
Zapísaná: v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava, oddiel Sro, vložka číslo: 15942/T
Zastúpený: Ing. Roman Kondys, konateľ
JUDr. Anna Torišková, konateľ
Bankové spojenie: SK45 7500 0000 0040 2200 4908

(ďalej len „**Nájomca**“)

(Prenajímateľ a Nájomca spolu ďalej aj ako „**Zmluvné strany**“ alebo „**Zmluvná strana**“ v jednotnom čísle)

uzavierajú nájomnú zmluvu s nasledovným obsahom:

1. Úvodné ustanovenia

- 1.1. Prenajímateľ prehlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – kotolne so súp. č. 531, postavenej na parc. č. 807, druh pozemku: zastavané plochy a nádvorie, nachádzajúcej sa v k.ú. Šaľa, v obci Šaľa, na Kukučínovej ulici. Nehnuteľnosť je zapísaná na liste vlastníctva č. 4881 vedenom Okresným úradom v Šali, katastrálnym odborom (ďalej len „**Nehnuteľnosť**“). List vlastníctva č. 4881 tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy.
- 1.2. Prenajímateľ v rozsahu a za podmienok uvedených v tejto Zmluve prenecháva Nájomcovi do odplatného užívania na účel uvedený v bode 1.3. tejto Zmluvy nebytové priestory nachádzajúce sa v Nehnuteľnosti podľa bodu 1.1. tejto Zmluvy v celkovej výmere podlahovej plochy 322 m², a to konkrétne: strojovňa, plynová kotolňa, regulačná stanica, el. rozvodňa, chodby, sociálne zariadenia, denná miestnosť, dielenské a skladové priestory, biomasová kotolňa (spolu ďalej ako „**Predmet**

nájmu“) a Nájomca sa zaväzuje týmto platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu riadne a včas nájomné a úhrady za plnenia a služby spojené s užívaním Predmetu nájmu v zmysle článku 4. Zmluvy.

- 1.3. Nájomca je oprávnený a súčasne aj povinný užívať Predmet nájmu výlučne na oprávnené činnosti zapísané v živnostenskom resp. obchodnom registri, t.j. výroba a rozvod tepla, a to spôsobom a v rozsahu stanovenom v tejto Zmluve.

2. Trvanie nájmu

- 2.1. Nájom, ktorý vznikne na základe tejto Zmluvy sa uzatvára **na dobu určitú, a to od 01.06.2025 do 31.12.2025.**

3. Prevzatie Predmetu nájmu

- 3.1. Prenajímateľ je povinný odovzdať Predmet nájmu a Nájomca je povinný Predmet nájmu prevziať dňa 01.06.2025. Pri odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu podpíšu Zmluvné strany preberací protokol, v ktorom budú uvedené prípadné vady na Predmete nájmu nebrániace užívaniu Predmetu nájmu na dohodnutý účel a lehota na ich odstránenie.
- 3.2. Prenajímateľ vyhlasuje, že na Predmete nájmu sa nevyskytujú žiadne právne ani faktické vady, ktoré by akýmkoľvek spôsobom bránili užívaniu Predmetu nájmu na dohodnutý účel alebo by akýmkoľvek spôsobom v užívaní Predmetu nájmu Nájomcu obmedzovali.
- 3.3. Nájomca vyhlasuje, že sa s právnym a faktickým stavom Predmetu nájmu dôkladne oboznámil, tento je mu dobre známy a že žiadne vady, ktoré by bránili užívaniu Predmetu nájmu na dohodnutý účel alebo by ho akýmkoľvek spôsobom mohli obmedzovať v užívaní Predmetu nájmu nezistil.
- 3.4. Po uplynutí doby nájmu Nájomca odovzdá Predmet nájmu späť Prenajímateľovi v riadnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to do 3 dní od skončenia nájmu.
- 3.5. Zmluvné strany sa v súvislosti s ukončením nájmu ďalej dohodli, že Nájomca vyprace strojnotechnologické zariadenie a ostatný hnutel'ný majetok v jeho vlastníctve nachádzajúci sa v Predmete nájmu najneskôr do 30.01.2026.

4. Nájomné a platobné podmienky

- 4.1. Nájomca je povinný za užívanie Predmetu nájmu platiť nájomné (ďalej len „**nájomné**“) podľa tohto článku Zmluvy.
- 4.2. Výška nájomného za Predmet nájmu bola Zmluvnými stranami dohodnutá v sume **16 EUR/m² bez DPH ročne** (slovom: šesťnásť eur/m²/rok), **tj. celkovo 5 152 EUR** (slovom: päťtisícstopäťdesiatdva eur) **za celý Predmet nájmu bez DPH ročne**. K sume nájomného sa uplatní DPH v zmysle platných právnych predpisov v čase vzniku daňovej povinnosti.
- 4.3. Nájomné bude Nájomca uhrádzať mesačne na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom k poslednému dňu príslušného mesiaca. Lehota splatnosti je Zmluvnými stranami dohodnutá na 14 dní odo dňa doručenia faktúry Nájomcovi.
- 4.4. V prípade omeškania s platbou nájomného je Prenajímateľ oprávnený požadovať aj úhradu úroku z omeškania vo výške 0,03 % z dlžnej čiastky za každý aj začatý deň omeškania.
- 4.5. Akékoľvek platby v zmysle tejto Zmluvy sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet Prenajímateľa, resp. príslušnej Zmluvnej strany.
- 4.6. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť poskytovanie služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu. Náklady za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu Prenajímateľ uhradí Nájomcovi podľa reálnej

spotreby, príp. prostredníctvom zálohových platieb s následným vyúčtovaním, v závislosti od konkrétneho dodávateľa služby.

- 4.7. Zmluvné strany sa zaväzujú, že akékoľvek pohľadávky, ktoré vzniknú na základe Zmluvy jednej Zmluvnej strane (veriteľovi) voči druhej Zmluvnej strane (dlžníkovi), nebudú postupovať iným osobám (zákaz postúpenia pohľadávky) bez predchádzajúceho písomného súhlasu dlžníka.

5. Užívanie a údržba Predmetu nájmu

- 5.1. Zmluvné strany sa dohodli, že Predmet nájmu bude používaný len na účel dohodnutý v bode 1.3. tejto Zmluvy. Použitie na iný ako dohodnutý účel vyžaduje predchádzajúci písomný súhlas Prenajímateľa.
- 5.2. Akékoľvek stavebné úpravy a/alebo technické zmeny a/alebo iné podstatné zmeny na Predmete nájmu (ďalej len „**zmeny na Predmete nájmu**“) sú prípustné len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Dohoda o vykonaní zmien na Predmete nájmu na žiadosť Nájomcu bude platná len v písomnej forme, pričom Zmluvné strany spoločne určia podrobnosti vykonania takýchto zmien. Dohodu je potrebné uzatvoriť pred začatím vykonávania prác súvisiacich so zmenou na Predmete nájmu.
- 5.3. Nájomca bude znášať všetky prípadné náklady vyplývajúce zo zmien na Predmete nájmu, o ktoré požiadal, ako aj všetky náklady spojené na povolenie takýchto zmien, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú výslovne inak.
- 5.4. Nájomca zodpovedá za škody vyniknuté v dôsledku a/alebo v súvislosti so zmenami na Predmete nájmu uskutočnenými Nájomcom.
- 5.5. Prenajímateľ je povinný odstrániť alebo zabezpečiť odstránenie závad brániacich riadnemu užívaniu Predmetu nájmu v lehote podľa povahy závady alebo poruchy, pričom Prenajímateľ pristúpi k odstraňovaniu závady najneskôr do 15 dní odo dňa jej nahlásenia Nájomcom. V prípade havarijných situácií má Prenajímateľ povinnosť pristúpiť k odstráneniu závady bezodkladne po obdržaní ústnej, telefonickej alebo písomnej výzvy Nájomcu. V prípade, ak si Prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu Predmetu nájmu v primeranej lehote, má Nájomca právo po predchádzajúcom upozornení Prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od Prenajímateľa náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu účelne vynaložených nákladov musí Nájomca uplatniť u Prenajímateľa bez zbytočného odkladu po odstránení závad. Právo zanikne, pokiaľ sa neuplatnilo do 6 mesiacov odo dňa odstránenia závad.
- 5.6. Nájomca je povinný na svoje náklady vykonávať drobné opravy a vykonávať bežnú údržbu do 100 EUR v Predmete nájmu. Ak Nájomca nezabezpečí včasné a riadne vykonanie drobných opráv a bežnej údržby Predmetu nájmu, má právo tieto zabezpečiť po predchádzajúcom upozornení Nájomcu Prenajímateľ a následne požadovať náhradu účelne vynaložených nákladov od Nájomcu. Nájomca je v takomto prípade povinný umožniť Prenajímateľovi a/alebo ním poverenej tretej osobe výkon drobných opráv a bežnej údržby v Predmete nájmu.
- 5.7. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu Prenajímateľovi potrebu tých opráv v Predmete nájmu alebo Nehnuteľnosti, za ktoré zodpovedá Prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie, inak Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú nesplnením tejto povinnosti. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi a/alebo ním poverenej tretej osobe odstránenie závad v zmysle tohto bodu. Pre interpretáciu drobných opráv a bežnej údržby sa primerane aplikuje nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- 5.8. Opravy a údržbu hnutelných vecí umiestnených v Predmete nájmu vo vlastníctve Nájomcu, vykonáva Nájomca na svoje náklady. Prenajímateľ zároveň nezodpovedá za škodu vzniknutú na hnutelných veciach vo vlastníctve Nájomcu nachádzajúcich sa v Predmete nájmu, s výnimkou prípadu, že škoda vznikne v príčinnej súvislosti s nesplnením povinnosti zo strany Prenajímateľa.
- 5.9. Nájomca zodpovedá za škodu vzniknutú na Predmete nájmu alebo Nehnuteľnosti, ktoré spôsobil Nájomca alebo osoby nachádzajúce sa v Predmete nájmu s jeho vedomím v dôsledku porušenia svojich povinností, vrátane neodborného používania zariadení Nájomcu, ktoré sa v Predmete nájmu

budú nachádzať. Nájomca nezodpovedá za škodu na Predmete nájmu vzniknutú v dôsledku okolností vylučujúcich zodpovednosť.

6. Práva a povinnosti Prenajímateľa

6.1. Prenajímateľ je povinný najmä:

- 6.1.1. Odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie;
 - 6.1.2. Umožniť Nájomcovi riadny a nepretržitý výkon užívacieho práva k Predmetu nájmu;
 - 6.1.3. Udržiavať Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie;
 - 6.1.4. Zabezpečiť plnenia a služby spojené s nájmom Predmetu nájmu;
 - 6.1.5. Odstrániť a/alebo zabezpečiť odstránenie závad brániacich riadnemu užívaniu Predmetu nájmu v lehote primeranej povahe závady alebo poruchy v zmysle bodu 5.6 tejto Zmluvy.
- 6.2. Prenajímateľ je oprávnený uskutočňovať kontroly v Predmete nájmu a za týmto účelom vstupovať do Predmetu nájmu len v prítomnosti Nájomcu, s výnimkou obzvlášť závažných prípadov, kedy hrozí vznik škody na Predmete nájmu alebo Nehnuteľnosti alebo hrozí ujma na živote a/alebo zdraví.
- 6.3. Prenajímateľ je povinný informovať Nájomcu najmenej 24 hodín vopred o svojom zámere uskutočniť kontrolu v Predmete nájmu, s výnimkou obzvlášť závažných prípadov, kedy hrozí vznik škody na Predmete nájmu alebo Nehnuteľnosti alebo hrozí ujma na živote a/alebo zdraví, kedy je Prenajímateľ oprávnený uskutočniť kontrolu bezodkladne a bez predchádzajúceho oznámenia.

7. Práva a povinnosti Nájomcu

7.1. Nájomca je povinný najmä:

- 7.1.1. Užívať Predmet nájmu len na dohodnutý účel;
 - 7.1.2. Užívať Predmet nájmu tak, aby na Predmete nájmu a/alebo na Nehnuteľnosti nevznikali škody, vrátane dodržiavania predpisov v oblasti protipožiarnej ochrany, BOZP a predpisov v oblasti ochrany životného prostredia;
 - 7.1.3. Zabezpečiť, aby do Predmetu nájmu nevstupovali neoprávnené osoby;
 - 7.1.4. Oznamovať bez zbytočného odkladu potrebu vykonania tých opráv v Predmete nájmu, za ktoré zodpovedá Prenajímateľ, a zároveň umožniť Prenajímateľovi ich vykonanie;
 - 7.1.5. Uhrádzať včas nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu.
- 7.2. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu inej osobe.
- 7.3. Nájomca nie je oprávnený zriadiť záložné právo k Predmetu nájmu, ani ho inak zaťažiť.

8. Poistenie

- 8.1. Prenajímateľ zabezpečí poistenie Nehnuteľnosti pre prípad vzniku škody počas celej doby trvania nájmu.
- 8.2. Nájomca je povinný uzatvoriť a na svoje náklady udržiavať dostatočné všeobecné poistenie zodpovednosti za škodu. Nájomca zabezpečí podľa svojho uváženia poistenie škody spôsobenej

prevádzkovou činnosťou ako aj poistenie hnutel'ného majetku, ktorý sa bude nachádzať v Predmete nájmu.

9. Skončenie nájmu

- 9.1. Nájom podľa tejto Zmluvy skončí:
 - 9.1.1. Uplynutím doby nájmu;
 - 9.1.2. Dohodou zmluvných strán;
 - 9.1.3. Písomnou výpoveďou zo strany Prenajímateľa v prípadoch uvedených v § 9 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a prenájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov;
 - 9.1.4. Písomnou výpoveďou zo strany Nájomcu v prípadoch stanovených v § 9 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a prenájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov;
 - 9.1.5. Odstúpením od Zmluvy v prípadoch, kedy to táto Zmluva umožňuje;
 - 9.1.6. Zánikom jednej zo zmluvných strán bez právneho nástupcu;
 - 9.1.7. Zánikom Predmetu nájmu.
- 9.2. Výpovedná lehota v zmysle bodov 9.1.3. a 9.1.4. je zmluvnými stranami dohodnutá na 3 mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 9.3. Prenajímateľ je oprávnený od Nájomnej zmluvy odstúpiť s účinnosťou ku dňu doručenia písomnosti obsahujúcej odstúpenie druhej Zmluvnej strane, ak:
 - 9.3.1. Bol Nájomca v omeškaní so zaplatením splatného nájomného viac ako 60 dní po splatnosti nájomného;
 - 9.3.2. Nájomca vykonal stavebné úpravy a/alebo technické zmeny a/alebo iné podstatné zmeny na Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu a dohody s Prenajímateľom;
 - 9.3.3. Na majetok Nájomcu bol vyhlásený konkurz, bol zamietnutý návrh na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku, zrušené konkurzné konanie na majetok Nájomcu pre nedostatok majetku, Nájomca vstúpil do likvidácie alebo bolo začaté reštrukturalizačné konanie týkajúce sa majetku Nájomcu.
- 9.4. Nájomca je oprávnený od Nájomnej zmluvy odstúpiť s účinnosťou ku dňu doručenia písomnosti obsahujúcej odstúpenie druhej Zmluvnej strane, ak Nájomca stratil príslušné oprávnenie na výkon činnosti výroby a rozvodu tepla.
- 9.5. Účinky odstúpenia od Zmluvy nastávajú ex nunc.

10. Doručovanie

- 10.1. Pokiaľ nie je v Zmluve výslovne uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti s touto Zmluvou a jej plnením, musia byť urobené v písomnej forme (ďalej len „**Písomnosť**“). Za doručenie Písomnosti v súvislosti s touto Zmluvou druhej Zmluvnej strane sa považuje:
 - 10.1.1. osobné doručenie Písomnosti druhej Zmluvnej strane, ktorá je povinná potvrdiť prevzatie Písomnosti, k doručeniu môže dôjsť osobne alebo prostredníctvom kuriéra; ak Strana odmietne prevziať Písomnosť, považuje sa táto Písomnosť za doručeníu odmietnutím jej prevzatia, alebo
 - 10.1.2. zaslanie Písomnosti ako doporučenej poštovej zásielky prostredníctvom pošty s doručenkou na adresu uvedenú na úvodnej strane tejto Zmluvy, pričom za doručeníu sa považuje v deň jej skutočného doručenia podľa dátumu doručenia s potvrdením prevzatia adresátom, najneskôr však sa považuje Písomnosť za doručeníu v štrnásty deň po odoslaní Písomnosti, a to aj v prípade, ak by k doručeníu Písomnosti nedošlo z akéhokoľvek dôvodu, alebo
 - 10.1.3. iný spôsob ak je v konkrétnom prípade výslovne dohodnutý.

11. Záverečné ustanovenia

11.1. Zmluvné strany sa dohodli, že

11.1.1. právne vzťahy zo Zmluvy, vrátane vzťahov súvisiacich s jej uzavretím, platnosťou, porušením povinností a následkami porušenia povinností, sa spravujú právnym poriadkom Slovenskej republiky,

11.1.2. spory zo Zmluvy, vrátane sporov týkajúcich sa jej uzavretia a platnosti, patria do právomoci slovenských súdov.

11.2. **Oddeliteľnosť ustanovení.** Každé ustanovenie Zmluvy sa, pokiaľ je to možné, interpretuje tak, aby bolo účinné a platné podľa platných právnych predpisov. Pokiaľ by však niektoré ustanovenie Zmluvy bolo podľa platných právnych predpisov nevymožiteľné alebo neplatné, nebude tým dotknutá platnosť alebo vymožiteľnosť ostatných ustanovení Zmluvy, ktoré budú i naďalej záväzné a v plnom rozsahu platné a účinné. V prípade takejto nevymožiteľnosti alebo neplatnosti budú Zmluvné strany v dobrej viere rokovať, aby sa dohodli na zmenách alebo doplnkoch Zmluvy, ktoré sú potrebné na realizáciu zámerov tejto Zmluvy, potrebných v súvislosti s príslušnou nevymožiteľnosťou alebo neplatnosťou.

11.3. Zmeniť alebo doplniť Zmluvu je možné len na základe písomnej dohody oboch Zmluvných strán.

11.4. Zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, z ktorých každé má platnosť originálu, jedno vyhotovenie obdrží Prenajímateľ a jedno vyhotovenie Nájomca. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania Zmluvnými stranami.

11.5. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zo strany oboch Zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v spojení s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, nie však skôr ako 01.06.2025.

11.6. **Mlčanlivosť.** Každá zo Zmluvných strán je povinná zachovávať mlčanlivosť o všetkých informáciách podľa § 17 zák. č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov tvoriacich obchodné tajomstvo, o ktorých sa dozvedela pri rokovaní o uzavretí Zmluvy, ako aj o informáciách, o ktorých sa dozvedela po uzatvorení Zmluvy. Každá Zmluvná strana zabezpečí, aby táto mlčanlivosť zaväzovala aj ňou poverené alebo zamestnané osoby.

11.7. Zmluvné strany si obsah Zmluvy prečítali, vzájomne vysvetlili a na znak súhlasu s ňou ju slobodne, vážne, určito, zrozumiteľne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, vlastnou rukou podpísali.

11.8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy je:

Príloha č. 1 – Výpis z listu vlastníctva č. 4881.

V Šali, dňa2025

V Šali, dňa2025

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

MENERT spol. s r.o.

Ing. Marta Wöllnerová, konateľ

MeT Šaľa, spol. s r.o.

JUDr. Anna Torišková, konateľ