

**ZMLUVA O NÁJME**  
**uzatvorená medzi:**

Prenajímateľ:

Obchodné meno: **OSKO, a.s.**, Zvolenská cesta 14, 974 03 Banská Bystrica

IČO: 36 044 717 DIČ: 2020088851 IČ DPH: SK2020088851

bankové spojenie: Tatrabanka, a.s.

IBAN: [REDAKOVANÉ]

BIC (SWIFT): [REDAKOVANÉ]

Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel Sa, vložka číslo: 641/S  
v mene ktorého koná: Ing. Pavol Kováčik – predseda predstavenstva  
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: **Zvolenská teplárenská, a.s.**, Lučenecká cesta 25, 961 50 Zvolen

IČO: 36 052 248 DIČ: 2020070030 IČ DPH: SK2020070030

bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa a.s, akciová spoločnosť

IBAN: [REDAKOVANÉ]

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel Sa, vložka č. 686/S  
v mene ktorého koná: Ing. Anton Brčka, predseda predstavenstva  
Mgr. Ján Štriho, podpredseda predstavenstva

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spoločne ďalej len „zmluvné strany“)

**takto:**

**1. PREDMET ZMLUVY**

- 1.1 Touto zmluvou prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného odplatného užívania v prílohe č. 1 tejto zmluvy vymedzenú časť nebytového priestoru o výmere 4,5 m<sup>2</sup> (ďalej len „**predmet nájmu**“), nachádzajúcej sa v katastrálnom území Môťová, číslo parcely 1367 vo vlastníctve prenajímateľa podľa listu vlastníctva číslo 5696, pričom nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v čase vyplývajúcom z tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje za užívanie predmetu nájmu uhrádzať nájomné tak, ako je to dohnuté v čl. 3 tejto zmluvy. Priestory tvoriace predmet nájmu sa pre účely tejto zmluvy označujú ďalej aj ako nebytové priestory, a to aj v prípade, pokiaľ by išlo o spoločné zariadenia domu podľa § 2 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z.
- 1.2 Predmet nájmu podľa tejto zmluvy je nájomca oprávnený užívať za účelom umiestnenia a následného prevádzkovania technológie pre uskutočňovanie dodávky tepla v zmysle zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike; technológiou pre uskutočňovanie dodávky tepla v zmysle zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike sa rozumie odovzdávacia stanica tepla s príslušenstvom (ďalej len „**OST**“). Prenajímateľ v tejto súvislosti osobitne nájomcovi vyhlasuje, že predmet nájmu v zmysle vymedzenia podľa prílohy č. 1 tejto zmluvy je stavebné určený pre účel zodpovedajúci účelu nájmu podľa predchádzajúcej vety.
- 1.3 Umiestnenie OST bude nájomca realizovať v rámci stavby „**Zmena média v parných rozvodoch na horúcovodné, I. etapa**“ (ďalej len „**Stavba**“), cieľom uskutočnenia ktorej je zabezpečenie čo najefektívnejšieho a najhospodárnejšieho vykonávania rozvodu tepla najmä prostredníctvom zmeny teplotnosnej látky z pary na horúcu vodu. Stavba podľa

predchádzajúcej vety bude vo vzťahu k predmetu nájmu realizovaná v rozsahu podľa projektovej dokumentácie pre vydanie stavebného povolenia, spracovanej fy ENERGIA B. Bystrica v 2/2018; Stavbu nájomca realizuje v rámci zámeru zmeny teplotnosnej látky z pary na horúcu vodu. Prenajímateľ podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje, že bol oboznámený s projektovou dokumentáciou Stavby v rozsahu pre stavebné povolenie podľa predchádzajúcej vety, a to v rozsahu, v akom sa ho Stavba dotýka, a súhlasí s jej realizáciou, čo zahŕňa aj potrebné demontážne práce. Prenajímateľ súhlasí so zmenou teplotnosnej látky. Zmluvné strany sa v súvislosti so zmenami na predmete nájmu realizovanými v rámci Stavby dohodli na tom, že nájomca predloží za účelom informovania prenájomateľovi realizačnú projektovú dokumentáciu (časť týkajúcu sa predmetu nájmu), ktorá bude upravovať podrobnosti ohľadom vykonávania zmien na predmete nájmu. Zmeny na predmete nájmu v zmysle tohto bodu vykoná nájomca na vlastné náklady.

- 1.4 V nadväznosti na bod 1.3 tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli na tom, že nájomca vykoná v rámci Stavby podľa bodu 1.3 tejto zmluvy v nevyhnutnom rozsahu demontážne práce vo vzťahu k častiam technológie, ktoré nebudú už ďalej použiteľné pre odber tepla a ktoré by boli prekážkou pre realizáciu Stavby podľa bodu 1.3 tejto zmluvy; zdemontované časti technológie prenechá nájomca prenájomateľovi.
- 1.5 Prenajímateľ zároveň uzatvorením tejto zmluvy vyslovuje súhlas s udržateľnosťou Stavby (pre odstránenie pochybností Stavba zahŕňa aj samotnú nájomcom umiestnenú technológiu pre uskutočňovanie dodávky tepla) vo vzťahu k predmetu nájmu ako časti projektu, ktorý má byť spolufinancovaný s využitím nenávratného finančného príspevku v zmysle bodu 2.1 tejto zmluvy, a to počas doby trvania nájmu tak, ako je táto uvedená v bode 2.1 tejto zmluvy.

## 2. TRVANIE NÁJMU

- 2.1 Vzhľadom k skutočnosti, že Stavba podľa bodu 1.3 tejto zmluvy je financovaná s využitím nenávratného finančného príspevku v rámci operačného programu „Kvalita životného prostredia, Prioritná os 4, Špecifický cieľ 4.5.1, Aktivita A. Výstavba, rekonštrukcia a modernizácia rozvodov tepla“, uzatvára sa táto zmluva na dobu určitú, a to osem (8) rokov počítaných momentom doručenia písomného oznámenia nájomcu prenájomateľovi o protokolárnom odovzdaní a prebratí OST od zhotoviteľa nájomcom. V prípade, pokiaľ k takémuto oznámeniu zo strany nájomcu nedôjde ani do 31.12.2021, počíta sa doba podľa prvej vety tohto bodu od tohto dňa; osobitné práva zmluvných strán nie sú týmto dotknuté.. Pre odstránenie akýchkoľvek pochybností sa uvádza, že toto ustanovenie neupravuje začiatok nájmu, ani nevymedzuje účinnosť tejto zmluvy.
- 2.2 Zmluvné strany sa dohodli, že k odovzdaniu predmetu nájmu do užívania nájomcovi dôjde na základe výzvy nájomcu uskutočnenej najneskôr do 30.6.2021
- 2.3 Na základe dohody zmluvných strán prenájomateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu do užívania v lehote siedmich (7) dní odo dňa výzvy nájomcu v zmysle bodu 2.2 tohto článku. Zmluvné strany sa dohodli, že miestom odovzdania bude sídlo prenájomateľa a o odovzdaní sa spíše preberací protokol, ktorý podpíšu obidve zmluvné strany (ďalej len „**preberací protokol**“). Pokiaľ nedôjde k inej dohode, k odovzdaniu a prevzatiu dôjde v posledný deň lehoty podľa prvej vety tohto bodu o 10.00 hod.
- 2.4 Preberací protokol podľa bodu 2.3 tejto zmluvy musí obsahovať najmä:
- a) zoznam zariadení a ich stav;
  - b) poznámka o odovzdaní kľúčov od priestorov;
  - c) iné skutočnosti, o ktorých vyznačenie požiadala prenájomateľ alebo nájomca;

d) miesto a dátum spísania preberacieho protokolu;

e) podpis prenajímateľa a nájomcu.

Zmluvné strany sa zároveň dohodli na tom, že ohľadom stavu predmetu nájmu bude vyhotovená vhodná fotodokumentácia, ktorá bude prílohou preberacieho protokolu.

Pokiaľ nebude možné pri odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu v zmysle bodu 2.3 tejto zmluvy uviesť v rámci preberacieho protokolu vyššie uvedené údaje alebo niektoré z nich, sú zmluvné strany povinné chýbajúce údaje spísať bez zbytočného odkladu vo forme dodatku k preberaciemu protokolu; v prípade aplikácie časti vety pred bodkočiarkou sa v preberacom protokole uvedie, že chýbajúce údaje budú spísané v dodatku k preberaciemu protokolu.

2.5 Právny vzťah založený touto zmluvou zanikne:

a) uplynutím dohodnutej doby podľa bodu 2.1 tohto článku;

b) na základe písomnej dohody zmluvných strán o zrušení zmluvy, ktorá musí obsahovať aj uvedenie dňa, ku ktorému táto zmluva zaniká;

c) uplynutím výpovednej doby s tým, že túto zmluvu je oprávnená vypovedať príslušná zo zmluvných strán len z nasledujúcich dôvodov:

– prenajímateľ:

○ nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou;

○ nájomca aj napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok; za hrubé porušovanie pokoja alebo poriadku sa nepovažuje výkon opráv v nevyhnutnom rozsahu a primeraným spôsobom;

○ nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa;

○ bolo rozhodnuté o odstránení predmetu nájmu alebo o zmenách predmetu nájmu, čo bráni užívať predmet nájmu; osobitné ustanovenia tejto zmluvy nie sú týmto dotknuté;

– nájomca:

○ nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na výkon ktorej si predmet nájmu touto zmluvou prenajal, a to aj len vo vzťahu k predmetu nájmu;

○ časť predmetu nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilou na dohovorené užívanie;

d) odstúpením od tejto zmluvy v prípadoch uvedených v zákone, v tejto zmluve, alebo ak ktorákoľvek zo zmluvných strán podstatným spôsobom porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy (pre odstránenie pochybností: právo odstúpiť od zmluvy nie je možné uplatňovať v prípade, ak táto zmluva stanovuje pre prípad porušenia príslušnej povinnosti možnosť zmluvu vypovedať). Odstúpenie od zmluvy je potrebné urobiť písomne, inak sa naň neprihliada.

2.6 Nájomca má právo túto zmluvu vypovedať v prípade, ak zanikne alebo bude zrušená zmluva o dodávke a odbere tepla pre potreby príslušnej nehnuteľnosti (miesto odberu), dodávku tepla do ktorej predmet nájmu umožňuje, uzavretá medzi nájomcom ako dodávateľom tepla a prenajímateľom alebo treťou osobou ako odberateľom tepla (v prípade viacerých zmlúv o dodávke a odbere tepla sa má na mysli posledná z nich) alebo pokiaľ zaniknú alebo budú zrušené všetky zmluvy o dodávke a odbere tepla pre potreby nehnuteľností (miest odberu), pre dodávku tepla do ktorých príslušná časť predmetu nájmu slúži. Právo podľa tohto bodu má nájomca aj v prípade, ak dôjde k zániku alebo zrušeniu akýchkoľvek následných zmlúv o dodávke a odbere tepla, pričom nájomca toto právo nevyužil už skôr.

2.7 Zmluvné strany sa dohodli na šesťmesačnej výpovednej dobe s tým, že výpovedná doba začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede

druhej zmluvnej strane a skončí posledným dňom šiesteho kalendárneho mesiaca; uvedené neplatí v prípade výpovede tejto zmluvy zo strany nájomcu v prípade, ak nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na výkon ktorej si predmet nájmu touto zmluvou prenajal a v prípade výpovede podľa bodu 2.6 tejto zmluvy, kedy je výpovedná doba 10 dní a plynie odo dňa doručenia výpovede prenajímateľovi.

- 2.8 Nájomca je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť v prípade:
- pokiaľ nezíska od Úradu pre reguláciu sieťových odvetví povolenie na výrobu a rozvod tepla vo vzťahu k predmetu nájmu umiestnenej technológii; alebo
  - prenajímateľ bez závažného a preukázateľného dôvodu nedá nájomcovi súhlas podľa ustanovení článku 6. bodu 6.5 tejto zmluvy ani v náhradnej primeranej lehote, ktorá nesmie byť kratšia ako sedem dní.

### **3. NÁJOMNÉ**

- 3.1 Nájomné za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy bolo stanovené dohodou zmluvných strán na sumu vo výške 4,5 m<sup>2</sup> x 40,- EUR/m<sup>2</sup>/rok = 180,00 EUR/rok , a to vzhľadom k účelu užívania predmetu nájmu v zmysle bodu 1.2 tejto zmluvy.

**Celkové ročné nájomné za predmet nájmu je 180,00 EUR (slovom: jedenstoosemdesiat eur).**

- 3.2 Nájomné podľa bodu 3.1 tohto článku je uvedené bez dane z pridanej hodnoty, ktorú prenajímateľ vyúčtuje podľa právnych predpisov účinných v čase vzniku daňovej povinnosti; v prípade, pokiaľ prenajímateľ nie je platcom DPH predstavuje nájomné podľa bodu 3.1 tohto článku konečnú sumu.
- 3.3 Výška nájomného podľa bodu 3.1 tohto článku je pevná a je nemenná počas celej doby trvania nájmu podľa tejto zmluvy.
- 3.4 Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ nie je v zmluve stanovené niečo iné, je nájomca oprávnený v rámci nájomného podľa bodu 3.1 tejto zmluvy odoberať elektrickú energiu pre účely prevádzkovania na predmete nájmu umiestnenej technológii.
- 3.5 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude platiť nájomné a úhradu za služby spojené s nájmom (ak je) odo dňa odovzdania predmetu nájmu nájomcovi.
- 3.6 Nájomné za časť obdobia vo vzťahu, ku ktorému je stanovená jeho výška sa určí alikvotne podľa počtu dní alebo iných jednotiek, pokiaľ nájomné nie je určené v závislosti od jednotky času.

### **4. PLATOBNÉ PODMIENKY**

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude uhrádzané na základe prenajímateľom vystavenej faktúry, pričom táto musí obsahovať všetky náležitosti v zmysle príslušných právnych predpisov (napr. v zmysle § 75 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty účinného v čase uzavretia tejto zmluvy).
- 4.2 Zmluvné strany sa dohodli, že doba splatnosti faktúr podľa bodu 4.1 tohto článku je 30 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi; faktúra musí obsahovať všetky náležitosti stanovené všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 4.3 Nájomné a úhradu za služby spojené s nájmom je nájomca povinný platiť na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo na taký bankový účet, ktorý prenajímateľ

písomne oznámi nájomcovi, pričom je povinný ako variabilný symbol uvádzať číslo tejto zmluvy.

- 4.4 Pre prípad omeškania nájomcu s platením nájomného alebo služieb spojených s nájmom podľa tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli na platení úrokov z omeškania vo výške 0,03% zo sumy, so zaplatením ktorej je nájomca v omeškaní, a to za každý deň omeškania.
- 4.5 Nájomca je oprávnený zadržať časť akejkoľvek platby realizovanej na základe tejto zmluvy v prospech prenajímateľa (ďalej len „platba“) 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.
- 4.6 Zmluvné strany sa zaväzujú neodkladne navzájom informovať o skutočnosti, že u nich nastali dôvody pre zrušenie registrácie pre daň z pridanej hodnoty alebo im bola zrušená registrácia pre daň z pridanej hodnoty.
- 4.7 Postúpenie pohľadávky na zaplatenie nájomného a úhrady za služby spojené s nájmom vrátane príslušenstva je možné iba s písomným súhlasom nájomcu.

## **5. NIEKTORÉ POVINNOSTI PRENÁJÍMATEĽA**

- 5.1 Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne a nerušené užívanie na účel stanovený v tejto zmluve, a to v čase stanovenom touto zmluvou (bod 2.3 tejto zmluvy). Prenajímateľ je povinný sa zdržať všetkého, čo by mohlo negatívne ovplyvniť (najmä sťažiť alebo zmariť) splnenie jeho povinnosti podľa predchádzajúcej vety.
- 5.2 Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi, resp. jeho pracovníkom (bez ohľadu na právny vzťah medzi nájomcom a príslušnou osobou) prístup k predmetu nájmu nasledovne:
  - a) v čase od odovzdania predmetu nájmu do užívania nájomcovi do uskutočnenia Stavby podľa bodu 1.3 tejto zmluvy v rozsahu potrebnom v súvislosti s vykonávaním stavebných zmien a zmien na tepelnej prípojke, v pracovných dňoch v čase od 6:30 do 20:00;
  - b) v čase od dokončenia Stavby do ukončenia trvania nájmu v rozsahu potrebnom v súvislosti s prevádzkou a údržbou technologických zariadení, kedykoľvek v priebehu dňa, vrátane nočných hodín a dní pracovného pokoja.
- 5.3 Za účelom zabezpečenia prístupu nájomcu a jeho pracovníkov sa prenajímateľ zaväzuje poskytnúť nájomcovi 1 ks kľúčov a iných technických prostriedkov potrebných v súvislosti s prístupom k predmetu nájmu. Tieto je nájomca povinný chrániť pred poškodením, stratou alebo zneužitím a po skončení nájmu bezodkladne vrátiť.
- 5.4 Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený vykonávať potrebnú kontrolu predmetu nájmu v sprievode nájomcu alebo ním poverenej osoby.
- 5.5 Prenajímateľ sa zaväzuje počas trvania zmluvného vzťahu založeného touto zmluvou zdržať takého konania, ktoré by malo za následok rozhodnutie o odstránení predmetu nájmu alebo ktorého dôsledkom by bola taká zmena predmetu nájmu, ktorá by bránila jeho riadnemu užívaniu v zmysle tejto zmluvy; uvedené platí aj len vo vzťahu k časti predmetu nájmu.

- 5.6 Prenajímateľ je povinný zdržať sa všetkého, čo by ohrozilo alebo sťažilo užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy. V súvislosti s uvedeným sa prenajímateľ touto zmluvou zaväzuje zdržať sa všetkého, čo by marilo alebo sťažovalo vykonanie Stavby podľa bodu 1.3 tejto zmluvy.
- 5.7 Prenajímateľ je povinný bezodkladne po zistení oznámiť nájomcovi akúkoľvek poruchu, haváriu alebo inú hroziacu škodu, o ktorej sa dozvedel. V opačnom prípade prenajímateľ zodpovedá za vzniknutú škodu.
- 5.8 Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi, ako aj osobám realizujúcim Stavbu podľa bodu 1.3 tejto zmluvy, prístup k predmetu nájmu aj v čase pred odovzdaním predmetu nájmu nájomcovi, a to v nevyhnutnom rozsahu a na nevyhnutne potrebný čas v súvislosti s projektovaním a prípravou Stavby; prenajímateľ bude plniť povinnosť podľa časti vety pred bodkočiarkou na základe žiadosti nájomcu, pričom strany dohodnú čas vykonania tohto záväzku (pokiaľ nedôjde k inej dohode, poskytne zhotoviteľ prístup bez zbytočného odkladu).
- 5.9 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený nerušene užívať OST, čomu zodpovedá povinnosť prenajímateľa takéto nerušené užívanie OST nájomcovi umožniť, a to po dobu trvania tejto zmluvy.

## **6. NIEKTORÉ POVINNOSTI NÁJOMCU**

- 6.1 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu na účel dohodnutý v tejto zmluve. Nájomca sa zaväzuje užívať OST v súlade s jej určením.
- 6.2 Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
- 6.3 Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady a zodpovednosť vykonávať periodické odborné prehliadky a skúšky OST alebo zabezpečiť ich riadne vykonanie.
- 6.4 Nájomca je povinný vykonávať na predmete nájmu všetky drobné opravy a bežnú údržbu na vlastné náklady (bez nároku na ich preplatenie prenajímateľom), a to riadne a s použitím vhodných materiálov. Za drobnú sa považuje jednorazová oprava v hodnote do 150,- € vrátane hodnoty materiálu.
- 6.5 Nájomca môže na predmete nájmu vykonať stavebné úpravy iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa; to neplatí vo vzťahu k zmenám uskutočneným v rámci Stavby podľa bodu 1.3 tejto zmluvy, s ktorých vykonaním prenajímateľ súhlasí uzavretím tejto zmluvy.
- 6.6 Opravy alebo údržby časti predmetu nájmu zmenenej nájomcom v súvislosti s realizáciou Stavby podľa bodu 1.3 tejto zmluvy zabezpečuje na vlastné náklady nájomca; uvedeným však nie je dotknuté právo nájomcu požadovať od prenajímateľa náhradu škody, pokiaľ za túto prenajímateľ zodpovedá.
- 6.7 Zmluvné strany sa môžu písomne dohodnúť na vykonaní iných stavebných úprav než sú uvedené v bodoch 6.4 až 6.6. Písomná dohoda bude obsahovať zároveň pomer, v akom sa zmluvné strany budú podieľať na nákladoch spojených s týmito úpravami.
- 6.8 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.

- 6.9 Nájomca je povinný vykonávať akékoľvek stavebné úpravy na predmete nájmu tak, aby nedochádzalo ku vzniku škôd na majetku prenajímateľa, aby nedochádzalo k užívaniu iných priestorov prenajímateľa v rozsahu, ktorý nie je nevyhnutný. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla jeho zavinením, resp. zavinením iných osôb zdržujúcich sa v predmete nájmu s jeho súhlasom, spôsobenú na majetku prenajímateľa alebo na majetku tretích osôb, ktorý je umiestnený v Nehnuteľnosti prenajímateľa, a zaväzuje sa tieto uviesť do pôvodného stavu na vlastné náklady, a ak to nie je možné, poskytnúť primeranú peňažnú náhradu.
- 6.10 Nájomca je povinný užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel, a z tohto dôvodu je povinný zabezpečiť, aby sa v ňom zdržiavali len osoby, ktorých prítomnosť je potrebná v súvislosti s účelom zmluvy, ktoré disponujú potrebnou odbornou spôsobilosťou a boli poučené o zásadách bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci. Prenajímateľ si vyhradzuje právo okamžite vykazať z predmetu nájmu neoprávnené osoby alebo osoby pod vplyvom omamných látok.
- 6.11 Nájomca je oprávnený na nevyhnutný čas prerušiť užívanie predmetu nájmu, a zároveň, prerušiť alebo obmedziť dodávku tepla do odberného miesta v prípade, že by užívanie predmetu nájmu bolo spojené s ohrozením života, zdravia alebo majetku; osobitné povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z tejto zmluvy nie sú dotknuté, najmä povinnosti vyplývajúce z bodov 6.6 a 6.7 tejto zmluvy.
- 6.12 Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe, bez písomného súhlasu prenajímateľa.
- 6.13 V prípade, ak nájomca zabezpečí predmet nájmu vlastnými zabezpečovacími prostriedkami je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi v zapečatenom obale náhradné kľúče (zabezpečovacie vstupné kódy), a to pre prípad nevyhnutného prístupu k predmetu nájmu z dôvodu požiaru alebo inej havárie v čase neprítomnosti nájomcu; v takomto prípade je prenajímateľ povinný oznámiť túto skutočnosť neodkladne telefonicky nájomcovi na tel. číslo +421 905 241 596 a súčasne na emailovú adresu adriana.matejova@mhth.sk. Na vstup do nebytového priestoru z týchto dôvodov dáva nájomca neodvolateľný súhlas. O rozpečatení obalu a vstupe do nebytového priestoru zo strany prenajímateľa bude vykonaný písomný záznam, ktorý bude predložený nájomcovi do 2 pracovných dní.
- 6.14 V prípade skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje nebytový priestor vypratať a predmet nájmu prenajímateľovi odovzdať do desiatich (10) kalendárnych dní odo dňa skončenia nájomného vzťahu založeného touto zmluvou poverenému zamestnancovi, resp. splnomocnenému zástupcovi prenajímateľa, a to v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a vykonané stavebné úpravy v zmysle v tejto zmluvy; nasledujúce ustanovenia tohto bodu nie sú dotknuté. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany odovzdávací protokol. Na odovzdávací protokol sa primerane použijú ustanovenia bodu 2.4 tejto zmluvy. Odovzdaním predmetu nájmu podľa tohto bodu prenajímateľ nájomca odovzdá aj prenajímateľom odsúhlasené zmeny a úpravy, a to bez nároku na akúkoľvek odplatu, pokiaľ táto nebola dohodnutá pred ich vykonaním; prípadné nároky na náhradu škody nie sú týmto dotknuté. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že nájomca prenechá v prípade skončenia nájmu podľa tejto zmluvy prenajímateľovi na predmete nájmu nájomcom podľa tejto zmluvy umiestnenú technológiu pre uskutočňovanie dodávky tepla (bod 1.2 tejto zmluvy), ak o to prenajímateľ písomne požiada a to za cenu určenú znaleckým posudkom, najmenej však za zostatkovú cenu v zmysle účtovných predpisov; pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú bez zbytočného odkladu po skončení nájmu na znalcovi, určí tohto zo zoznamu znalcov nájomca. Cena podľa predchádzajúcej vety bude prenajímateľom nájomcovi zaplatená v lehote 30 dní

odo dňa doručenia znaleckého posudku prenajímateľovi. Nebezpečenstvo škody na technológii pre uskutočňovanie dodávky tepla prechádza na prenajímateľa dňom skončenia nájomného vzťahu, avšak prenajímateľ nadobudne vlastnícke právo až zaplatením ceny, pričom sa zmluvné strany dohodli, že je oprávnený v čase do nadobudnutia vlastníckeho práva technológiu pre uskutočňovanie dodávky tepla primeraným spôsobom užívať. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností, ustanovenia tohto bodu pretrvávajú aj v prípade zániku tejto zmluvy v dôsledku odstúpenia, prípadne inak; to neplatí, pokiaľ sa strany písomne dohodnú inak.

- 6.15 V nadväznosti na § 24 ods. 2 zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení zmien a doplnkov sa zmluvné strany v súvislosti s dohodou o zmenách na predmete nájmu podľa tejto zmluvy dohodli na tom, že technické zhodnotenie predmetu nájmu uhradené nájomcom bude odpisovať nájomca s tým, že vlastník nezvýši vstupnú cenu príslušného hmotného majetku o tieto výdavky.
- 6.16 Nájomca je povinný vykonávať obsluhu a dozor nad ním na predmete nájmu umiestneným technologickým zariadením tak, aby toto bolo prevádzkované v súlade príslušnými právnymi predpismi.
- 6.17 Za účelom odstránenia akýchkoľvek pochybností zmluvné strany uvádzajú, že ustanovenia tohto článku zmluvy sa aplikujú v čase po odovzdaní predmetu nájmu nájomcovi.

## **7. BEZPEČNOSŤ PRI PRÁCI A POŽIARNA OCHRANA**

- 7.1 Zmluvné strany si dohodli podmienky Bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarom v podmienkach, ktoré tvoria nedeliteľnú prílohu č. 2 tejto zmluvy, ktorá ja podpísaná obidvoma zmluvnými stranami.

## **8. OKOLNOSTI VYLUČUJÚCE ZODPOVEDNOSŤ**

- 8.1 Pre účely zmluvy znamenajú okolnosti vylučujúce zodpovednosť (vyššia moc), také mimoriadne a neodvratiteľné udalosti alebo okolnosti a ich bezprostredné následky, ktoré sú mimo kontrolu ktorejkoľvek zmluvnej strany a ktoré zmluvnej strane zabránia alebo bezprostredne ovplyvnia riadne a úplné plnenie zmluvných povinností vyplývajúcich zo zmluvy.
- 8.2 Vyššou mocou sa rozumie najmä značný požiar, povodeň, iná živelná pohroma, vojna, sabotáž, epidémia, blokáda, teroristické akcie, štrajk a iné, s ktorými sú spojené rozsiahle škody mimo kontrolu ktorejkoľvek zmluvnej strany. V prípade zásahu vyššej moci sú zmluvné strany povinné informovať bez zbytočného odkladu druhého účastníka o začiatku ako aj skončení pôsobenia vyššej moci a prijatých opatreniach.

## **9. DORUČOVANIE**

- 9.1 Všetky listiny, objednávky, dokumenty, požiadavky a oznámenia (ďalej len „oznámenia“) budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované listami doručenými poštou alebo osobne, faxom 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 zásielka zaslaná na adresu podľa odseku 9.2 tohto článku vrátila späť odosielateľovi. V prípade, ak adresát odmietne prevziať osobne doručované oznámenie, musí byť toto následne doručované poštou. Ak bolo oznámenie zasielané faxom, e-mailom alebo



doručované osobne v pracovný deň v čase od 8.00 hod do 15.00 hod., považuje sa za doručené v momente prenosu resp. doručenia oznámenia, inak v nasledujúci pracovný deň.

9.2 Pre **nájomcu** budú všetky oznámenia doručované alebo oznamované na nižšie uvedené údaje:

adresa: Zvolenská teplárenská, a.s.  
Lučenecká cesta 25, 961 50 Zvolen  
kontaktné osoby: Ing. Adriána Matejová

a pre **prenajímateľa** budú všetky oznámenie doručované alebo oznamované na nižšie uvedené údaje:

adresa: OSKO, a.s.  
Zvolenská cesta 14, 974 03 Banská Bystrica  
kontaktné osoby: Ing. Iveta Kováčiková

alebo na akúkoľvek inú adresu, telefónne a mobilné telefónne číslo alebo e-mailovú adresu, ktoré budú druhej zmluvnej strane vopred písomne oznámené.

9.3 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 nesplní túto povinnosť, nebude oprávnená namietat', že neobdržala akúkoľvek oznámenie, a zároveň zodpovedá za akúkoľvek takto spôsobenú škodu.

## 10. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

10.1 Všetky spory vyplývajúce z tejto zmluvy alebo súvisiace s ňou, ktoré medzi účastníkmi zmluvy vzniknú sa budú riešiť predovšetkým vzájomnou dohodou. V prípade, že nedôjde k dohode, budú spory rozhodované podľa platných predpisov SR a príslušný bude súd Slovenskej republiky.

10.2 Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov (pokiaľ je predmetom nájmu nebytový priestor) a Občianskeho zákonníka č. 40/1964 ustanoveniami upravujúcimi nájom v znení neskorších predpisov ako aj ustanoveniami Obchodného zákonníka č. 513/1991 Zb. (voľba Obchodného zákonníka) a súvisiacimi predpismi platnými v SR.

10.3 Za škodu na strane nájomcu možno považovať (pokiaľ sú pre to, aby išlo o škodu, splnené ďalšie predpoklady) aj čiastku zodpovedajúcu sume nenávratného finančného príspevku, ktorá nebola v súvislosti s porušením povinnosti prenajímateľa poskytnutá a v každom prípade čiastku zodpovedajúcu sume nenávratného finančného príspevku, ktorá bola v nadväznosti na porušenie povinnosti prenajímateľa podľa tejto zmluvy vrátená.

10.4 Ak by sa dôvod neplatnosti vzťahoval len na časť tejto zmluvy, bude neplatnou len táto časť.

- 10.5 Táto zmluva tvorí úplnú dohodu medzi zmluvnými stranami týkajúcu sa predmetnej záležitosti. Podpisom tejto zmluvy sa žiadna zo zmluvných strán nemôže dovoliavať žiadnych v tejto zmluve nezahrnutých dojednaní a dohôd.
- 10.6 Táto zmluva bola vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch, jeden (1) pre nájomcu a jeden (1) pre prenajímateľa.
- 10.7 Zmluvné strany týmto spoločne prehlasujú, že sú si vedomé skutočnosti, 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.
- 10.8 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 5 rokov od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
- 10.9 Prílohy: 1. Špecifikácia predmetu nájmu  
2. Podmienky bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarmi
- 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 Banskej Bystrici dňa .....

Vo Zvolene dňa .....

Za prenajímateľa:

[Redacted signature]

Ing. Pavol Kováčik  
Predseda predstavenstva  
OSKO, a.s.

[Redacted stamp]

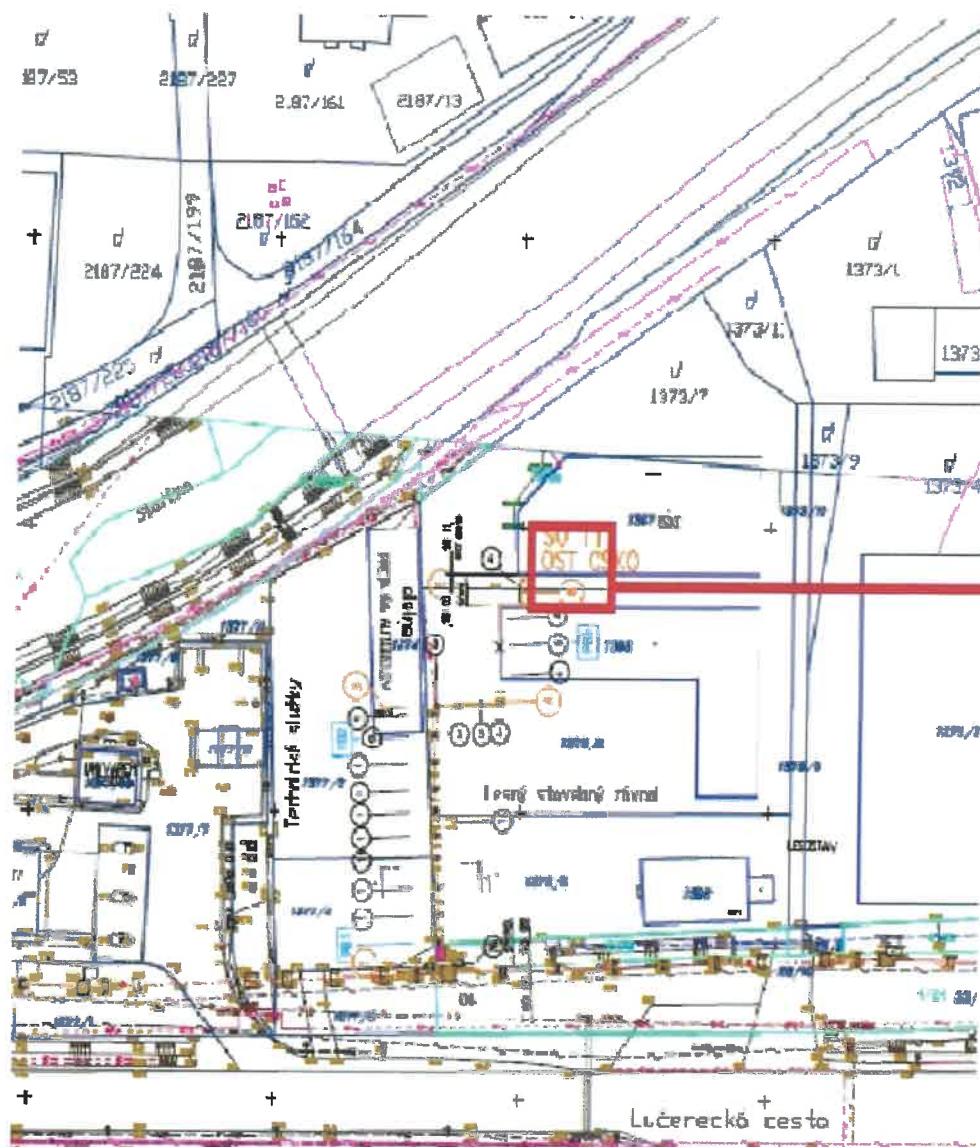
Za nájomcu:

[Redacted signature]

Ing. Anton Brčka  
Predseda predstavenstva  
Zvolenská teplárenská, a.s.

[Redacted stamp]

Mgr. Ján Štriho EMBA  
Podpredseda predstavenstva  
Zvolenská teplárenská, a.s.



Predmet nájmu  
4,5 m<sup>2</sup>

## **Všeobecné zásady dodržiavania bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarimi v podmienkach spoločnosti Zvolenská teplárenská, a.s. v oblasti prenájmov priestorov**

### **Článok I**

#### **Povinnosti prenajímateľa**

1. Prenajímateľ je v oblasti ochrany pred požiarimi (OPP) zodpovedný za:
  - a) spracovanie požiaro-evakuačného plánu<sup>1)</sup>,
  - b) spracovanie požiarnych poplachových smerníc,
  - c) vykonávanie cvičných požiarnych poplachov,
  - d) zriadenie ohlasovne požiarov<sup>1)</sup>,
  - e) spracovanie požiarneho poriadku pracoviska,
  - f) vedenie dokumentácie o kontrole požiarnych zariadení,
  - g) spracovanie analýzy nebezpečenstva vzniku požiaru,
  - h) vedenie požiarnej knihy,
  - i) vedenie dokumentácie školenia zamestnancov v oblasti OPP,
  - j) vypracovanie analýzy nebezpečenstva vzniku požiaru,
  - k) vedenie a aktualizovanie ďalšej dokumentácie v oblasti OPP podľa osobitných predpisov.
2. Prenajímateľ je povinný zriadiť, úplne vybaviť a prevádzkovať ohlasovňu požiarov v zmysle ustanovení zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a vykonávacích predpisov v oblasti ochrany pred požiarimi.
3. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť priestory bezpečnostným a zdravotným značením v zmysle nariadenia vlády č. 387/2006 Z. z. o požiadavkách na zaistenie bezpečnostného a zdravotného označenia pri práci.

### **Článok II**

#### **Povinnosti nájomcu**

1. Nájomca je povinný zabezpečovať vykonávanie odborných skúšok a prehliadok inštalovaných zariadení v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia.
2. Nájomca je povinný zabezpečovať vykonávanie kontrol elektrických zariadení v zmysle platnej legislatívy a kópie revízných správ odovzdávať prenajímateľovi.
3. Nájomca je povinný vykonávať pravidelné kontroly požiarnych uzáverov v zmysle požiadaviek vyhlášky č. 478/2008 Z. z. o vlastnostiach, konkrétnych podmienkach prevádzkovania a zabezpečenia pravidelnej kontroly požiarneho uzáveru, ak je požiarny uzáver súčasťou vybavenia priestorov.
4. Nájomca je povinný zabezpečovať plnenie povinností vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov upravujúcich povinnosti na úseku požiarnej ochrany, ako neoddeliteľnú súčasť svojich povinností a neodkladne odstraňovať zistené nedostatky.
5. Nájomca je povinný zabezpečovať ochranu pred požiarimi v prenajatých priestoroch aj v mimopracovnom čase v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a vykonávacích predpisov v oblasti ochrany pred požiarimi.
6. Nájomca zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci svojich zamestnancov v zmysle zákona NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov ako aj za dodržiavanie opatrení prijatých prenajímateľom na zaistenie ochrany pred požiarimi v predmete nájmu v súlade so znením zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov.

7. Nájomca je povinný vykonávať opatrenia na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci vo vzťahu k svojim zamestnancom, ako aj k osobám, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu s vedomím nájomcu.
8. Nájomca je v oblasti ochrany pred požiarimi zodpovedný za:
  - a) zabezpečenie potrebnej dokumentácie v prípade zmeny účelu užívania stavby<sup>2)</sup>,
  - b) vybavenie prenajatého priestoru hasiacimi prístrojmi a vykonávanie ich kontrol a revízií,
  - c) dodržiavanie technických podmienok a požiadaviek na protipožiarnu bezpečnosť pri inštalácii a prevádzkovaní palivových spotrebičov, elektrotepelných spotrebičov a zariadení ústredného vykurovania a pri výstavbe a používaní komínov a dymovodov,
  - d) dodržiavanie požiadaviek súvisiacich s manipuláciou, ukladaním a skladovaním horľavých látok a horenie podporujúcich látok,
  - e) bezodkladne oznámenie prenajímateľovi a príslušnému okresnému riaditeľstvu Hasičského a záchranného zboru každý požiar, ktorý vznikol v priestoroch, ktoré užíva alebo pri činnostiach, ktoré vykonáva,
  - f) umožnenie orgánom štátneho požiarneho dozoru vykonanie úkonov pri zisťovaní príčin vzniku požiaru,
  - g) zabezpečenie školenia o ochrane pred požiarimi zamestnancov a osôb, ktoré sa s vedomím nájomcu zdržujú v jej objektoch a priestoroch v zmysle platnej legislatívy,
  - h) vykonávanie prehliadok, kontrol a revízií elektrozariadení vrátane zásuviek, elektrických rozvodov a pod.,
  - i) zriadenie protipožiarnej hliadky a jej odbornú prípravu,
  - j) vykonávanie preventívnych protipožiarnych prehliadok a odstraňovanie zistených nedostatkov,
  - k) prevádzkovanie technického a technologického zariadenia a zabezpečovanie vykonávania pravidelnej údržby a kontroly z hľadiska ich protipožiarnej bezpečnosti a odstraňovanie zistených nedostatkov podľa pokynov výrobcu,
9. Nájomca je povinný dodržiavať poriadok v nebytových priestoroch a dbať na príkazy a usmernenia prenajímateľa.
10. Nájomca sa zaväzuje udržiavať trvale voľné núdzové východy, únikové cesty, prístupy k uzáverom elektriny, plynu, vody a požiarne-technickým zariadeniam, ktoré súvisia s predmetom nájmu a zabezpečiť, aby požiarne-technické zariadenia, výstražné tabuľky, schémy a nápisy inštalované prenajímateľom neboli v užívaných nebytových priestoroch poškodené alebo zničené.
11. Nájomca je povinný dodržiavať zákaz fajčenia vo všetkých priestoroch objektu, kde je situovaný predmet nájmu a tiež dodržiavať interné príkazy a usmernenia vydané prenajímateľom za účelom zabezpečenia riadnej prevádzky budovy.

---

<sup>1)</sup> Len pre stavby a objekty, ktoré v zmysle legislatívy majú túto povinnosť.

<sup>2)</sup> Stavbu možno užívať len na účel určený v kolaudačnom rozhodnutí, prípadne v stavebnom povolení. Zmeny účelu užívania stavby, ktoré spočívajú v zmene spôsobu užívania stavby, jej prevádzkového zariadenia, v zmene spôsobu a v podstatnom rozšírení výroby alebo činností, ktoré by mohli ohroziť život a zdravie ľudí alebo životné prostredie, vyžadujú rozhodnutie stavebného úradu o zmene v užívaní stavby. Zmena v užívaní stavby, ktorá je spojená so zmenou stavby zásadne vyžaduje najprv stavebné konanie a po ukončení zmeny stavby kolaudačné konanie. Zmena v užívaní stavby, ktorá je spojená so zmenou stavby spočívajúcou v stavebných úpravách, ktorými sa podstatne nemení vzhľad stavby a nezasahuje sa do nosných konštrukcií stavby, môže stavebný úrad prerokovať v spojenom konaní o zmene v užívaní stavby.