

NÁJOMNÁ ZMLUVA

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

medzi

PRENAJÍMATEĽOM:

Obchodné meno: **MH Teplárenský holding, a.s.**
Sídlo: Turbínová 3, 831 04 Bratislava - mestská časť Nové Mesto
IČO: 36211541
DIČ: 2020048580
IČ DPH: SK2020048580
Číslo účtu:
Zapísaný: v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 7386/B
Zastúpený: Ing. Marcel Vrátny, predseda predstavenstva
Ing. Vojtech Červenka, člen predstavenstva

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

NÁJOMCOM:

Obchodné meno: **Slovenská produkčná, a.s.**
Sídlo: Brečtanová 1, 831 01 Bratislava
IČO: 35843624
DIČ: 2020239023
IČ DPH: SK2020239023
Zapísaný: v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 3006/B
Zastúpený: Slávka Adamiková, riaditeľka výroby, na základe plnomocenstva

(ďalej len „nájomca“)

(ďalej tiež spolu ako „zmluvné strany“)

v nasledovnom znení:

1 Predmet zmluvy

Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi do dočasného užívania predmet nájmu podľa článku 2 a záväzok nájomcu zaplatiť nájomné podľa podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

2 Predmet nájmu

2.1 Prenajímateľ je vlastníkom nasledovných nehnuteľností situovaných v areáli Výhrevňa juh vo Vlčom hrdle, v katastrálnom území Ružinov, obec Bratislava-mestská časť Ružinov, okres

Bratislava II, zapísaných na liste vlastníctva č. 1664 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava:

- a) stavba s popisom „**výrobný blok**“, súpisné číslo 5453, postavená na pozemku parcely registra „C“ číslo 3979/43, vo výmere 2841 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,
- b) stavba s popisom „**mazutové hospodárstvo**“, súpisné číslo 5455, postavená na pozemku parcely registra „C“ číslo 3979/47, vo výmere 411 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, v ktorej sa nachádza kompresorová stanica,
- c) pozemok parcely registra „C“ číslo 3979/2, vo výmere 8880 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie.

2.2 Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú:

- a) vnútorný priestor vodného hospodárstva v približnej výmere 15 x 10 metrov, ktorý sa nachádza vo výrobnom bloku podľa ods. 2.1 písm. a),
- b) vonkajší priestor v približnej výmere 25 x 5 metrov, ktorý sa nachádza na pozemku podľa ods. 2.1 písm. c), a ktorý je cestou od vnútorného priestoru vodného hospodárstva ku kompresorovej stanici v stavbe mazutového hospodárstva podľa ods. 2.1 písm. b).

2.3 Predmet nájmu podľa ods. 2.2 je graficky vyznačený na pôdoryse, ktorého fotokópia je súčasťou tejto zmluvy ako príloha č. 1.

2.4 Nájomca berie na vedomie, že v predmete nájmu alebo v jeho bezprostrednej blízkosti sa nachádzajú aktívne prevádzkové prvky teplárenskej sústavy, a preto užívanie predmetu nájmu môže podliehať kontrolám alebo iným obmedzeniam, ktorých cieľom je zabezpečenie ochrany týchto prvkov v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi. Nájomca tiež súhlasí s prípadnými kontrolami alebo inými obmedzeniami podľa predchádzajúcej vety, ktoré môžu mať vplyv na komfort počas dočasného užívania predmetu nájmu.

3 Účel a doba nájmu

- 3.1 Nájomca bude predmet nájmu užívať krátkodobu len na účel natáčania sekvencií kriminálno-komediálneho seriálu „Einstein“ z produkcie TV JOJ.
- 3.2 Nájom podľa tejto zmluvy sa dojednáva na dobu určitú od 05.05.2022 do 05.05.2022.

4 Skončenie nájmu

4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájom sa skončí:

- a) uplynutím doby, na ktorú je dojednaný,
- b) vzájomnou dohodou zmluvných strán,
- c) odstúpením od zmluvy jednou zo zmluvných strán.

4.2 Prenajímateľ môže od tejto zmluvy odstúpiť z dôvodov podľa § 666 ods. 2 a § 679 ods. 3 Občianskeho zákonníka, a taktiež ak:

- a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
- b) nájomca aj napriek výzve prenajímateľa mešká s úhradou faktúry, alebo
- c) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívaniu predmetu nájmu.

4.3 Nájomca môže od tejto zmluvy odstúpiť z dôvodov podľa § 679 ods. 1, § 679 ods. 2 a § 684 Občianskeho zákonníka, a taktiež ak nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmetu nájmu prenajal.

4.4 Odstúpenie od zmluvy je účinné v okamihu jeho doručenia druhej zmluvnej strane a v tomto okamihu zmluva zaniká (*ex nunc*). Odstúpenie od zmluvy je doručené, keď sa dostane do sféry príjemcu, teda od momentu, kedy mal príjemca objektívne možnosť sa oboznámiť s jeho obsahom. Tento okamih nastane v prípade listovej zásielky najmä vzhľadom na oznámenie o doručení zásielky do poštovej schránky príjemcu, prevzatím zásielky pri jej prvom doručovaní alebo v okamihu odmietnutia jej prevzatia pri prvom doručovaní. Ak nie je možné zistiť okamih takéhoto doručenia, považuje sa písomné odstúpenie od zmluvy za doručené v deň jeho späťvrátenia odosielateľovi.

4.5 Odstúpením od zmluvy nezanikajú nároky, ktoré vznikli na podklade tejto zmluvy niektorej zo zmluvných strán v čase pred odstúpením od zmluvy.

4.6 Nájomný vzťah tiež zanikne, ak je splnená niektorá z nasledujúcich podmienok:

- a) zanikne predmet nájmu,
- b) zanikne nájomca bez právneho nástupcu.

5 Výška a splatnosť nájomného a platieb za služby spojené s nájmom (prevádzkové náklady)

- 5.1 Vzhľadom na účel nájmu podľa článku 3 ods. 3.1 sa zmluvné strany dohodli:
- a) na nájomnom v sume **350 EUR bez DPH** za každý deň užívania predmetu nájmu,
 - b) na platiach za služby spojené s nájmom (prevádzkové náklady) v sume **50 EUR bez DPH** za každý deň užívania predmetu nájmu; prevádzkovými nákladmi sa rozumejú najmä spotrebovaná elektrická energia v predmete nájmu.
- 5.2 K sume nájomného a platieb za služby spojené s nájmom podľa ods. 5.1 sa pripočítava tiež DPH v sadzbe podľa platných všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku dane z pridanej hodnoty.
- 5.3 Sumu nájomného a platieb za služby spojené s nájmom podľa ods. 5.1 je možné meniť len so súhlasom zmluvných strán, a to písomným dodatkom k tejto zmluve. V prípade, že skutočné prevádzkové náklady prevýšia v dôsledku nadmernej spotreby energií zo strany nájomcu sumu podľa ods. 5.1 písm. b), má v takom prípade prenajímateľ nárok na náhradu nedoplatku.
- 5.4 Nájomné a platby za služby spojené s nájmom podľa ods. 5.1 sú splatné mesačne pozadu na základe skutočného počtu dní užívania predmetu nájmu v predchádzajúcom kalendárnom mesiaci. Nájomca uhradí nájomné a platby za služby spojené s nájmom na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, ktorá bude nájomcovi doručená najneskôr do 10. dňa kalendárneho mesiaca, ktorý nasleduje po kalendárnom mesiaci, za ktorý sa vystavuje faktúra, alebo najneskôr do 10. dňa od skončenia nájmu, ak k skončeniu nájmu dôjde skôr než uplynie kalendárny mesiac, za ktorý sa vystavuje faktúra. Lehota splatnosti faktúry nesmie byť menej ako 14 dní od jej vystavenia. Nájomca podpisom tejto zmluvy súhlasí s doručovaním vystavených faktúr v elektronickej podobe (vo formáte PDF), a to na e-mailovú adresu podatelna@batas.sk. Zmluvné strany sa dohodli a berú na vedomie, že elektronická faktúra je plnohodnotnou náhradou faktúry v listinnej podobe, a preto prenajímateľ nie je povinný zasielať nájomcovi faktúry aj v listinnej podobe.
- 5.5 V prípade, že faktúra vystavená podľa ods. 5.4 nebude obsahovať náležitosti podľa § 74 zákona o DPH a/alebo obsahuje zjavné nesprávosti, ktoré sú v rozpore s obsahom tejto zmluvy, je v takom prípade nájomca povinný doručiť faktúru späť prenajímateľovi na opravu. Počas opravy faktúry lehota splatnosti neplynie; pôvodná lehota splatnosti sa predlžuje o čas nevyhnutný na opravu a opätovné doručenie faktúry.

6 Práva a povinnosti zmluvných strán

- 6.1 Nájomca je oprávnený sa zdržiavať v predmete nájmu a spolu s ním aj osoby, ktoré v jeho mene a podľa jeho pokynov zodpovedajú za dosiahnutie účelu nájmu (najmä členovia filmového štábu).
- 6.2 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa:
- a) meniť dohodnutý účel nájmu,
 - b) vykonávať zmeny a úpravy na predmete nájmu,
 - c) prenechať predmet nájmu do užívania tretím osobám,
 - d) natáčať alebo inak obrazovo zaznamenávať predmet nájmu z vtáčej perspektívy, ako aj zaznamenávať iné aktívne prevádzkové prvky teplárenskej sústavy, ktoré je prenajímateľ povinný chrániť podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 6.3 Nájomca je povinný:
- a) využívať na dosiahnutie účelu nájmu iba tie priestory, ktoré sú v tejto zmluve alebo priamo v teréne označené ako predmet nájmu,
 - b) nenarúšať a nezasahovať do činnosti teplárne alebo do iných aktívnych prevádzkových prvkov teplárenskej sústavy,
 - c) postupovať podľa pokynov správcu areálu,
 - d) strpieť zvýšenú kontrolu prenajímateľa alebo ním určenej osoby, prípadne iné obmedzenia, a to s cieľom zabezpečenia ochrany aktívnych prevádzkových prvkov teplárenskej sústavy,

- e) chrániť predmet nájmu vrátane vybavenia pred poškodením, zničením, zneužitím alebo inými protiprávnymi aktivitami,
 - f) dodržiavať na vlastnú zodpovednosť povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj na úseku protipožiarnej ochrany,
 - g) zabezpečiť a hradiť sám a na vlastný účet náklady, ktoré sú spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu,
 - h) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ; pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škody tým spôsobené a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre poruchy a nedostatky, ktoré podstatne alebo dlhší čas zhoršujú užívanie predmetu nájmu,
 - i) strpieť obmedzenia pri užívaní predmetu nájmu v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie jeho opráv a údržbu,
 - j) zabezpečiť odstránenie škody na predmete nájmu, ktorú sám spôsobil, a to na vlastné náklady; v opačnom prípade zabezpečiť odstránenie tejto škody prenajímateľ na náklady nájomcu.
- 6.4 Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za všetky škody na predmete nájmu, zariadeniach a ostatných veciach, ako aj za škody na majetku tretích osôb, ktoré spôsobí sám alebo ním poverené osoby v súvislosti s užívaním predmetu nájmu.
- 6.5 Prenajímateľ je oprávnený vstupovať na predmet nájmu za účelom kontroly plnenia povinností nájomcu podľa tejto zmluvy, a to s ohľadom na skutočnosť podľa článku 2 ods. 2.4 tejto zmluvy.
- 6.6 Prenajímateľ je povinný:
- a) odovzdať nájomcovi predmet nájmu do užívania,
 - b) umožňovať nájomcovi vstup do predmetu nájmu,
 - c) zabezpečovať nájomcovi štandardné prevádzkové služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom (najmä prístup k elektrickej energii),
 - d) zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu; tým nie je dotknuté oprávnenie prenajímateľa podľa ods. 6.5 a povinnosť nájomcu podľa ods. 6.3 písm. c), d) a i),
 - e) poskytovať nájomcovi nevyhnutnú súčinnosť, a to kedykoľvek o ňu nájomca požiada.

7 Záverečné ustanovenia

- 7.1 Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva je záväzná aj pre právnych nástupcov oboch zmluvných strán.
- 7.2 Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomné vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy, ako aj zmluva samotná sa spravujú právnym poriadkom Slovenskej republiky. Vzťahy neupravené touto zmluvou vrátane jej príloh a neskorších dodatkov sa spravujú príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka (513/1991 Zb.), Občianskeho zákonníka (40/1964 Zb.) a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
- 7.3 Zmluvné strany sa tiež dohodli, že všetky prípadné spory, ktoré vzniknú pri plnení predmetu tejto zmluvy, budú riešiť predovšetkým vzájomnou dohodou. Ak nedôjde k dohode, tak v takom prípade je ktorákoľvek zo zmluvných strán oprávnená iniciovať riešenie sporov pred príslušným všeobecným súdom Slovenskej republiky.
- 7.4 Ak sa niektoré z ustanovení tejto zmluvy kvôli rozporu s právnym poriadkom Slovenskej republiky stane neplatným, nespôsobí v takom prípade táto skutočnosť neplatnosť celej zmluvy. Zmluvné strany sú potom povinné vynaložiť zodpovedajúce úsilie na to, aby vzťahy dotknuté takouto neplatnosťou uviedli do súladu so všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 7.5 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť s poukazom na ustanovenie § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
- 7.6 Túto zmluvu je možné meniť len vo forme písomného dodatku podpísaného obidvomi zmluvnými stranami.
- 7.7 Zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán dostane po jej podpise jeden rovnopis.

7.8 Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju vlastnoručne podpísali.

V Bratislave, dňa 3.5.2022

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

MH Teplárenský holding, a.s.
Ing. Marcel Vrátny
predseda predstavenstva

Slovenská produkčná, a.s.
Slávka Adamíková
riaditeľka výroby na základe plnomocenstva

MH Teplárenský holding, a.s.
Ing. Vojtech Červenka
člen predstavenstva

Prílohy k zmluve:

Príloha č. 1: Pôdorys k predmetu nájmu (situácia areálu Výchrevňa juh)