

Číslo zmluvy prenajímateľa:

NÁJOMNÁ ZMLUVA a DOHODA O ZRÁŽKACH ZO MZDY

uzatvorená podľa ustanovenia § 51, § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov v spojení s § 20 ods. 2 zákona č. 311/2001 Z. z. Zákonník práce v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zmluva“)

medzi zmluvnými stranami:

1. Prenajímateľom:

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, vo vložke č. 7386/B
 v mene spoločnosti konajú: Ing. Miroslav Kavuľa, generálny riaditeľ
 Ing. Lenka Smreková, FCCA, finančný riaditeľ

(ďalej len „prenajímateľ“ alebo „zamestnávateľ“)

a

2. Nájomcom:

meno a priezvisko: **Mgr. Matúš Štofka**
 dátum nar.:
 trvale bytom:

(ďalej len „nájomca“ alebo „zamestnanec“)

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

nasledovne:

1. PREDMET ZMLUVY

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – radovej garáže číslo 8 stojacej na pozemku reg. „C“ KN parcela č. 3306/57, ktorá je Okresným úradom Košice, katastrálny odbor evidovaná na LV č. 11671 vedenom pre okres: Košice IV, obec: Košice - Juh, katastrálne územie Južné Mesto (ďalej len „garáž“).
- 1.2 Prenajímateľ za podmienok uvedených v tejto zmluve prenecháva nájomcovi do odplatného užívania garáž špecifikovanú v odseku 1 tohto článku zmluvy o celkovej výmere **14,52 m²**.

2. ÚČEL ZMLUVY

- 2.1 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi garáž za účelom parkovania osobného motorového vozidla, ktoré je vo vlastníctve nájomcu alebo v nájme nájomcu alebo v inom oprávnenom užívaní nájomcu a ktorého EVČ a identifikačné číslo vozidla VIN je zhodné s údajmi, ktoré nájomca písomne oznámi prenajímateľovi bez zbytočného odkladu po podpise tejto zmluvy.

3. DOBA NÁJMU

3.1 Na základe dohody zmluvných strán prenajímateľ odovzdá nájomcovi garáž do užívania v lehote siedmych (7) dní odo dňa začiatku nájmu. O odovzdaní garáže spíšu zmluvné strany zápisnicu, v ktorej uvedú najmä:

- a) stav, v akom sa garáž nachádza v deň odovzdania nájomcovi;
- b) zoznam zariadenia a jeho stav, ak sa v garáži nachádza;
- c) poznámku o odovzdaní kľúčov od garáže;
- d) iné skutočnosti, o ktorých uvedenie požiada prenajímateľ alebo nájomca;
- e) miesto a dátum spísania zápisnice;
- f) podpis prenajímateľa a nájomcu.

3.2 Táto zmluva sa uzatvára na **dobu neurčitú**. Doba nájmu začína plynúť dňa **15.05.2024**.

3.3 Právny vzťah založený touto zmluvou zanikne:

- a) na základe písomnej dohody zmluvných strán o zrušení zmluvy k určenému dňu,
- b) uplynutím výpovednej lehoty s tým, že túto zmluvu je oprávnená vypovedať každá zo zmluvných strán písomnou výpoveďou s trojmesačnou výpovednou lehotou aj bez uvedenia dôvodu; výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho mesiaca, v ktorom bola doručená písomná výpoveď druhej zmluvnej strane,
- c) odstúpením od tejto zmluvy niektorou zo zmluvných strán, pričom zmluvná strana je oprávnená od tejto zmluvy odstúpiť v prípadoch uvedených v zákone, v tejto zmluve, alebo ak druhá zmluvná strana podstatným spôsobom porušuje povinnosti vyplývajúce jej z tejto zmluvy. Odstúpenie od zmluvy je potrebné urobiť písomne, inak sa naň neprihliada. Za podstatné porušenie tejto zmluvy sa považuje najmä omeškanie nájomcu s platením nájomného o viac ako tridsať (30) dní, užívanie garáže v rozpore s účelom stanoveným v tejto zmluve alebo v rozpore s touto zmluvou, prenechanie garáže do podnájmu alebo užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa;
- d) dňom ukončenia pracovného pomeru medzi prenajímateľom a nájomcom.

4. NÁJOMNÉ

4.1 Na základe dohody zmluvných strán bolo nájomné za užívanie garáže stanovené na sumu vo výške **19,92 €** (slovom: devätnásť eur a deväťdesiatdva eurocentov) **bez DPH mesačne**. K dohodnutej výške nájomného bude fakturovaná DPH v sadzbe platnej ku dňu vzniku daňovej povinnosti.

4.2 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné podľa ods. 4.1 tohto článku zmluvy môže byť upravené jednostranným právnym úkonom prenajímateľa:

- a) z titulu inflácie v Slovenskej republike vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky, a to o sumu súčinu miery inflácie v Slovenskej republike za bežný kalendárny rok a výšky nájomného plateného v bežnom kalendárnom roku a/alebo
- b) z titulu nárastu preukázaných výdavkov prenajímateľa súvisiacich s garážou, a to o sumu zodpovedajúcu rozdielu medzi výdavkami pred takým zvýšením a po takomto zvýšení, najmä zvýšenia dane z nehnuteľností, zvýšený odber alebo cena médií a pod.

do užívania v lehote
né strany zápisnicu,

Prenajímateľ oznámi nájomcovi upravenú výšku nájomného písomne. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné upravené podľa vyššie uvedeného nahrádza nájomné uvedené v tejto zmluve bez potreby uzatvárať písomný dodatok k tejto zmluve, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nová výška nájomného nájomcovi prenajímateľom oznámená.

- 4.3 V nájomnom podľa tohto článku sú zahrnuté aj úhrady za plnenia poskytované s nájomom (elektrická energia).

5. PLATBNÉ PODMIENKY

- 5.1 Nájomca bude nájomné uhrádzať podľa článku 8 tejto zmluvy formou zrážok zo mzdy.
- 5.2 Nájomné za jednotlivé kalendárne mesiace je splatné vždy v najbližšom výplatnom termíne mesiaca, za ktorý sa nájomné uhrádza.
- 5.3 V prípade skončenia nájmu pred posledným dňom v príslušnom kalendárnom mesiaci nebude výška nájmu alikvotne upravovaná, tzn., že nájomca je povinný za tento mesiac uhradiť prenajímateľovi mesačné nájomné v celom rozsahu.

6. PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

- 6.1 Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť a udržiavať garáž počas celej doby nájmu v stave spôsobilom na riadne a nerušené užívanie na účel a za podmienok stanovených v tejto zmluve. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi garáž vypratánú a vyčistenú.
- 6.2 Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený vykonávať potrebnú kontrolu garáže v sprievode nájomcu alebo ním splnomocnenej osoby, ak o to prenajímateľ písomne alebo telefonicky aspoň jeden (1) deň vopred požiada tak, aby sa kontrola garáže vykonala mimo pracovného času nájomcu.
- 6.3 Prenajímateľ nezodpovedá za žiadne poistné udalosti vzniknuté na veciach nachádzajúcich sa v garáži.

7. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

- 7.1 Nájomca je povinný udržiavať garáž v stave, v akom ju prevzal, najmä udržiavať v garáži čistotu a neskladovať v garáži odpad.
- 7.2 Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi včas potrebu opráv, ktoré má urobiť prenajímateľ na svoje náklady, pričom nájomca nesie zodpovednosť za škody, ktoré vzniknú v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti.
- 7.3 Nájomca je povinný vykonávať v garáži všetky drobné opravy, bežnú údržbu na vlastné náklady, a to riadnym odborným spôsobom s použitím kvalitných a vhodných materiálov. Ak sa zmení drobná závada v dôsledku jej včasného neodstránenia nájomcom na závadu nie drobnú, je povinnosťou nájomcu odstrániť túto závadu výlučne na vlastné náklady. Za drobné opravy a bežnú údržbu sa považujú investície jednorazovo do výšky 70,- €. Za drobné opravy a bežnú údržbu sa vždy považuje maľovanie a zasklievanie okien.

- 7.4 Nájomca je taktiež povinný vykonať drobnú opravu alebo bežnú údržbu najneskôr do troch (3) pracovných dní po tom, čo ho na to ústne alebo písomne upozornil/výzval prenajímateľ.
- 7.5 Nájomca nie je oprávnený prenechať garáž do podnájmu alebo užívania tretej osobe.
- 7.6 Nájomca sa v súvislosti s užívaním garáže zaväzuje dodržiavať právne predpisy týkajúce sa ochrany pred požiarmi, ochrany a tvorby životného prostredia, ochrany verejného zdravia a pod. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za všetky škody spôsobené porušením, nesplnením, resp. zanedbaním akejkoľvek povinnosti, ktorá nájomcovi vyplýva z predpisov týkajúcich sa ochrany pred požiarmi, ochrany a tvorby životného prostredia, ochrany verejného zdravia a pod. Za škody sa na účely tejto zmluvy považujú aj sankcie uložené príslušnými štátnymi orgánmi a orgánmi verejnej správy v súvislosti s porušením, nesplnením prípadne zanedbaním povinností v oblasti ochrany pred požiarmi, ochrany a tvorby životného prostredia, ochrany verejného zdravia a pod.
- 7.7 Prenajímateľ je bez ohľadu na článok 6 ods. 6.2 tejto zmluvy je oprávnený vstupovať do garáže kedykoľvek, v odôvodnených prípadoch, aj bez súhlasu nájomcu, najmä ak existuje riziko vzniku škody prenajímateľovi, nájomcovi alebo tretím osobám, alebo ak sa možno na základe okolností domnievať, že hrozí alebo môže hrozí vznik takejto škody. Prenajímateľ je taktiež podľa svojho uváženia oprávnený v odôvodnených prípadoch, najmä ak existuje riziko vzniku škody prenajímateľovi, nájomcovi alebo tretím osobám umožniť vstup do garáže aj iným osobám bez súhlasu nájomcu, avšak výlučne za účelom predchádzania alebo odstraňovania škody.
- 7.8 V prípade skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje garáž vypratať a odovzdať do siedmich (7) dní odo dňa skončenia nájomného vzťahu založeného touto zmluvou poverenému zamestnancovi, resp. splnomocnenému zástupcovi prenajímateľa v stave, v akom ju prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O odovzdaní garáže prenajímateľovi spíšu zmluvné strany zápisnicu. Na zápisnicu sa primerane použijú ustanovenia článku 3 ods. 3.1 tejto zmluvy.
- 7.9 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že ak nájomca neodovzdá garáž v lehote uvedenej v odseku 7.8 tohto článku, môže prenajímateľ garáž za účasti nezúčastnenej tretej osoby a notára vypratať, nechať spísať úradný záznam o vypratání. Na uvedený postup nájomca výslovne udeľuje svoj súhlas a zaväzuje sa všetky takto vzniknuté náklady prenajímateľovi uhradiť bez zbytočného odkladu potom, ako mu bude prenajímateľom oznámená celková suma nákladov spojených s vypratáním. Ustanovenie článku 5 ods. 5.3 tejto zmluvy sa použije primerane.

8 PREDMET DOHODY O ZRÁŽKACH ZO MZDY

- 8.1 Zamestnanec a zamestnávateľ sa dohodli, že záväzok zamestnanca spočívajúci v úhrade mesačného nájomného vo výške podľa článku 4 ods. 4.1 tejto zmluvy bude vykonávaný formou zrážok zo mzdy.
- 8.2 Zamestnanec neodvolateľne a bezpodmienečne vyhlasuje, že súhlasí s tým, aby uspokojenie nároku zamestnávateľa z titulu úhrady mesačného nájomného zamestnancom bolo zabezpečené vykonávaním mesačných zrážok vo výške mesačného nájmu podľa článku 4 ods. 4.1 tejto zmluvy za dodržania záväzných právnych predpisov, a to z jeho čistej mzdy, prípadne z iných príjmov, s ktorými sa pri exekúcii nakladá ako so mzdou, počínajúc dňom uzatvorenia tejto dohody, a to po celú dobu trvania nájmu podľa tejto zmluvy a vysporiadania posledného nájomného podľa tejto zmluvy.

- 8.3 Pre vylúčenie pochybností sa zmluvné strany výslovne dohodli, že v prípade zvýšenia mesačného nájomného postupom podľa článku 4 ods. 4.2 tejto zmluvy dôjde automaticky aj k zvýšeniu zážitky zo mzdy v zodpovedajúcej výške.

9 DORUČOVANIE A OSOBNÉ ÚDAJE

- 9.1 Výzva, oznámenie alebo akýkoľvek iný právny úkon (ďalej len „výzva“) jednej zmluvnej strany (ďalej len „odosielateľ“) sa považuje za doručenie druhej zmluvnej strane (ďalej len „adresát“), ak bola uskutočnená na adresu adresáta uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, resp. na adresu, ktorú adresát naposledy písomne oznámil odosielateľovi. Výzva sa považuje za doručenie dňom, v ktorom adresát výzvu prevzal alebo odmietol prevziať, alebo na tretí deň odo dňa podania zásielky na pošte, ak sa uložená zásielka zaslaná na adresu podľa predchádzajúcej vety vrátila späť odosielateľovi.
- 9.2 Zmluvné strany sa zároveň zaväzujú oznamovať si navzájom akékoľvek zmeny údajov, ktoré sa ich týkajú a sú potrebné na prípadné uplatnenie výzvy, najmä všetky zmeny týkajúce sa uzavretej tejto zmluvy, zmenu, či zánik ich právnej subjektivity, adresu ich sídla alebo bydliska, bankového spojenia. Ak niektorá zmluvná strana nesplní túto povinnosť, nebude oprávnená namietat, že neodbržala akúkoľvek výzvu, a zároveň zodpovedá za akúkoľvek takto spôsobenú škodu.
- 9.3 Prenajímateľ spracúva osobné údaje nájomcu v súlade s nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane osobných údajov), ako aj v súlade so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov; a to najmä na právnom základe plnenia zmluvy [čl. 6 ods. 1 písm. b) všeobecného nariadenia o ochrane údajov]. Podrobná písomná informácia o spracúvaní osobných údajov je dostupná na webovej stránke MHTH, a to v časti „Ochrana osobných údajov“ (www.mhth.sk/ochrana-osobnych-udajov).

10 ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 10.1 Táto zmluva sa môže meniť alebo rušiť iba dohodou zmluvných strán v písomnej forme.
- 10.2 V prípade, že akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy je alebo sa stane neplatným, neúčinným a/alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť, účinnosť a/alebo vykonateľnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy, pokiaľ to nevylučuje v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov 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 nevykonateľné, nahradiť dotknuté ustanovenie ustanovením novým, ktorého obsah bude v čo najväčšej miere zodpovedať vôli zmluvných strán v čase uzatvorenia tejto zmluvy.
- 10.3 Zmluvné strany sa dohodli, že ich záväzkový vzťah podľa tejto zmluvy sa spravuje zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“). Táto zmluva sa spravuje príslušnými ustanoveniami o zmluvnom type nájomnej zmluvy v Občianskom zákonníku (§ 663 a nasl.) a ostatnými príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

- 10.4 Zmluvné strany 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 (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.
- 10.5 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
- 10.6 Táto zmluva je vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch, po jednom (1) pre každú zmluvnú stranu.
- 10.7 Táto zmluva predstavuje úplnú dohodu zmluvných strán ohľadne predmetu tejto zmluvy a žiadna zo zmluvných strán sa nemôže dovolávať zvláštnych, v tejto zmluve neuvedených, ústnych dojednaní a dohôd.
- 10.8 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 Bratislave, dňa 7. MÁJ 2024

V Košiciach, dňa 30. APR. 2024

Za Prenajímateľa:

Nájomca:

Ing. Miroslav Kavúfa
generálny riaditeľ
MH Teplárenský holding, a.s.

Mgr. Matúš Stofka

Ing. Lenka Smreková, FCCA
finančný riaditeľ
MH Teplárenský holding, a.s.