

číslo zmluvy:

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zmluva“)
medzi zmluvnými stranami

1. Prenajímateľ

DREKIA, s.r.o.

so sídlom Dubová 3272/15, 010 07 Žilina

IČO 31 642 128 | DIČ SK 2020450762 |

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina v oddiele Sro, vo vložke 3054/I

v mene spoločnosti koná Ing. Pavol Kianička, konateľ

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. Nájomca

MH Teplárenský holding, a.s.

so sídlom Turbínová 3, 831 04 Bratislava – mestská časť Nové Mesto

IČO 36 211 541 | DIČ 2020048580 | IČ DPH SK2020048580 |

zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III v oddiele Sa vo vložke č. 7386/B

v mene spoločnosti na základe poverenia konajú: Ing. Miroslav Kavufa, generálny riaditeľ

Ing. Vojtech Červenka, obchodný riaditeľ

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej tiež ako „zmluvné strany“)

nasledovne :

1. PREDMET ZMLUVY

1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby nachádzajúcej sa na ulici Kysucká cesta v Žiline, na pozemku registra KN parc. č. 3314/7, druh stavby: Priemyselná budova, popis stavby: Sklad, ktorá je zapísaná v katastrí nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Žilina, na liste vlastníctva č. 7350, katastrálne územie: Žilina, obec: Žilina, okres: Žilina (ďalej len „objekt“).

1.2 Prenajímateľ týmto dáva do prenájmu nebytové priestory o celkovej výmere:

1.2.1 5 m² na podlahovej ploche pre umiestnenie a prevádzku odovzdávacej stanice tepla (OST),

1.2.2 5 m² pre umiestnenie rozdeľovača/zberača, merania dodávok a regulácie tepla,

1.2.3 24,5 m² pre umiestnenie rozvodov tepla pre ostatných odberateľov tepla z OST uvedenej v bode 1.2.1 tohto článku.

(ďalej len „predmet nájmu“ alebo „nebytové priestory“), ktoré sa nachádzajú v objekte bližšie špecifikovanom v bode 1.1 tohto článku zmluvy, do užívania nájomcovi a nájomca sa zaväzuje platiť za užívanie týchto nebytových priestorov prenajímateľovi dohodnuté nájomné podľa

vy:

- a) má chybu vyplývajúcu z nesprávne uvedeného predmetu, množstva alebo ceny a/alebo neobsahuje číslo zmluvy
- b) nespĺňa formálne náležitosti podľa ustanovení § 74 ods. 1 zákona č. 222/2004 Z. z.

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 vyhotovíť 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.

- 5.4 Postúpenie pohľadávky na zaplatenie nájomného vrátane jej príslušenstva alebo pohľadávky na zaplatenie zmluvnej pokuty podľa tejto zmluvy prenajímateľom je možné iba s predchádzajúcim písomným súhlasom nájomcu.
- 5.5 Nájomca je oprávnený jednostranne započítať proti pohľadávke prenajímateľovi všetky svoje prípadné pohľadávky voči prenajímateľovi, vrátane svojich nespliatných pohľadávok voči spliatným pohľadávkam prenajímateľa.
- 5.6 V prípade omeškania nájomcu s úhradou faktúry vystavenej prenajímateľom je prenajímateľ oprávnený uplatniť si úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.
- 5.7 Nájomca je oprávnený zadržať časť ceny 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.
- 5.8 Prenajímateľ prehlasuje, že číslo(a) účtu(ov) uvádzané v záhlaví tejto zmluvy sú používané na podnikanie podľa ustanovení § 6 v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. V prípade, ak nájomca zistí nedodržanie tohto ustanovenia môže DPH uvedenú na faktúre, ktorú je za predmet zmluvy povinný platiť prenajímateľ, zaplatiť priamo na číslo účtu správcu dane vedeného pre prenajímateľa, ak v čase vzniku daňovej povinnosti vedel alebo na základe dostatočných dôvodov mal alebo mohol vedieť, že DPH z tovaru alebo služby nebude prenajímateľom uhradená správcovi dane.

6. SLUŽBY SPOJENÉ S NÁJMOM

- 6.1. Cena za odber elektriny nie je zahrnutá v nájomnom. Cenu za odobratú elektrinu na prevádzku zariadení vo vlastníctve nájomcu bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi jedenkrát za mesiac, kde takto spotrebovaná elektrina bude meraná podružným meračom, ktorý si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Faktúry podľa tohto bodu sú splatné do 30 dní od ich doručenia e-mailovou adresou: _____ Prílohou k príslušnej faktúre budú kópie faktúr od dodávateľa elektriny pre objekt podľa článku 1 bod 1.1 tejto zmluvy.

číslo zmluvy:

7. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 7.1 Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu, v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve. Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu tak, aby nedochádzalo k jeho nadmernému opotrebeniu alebo poškodeniu a aby nespôsobil prenajímateľovi škodu.
- 7.2 Akékoľvek stavebné úpravy nebytových 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). Náklady spojené s úpravou nebytových priestorov hradí nájomca. Nájomca v plnej miere zodpovedá za prípadné škody vzniknuté nesplnením uvedených povinností.
- 7.3 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu alebo jeho časti do podnájmu alebo inej formy užívania akejkoľvek tretej osobe.
- 7.4 Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať bežnú údržbu predmetu nájmu, vrátane drobných opráv. Drobnými opravami sú najmä opravy súvisiace s užívaním predmetu nájmu, ako aj výmeny jednotlivých predmetov predmetu nájmu, ak náklad na jednotlivú opravu alebo výmenu neprevýši sumu vo výške 165,- EUR.
- 7.5 Prenajímateľ je oprávnený z dôvodu kontroly dodržiavania účelu a zmluvných podmienok nájmu vstupovať do predmetu nájmu, a to za prítomnosti nájomcu. Termín kontroly prenajímateľ je povinný dohodnúť si s nájomcom vopred, najneskôr 3 dni pred termínom kontroly.
- 7.6 Prenajímateľ je povinný umožniť zástupcom nájomcu neobmedzený vstup do predmetu nájmu (vrátane priestorov, v ktorých je umiestnený fakturačný merač elektriny a priestorov vedúcich do predmetu nájmu) v pracovných dňoch (pracovnej dobe) v čase od 7:00 hod do 15:00 hod.
- 7.7 Prístup k inžinierskym sieťam (prechádzajúcim cez predmet nájmu) za účelom kontroly, údržby alebo výmeny, umožní nájomca vlastníkovi, resp. prevádzkovateľovi inžinierskych sietí na základe jeho žiadosti na tel. č. _____, minimálne 3 dni vopred.
- 7.8 V prípade havárie v predmete nájmu resp. inej udalosti, ktorá by mohla ohroziť prevádzku technologických zariadení OST, je prenajímateľ povinný bezodkladne nahlásiť túto skutočnosť poruchovej službe nájomcu na tel. č.: _____ 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 prenajímateľovi.
- 7.9 V prípade havárie technologických zariadení vo vlastníctve nájomcu (správou o havarijnom stave z riadiaceho systému) je nájomca povinný bezodkladne nahlásiť túto skutočnosť prenajímateľovi na t. č. _____, dohodnúť čas začatia a postup na odstránenie havárie. Nájomca je súčasne 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.

číslo zmluvy:

- 7.10 V prípade havárie technologických zariadení mimo doby podľa bodu 7.6. tohto článku je prenajímateľ povinný umožniť zástupcom nájomcu vstup do predmetu nájmu (vrátane priestorov vedúcich do predmetu nájmu) za účelom odstránenia havárie. Za osobnú prítomnosť zástupcu prenajímateľa v predmete nájmu pri odstraňovaní havárie v čase do jednej hodiny bude prenajímateľ účtovať nájomcovi 50,- €/udalosť a za čas dlhší ako jedna hodina bude účtovať 100,- €/udalosť, sumy sa nespočítavajú.
- 7.11 V prípade, že prenajímateľ neumožní zástupcom nájomcu vstup do predmetu nájmu (vrátane priestorov vedúcich do predmetu nájmu) za účelom odstránenia havárie, za spôsobenú škodu zodpovedá v celom rozsahu prenajímateľ.
- 7.12 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. Nájomca je v plnom rozsahu taktiež zodpovedný za požiaru ochranu v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi 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 objektu.
- 7.13 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv predmetu nájmu, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť mu vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti. Prenajímateľ objektu 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.
- 7.14 Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla jeho zavinením, resp. zavinením iných osôb združujúcich sa v predmete nájmu s jeho súhlasom.

8. ZÁNIK ZMLUVY

- 8.1 Nájom zaniká:
- uplynutím doby nájmu,
 - písomnou dohodou zmluvných strán k určenému dňu,
 - písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany,
 - odstúpením od tejto zmluvy.
- 8.2 Ktorákoľvek zmluvná strana je oprávnená túto zmluvu písomne vypovedať s výnimkou ustanovenia bodu 8.3 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.
- 8.3 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 Zmlúv o dodávke a odbere tepla uzatvorenej s nájomcom a tretími stranami, ktorými sa zabezpečuje dodávka tepla pre **objekt podľa článku 1 bod 1.1 tejto zmluvy a objekty:**

číslo zmluvy:

- a. Lidl Slovenská republika, s.r.o., IČO: 35 793 783, druh stavby: Budova obchodu a služieb, popis stavby: predajňa potravín, na pozemku reg. „C“ 3314/74, súp. č. 8480, v KÚ Žilina, LV 7055;
 - b. Janek Blažej r. Janek a Mária Janeková r. Gašpieriková, druh stavby: Priemyselná budova, popis stavby: Sklad, na pozemku reg. „C“ č. 3314/43 súp. č. 8197 v KÚ Žilina, LV 7339;
 - c. a AUTOKOMPONENT – KARDAN, s.r.o., IČO: 36 422 983, druh stavby: Priemyselná budova, popis stavby: Sklad, na pozemku reg. „C“ č. 3314/41, súp. č. 8199 v KÚ Žilina, LV 7340.
- 8.4 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, alebo vyfakturovanej ceny za odber elektrickej energie, pokiaľ nájomca ktorékoľvek 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 účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení nájomcovi.
- 8.5 V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho od neho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 8.6 Po ukončení nájmu nájomca odovzdá protokolárne nebytové priestory prenajímateľovi vrátane kľúča od nebytových priestorov platnej revíznej správy elektro predmetného priestoru.

9. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 9.1 Právne vzťahy, ktoré nie sú upravené zmluvou sa riadia všeobecne záväznými právnym predpismi Slovenskej republiky, a to najmä zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Občianskym zákonníkom.
- 9.2 Ustanovenia tejto zmluvy, možno meniť a/alebo dopíňať len vo forme písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
- 9.3 Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou 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 5 rokov od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
- 9.4 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po dni jej zverejnenia s poukazom na ustanovenie § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
- 9.5 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 zmluvy, pokiaľ to nevyklučuje 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

číslo zmluvy:

nevykonateľné, nahradiť dotknuté ustanovenie ustanovením novým, ktorého obsah bude v čo najväčšej miere zodpovedať vôli zmluvných strán v čase uzatvorenia tejto zmluvy.

- 9.6 Zmluvné strany sa dohodli, že zásielka sa považuje za doručení, ak ju adresát prevzal ako aj v prípade, že ju neprevzal, hoci bola zaslaná na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, resp. na inú poslednú známu adresu, ktorú druhá zmluvná strana písomne oznámila odosielateľovi ako novú kontaktnú adresu. V prípade neprevzatia zásielky adresátom sa táto považuje za doručení dňom, keď sa vrátila odosielateľovi ako nedoručená, resp. nedoručiteľná.
- 9.7 Táto zmluva je uzatvorená v 2 (dvoch) vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží 1 (jedno) vyhotovenie.
- 9.8 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a ten predstavuje ich skutočnú a slobodnú vôľu zbavenú akéhokoľvek omylu. Svoje prejavy vôľe obsiahnuté v tejto Zmluve Zmluvné strany považujú za určité a zrozumiteľné, vyjadrené nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvným stranám nie je známa žiadna okolnosť, ktorá by spôsobovala neplatnosť niektorého z ustanovení tejto Zmluvy. Zmluvné strany na znak svojho súhlasu s obsahom tejto Zmluvy túto Zmluvu bez výhrad podpísali.
- 9.9 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú nasledovné prílohy
Príloha č. 1: Pôdorys nebytových priestorov

V Žiline, dňa 10.05.2024

Za prenajímateľa:

Ing. ~~Michal Krička~~
konateľ

22. MAJ 2024

V Bratislave, dňa

Za nájomcu: /

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

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