

NÁJOMNÁ ZMLUVA

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

1. Prenajímateľ

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“)

a

2. Nájomca

Obchodné meno: **IS - Industry Solutions, a.s.**
sídlo: M. R. Štefánika 129, 010 01 Žilina
IČO: 47 373 288
DIČ: 2023844801 IČ DPH: SK2023844801
IBAN:
zapísaná v: Obchodnom registri Okresného súdu Žilina v oddiele Sa vo vložke č.
10805/L
v mene spoločnosti koná: Ing. Jozef Mihalčín, predseda predstavenstva
Ing. Jana Salvová, člen predstavenstva
(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 Teplárenskej ulíci v Košiciach, bez súpisného čísla, druh stavby: priemyselná budova, popis stavby: dielňa nachádzajúcej sa na pozemku registra „C“ KN, parc. č. 3306/5 o výmere 204 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, zapísaných v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 11671, katastrálne územie: Južné mesto, obec: Košice – Juh, okres: Košice IV (ďalej len „nehnutelnosť“).
- 1.2. Prenajímateľ týmto prenecháva nebytové priestory o celkovej výmere 12,95 m² (ďalej len „nebytové priestory“), ktoré sa nachádzajú v nehnuteľnosti bližšie špecifikovanej v bode 1.1 tohto článku zmluvy, do dočasného užívania nájomcovi a nájomca sa zaväzuje platiť za užívanie týchto nebytových priestorov prenajímateľovi dohodnuté nájomné podľa ustanovení tejto

číslo zmluvy:

zmluvy. Lokalizácia a usporiadanie nebytových priestorov je vyznačená v pôdoryse tvoriacom Prílohu č. 1 tejto zmluvy.

2. ÚČEL NÁJMU

- 2.1 Nájomca bude užívať nebytové priestory na účel: vykonávanie činností výlučne v súvislosti s vykonávaním diela nájomcom ako zhotoviteľom pre prenajímateľa ako objednávateľa na základe Zmluvy o dielo č. 6600000669 zo dňa 17.08.2023 (ďalej len „Zmluva o dielo“).
- 2.2 Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.

3. DOBA NÁJMU

- 3.1 Nájom sa uzatvára na dobu, určitú v trvaní **do 31.08.2024**.

4. NÁJOMNÉ

- 4.1 Výška nájomného bola stanovená na základe dohody zmluvných strán v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách nasledovne:

Druh priestoru	Podlahová plocha priestoru (m ²)	Cena za 1 m ² ročne v Eur bez DPH	Cena spolu ročne v EUR bez DPH
Kancelársky priestor	12,95	20,00	259,00

Prenajatý priestor spolu: - 12,95 m² = 259,- € bez DPH ročne (slovom dvestopäťdesiatdeväť eur)

Mesačné nájomné: = 21,58 € bez DPH (slovom dvadsaťjeden eur 58 centov)

- 4.2 K nájomnému bude faktúrovaná DPH v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty (v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 222/2004 Z. z.“) v sadzbe platnej ku dňu vzniku daňovej povinnosti.
- 4.3 Ak prenájom nebude trvať celý kalendárny mesiac, nájomca zaplatí prenajímateľovi pomernú čiastku z dohodnutého mesačného nájomného.
- 4.4 V nájomnom podľa tohto článku sú zahrnuté aj úhrady za plnenia poskytované s nájomom (elektrická energia). Zmluvné strany sa dohodli, že množstvo odobratej elektriny je ocenené vo výške 0,45 € bez DPH/mesačne.

5. PLATOBNÉ A FAKTURAČNÉ PODMIENKY

- 5.1 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné mesačne vo výške uvedenej v článku 4., bode 4.1 tejto zmluvy na základe faktúr vystavených prenajímateľom s lehotou splatnosti 14 dní odo dňa ich vystavenia. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený faktúru zaslať v elektronickej podobe vo formáte „.pdf“ a zasielať na e-mailovú adresu nájomcu: nájomnej

číslo zmluvy:

nájomnej zmluvy. Za moment doručenia faktúry sa považuje doručenie faktúry do emailovej schránky nájomcu -

- 5.2 Faktúra musí obsahovať všetky náležitosti v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z.
- 5.3 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.
- 5.4 Prenajímateľ prehlasuje, že číslo(a) účtu(ov) uvádzané v záhlaví tejto zmluvy sú používané na podnikanie podľa ustanovení § 6 zákona č. 222/2004 Z. z.

6. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 6.1 Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu, v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve.
- 6.2 Nájomca sa zaväzuje užívať nebytové priestory a ich zariadenia tak, aby nedochádzalo k ich nadmernému opotrebeniu alebo poškodeniu. Ak dôjde k poškodeniu alebo zničeniu nebytových priestorov, ich častí alebo zariadenia, v takomto prípade je povinnosťou nájomcu na vlastné náklady zabezpečiť a uhradiť opravu nebytových priestorov a zariadenia alebo zabezpečiť a nainštalovať nové zariadenia rovnakého druhu a akosti.
- 6.3 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.
- 6.4 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať nebytové priestory alebo ich časti do podnájmu alebo inej formy užívania akejkoľvek tretej osobe.
- 6.5 V prípade rekonštrukcie, údržby alebo opravy nebytových priestorov prenajímateľom je nájomca povinný nebytové priestory uvoľniť bezodkladne po doručení písomnej výzvy prenajímateľa na ich sprístupnenie. Za obdobie, počas ktorého nájomca nemohol užívať nebytové priestory z dôvodov uvedených v predchádzajúcej vete, prenajímateľ nájomné nájomcovi nebude fakturovať.
- 6.6 Prenajímateľ je oprávnený vstupovať do nebytových priestorov a kontrolovať ich stav len po predchádzajúcom oznámení nájomcovi a za prítomnosti nájomcu a/alebo ním poverenej osoby. Pokiaľ sa však nájomca a/alebo ním poverená osoba nedostaví v dohodnutom čase, a zmluvné strany sa nedohodli na náhradnom termíne, tak aby sa uskutočnil najneskôr do dvadsaťštyri (24) hodín od oznámeného termínu vstupu do nebytových priestorov, má prenajímateľ právo vstúpiť do nebytových priestorov aj bez prítomnosti nájomcu a/alebo ním poverenej osoby. Oznámenie o potrebe vstupu do nebytových priestorov je potrebné vykonať najneskôr dvadsaťštyri (24) hodín pred plánovaným vstupom do nebytových priestorov. Na účely tohto ustanovenia sa oznámením rozumie oznámenie vykonané sms správou alebo email adresovaný nájomcovi.

číslo zmluvy:

- 6.7 Prenajímateľ je bez ohľadu na predchádzajúci bod tohto článku oprávnený vstupovať do nebytových priestorov kedykoľvek, v odôvodnených prípadoch, aj bez súhlasu nájomcu, najmä ak existuje riziko vzniku škody pre prenajímateľa, nájomcu alebo tretím osobám, alebo ak sa možno na základe okolností domnievať, že hrozí alebo môže hroziť vznik takejto škody. Prenajímateľ je taktiež podľa svojho uváženia oprávnený v odôvodnených prípadoch, najmä ak existuje riziko vzniku škody pre prenajímateľa, nájomcu alebo tretím osobám umožniť vstup do nebytových priestorov aj iným osobám bez súhlasu nájomcu, avšak výlučne za účelom predchádzania alebo odstraňovania škody.
- 6.8 Po skončení nájmu je nájomca povinný na svoje náklady vypratať vnesené hnutelné veci nachádzajúce sa v predmete nájmu. Súčasne je povinný prenajímateľovi odovzdať nebytové priestory, kľúče od nich a zariadenie v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu s prihliadnutím na dobu užívania.
- 6.9 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto a iných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti.
- 6.10 Nájomca zodpovedá za plnenie povinností na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci svojich zamestnancov, ktorí sa budú zdržiavať v nebytových priestoroch, ako aj kdekoľvek na nehnuteľnosti a na príslušných pozemkoch za účelom vstupu do nebytových priestorov a/alebo vykonania akejkoľvek činnosti v nebytových priestoroch zmysle zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov (ako aj všetkých vykonávacích predpisov týkajúcich sa citovaného zákona) a zákona č. 311/2001 Z. z. Zákonník práce v znení neskorších predpisov (ako aj všetkých vykonávacích predpisov týkajúcich sa citovaného zákona). Nájomca je v plnom rozsahu zodpovedný za požiaru ochranu v nebytových priestoroch a je povinný dodržiavať príslušné ustanovenia zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov (ako aj všetkých vykonávacích predpisov týkajúcich sa citovaného zákona), pričom sa súčasne zaväzuje vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, prípadne inej havárie. V prípade vzniku mimoriadnej udalosti (napr. havária, pracovný úraz, požiar a pod.) je nájomca povinný bezodkladne ohlásiť takúto udalosť príslušným orgánom verejnej moci a zabezpečiť splnenie ostatných povinností vyplývajúcich z platných a účinných právnych predpisov. Nájomca takisto zodpovedá za bezpečnosť osôb, ktoré v nebytových priestoroch vykonávajú akúkoľvek činnosť alebo sa v nich zdržiavajú s jeho vedomím. Bližšia špecifikácia povinností pre oblasť bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci je uvedená v Prílohe č. 2 tejto zmluvy.
Kontaktné osoby za túto oblasť sú:
- 6.11 Nájomca sa zaväzuje dodržiavať príslušné ustanovenia zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov, zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) v platnom znení a nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 269/2010 Z. z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd v platnom znení s tým, že v prípade ich porušenia v plnej miere zodpovedá za prípadné sankcie uložené príslušným orgánom štátnej správy. Bližšia špecifikácia povinností v oblasti ochrany životného prostredia je uvedená v Prílohe č. 3 tejto zmluvy.
Kontaktné osoby za túto oblasť sú

číslo zmluvy:

- 6.12 Nájomca si je na vlastné náklady povinný zabezpečiť upratovanie nebytových priestorov a odvoz komunálneho odpadu.
- 6.13 Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na riadne užívanie. Za odovzdanie nebytových priestorov sa považuje podpísanie Zápisnice o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov obidvoma zmluvnými stranami.

7 DEPOZIT

- 7.1 Depozit sa nevyžaduje.

8 ZÁNIK ZMLUVY

- 8.1 Nájom zaniká:
- a) uplynutím doby nájmu alebo zánikom Zmluvy o dielo, podľa toho ktorá z uvedených skutočností nastane skôr,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán k určenému dňu,
 - c) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany,
 - d) odstúpením od tejto zmluvy.
- 8.2 Ktorákoľvek zmluvná strana je oprávnená túto zmluvu písomne vypovedať. Výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
- 8.3 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, pokiaľ nájomca ktorejkoľvek z vyššie uvedených porušení zakladajúcich dôvod na odstúpenie od zmluvy nenapraví ani v dodatočnej primeranej lehote, ktorú mu prenájomca 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.
- 8.4 V prípade skončenia nájmu z dôvodu uvedeného v bode 8.1 písm. a) až c) tohto článku je nájomca povinný ku dňu skončenia nájmu vypratať nebytové priestory a vrátiť ich prenájomcovi v stave, v akom sa nachádzali po vykonaní stavebných úprav v zmysle článku 6 bod 6.3 tejto zmluvy, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade skončenia nájmu z dôvodu uvedeného v bode 8.1 písm. d) tohto článku zo strany prenájomca poskytne prenájomca nájomcovi primeranú lehotu na vypratanie. Ak nájomca poruší svoju povinnosť podľa predchádzajúcich viet tohto bodu a ak toto porušenie nenapraví ani v dodatočnej primeranej lehote (nie kratšej ako sedem kalendárnych dní), ktorú mu prenájomca na tento účel poskytne, prenájomca je oprávnený sám alebo prostredníctvom tretej osoby vypratať nebytové priestory a vrátiť ich do stavu, v akom sa nachádzali po vykonaní stavebných úprav v zmysle článku 6 bod 6.3 tejto zmluvy s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to na náklady nájomcu, ktoré je prenájomca oprávnený vyúčtovať nájomcovi spolu so zmluvnou pokutou vo výške 30,- EUR (slovom: tridsať eur) za každý aj začatý deň omeškania. Faktúra vystavená prenájomcom je splatná do 14 dní od jej vystavenia. Zmluvnou pokutou nie je dotknutý nárok na náhradu škody.

číslo zmluvy:

- 8.5 Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká povinnosť nájomcu zaplatiť prenajímateľovi odplatu za užívanie nebytových priestorov vo výške dohodnutého nájomného, resp. jeho alikvotnej časti.
- 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 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.
- 9.4 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim 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 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 doručенú, 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 doručенú 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 vôle obsiahnuté v tejto zmluve zmluvné strany považujú za určité a zrozumiteľne, 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.

číslo zmluvy:

9.9 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú nasledovné prílohy

Príloha č. 1: Pôdorys nebytových priestorov

Príloha č. 2: Všeobecné zásady dodržiavania bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarmi v podmienkach MHTH, a.s. v oblasti prenájmov priestorov

Príloha č. 3: Zásady dodržiavania ochrany životného prostredia v podmienkach MHTH, a.s.

Za Prenajímateľa **20. MAJ 2024**

Za Nájomcu: **14. 05. 2024**

Ing. Miroslav Kavufa
generálny riaditeľ spoločnosti
MH Teplárenský holding, a.s.

Ing. Jozef Mihalčin /
predseda predstavenstva
IS - Industry Solutions, a.s.

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

Ing. Jana Salvová
člen predstavenstva
IS - Industry Solutions, a.s.