

**Zmluva**  
**o nájme tepelno-technických zariadení na výrobu tepla**  
**(ďalej len „zmluva“)**

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka  
medzi

**Prenajímateľom:** **Stredná odborná škola technická**  
**(správca majetku vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja)**  
Sídlo: Družstevná 1474/19, 066 01 Humenné  
IČO: 37 942 484  
DIČ: 2021875152  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica  
Číslo účtu: 7000514898/8180,  
IBAN: SK17 8180 0000 0070 0051 4898,  
Konajúci: Ing. Róbert Juhás, riaditeľ

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

**Nájomcom:** **MH Teplárenský holding, a.s.**  
Sídlo: Turbínová 3, 83104 Bratislava–mestská časť Nové Mesto  
IČO: 36 211 541  
Zapísaná: Obchodný register Mestského súdu Bratislava III  
Oddiel: Sa, vložka číslo: 7386/B  
DIČ: 2020048580  
IČ DPH: SK2020048580  
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.  
Číslo účtu: 2627064293/1100  
IBAN: SK17 1100 0000 0026 2706 4293  
Konajúci: Ing. Miroslav Kavula, generálny riaditeľ, predseda predstavenstva  
Ing. Martin Húska - Podpredseda predstavenstva

(ďalej len „nájomca“, prenajímateľ a nájomca ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“ alebo jednotlivo „zmluvná strana“)

**Preambula**

V súvislosti s nepriaznivou situáciou v meste Humenné ohľadom výroby a dodávok tepla, ktorá si vyžaduje zabezpečenie realizácie náhradných zdrojov tepla, pričom spoločnosť MH Teplárenský holding, a.s. bola požiadaná mestom Humenné o súčinnosť pri zabezpečení návrhu a technickej realizácie záložných zdrojov pre výrobu a dodávku tepla (pre prípad ukončenia činnosti zo strany súčasného výrobcu CHEMES, a.s. Humenné), je jedným z opatrení, ktoré bude potrebné vykonať aj prevádzkovanie kotolne, ktorá je majetkom Prešovského samosprávneho kraja v správe prenajímateľa.

**Čl. I**

**Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ prehlasuje, že má zverený do svojej správy hnutelný majetok - tepelno-technické zariadenia, stroje, prístroje (technická infraštruktúra) a iné zariadenia vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja. Predmet nájmu je špecifikovaný v prílohe č. 1 tejto zmluvy, ktorá je jej neoddeliteľnou súčasťou (ďalej len „TTZ“ alebo „predmet nájmu“).

2. Zmluvné strany sa dohodli na prenechaní TTZ do užívania nájomcovi za podmienok dohodnutých v tejto zmluve. Nájomca predmet nájmu preberá a zaväzuje sa platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomného riadne a včas v súlade s touto zmluvou.
3. Nájomca má právo užívať v súvislosti s užívaním predmetu nájmu aj súvisiace priestory v správe prenajímateľa v nevyhnutnom rozsahu, rešpektujúc prevádzkový režim prenajímateľa. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi prístup k predmetu nájmu, a to podľa potreby nájomcu, za účelom uvedeného poskytne prenajímateľ nájomcovi príslušne prostriedky pre umožnenie vstupu do areálu prenajímateľa, ako aj za účelom vstupu do objektu, kde sa predmet nájmu nachádza (napr. príslušné kľúče).

## **Čl. II** **Účel nájmu**

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu na účel dodávky tepla a teplej úžitkovej vody prenajímateľovi a za predpokladu, že to je technicky možné, respektíve, že to urobí nájomca technicky možným na svoje náklady aj na účel dodávky tepla a teplej úžitkovej vody tretím osobám.
2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu na účel uvedený v bode 1 tohto článku zmluvy. Na prípadnú zmenu účelu nájmu, resp. jeho rozšírenie je oprávnený len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa vyhotovenom vo forme písomného dodatku k tejto zmluve.
3. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu, resp. jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený zriadiť záložné právo k predmetu nájmu resp. jeho časti, ani inak zaťažiť predmet nájmu resp. jeho časť.

## **Čl. III** **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Nájomca vyhlasuje, že má záujem prevziať predmet nájmu a za týmto účelom ho v súlade s touto zmluvou preberie.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu v súlade so všetkými záväznými právnymi predpismi, ktoré sa na predmet nájmu vzťahujú.
3. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu tak, aby na ňom nevznikala škoda. Zaväzuje sa vykonávať všetky potrebné opatrenia na predchádzanie vzniku prípadnej škody a pokiaľ táto vznikne zaväzuje sa ju ohlásiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu.
4. Pre účely tejto zmluvy sa
  - a) údržbou rozumejú činnosti, ktoré sú potrebné na zachovanie pôvodného štandardu a kvality TTZ, ako aj odstránenie nedostatkov zistených servisnou kontrolou;
  - b) opravou rozumie odstránenie čiastočného fyzického opotrebovania alebo poškodenia predmetu nájmu z dôvodu jeho uvedenia do predchádzajúceho alebo prevádzkyschopného stavu;
  - c) rekonštrukciou rozumejú zásahy do TTZ, ktoré znamenajú zmenu v ich kvalite alebo technických parametroch;
  - d) modernizáciou rozumie obnova, zlepšenie alebo rozšírenie vybavenosti TTZ;
  - e) technickým zhodnotením sa rozumejú stavebné úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a iné investície, ktoré zhodnocujú TTZ.
5. Nájomca je oprávnený vykonať výlučne na vlastné náklady technické zhodnotenie predmetu nájmu (TTZ), a to len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, pričom v takomto prípade plán realizácie investície a presný rozsah činností za účelom rekonštrukcie a modernizácie predmetu nájmu je nájomca povinný predložiť písomne prenajímateľovi



a zriaďovateľovi prenajímateľa Prešovskému samosprávnemu kraju (ďalej len „zriaďovateľ prenajímateľa“.)

6. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady na opravu, údržbu, rekonštrukciu a modernizáciu znáša výlučne nájomca s tým, že (i) výdavky na opravy a údržbu sú v zmysle zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov (ďalej len „zákon o dani z príjmov“) daňovým výdavkom nájomcu a (ii) výdavky vynaložené na technické zhodnotenie predmetu nájmu bude nájomca odpisovať v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona o dani z príjmov. Za účelom odstránenia akýchkoľvek pochybností berú zmluvné strany na vedomie, že súhlas prenajímateľa sa nevyžaduje pri údržbe a opravách predmetu nájmu.
7. Nájomca má vedomosť o tom, že aktuálne všetky jednotlivé TTZ, ktoré tvoria predmet nájmu, užíva spoločnosť IVORY Energy, a.s. na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov v spojení so Zmluvou o dodávke a odbere tepla zo dňa 06.02.2014 v znení dodatkov uzatvorenej medzi Strednou odbornou školou technickou a spoločnosťou IVORY Energy, a.s., ktorej platnosť skončí dňom 31.07.2024 (ďalej len „Nájomná zmluva IVORY“).  
Zmluvné strany sa dohodli, že za účelom kontinuálneho zabezpečenia užívania jednotlivých TTZ poskytne nájomca prenajímateľovi potrebnú súčinnosť a po protokolárnom a fyzickom prevzatí TTZ Prenajímateľom sa pristúpi k ich plynulému a okamžitému odovzdaniu do užívania priamo nájomcovi. Nájomca si zabezpečí prevzatie odberného miesta plynu na svoje náklady.
8. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany preberací protokol. Súčasťou protokolu bude dokumentácia skutkového stavu a technologické schémy TTZ a aktuálne revízne správy vyhradených technických zariadení.
9. Prenajímateľ je povinný včas informovať nájomcu o všetkých skutočnostiach, ktoré môžu mať vplyv na plnenie záväzkov podľa tejto zmluvy.
10. Prenajímateľ je oprávnený prostredníctvom poverených pracovníkov alebo prostredníctvom kvalifikovanej osoby kontrolovať stav a spôsob užívania predmetu nájmu nájomcom za účasti zamestnanca nájomcu, pričom kontrolu predmetu nájmu oznámi prenajímateľ nájomcovi tri (3) pracovné dni pred plánovaným termínom jej vykonania. Postačujúcou formou oznámenia bude zaslanie e-mailu.
11. Pri zabezpečovaní prác súvisiacich s opravami, údržbou, rekonštrukciou alebo modernizáciou predmetu nájmu dodávateľským spôsobom je nájomca povinný konať so starostlivosťou riadneho hospodára a vyberať riešenia a ponuky kvalitatívne a cenovo najvýhodnejšie. Doklady súvisiace so zabezpečením prác podľa predchádzajúcej vety je nájomca povinný uchovať počas celej doby nájmu a v prípade potreby preukázania splnenia povinnosti podľa tohto odseku na požiadanie predložiť prenajímateľovi.
12. V prípade skončenia nájmu nájomca je povinný protokolárne predmet nájmu odovzdať prenajímateľovi najneskôr v posledný deň nájmu a prenajímateľ je povinný ho v tento deň prevziať, a to v stave zodpovedajúcom dohodnutému spôsobu užívania s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie ako aj na zmeny, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa. Tiež sa nájomca zaväzuje vykonať všetky potrebné úkony súvisiace s prepisom odberných miest na prenajímateľa.
13. Prenajímateľ sa zaväzuje počas trvania tejto zmluvy zdržať sa takého konania, ktoré by malo za následok rozhodnutie o odstránení predmetu nájmu alebo ktorého dôsledkom by bola zmena predmetu nájmu brániaca jeho riadnemu užívaniu.
14. 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.

#### Čl. IV

##### Vznik, trvanie a ukončenie nájmu

a) Nájomý vzťah založený touto zmluvou sa uzatvára na **dobu určitú do 30.06.2025. Nájom vznikne 01. 08.2024, alebo dňom zápisničného prevzatia predmetu nájmu, podľa toho, ktorá skutočnosť nastane neskôr. Účinnosť tejto zmluvy je podmienená**



účinnosťou zmluvy o dodávke tepla a teplej úžitkovej vody, uzavretej medzi nájomcom ako dodávateľom a prenajímateľom ako odberateľom.

1. Táto zmluva zaniká:
  - b) písomnou dohodou,
  - c) uplynutím doby, na ktorú bol nájom dohodnutý,
  - d) písomnou výpoveďou z dôvodov uvedených v bodoch 4 a 5 tohto článku zmluvy,
  - e) zrušením nájomcu bez právneho nástupcu,
  - f) odstúpením od zmluvy,
  - g) odpredajom TTZ, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto zmluvy nájomcovi
  - h) zánikom zmluvy o dodávke tepla a teplej úžitkovej vody, uzavretej medzi nájomcom ako dodávateľom a prenajímateľom ako odberateľom.
2. Písomnou dohodou môžu zmluvné strany ukončiť zmluvu kedykoľvek, súčasťou dohody však musí byť ustanovenie o vysporiadaní vzájomných záväzkov.
3. Prenajímateľ je oprávnený zmluvu písomne vypovedať v prípade ak:
  - a) nájomca užíva predmet nájmu spôsobom nezlučiteľným s účelom nájomného vzťahu,
  - b) nájomca svojou činnosťou alebo nečinnosťou znehodnocuje predmet nájmu alebo na ňom spôsobuje škodu,
  - c) nájomca je v omeškaní s platením nájomného o viac ako 60 dní.
4. Nájomca je oprávnený zmluvu písomne vypovedať z dôvodu, že:
  - a) stratí spôsobilosť užívať predmet nájmu na účel stanovený touto zmluvou a v súlade s podmienkami tejto zmluvy,
  - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
5. Výpovedná lehota je pre všetky prípady uvedené v tomto článku 2 mesačná a začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
6. Ktorákoľvek zmluvná strana je oprávnená od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť v prípade podstatného porušenia tejto zmluvy druhou zmluvnou stranou. Za podstatné porušenie tejto zmluvy sa bude považovať také konanie druhej zmluvnej strany, ktoré preukázateľne vedie k významným a značným škodám na majetku alebo finančnej ujme druhej zmluvnej strany. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť aj v prípade porušenia ktorejkoľvek povinnosti nájomcu uvedenej v Čl. II bod 3 tejto zmluvy.
7. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom doručenia oznámenia odstúpenia dotknutou zmluvnou stranou druhej zmluvnej strane.

## Čl. V

### Výška nájomného

1. Nájomné je stanovené dohodou v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodou za celý predmet nájmu špecifikovaný v prílohách tejto zmluvy nájomné vo výške 1800,00 EUR/ za rok (slovom: tisíc osemsto EUR).
2. V prípade, že nájom TTZ nebude trvať celý kalendárny rok, výška nájomného za alikvotnú časť príslušného roka sa určí ako súčin  $1/365$  ročného nájomného a počtu dní, počas ktorých nájom skutočne trval.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zaplatí nájomné určené v bode 1 tohto článku zmluvy jednorazovo na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v lehote do 30.08.2024. Nájomca je povinný nájomné uhradiť v lehote splatnosti uvedenej vo faktúre, ktorá nesmie byť kratšia ako 30 dní od doručenia faktúry. Zmluvné strany sa dohodli, že faktúru doručí prenajímateľ nájomcovi elektronicky vo formáte .pdf na adresu: faktury.mhth@mhth.sk
5. V prípade, že nájomca bude v omeškaní s platbou nájomného je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu uhradenie úrokov z omeškania podľa § 3 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z.
6. Úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, najmä elektrinu a vodu bude nájomca platiť na základe faktúr vystavených prenajímateľom.
  7. Prenajímateľ vyhlasuje, že má zabezpečené poistenie predmetu nájmu.

## Čl. VI Zodpovednosť za škodu

1. Zmluvné strany zodpovedajú za škodu v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov.

## Čl. VII Osobitné dojednania

1. Nájomca je povinný viesť dokumentáciu o technickom stave TTZ a evidenciu vykonaných opráv, údržby a technických zhodnotení na predmete nájmu.
2. Nájomca je povinný viesť evidenciu revízií správ, pričom príslušné úvodné podklady je pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania na základe tejto zmluvy povinný odovzdať prenajímateľ.
3. Nájomca je povinný pri každej realizácii technického zhodnotenia predmetu nájmu umožniť prenajímateľovi kontrolu priebehu a ukončenia realizácie a predložiť mu účtovné doklady o výške vynaloženej investície do technického zhodnotenia TTZ aj o vykonaných opravách.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak vopred prenajímateľom a zriaďovateľom prenajímateľa písomne odsúhlasené investície, ktorými nájomca technicky zhodnotil predmet nájmu nebudú ku dňu skončenia nájmu účtovne odpísané, v takomto prípade je prenajímateľ s nájomcom povinný uskutočniť majetkové vysporiadanie investícií vložených nájomcom do predmetu nájmu. Vysporiadanie podľa predchádzajúcej vety sa uskutoční tak, že prenajímateľ uhradí nájomcovi účtovnú zostatkovú hodnotu týkajúcu sa výlučne vykonaného a vopred písomne prenajímateľom a zriaďovateľom prenajímateľa odsúhlaseného technického zhodnotenia predmetu nájmu podľa evidencie, ktorú je povinný nájomca viesť, a to do 6 mesiacov od dňa skončenia nájmu. Nájomca je povinný preukázať prenajímateľovi pri ukončení nájmu všetky účtovné doklady v súvislosti s vykonaným technickým zhodnotením predmetu nájmu.

## Čl. VIII Doručovanie

1. Písomnosti sa doručujú na adresy zmluvných strán uvedené na prvej strane tejto zmluvy. Zmenu adresy je zmluvná strana, ktorej sa zmena týka, povinná bezodkladne písomne oznámiť druhej zmluvnej strane.
2. Pokiaľ nie je v zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti so zmluvou a jej plnením (ďalej len „**písomnosť**“), musia byť urobené v písomnej forme a doručené na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví zmluvy a/alebo na inú adresu, ktorú oznámi táto zmluvná strana.
3. Písomnosť sa považuje za doručenú za nasledovných podmienok:
  - a) v prípade osobného doručovania dňom odovzdania písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručení a/alebo kópii doručovanej písomnosti, alebo dňom odmietnutia prevzatia písomnosti takou osobou,
  - b) v prípade doručovania prostredníctvom poštového podniku oprávneného na poskytovanie poštových služieb podľa zákona č. 324/2011 Z. z. o poštových službách v znení neskorších predpisov dňom doručenia na adresu zmluvnej strany a v prípade zásielky do vlastných rúk dňom odovzdania písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručení.
4. Za deň doručenia písomnosti doručovanej prostredníctvom poštového podniku sa pokladá aj (i) deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať, (ii) deň, v ktorý márne uplynie odberná lehota pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, ak adresát neprevzal zásielku v odbernej lehote, (iii) deň, v ktorý je na zásielke preukázateľne zamestnancom poštového podniku vyznačená poznámka „adresát je neznámy“, „adresát nezastihnutý“, „adresát sa odsťahoval“ alebo iná poznámka, zakladajúca nemožnosť doručenia zásielky.



5. V prípade doručovania písomnosti e-mailom sa za deň jej doručenia adresátovi považuje deň jej odoslania na e-mailovú adresu adresáta.
6. Osoby poverené konať v technických a zmluvných veciach týkajúcich sa zmluvy sú  
Za nájomcu: **Ing. Tomáš Andrej Murajda**  
Za prenajímateľa: **Ing. Róbert Juhás**

#### Čl. IX

##### Vyhlásenia a záruky

1. Nájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje sa prenajímateľovi, ktorý uzatvára túto zmluvu spoliehajúc sa na tieto vyhlásenia a záruky, že ku dňu podpisu tejto zmluvy:
  - a) je nájomca právnym subjektom platne existujúcim podľa zákonov Slovenskej republiky, podpisujúci je osoba oprávnená konať v mene nájomcu,
  - b) nájomca nemá záväzky voči prenajímateľovi, Sociálnej poisťovni, ktorejkoľvek zo zdravotných poisťovní, nie je v likvidácii ani v konkurze a nie je voči nemu vedené žiadne exekučné konanie.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že na jednotlivých TTZ nie sú obmedzené jeho dispozičné práva, najmä právo prenechať jednotlivé TTZ do nájmu inému subjektu, neviažu sa na tieto TTZ vecné bremená, záložné práva, exekúcie, či pohľadávky tretích osôb a nie sú predmetom iných nájomných zmlúv. Prenajímateľ tiež vyhlasuje, že je oprávnený túto zmluvu uzavrieť, pričom uzavretie tejto zmluvy zo strany prenajímateľa nie je v rozpore so všeobecne záväznými právnymi predpismi, príp. inými normami, ktorými je prenajímateľ viazaný.
3. V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka podľa bodu 1 a bodu 3 tohto článku zmluvy ukáže ako nepravdivé alebo zavádzajúce, bude sa to považovať za hrubé porušenie tejto zmluvy oprávňujúce druhú zmluvnú stranu od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť, ako aj požadovať od druhej zmluvnej strany náhradu škody, ktorá nepravdivým alebo zavádzajúcim vyhlásením druhej zmluvnej strane vznikne.

#### Čl. X

##### Záverečné ustanovenia

1. Vo veciach neupravených touto zmluvou platia primerane ustanovenia Občianskeho zákonníka a s ním súvisiacich predpisov.
2. Zmeny a dodatky k tejto zmluve je možné uskutočňovať len písomne, so súhlasom štatutárnych zástupcov oboch zmluvných strán. Odsúhlasené zmeny a dodatky tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy:
  - a) Príloha č. 1 – popis plynovej kotolne a technickej infraštruktúry
4. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží 2 rovnopisy a nájomca dva rovnopisy.  
Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť v deň nasledujúci po zverejnení zmluvy v Centrálnom registri zmlúv v súlade s ustanovením § 47a Občianskeho zákonníka a § 5a Zákona o slobodnom prístupe k informáciám, nie však skôr ako nadobudne účinnosť zmluva o dodávke tepla a teplej úžitkovej vody, uzavretej medzi nájomcom ako dodávateľom a prenajímateľom ako odberateľom.
5. Zánikom účinnosti tejto zmluvy alebo jej časti nie je dotknutá účinnosť tých ustanovení zmluvy, ktorých účinnosť podľa tejto zmluvy a/alebo vzhľadom na ich povahu má trvať aj po ukončení účinnosti tejto zmluvy.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, ich vôľa je slobodná a vážna, prejav vôle je dostatočne zrozumiteľný a určitý, zmluvná vôľnosť nie je obmedzená a právny

úkon je urobený v predpísanej forme. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a bez výhrad súhlasia s jej ustanoveniami, neuzatvárajú ju v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju podpisujú.

Bratislava.....30.07.2024.....

Bratislava 25.7.2024

Prenajímateľ: Stredná odborná

[Redacted signature area]

Ing. Róbert Juhás  
riaditeľ školy

Nájomca:

[Redacted signature area]

Ing. Miroslav Kavuľa,  
generálny riaditeľ a predseda predstavenstva  
MH Teplárenský holding, a.s.

[Redacted signature area]

Ing. Martin Húska, podpredseda predstavenstva  
MH Teplárenský holding, a.s.