

# Zmluva

## o podnájme kotolne č. 2023027

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

---

medzi

### 1. Nájomca: Centrum podporných služieb

Sídlo: Starohájska ulica 6868/10, 917 01 Trnava

Štatutárny zástupca: Ľuboš Krajčír

IČO: 53 243 188

DIČ: 2121331795

IČ DPH: SK2121331795

(ďalej len „Nájomca“)

a

### 2. Podnájomca: MAGNA TEPLO a.s.

Sídlo: Mlynské Nivy 48, 821 09 Bratislava

Zastúpený: Ing. Peter Žúbor, podpredseda predstavenstva

Libor Gažovič, člen predstavenstva

IČO: 46 189 289

DIČ: 2023287310

IČ DPH: SK2023287310

Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.

IBAN: SK62 1100 0000 0029 2685 8085

(ďalej len „Podnájomca“)

(Nájomca a Podnájomca spolu ďalej aj ako „Zmluvné strany“, každý jednotlivo ďalej aj ako „Zmluvná strana“)

## Preambula

Nájomca užíva na základe Nájomnej zmluvy č. 1509027 zo dňa 1.7.2009 uzavretej medzi Nájomcom a **DSS pre dospelých, Moravský sv. Ján** ako prenajímateľom (ďalej len „Prenajímateľ“) majetok ako je bližšie špecifikovaný v článku I. tejto Zmluvy, pričom je oprávnený dať tento majetok do podnájmu Podnájomcovi.

## Článok I. Predmet zmluvy

1. Nájomca prehlasuje, že je oprávneným nájomcom kotolne nachádzajúcej sa na adrese: **Moravský sv. Ján 11,908 71 Moravský sv. Ján** , ktorú tvorí

- A. hnutelný majetok, ktorým sú technologické zariadenia slúžiace k výrobe a rozvodu tepla vrátane teplej vody, ktoré sú podrobne špecifikované v Prílohe č. 1 tejto Zmluvy, vrátane meračov tepla pre vykurovanie a dodávku teplej vody, meračov studenej vody a podružných plynomerov: ... (ďalej aj „*Technologické zariadenia*“) a
- B. nehnuteľný majetok, ktorým je priestor v ktorom sú Technologické zariadenia inštalované/umiestnené, pričom podlahová plocha tohto priestoru je špecifikovaná v Prílohe č. 1 tejto Zmluvy (ďalej len „*Priestor*“).

(Technologické zariadenia a Priestor ďalej spolu aj len ako „*Predmet podnájmu*“).

2. Nájomca touto Zmluvou prenecháva Predmet podnájmu Podnájomcovi, aby ho Podnájomca užíval počas doby trvania tejto Zmluvy za odplatu (podnájomné) a podľa nižšie uvedených podmienok na účely výroby a rozvodu tepla (vrátane teplej vody) v prospech odberateľov, ktorí o dodávku tepla Podnájomcu požiadajú, majú vybudovanú tepelnú prípojku (alebo sú inak oprávnené pripojení k Technologickým zariadeniam) a uzavru s Podnájomcom zmluvu o dodávke a odbere tepla v zmysle § 19 ods. 2 zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike v znení neskorších predpisov (ďalej len „*Zákon o tepelnej energetike*“) (ďalej len „*Oprávnení odberatelia*“).
3. Podnájomca preberá celý Predmet podnájmu za podmienok a spôsobom dohodnutým v tejto Zmluve a zaväzuje sa Predmet podnájmu riadne užívať a prevádzkovať v záujme Nájomcu a Prenajímateľa, a to výlučne len na účely dohodnuté v tejto Zmluve. Podnájomca sa ďalej zaväzuje platiť Nájomcovi dohodnuté podnájomné a plniť ostatné záväzky vyplývajúce z tejto Zmluvy.
4. Nájomca podpisom tejto Zmluvy splnomocňuje Podnájomcu k právnym úkonom, ku ktorým dochádza v súvislosti s užívaním a prevádzkou Predmetu podnájmu, a to aj keď sa k nim inak vyžaduje plná moc podľa osobitných právnych predpisov. V prípade, ak sa na účely plnenia tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou bude vyžadovať osobitná plná moc, je Nájomca povinný túto vystaviť, resp. včas zabezpečiť jej vystavenie od Prenajímateľa v prospech Podnájomcu. Tým nie sú dotknuté dojednania vyplývajúce z tejto Zmluvy obmedzujúce Podnájomcu vo vykonávaní zmien (napr. rekonštrukcií alebo modernizácií) na Predmete podnájmu.
5. Podnájomca vyhlasuje, že bol oboznámený so všetkými skutočnosťami a pozná stav Predmetu podnájmu a v tomto stave ho ku dňu účinnosti tejto Zmluvy preberá a zaväzuje sa svojim menom a na svoj účet Predmet podnájmu a súvisiace práva a záväzky užívať a prevádzkovať za podmienok uvedených v tejto Zmluve v súlade so svojím predmetom podnikania v tepelnej energetike.
6. Nájomca neposkytuje v súvislosti s nájmom žiadne služby. Všetky služby spojené s nájmom (u ktorých to technické podmienky dovoľujú), zabezpečí Podnájomca na vlastné náklady. Podnájomca si zabezpečí najmä pripojenie k plynárenskej sieti (alebo zmenu v osobe pripojenej k plynárenskej sieti, ak je už Predmet podnájmu pripojený) a dodávku zemného plynu od príslušného dodávateľa plynu.
7. Podnájomca sa ďalej zaväzuje užívať Predmet podnájmu s odbornou starostlivosťou tak, aby bola Oprávneným odberateľom zabezpečená spoľahlivá a bezpečná dodávka

tepla (vrátane teplej vody) v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, najmä v súlade so Zákonom o tepelnej energetike, zákonom č. 250/2012 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach v znení neskorších predpisov, vyhláškou Úradu pre reguláciu sieťových odvetví č. 312/2022 Z. z., ktorou sa ustanovuje cenová regulácia v tepelnej energetike v znení neskorších predpisov a vyhláškou Úradu pre reguláciu sieťových odvetví č. 277/2012 Z. z., ktorou sa ustanovujú štandardy kvality dodávky tepla.

8. Táto Zmluva sa uzatvára na základe výsledkov obchodnej verejnej súťaže o najvhodnejší návrh na uzatvorenie súboru zmlúv o podnájme plynových kotolní zo dňa 29.11.2023 (Príloha č. 2) (ďalej len „Súťaž“).
9. Podnájomca vyhlasuje, že ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy má všetky oprávnenia potrebné k realizácii účelu tejto Zmluvy v zmysle Zákona o tepelnej energetike a ostatných všeobecne záväzných právných predpisov.

## **Článok II.**

### **Doba podnájmu a skončenie podnájmu**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že doba podnájmu podľa tejto Zmluvy je 18 mesiacov, a to od 01.01.2024 do 30.06.2025.
2. Zmluva a podnájomný vzťah ňou založený zaniká:
  - a) uplynutím doby podnájmu v zmysle bodu 1 tohto článku II Zmluvy,
  - b) písomnou dohodou uzavretou medzi Nájomcom a Podnájomcom,
  - c) písomnou výpoveďou Nájomcu v zmysle bodu 3 a 4 tohto článku II Zmluvy,
  - d) odstúpením od Zmluvy z dôvodov, ktoré upravuje táto Zmluva alebo ustanovuje príslušný zákon.
3. Nájomca je oprávnený vypovedať túto Zmluvu za predpokladu, že Predmet podnájmu (alebo jeho časť) bude zaradená do projektu garantovaných energetických služieb podľa zákona č. 321/2014 Z. z. o energetickej efektívnosti a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov alebo do akéhokoľvek projektu výstavby zariadení na výrobu tepla z obnoviteľných zdrojov energie, ktoré Prenajímateľ realizuje za pomoci štrukturálnych fondov Európskej únie alebo do akéhokoľvek projektu zahŕňajúceho rekonštrukciu, modernizáciu alebo výmenu zariadenia na výrobu tepla (ďalej spolu ako „Projekt energetického rozvoja“). O tom, či bude Predmet podnájmu (alebo jeho časť) zaradený do Projektu energetického rozvoja rozhoduje výlučne Prenajímateľ. Výpovedná lehota je dvojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane.
4. Nájomca je oprávnený vypovedať túto Zmluvu v polročnej výpovednej lehote aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane.
5. Dôvodom na odstúpenie od tejto Zmluvy zo strany ktorejkoľvek zo Zmluvných strán je opakované porušenie alebo pretrvávajúce porušenie niektorej z povinností druhej Zmluvnej strany vyplývajúcich z tejto Zmluvy, pokiaľ nie je zapríčinené okolnosťou

vylučujúcou zodpovednosť (§ 374 Obchodného zákonníka). Z dôvodov podľa predchádzajúcej vety možno odstúpiť od Zmluvy len za podmienky, že Zmluvná strana pokračuje v porušovaní takejto povinnosti alebo neukončí pretrvávajúci protiprávny stav ani v dodatočnej najmenej 30-dňovej lehote, ktorú jej osoba odstupujúca od tejto Zmluvy uložila v doručenej písomnej výzve. Odstúpiť od tejto Zmluvy z jedného dôvodu a pre jeden a ten istý skutok možno len v lehote troch mesiacov od vzniku práva na odstúpenie od tejto Zmluvy, inak toto právo zaniká.

Odstúpenie od tejto Zmluvy nadobúda účinnosť doručením oznámenia o odstúpení od Zmluvy druhej Zmluvnej strane, ibaže z takéhoto oznámenia vyplýva neskorší termín účinnosti odstúpenia od Zmluvy, najdlhšie však do uplynutia posledného dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bolo oznámenie o odstúpení od Zmluvy doručené druhej Zmluvnej strane.

### **Článok III. Podnájomné a platobné podmienky**

1. Podnájomné za užívanie Predmetu podnájmu je na základe výsledkov Súťaže dohodnuté vo výške

**4 186,93 EUR/** kalendárny rok (slovom štyritisícstoosemdesiatšesť EUR a deväťdesiattri centov + DPH spolu za Predmet podnájmu, z toho je podnájomné za Technologické zariadenia **1 526,93 EUR/** kalendárny rok (slovom tisícpäťstodvadsaťšesť EUR a deväťdesiattri centov + DPH a podnájomné za Priestor **2 660,00 EUR/** kalendárny rok (slovom dvetisícšesťstošesťdesiat EUR) + DPH.

2. Podnájomca sa zaväzuje platiť dojednané podnájomné jedenkrát ročne dopredu v lehote do 31.01. príslušného roku bezhotovostným prevodom prostredníctvom banky, na účet Nájomcu vedenom v [*bude doplnené podľa výsledku Súťaže*], číslo účtu: [*bude doplnené podľa výsledku Súťaže*], var. symbol: [*bude doplnené podľa výsledku Súťaže*]. Platba sa považuje za zaplatenú dňom jej pripísania na účet Nájomcu.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa Podnájomca dostane s úhradou nájomného podľa tejto Zmluvy do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,5 percenta zo splatnej dlžnej sumy za každý deň omeškania. Povinnosť Podnájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá. Zároveň týmto nie je dotknuté právo Nájomcu na náhradu škody v rozsahu podľa § 519 Občianskeho zákonníka.

### **Článok IV. Zabezpečovanie dodávky tepla**

1. Bezodkladne po nadobudnutí účinnosti tejto Zmluvy sa Podnájomca zaväzuje uzatvoriť s Oprávnenými odberateľmi zmluvy o dodávke a odbere tepla s obsahom vyplývajúcim z tejto Zmluvy a z ust. § 19 ods. 2 Zákona o tepelnej energetike.

2. Podnájomca sa zaväzuje dodržiavať pri dodávke tepla Oprávneným odberateľom pravidlá cenovej regulácie v tepelnej energetike vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov (najmä predpisov uvedených v článku I ods. 7 tejto Zmluvy), príslušné rozhodnutia Úradu pre reguláciu sieťových odvetví (ďalej len „Úrad“), vrátane cenového rozhodnutia Úradu, ktorým bude Podnájomcovi schválená maximálna cena tepla, ak sa tieto budú na príslušný zmluvný vzťah Podnájomcu a Oprávneného odberateľa uplatňovať.
3. Podnájomca sa zaväzuje, že voči Oprávneným odberateľom, ktorí s ním uzavrú zmluvu o dodávke a odbere tepla podľa predchádzajúceho bodu 2 tohto článku IV, bude uplatňovať len takú maximálnu cenu tepla schválenú Úradom, návrh na určenie ktorej bol vopred odsúhlasený Nájomcom. Z tohto dôvodu bude Podnájomca predkladať návrh maximálnej ceny tepla alebo jej zmeny na schválenie Nájomcovi ešte pred jej predložením Úradu, a to spolu so všetkými prílohami a podkladmi, ktoré sa v zmysle príslušných právnych predpisov predkladajú v cenovom konaní. Nájomca smie odmietnuť udeliť súhlas s návrhom maximálnej ceny tepla alebo jej zmeny len v prípade, ak by bol tento v rozpore s touto Zmluvou alebo právnymi predpismi.
4. Vzhľadom na výsledky Súťaže sa Podnájomca zaväzuje počas celého trvania tejto Zmluvy v návrhu maximálnej ceny tepla alebo jej zmeny pre Oprávnených odberateľov uplatniť hodnotu ekonomicky oprávneného nákladu podľa § 4 ods. 4 vyhláškou Úradu č. 312/2022 Z. z., ktorou sa ustanovuje cenová regulácia v tepelnej energetike vrátane ceny za prepravu plynu maximálne vo výške [*bude doplnené podľa výsledku Súťaže*] (ďalej len „*hodnota nákladu na zemný plyn*“). Pre vylúčenie pochybností platí, že ak Podnájomcovi bude schválená maximálna cena tepla pre Oprávnených odberateľov v rozpore s predchádzajúcou vetou tohto bodu Zmluvy alebo ak sa maximálna cena tepla schválená Úradom nebude na príslušný zmluvný vzťah Podnájomcu a Oprávneného odberateľa vzťahovať (článok IV ods. 2 tejto Zmluvy), Podnájomca sa zaväzuje uplatňovať voči Oprávneným odberateľom cenu tepla najviac v takej výške, v akej sa ako ekonomicky oprávnený náklad uplatnila hodnota nákladu na zemný plyn podľa tohto odseku Zmluvy.
5. Vzhľadom na výsledky Súťaže sa podnájomca zaväzuje každoročne poskytnúť všetkým Oprávneným odberateľom, ktorí s ním uzavrú zmluvu o dodávke a odbere tepla podľa bodu 2 tohto článku IV zľavu z konečnej ceny tepla, a to vo výške [*bude doplnené podľa výsledku Súťaže*] percent z konečnej ceny tepla (ďalej len „*Zľava z konečnej ceny*“). Konečnou cenou tepla sa na účely tejto zmluvy rozumie celková suma ceny za dodávku tepla (v EUR), ktorá bola uplatnená voči každému Oprávnenému odberateľovi v uplynulom kalendárnom roku 2024 a kalendárnom polroku 2025 ako fixná zložka maximálnej ceny tepla a variabilná zložka maximálnej ceny v zmysle platného cenového rozhodnutia Úradu po započítaní prípadného zníženia týchto zložiek maximálnej ceny tepla vyplývajúceho z ročného zúčtovania plánovaných a skutočných nákladov započítaných do maximálnej ceny tepla v zmysle § 8 vyhlášky Úradu č. 312/2022 Z. z., ktorou sa ustanovuje cenová regulácia v tepelnej energetike v znení neskorších predpisov (ďalej len „*Ročné zúčtovanie nákladov*“). Podnájomca sa zaväzuje vykonať zúčtovanie v súlade s § 8 vyhlášky Úradu pre reguláciu sieťových odvetví č. 312/2022 Z. z., ktorou sa ustanovuje cenová regulácia v tepelnej energetike v znení neskorších predpisov aj do tridsiatich dní po skončení podnájmu podľa tejto Zmluvy (ďalej len „*Polročné zúčtovanie nákladov*“). Pre vylúčenie

pochybností platí, že Zľava z konečnej ceny bude Oprávneným odberateľom poskytnutá aj za kalendárny polrok 2025 podľa tejto zmluvy.

6. Zľava z konečnej ceny sa vypočíta postupom podľa nasledovného vzorca:

$$S_z = (P_z / 100) * K_z$$

kde

$S_z$  predstavuje sumu zľavy poskytovanej Oprávnenému odberateľovi za uplynulý kalendárny rok/polrok (v EUR),

$P_z$  predstavuje percentuálnu hodnotu zľavy z konečnej ceny tepla uvedenú v prvej vete bodu 5 tohto článku IV zmluvy (v %) a

$K_z$  predstavuje sumu konečnej ceny tepla uplatnenej voči Oprávnenému odberateľovi za uplynulý kalendárny rok/polrok ako fixnú zložku maximálnej ceny tepla a variabilnú zložku maximálnej ceny v zmysle platného cenového rozhodnutia Úradu po započítaní prípadného zníženia týchto zložiek maximálnej ceny tepla vyplývajúceho z Ročného zúčtovania nákladov alebo z Polročného zúčtovania nákladov (v EUR).

7. Podnájomca poskytne zľavu z konečnej ceny tepla tak, že najneskôr do 10 dní po uskutočnení Ročného zúčtovania nákladov alebo Polročného zúčtovania nákladov vystaví Oprávneným odberateľom dobropis (dobropisy), na základe ktorého im vráti časť zaplatenej konečnej ceny za dodávku tepla zodpovedajúcu zľave z konečnej ceny tepla podľa bodu 5 tohto článku IV zmluvy.
8. Podnájomca sa ďalej zaväzuje uplatňovať voči Oprávneným odberateľom, ktorí s ním uzavrú zmluvu o dodávke a odbere tepla podľa bodu 2 tohto článku IV zmluvy rovnomerné mesačné zálohové platby na cenu za dodávku tepla, zúčtovanie ktorých zabezpečí podnájomca po skončení kalendárneho roka/polroka, najneskôr však v čase Ročného zúčtovania nákladov alebo Polročného zúčtovania nákladov a spoločne s Ročným zúčtovaním nákladov.
9. Zmluvné strany berú na vedomie, že najmenej pre kalendárny rok 2024 sa bude voči Podnájomcovi uplatňovať krízová regulácia a limit nárastu ceny tepla v zmysle nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 475/2023 Z. z., ktorým sa ustanovuje maximálna cena za regulovanú dodávku tepla pre vybraných koncových odberateľov tepla a podmienky jej uplatnenia (ďalej len „*Nariadenie o maximálnej cene tepla*“). Podnájomca sa preto zaväzuje dodržať pri uplatňovaní ceny tepla voči vybraným Oprávneným odberateľom maximálnu cenu tepla určenú v súlade s Nariadením o maximálnej cene tepla.
10. Zmluvné strany tiež berú na vedomie a súhlasia, že až do uzavretia a účinnosti zmlúv podľa odseku 1 tohto článku V Zmluvy budú pri dodávke tepla a úhrade ceny za dodané teplo (počínajúc dňom 1.1.2024) postupovať podľa § 19 ods. 3 písm. b) Zákona o tepelnej energetike, tzn. dodávateľ bude dodávať Oprávneným odberateľom teplo a Oprávnení odberatelia mu budú za uhrádzať platbu za dodané teplo, najdlhšie však do 30.3.2024; platbu za dodané teplo budú Oprávnení odberatelia uhrádzať vo výške ceny tepla uplatňovanej v roku 2023. Po uzavretí a účinnosti zmlúv podľa prvej vety sa uhradená platba za dodané teplo zúčtuje s dohodnutou cenou tepla.

11. Dojednania Zmluvných strán podľa predchádzajúcich odsekov 4 až 10 tohto článku IV Zmluvy majú povahu dojednaní (zmlúv) v prospech Oprávnených odberateľov ako tretích osôb a spravujú sa podmienkami vyplývajúcimi z § 50 Občianskeho zákonníka.

## **Článok V.**

### **Práva a povinnosti Zmluvných strán**

1. Podnájomca sa zaväzuje, že bez vopred udeleného písomného súhlasu Nájomcu nevykoná žiadne stavebné úpravy ani zmeny na Predmete podnájmu (vrátane rekonštrukcií alebo modernizácií). Zmluvné strany sa však môžu kedykoľvek počas trvania Zmluvy dohodnúť na vykonaní stavebných úprav, zmien, rekonštrukcií alebo modernizácií na Predmete podnájmu, ako aj o úhrade vzniknutých nákladov.
2. Podnájomca nie je oprávnený prenechať Predmet podnájmu ďalej do užívania tretej strane, ani ho iným spôsobom právne zaťažiť, ak sa Zmluvné strany výslovne nedohodnú inak.
3. Podnájomca je povinný Predmet podnájmu riadne evidovať, udržiavať ho v riadnom a prevádzkyschopnom stave, prevádzať dôsledne a sústavne všetky opatrenia potrebné k jeho ochrane a dbať najmä o to, aby sa predišlo jeho poškodeniu, strate, zneužitiu a pod.
4. Podnájomca je ďalej povinný:
  - a) užívať, spravovať a prevádzkovať Predmet podnájmu so starostlivosťou riadneho hospodára,
  - b) zaisťovať pravidelné odborné prehliadky a revízie Predmetu podnájmu,
  - c) rešpektovať platné právne predpisy v oblasti bezpečnosti práce, ochrany životného prostredia a protipožiarnej ochrany,
  - d) viesť nevyhnutnú dokumentáciu týkajúcu sa prevádzky a správy Predmetu podnájmu,
  - e) vykonávať kalkuláciu ceny tepla v zmysle platných právnych predpisov,
  - f) umožniť povereným zástupcom Nájomcu, príp. kontrolným orgánom, prístup a obhliadku Predmetu podnájmu s cieľom kontrolovať jeho stav a užívanie, a to po predchádzajúcom ohlásení vedúcemu zamestnancovi Podnájomcu v dostatočnom predstihu,
  - g) informovať Nájomcu a odberateľov písomne minimálne pätnásť (15) dní vopred o plánovanom prerušení dodávky tepla a teplej vody z dôvodu prevádzania opráv alebo údržby vrátane termínu zahájenia a skončenia prác; v prípade, že nebude možné ohlásené termíny dodržať, bez zbytočného odkladu informovať o ich zmenách,
  - h) informovať Nájomcu a odberateľov o prerušení dodávky tepla a teplej vody z dôvodu havárie ihneď po jej vzniku a obnoviť dodávku tepla a teplej vody bez zbytočného odkladu,
  - i) zabezpečiť riadne zásobovanie odberateľov teplom a teplou vodou, pokiaľ si aj oni plnia riadne svoje povinnosti vyplývajúce zo vzájomných zmluvných vzťahov a súvisiacich právnych predpisov, najmä platia riadne a včas za dodávku tepla.

5. Podnájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok a čistotu Predmetu podnájmu.
6. V prípade skončenia podnájmu je Podnájomca povinný vrátiť Predmet podnájmu v stave v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
7. Podnájomca sa zaväzuje zabezpečiť na svoje náklady poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú (vlastnou činnosťou, nečinnosťou alebo prevádzkovou činnosťou, aj tretími osobami poverenými Podnájomcom) na Predmete podnájmu počas celej doby trvania podnájmu. Na základe žiadosti Nájomcu Podnájomca predloží Nájomcovi fotokópiu poistnej zmluvy a k nahliadnutiu originál predmetnej poistnej zmluvy. V prípade porušenia povinnosti Podnájomcu podľa prvej vety tohto odseku má Nájomca právo účtovať Podnájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 3 000 EUR a súčasne má právo od tejto Zmluvy odstúpiť. V prípade porušenia povinnosti Podnájomcu podľa druhej vety tohto odseku má Nájomca právo účtovať Podnájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 34 EUR za každý deň omeškania so splnením tejto povinnosti.
8. Podnájomca nie je oprávnený vykonávať odpisy z Predmetu podnájmu ani odpisy z technického zhodnotenia Predmetu podnájmu. Bude však oprávnený vykonávať odpisy z technického zhodnotenia Predmetu podnájmu v prípade, ak pôjde o technické zhodnotenie vyplývajúce zo zmien Predmetu podnájmu, na ktoré mu dal Nájomca súhlas v zmysle tejto Zmluvy.
9. Zmeny, ktoré vykonal Podnájomca na Predmete podnájmu so súhlasom Nájomcu, nie je Podnájomca povinný po skončení nájmu uviesť do pôvodného stavu.
10. Podnájomca sa zaväzuje vykonávať na Predmete podnájmu potrebné bežné opravy zariadení, vrátane výmeny všeobecne opotrebitelných dielov, najmä výmenu filtračnej náplne plynového filtra, výmenu ložísk a tesnení čerpadla, výmenu tesnení regulačného ventilu, úpravy osadenia elektroponu regulačného ventilu, utesnenie osky uzatváracieho ventilu, sfunkčnenie zaseknutej spätnnej klapky, opravy kotla výmenou drobných komponentov (ionizačná, zapaľovacia sviečka, vírnik horáka a pod.), utesnenie alebo výmenu časti deravého potrubia v kotolni, vyčistenie, výmenu filtračnej sieťky a tesnení filtra, výmenu a opravu tesnení v rozvodoch kotolne, opravy MaRT a pod. Podnájomca nemá voči Nájomcovi nárok na úhradu takto vynaložených nákladov.
11. Podnájomca sa zaväzuje ďalej vykonávať na svoje náklady na Predmete podnájmu všetky potrebné a plánované opravy, bežné údržby, revízie, ktorých výsledok bude zaznamenaný vo forme revízných správ, technologických prehliadok, udržiavať Predmet podnájmu v užívateľskom stave a odstraňovať havárie bez nároku na ich úhradu, a to v súlade s Plánom opráv, ktorý tvorí Prílohu č. 3 tejto Zmluvy a v čase určenom týmto Plánom opráv (Plán opráv tvorí prílohu č. 6 podmienok Súťaže). Pri vykonávaní akejkoľvek opravy alebo údržby Predmetu podnájmu sa Podnájomca zaväzuje dodržiavať súvisiace platné právne predpisy. Zásahy do Predmetu podnájmu podľa predchádzajúcich viet tohto odseku 11 článku V Zmluvy bude Podnájomca vykonávať na vlastné náklady a bez oprávnenia na ich náhradu zo strany Nájomcu (vzhľadom na oprávnenie Podnájomcu ako regulovaného subjektu zahrnúť takéto náklady do maximálnej ceny tepla schválenej Úradom).

12. Podnájomca sa zaväzuje oznámiť Nájomcovi bez zbytočného odkladu najneskôr tri pracovné dni vopred pripravovanú realizáciu všetkých opráv, údržby, revízie a technických prehliadok podľa ods. 11 tohto článku V Zmluvy. Podnájomca sa zaväzuje oznámiť Nájomcovi bez zbytočného odkladu havárie podľa ods. 11 tohto článku V Zmluvy.
13. Zmluvné strany sa v súlade s princípom autonómie vôle Zmluvných strán dohodli, že Podnájomca nemá nárok na úhradu nákladov vynaložených na akékoľvek zmeny a zhodnotenie Predmetu podnájmu, ak sa Zmluvné strany nedohodli inak (článok V ods. 1 tejto Zmluvy). Každá zmena alebo technické zhodnotenie Predmetu podnájmu realizované Podnájomcom počas doby nájmu po posúdení, schválení a písomnom protokolárnom prevzatí bude prevzaté do majetku Nájomcu bez zbytočného odkladu.
14. Zmluvná strana je oprávnená započítať akékoľvek svoje pohľadávky voči druhej Zmluvnej strane vyplývajúce z tejto Zmluvy len na základe vzájomnej dohody Zmluvných strán.
15. Podnájomca je povinný poskytovať Nájomcovi v jednomesačnom intervale informáciu o spotrebe tepla a teplej vody Oprávnených odberateľov v online formulári, ktorý im na tento účel poskytne Nájomca.
16. Nájomca je oprávnený vykonať kedykoľvek kontrolu stavu Predmetu podnájmu, pričom Nájomca sa zaväzuje poskytnúť Nájomcovi plnú súčinnosť a k nahliadnutiu všetku dokumentáciu vzťahujúcu sa k Predmetu podnájmu, najmä však akékoľvek záznamy a revízne správy súvisiace s vykonanými opravami a revíziami.
17. Nájomca je povinný najneskôr ku dňu účinnosti tejto Zmluvy odovzdať Podnájomcovi všetku dokumentáciu súvisiacu s Predmetom podnájmu a týkajúcu sa jeho riadenia, prevádzkovania, údržby, výkonov a podobne. Ide najmä o kópie zmlúv o dodávkach, kontrolných správ, dokumentov o uskutočnení komplexných skúšok, protokolov o prevzatí a iných materiálov nevyhnutných na prevádzku Predmetu Podnájmu.
18. Nájomca je povinný zaistiť Podnájomcovi riadny a ničím nerušený výkon práva podnájmu k Predmetu podnájmu. Nájomca je zároveň povinný počas trvania tejto Zmluvy zaistiť Podnájomcovi riadny a trvalý prístup k Predmetu podnájmu.

## **Článok VI.**

### **Zodpovednosť za škodu a náhrada škody**

1. Zodpovednosť za škody na Predmete podnájmu sa riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. V prípade porušenia ktorejkoľvek z povinností Podnájomcu uvedených v tejto Zmluve, najmä povinnosti vykonávať všetky potrebné a plánované opravy, údržby, revízie, ktorých výsledok bude zaznamenaný vo forme revíznych správ, technologické prehliadky, udržiavať Predmet podnájmu a odstraňovať havárie na svoje náklady bez nároku na ich úhradu, má Podnájomca povinnosť uhradiť Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 500 EUR za každé jednotlivé porušenie takejto povinnosti.

3. Pre vylúčenie pochybností, zaplatenie zmluvnej pokuty podľa tejto Zmluvy neobmedzuje právo Nájomcu domáhať sa náhrady škody spôsobenej porušením povinností Podnájomcu zabezpečených zmluvnou pokutou, a to v celom rozsahu vzniknutej škody (i nad rámec výšky zmluvnej pokuty).

## **Článok VII.**

### **Postup pri odovzdávaní Predmetu podnájmu**

1. Podnájomca vyhlasuje, že pozná stav Predmetu podnájmu na základe vykonanej obhliadky a v takomto stave ho preberá.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí Predmetu podnájmu spíšu protokol, v ktorom uvedú najmä:
  - a) stav, v akom sa Predmet podnájmu nachádza v čase odovzdania,
  - b) zoznam Technologických zariadení a ich stav,
  - c) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo Zmluvných strán,
  - d) dátum a miesto spísania protokolu a podpisy poverených zástupcov Zmluvných strán.
3. Podnájomca sa zaväzuje, že do troch dní po skončení podnájmu podľa tejto Zmluvy odovzdá Nájomcovi Predmet podnájmu v stave dohodnutom v tejto Zmluve.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ Podnájomca po skončení podnájmu neodovzdá Predmet podnájmu Nájomcovi v lehote podľa ods. 3 tohto článku VII Zmluvy alebo v dlhšej lehote určenej Nájomcom alebo v lehote dohodnutej medzi Zmluvnými stranami, má Podnájomca povinnosť uhradiť Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 33 EUR za každý aj začatý deň nasledujúci po dni, v ktorom sa má Predmet podnájmu odovzdať, a to až do skutočného odovzdania a podpísania protokolu o spätnom odovzdaní a prebratí Predmetu podnájmu Nájomcom a Podnájomcom.

## **Článok VIII.**

### **Doručovanie a komunikácia**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti súvisiace s touto Zmluvou budú doručované na adresy Zmluvných strán uvedené ako adresy ich sídiel v záhlaví tejto Zmluvy, ak sa nejedná o bežnú komunikáciu, ktorá môže byť realizovaná telefonicky, osobne alebo prostredníctvom elektronickej pošty.
2. V prípade písomností mimo bežnej komunikácie doručovaných prostredníctvom pošty, kuriéra alebo osobne sa tieto písomnosti považujú za doručené Zmluvnej strane aj keď:
  - Zmluvná strana odoprela prijatie zásielky; zásielka sa považuje za doručenú dňom odmietnutia prijatia zásielky,
  - zásielka bola na pošte uložená a Zmluvná strana ju neprevzala do troch dní od uloženia; posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, i keď sa Zmluvná strana o uložení nedozvedela,

- na zásielke bola zamestnancom pošty vyznačená poznámka, že “adresát sa odsťahoval”, “adresát je neznámy” alebo iná poznámka, ktorá podľa poštového poriadku znamená nedoručiteľnosť zásielky.
3. Komunikáciou vo veciach súvisiacich s touto Zmluvou sú poverení:
- Za Nájomcu:
- Meno a priezvisko: Gabriel Bajuzík  
Tel.: 033/5559 532  
e-mail: [gabriel.bajuzik@trnava-vuc.sk](mailto:gabriel.bajuzik@trnava-vuc.sk)
- Meno a priezvisko: Ľuboš Krajčír  
Tel.: 033/5559 310  
e-mail: [lubos.krajcir@trnava-vuc.sk](mailto:lubos.krajcir@trnava-vuc.sk)
- Za Podnájomcu: Mgr. Lucia Lopatníková  
Tel: 0911041770  
e-mail : [lopatnikova.lucia@zupa-tt.sk](mailto:lopatnikova.lucia@zupa-tt.sk)
- Meno a priezvisko: Libor Gažovič  
Tel.: 0944 156263  
e-mail: [libor.gazovic@magnateplo.sk](mailto:libor.gazovic@magnateplo.sk)
4. Zmenu osôb oprávnených na komunikáciu podľa tohto článku Zmluvy je každá Zmluvná strana povinná bez zbytočného odkladu oznámiť druhej Zmluvnej strane písomne.

## **Článok IX. Záverečné ustanovenia**

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňa 01.01.2024. Ak je v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov podmienkou účinnosti tejto Zmluvy jej zverejnenie, bez ohľadu na dojednanie o účinnosti tejto Zmluvy podľa predchádzajúcej vety, táto Zmluva nenadobudne účinnosť skôr ako dňom nasledujúcim po jej zverejnení v zmysle ustanovení 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.
2. Táto Zmluva je vypracovaná v piatich vyhotoveniach, každé s platnosťou originálu, z toho tri vyhotovenia pre Nájomcu a dve vyhotovenia pre Podnájomcu.
3. Táto Zmluva sa uzatvára v písomnej forme, v slovenskom jazyku. Je možné ju meniť alebo dopĺňať len vzostupne očíslovanými písomnými dodatkami odsúhlasenými obidvoma Zmluvnými stranami a podpísanými oprávnenými osobami Zmluvných strán. To sa netýka zmeny bankových údajov a adresy pre fakturáciu a kontaktnej osoby, pri ktorých je postačujúce písomné oznámenie zmeny.

4. Neplatnosť jednotlivých ustanovení tejto Zmluvy alebo ich častí nemá vplyv na platnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy alebo na platnosť Zmluvy ako celku. V prípade, že je alebo sa stane niektoré ustanovenie tejto Zmluvy neplatné, zostávajú ostatné ustanovenia tejto Zmluvy platné a účinné. Namiesto neplatného ustanovenia sa použijú ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúce otázku vzájomného vzťahu Zmluvných strán. Zmluvné strany sa potom zaväzujú upraviť svoj vzťah prijatím iného ustanovenia, ktoré svojim obsahom a povahou najlepšie zodpovedá neplatnému ustanoveniu.
5. Vzťahy medzi Zmluvnými stranami neupravené v tejto Zmluve sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ostatných aplikovateľných právnych predpisov.
6. Zmluvné strany sú povinné neodkladne vzájomne si oznámiť skutočnosti, ktoré by mohli ohroziť plnenie Zmluvy, a to aj v jej častiach.
7. Zmluvné strany uzavreli túto Zmluvu slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojimi podpismi.
8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú Prílohy:
  1. Zoznam všetkých Technologických zariadení a Priestorov
  2. Výsledok Súťaže
  3. Plán opráv na roky 2024-2025

V Trnave, 27.12.2023,  
Nájomca:

V Trnave, 27.12.2023,  
Podnájomca:

---

Mgr. Ľuboš Krajčír  
riaditeľ  
Centrum podporných služieb

---

Ing. Peter Žúbor  
podpredseda predstavenstva  
MAGNA TEPLA a.s.

---

Libor Gažovič  
člen predstavenstva  
MAGNA TEPLA a.s.