

# Zmluva o nájme nebytových priestorov a huteľných vecí

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

medzi

## 1. Prenajímateľom

**Bratislavská teplárenská, a.s.**

sídlo: Bajkalská 21/A  
829 05 Bratislava

zapísaným: v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,  
v odd.: Sa, vložke č.: 2851/B

v mene ktorého koná: Ing. Vladimír Raček, predseda predstavenstva  
Ing. Igor Chrapčiak, podpredseda predstavenstva

IČO: 35 823 542

DIČ: 2020285245

IČ DPH: SK 2020285245

bankové spojenie: Tatra banka, a.s.

číslo účtu: 2628043849/1100

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

## 2. Nájomcom

**Jana Černá**

sídlo: Wolkrova č. 27  
851 01 Bratislava

zapísaným: živnostenský register č. 105-11114, Obv. úrad Bratislava

v mene ktorého koná: Jana Černá - živnostník

IČO: 32 212 721

DIČ: 1020215416

IČ DPH: SK1020215416

bankové spojenie: Všeobecná úverová banka

číslo účtu: Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava  
2400524355/0200

(ďalej len „nájomca“)

prenajímateľ a nájomca v ďalšom texte tiež ako „zmluvné strany“

nasledovne:

### Článok I. Predmet nájmu

#### 1. Prenajímateľ je vlastníkom:

- nehnutelnosti – stavby nachádzajúcej sa na Bajkalskej 21/A v Bratislave na parcele č. 15294/63 so súpisným číslom 627, druh stavby: iná budova, popis stavby: administr. a garáže, ktorá je zapísaná

na liste vlastníctva Správy katastra pre hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavu č. 1664, katastrálne územie: Ružinov, obec: Bratislava – m. č. Ružinov, okres: Bratislava II,

- b) hnutelných vecí, podrobná špecifikácia ktorých je uvedená v Prílohe č.1 tejto zmluvy (ďalej len „hnutelné veci“).
2. Prenajímateľ týmto prenecháva nebytové priestory o celkovej výmere 212,60 m<sup>2</sup> (ďalej len „nebytové priestory“), ktoré sa nachádzajú v nehnuteľnosti bližšie špecifikovanej v bode 1 tohto článku zmluvy a hnutelné veci do užívania nájomcovi a nájomca sa zaväzuje platiť za nebytové priestory a hnutelné veci prenajímateľovi dohodnuté nájomné.
  3. Podrobná špecifikácia nebytových priestorov, ich pôdorysy a výmery jednotlivých miestností sú uvedené v Prílohe č. 2 tejto zmluvy, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

## **Článok II. Účel nájmu**

1. Nájomca bude užívať nebytové priestory a hnutelné veci za účelom poskytovania stravovacích služieb.

## **Článok III. Doba nájmu**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.10.2013 do 30.09.2015. V prípade, že zmluvné strany minimálne 2 mesiace pred uplynutím doby trvania tejto zmluvy písomne prejavia svoju vôľu pokračovať v tomto zmluvnom vzťahu (vo forme písomnej akceptácie návrhu na pokračovanie v zmluvnom vzťahu), táto zmluva sa predlžuje o ďalšie 2 roky, a to aj opakovane. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade skončenia Zmluvy o zabezpečení stravovania, ktorá je uzatvorená medzi prenajímateľom a nájomcom, sa táto zmluva skončí v rovnaký deň bez potreby vykonania akýchkoľvek iných právnych úkonov.

## **Článok IV. Nájomné**

1. Nájomné bolo stanovené dohodou zmluvných strán v zmysle zákona o cenách č. 18/1996 Z. z. v znení neskorších predpisov v nasledovnej výške:

<b>Predmet nájmu</b>	<b>Celkové nájomné/rok bez DPH</b>
Nebytové priestory (212,60 m <sup>2</sup> )	500,- EUR bez DPH
Hnutelný majetok podľa Prílohy č. 1	2.000,- EUR bez DPH
<b>SPOLU</b>	<b>2.500,-EUR bez DPH</b>

**Štvrťročné nájomné : 625,- EUR bez DPH (slovom šesťstodvadsaťpäť euro bez DPH)**

2. K dohodnutej výške nájomného bude fakturovaná DPH v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.

## **Článok V. Fakturácia a platobné podmienky**

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné štvrťročne vopred na základe faktúr vystavených prenajímateľom k prvému dňu príslušného kalendárneho štvrťroka so splatnosťou 14 dní odo dňa ich vystavenia.

2. Nájomné uhradí nájomca bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy, pričom predmetná suma sa považuje za uhradenú dňom jej pripísania na bankový účet prenajímateľa.
3. Faktúra musí obsahovať všetky náležitosti v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty.
3. V prípade omeškania nájomcu je prenajímateľ oprávnený vyfakturovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky za každý aj začatý deň omeškania.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného za predmet nájmu, bude prenajímateľom každoročne upravovaná o mieru inflácie podľa údajov vyhlásených Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Výšku nájomného so zohľadnením miery inflácie písomne oznámi prenajímateľ nájomcovi bez zbytočného odkladu po oficiálnom vyhlásení miery inflácie Štatistickým úradom SR. Zmluvné strany sa dohodli, že sumy nájomného, upravené o mieru inflácie podľa predchádzajúcej vety nahrádzajú sumy, uvedené v zmluve bez potreby uzatvárať dodatok k tejto zmluve. Úprava výšky nájomného o mieru inflácie je účinná vždy od 1. januára príslušného kalendárneho roka. Upravenú výšku nájomného po odčítaní sumy už uhradeného nájomného za príslušný kalendárny rok uhradí nájomca na základe faktúry, vystavenej prenajímateľom s lehotou splatnosti 14 dní odo dňa jej vystavenia.

#### **Článok VI. Služby súvisiace s nájmom**

1. Cena za odber elektriny, tepla, TUV, vodné a stočné je zahrnuté v nájmomnom.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať pre nájomcu nasledovné služby: deratizáciu a dezinfekciu nebytových priestorov, údržbu prístupových priestorov patriacich k nebytovým priestorom a v zimných mesiacoch odstraňovanie snehu a poľadovice.
3. Nájomca si na vlastné náklady zabezpečí upratovanie nebytových priestorov, vrátane kuchyne, bufetu, čistenie stolov a stoličiek v jedálni, ako aj odvoz a likvidáciu všetkého nájomcom vyprodukovaného odpadu. Prenajímateľ mu na tento účel zabezpečí stojisko nádob na komunálny odpad.
4. Súčasťou vybavenia kuchyne je aj lapač tukov, pričom povinnosti vyplývajúce z Prevádzkového poriadku lapača tukov (Príloha č. 3) vzniknú nájomcovi dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Prípadné sankcie uložené príslušnými orgánmi štátnej správy týkajúce sa prevádzkovania lapača tukov znáša v plnej výške nájomca.

#### **Článok VII. Práva a povinnosti nájomcu**

1. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory a hnutelné veci, ktoré sú predmetom nájmu, v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve. Nájomca sa zaväzuje užívať nebytové priestory a hnutelné veci tak, aby nedochádzalo k ich nadmernému opotrebeniu alebo poškodeniu. Ak dôjde k poškodeniu alebo zničeniu nebytových priestorov a hnutelných vecí, ich častí alebo zariadení, je povinnosťou nájomcu na vlastné náklady zabezpečiť a uhradiť opravu nebytových priestorov a hnutelných vecí alebo zabezpečiť a nainštalovať nové zariadenie rovnakého druhu a akosti. Nájomca zabezpečí pravidelnú údržbu a čistenie technológie (mimo revízných správ), ktorá je majetkom prenajímateľa.
2. Akékoľvek stavebné úpravy nebytových priestorov môže nájomca vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa 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. Pri skončení nájmu je nájomca povinný všetky úpravy odstrániť na vlastné náklady, ak sa s Prenajímateľom nedohodne inak.

3. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať bežnú údržbu nebytových priestorov, vrátane drobných opráv. Drobnými opravami sú najmä opravy súvisiace s užívaním nebytových priestorov, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ak náklad na jednotlivú opravu alebo výmenu neprevyší sumu vo výške 165,- €.
4. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu do podnájmu inému subjektu.
5. Po skončení nájmu je nájomca povinný na svoje náklady vypratať vnesené huteľné veci nachádzajúce sa v nebytových priestoroch. Súčasne je povinný prenajímateľovi odovzdať nebytové priestory v stave zodpovedajúcom ich obvyklému opotrebeniu s prihliadnutím na dobu užívania.
6. 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
7. Nájomca je povinný zabezpečiť :
  - splnenie všetkých povinností vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov týkajúcich sa problematiky ochrany pred požiarmi a je povinný zabezpečovať periodicitu všetkých druhov revízií zariadení z hľadiska bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci,
  - všetky povolenia a súhlasy potrebné na prevádzkovanie činností vykonávaných v nebytových priestoroch.

Nájomca zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia osôb, ktoré sa v nebytových priestoroch zdržujú alebo vykonávajú určitú činnosť. Nájomca v plnej miere zodpovedá za prípadné škody vzniknuté nesplnením uvedených povinností.

8. Pri poskytovaní služieb nájomcom podľa osobitnej zmluvy je nájomca povinný dodržiavať zásady prevádzkovej hygieny, skladovania, prípravy a podávania jedál a poskytovanie súvisiacich služieb v nebytových priestoroch v zmysle Potravinového kódexu Slovenskej republiky a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
9. Prenajímateľ si vyhradzuje právo kontroly dodržiavania zásad bezpečnosti a hygieny v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov (najmä zákaz fajčenia, prítomnosti zvierat v nebytových priestoroch, nosenia ochranných odevov a pokrývky hlavy personálom nájomcu).

#### **Článok VIII.**

##### **Práva a povinnosti prenajímateľa**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytové priestory a huteľné veci v stave spôsobilom na ich riadne užívanie. Za odovzdanie nebytových priestorov a huteľných vecí sa považuje podpísanie Zápisnice o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov a huteľných vecí obidvoma zmluvnými stranami.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený z dôvodu kontroly nebytových priestorov (termín takejto kontroly sú zmluvné strany povinné dohodnúť si vopred) vstupovať do nebytových priestorov, a to za prítomnosti nájomcu.
3. Prenajímateľ pri odovzdaní nebytových priestorov a huteľných vecí odovzdá nájomcovi 1 ks kľúčov od všetkých nebytových priestorov.
4. Prenajímateľ umožní nájomcovi inštaláciu informačnej tabule s jeho obchodným menom na vstupe do nebytových priestorov. Výrobu a inštaláciu informačnej tabule si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

## Článok IX. Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká:
  - a/ uplynutím doby nájmu,
  - b/ písomnou dohodou zmluvných strán k určenému dňu,
  - c/ písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany,
  - d/ odstúpením od zmluvy
2. V prípade podania výpovede je výpovedná lehota 2 mesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
3. Ak nájomca opakovane poruší povinnosti upravené v článku VII. tejto zmluvy, v takomto prípade je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť. Za opakované porušenie povinnosti podľa predchádzajúcej vety sa považuje porušenie akejkoľvek povinnosti, ak nebolo nájomcom odstránené ani po uplynutí dodatočnej lehoty, určenej nájomcovi na tento účel prenajímateľom v písomnom upozornení. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy taktiež v prípade, ak nájomca neuhradí faktúru (neuhradenú v lehote splatnosti) ani po uplynutí lehoty, ktorú nájomcovi poskytol prenajímateľ v písomnej výzve na úhradu nájomného, ktorá nesmie byť kratšia ako 10 dní. Právne účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy nájomcovi.
4. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný najneskôr v deň skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi nebytové priestory a hnutelné veci v stave zodpovedajúcom ich obvyklému opotrebeniu, pričom odovzdaním nebytových priestorov a hnutelných vecí sa rozumie podpísanie Zápisnice o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov a hnutelných vecí oboma zmluvnými stranami, vrátane odovzdania kľúčov od priestorov a čipových kariet. Nájomca je súčasne povinný ku dňu skončenia nájmu zabezpečiť odstránenie zariadení, ktoré boli v nebytových priestoroch na jeho náklady nainštalované a uviesť tieto nebytové priestory do pôvodného stavu (maľby, vysrávky a pod.), v opačnom prípade zabezpečí uvedenie nebytových priestorov do pôvodného stavu prenajímateľ na náklady nájomcu.
5. Ak po skončení nájmu nájomca neodovzdá prenajímateľovi nebytové priestory v lehote v zmysle tejto zmluvy, v takomto prípade je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 25,- € za každý aj začatý deň omeškania. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká povinnosť nájomcu zaplatiť prenajímateľovi odplatu za užívanie nebytových priestorov vo výške dohodnutého nájomného.
6. V prípade porušenia povinnosti podľa bodu 5 tohto článku je prenajímateľ oprávnený vypratať nebytové priestory na náklady nájomcu a na jeho náklady uložiť zariadenia, prípadne iné hnutelné veci, ktoré sa v nebytových priestoroch nachádzajú, do depozitu.

## Článok X. Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že zásielka sa považuje za doručení, ak ju adresát prevzal, odmietol prevziať, 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.

**Článok XI.**  
**Závěrečné ustanovenia**

1. Zmeny tejto zmluvy sa môžu uskutočniť výlučne formou písomných, očíslovaných dodatkov k tejto zmluve, podpísaných obidvomi zmluvnými stranami na tej istej listine.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva je platná a účinná aj pre ich právnych nástupcov.
3. Ak sa niektoré z ustanovení tejto zmluvy stane neplatným z dôvodu rozporu so zákonom, zmluvné strany sa dohodnú na takej zmene zmluvy, aby sa dotknuté ustanovenia zmluvy stali platnými a ich obsah bol v najväčšej možnej miere podobný pôvodnej úprave.
4. 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, v dôsledku čoho podlieha povinnému zverejneniu podľa tohto ustanovenia zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov, a to nepretržite počas existencie záväzkov vzniknutých z tejto zmluvy, minimálne však po dobu 5 rokov od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

5. Táto zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana dostane po 1 vyhotovení.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že sa s obsahom zmluvy pred jej podpisom oboznámili, ich prejav, ktorý prejavili určite a zrozumiteľne, je slobodný a vážny, s obsahom zmluvy súhlasia, na znak čoho ju podpisujú.

Príloha č. 1: Zoznam hnutelných vecí (technologického vybavenia kuchyne)

Príloha č. 2: Špecifikácia nebytových priestorov, ich pôdorysy a výmery jednotlivých miestností

Príloha č. 3: Prevádzkový poriadok lapača tukov

V Bratislave dňa .....

V Bratislave dňa .....

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

---

Ing. Vladimír Raček  
predseda predstavenstva spoločnosti  
Bratislavská teplárenská, a.s.

---

Jana Černá - živnostník

---

Ing. Igor Chrapčiak  
podpredseda predstavenstva spoločnosti  
Bratislavská teplárenská, a.s.