

Zmluva o nájme

uzatvorená podľa § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov 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,
vl. č.: 2851/B
v mene ktorého koná: Ing. Vladimír Raček, predseda predstavenstva
Ing. Ján Čižmár, poverený člen predstavenstva
IČO: 35 823 542
DIČ: 2020285245
IČ DPH: SK 2020285245
bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
číslo účtu: 2628043849/1100
IBAN : SK25 1100 0000 0026 2804 3849

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

2. Nájomcom

Ondrej Vajgel

narodeným: xxxxxxxxxx
bydliskom: Strmé Sady 26
841 01 Bratislava
štátny občan Slovenskej republiky
bankové spojenie: xxxxxxxxxx
číslo účtu: xxxxxxxxxx
IBAN: xxxxxxxxxx

(ďalej len „**Nájomca**“)

Prenajímateľ a Nájomca ďalej tiež ako „**zmluvné strany**“

Článok I. Predmet Zmluvy

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – stavby nachádzajúcej sa na Hlaváčikovej ulici v Bratislave na parcele č. 3651/365 so súpisným číslom 5147, druh stavby: iná budova, popis stavby : OST 993, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava na liste vlastníctva č. 3643, katastrálne územie : Karlova Ves, obec : Bratislava – m. č. Karlova Ves, okres : Bratislava IV.
2. Prenajímateľ týmto prenecháva nebytové priestory o celkovej výmere 58,15 m² (ďalej len „nebytové priestory“), ktoré sa nachádzajú v nehnuteľnosti bližšie špecifikovanej v bode 1 tohto článku Zmluvy, do užívania

Nájomcovi a Nájomca sa zaväzuje platiť za tieto nebytové priestory Prenajímateľovi dohodnuté nájomné. Umiestnenie nebytových priestorov je vyznačené v pôdoryse tvoriacom Prílohu č. 1 tejto Zmluvy.

Článok II. Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na neurčitý čas.

Článok III. Účel nájmu

1. Nájomca bude užívať nebytové priestory pre skladové účely.

Článok IV. Nájomné

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

Skladové priestory	50,50 m ²	x	32,29 €/m ² /rok	1.630,65 € bez DPH
Sociálne priestory	7,65 m ²	x	10,76 €/m ² /rok	82,31 € bez DPH

Ročné nájomné celkom : **1.712,96 € bez DPH**

Mesačné nájomné celkom : **11 x 142,75 € bez DPH**
1 x 142,71 € bez DPH

2. Nájom nehnuteľnosti je v zmysle § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov oslobodený od DPH.

Článok V. Fakturácia a platobné podmienky

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné mesačne vo výške uvedenej v článku IV., bod 1 tejto Zmluvy na základe faktúr vystavených Prenajímateľom 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. 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.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného bude každoročne upravená 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 Slovenskej republiky. 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 spojené s nájmom

1. Cena za odber elektriny, tepla, TUV, vodné a stočné nie je zahrnutá v nájomnom.

2. Nájomca je povinný bezodkladne, najneskôr však v lehote 10 dní po nadobudnutí účinnosti tejto Zmluvy, uzatvoriť s príslušnými dodávateľmi zmluvy o dodávkach vyššie uvedených tovarov.

Článok VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu, v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto Zmluve. V prípadoch ustanovených zákonom si je Nájomca povinný zabezpečiť v zmysle ustanovenia § 85 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) zmenu v užívaní stavby. 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 inštalovať nové zariadenie rovnakého druhu a akosti.
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 vykonané úpravy na vlastné náklady odstrániť, ak sa s Prenajímateľom nedohodne inak.
3. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa prenechať prenajaté priestory alebo ich časti do podnájmu inému subjektu.
4. V prípade rekonštrukcie, údržby alebo opravy nebytových priestorov Prenajímateľom je Nájomca povinný uvoľniť nebytové priestory 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.
5. 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 neprevýši sumu vo výške 165,- €.
6. 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.
7. 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.
8. Nájomca je povinný zabezpečiť :
 - splnenie všetkých povinností vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky upravujúcich problematiku ochrany pred požiarimi a je povinný zabezpečovať periodicitu všetkých druhov revízií vlastných 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.

9. Nájomca je povinný zabezpečiť nasledovné činnosti: deratizáciu a dezinfekciu nebytových priestorov, údržbu prístupových priestorov patriacich k nebytovým priestorom a v zimných mesiacoch odstraňovanie snehu a poľadovice.
10. Nájomca si na vlastné náklady zabezpečí upratovanie nebytových priestorov a odvoz komunálneho odpadu.
11. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na ich riadne užívanie. Za odovzdanie nebytových priestorov sa považuje podpísanie Zápisnice o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov obidvoma zmluvnými stranami.
12. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený z dôvodu kontroly prenajatých priestorov (termín takejto kontroly sú zmluvné strany povinné dohodnúť si vopred) vstupovať do nebytových priestorov, a to za prítomnosti Nájomcu.

Článok VIII. Skončenie nájmu

1. Nájom skončí:
 - a/ písomnou dohodou zmluvných strán k určenému dňu,
 - b/ písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany,
 - c/ odstúpením od tejto Zmluvy.
2. Ktorákoľvek zmluvná strana je oprávnená túto Zmluvu písomne vypovedať. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od Zmluvy v prípade, ak Nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto Zmluvou alebo 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. Účinky odstúpenia od Zmluvy nastávajú dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od Zmluvy druhej zmluvnej strane.
4. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný najneskôr v deň skončenia nájmu odovzdať Prenajímateľovi vypratane nebytové priestory v stave zodpovedajúcom ich obvyklému opotrebeniu, pričom odovzdaním nebytových priestorov sa rozumie podpísanie Zápisnice o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov oboma zmluvnými stranami.
5. V prípade odstúpenia od Zmluvy zo strany Prenajímateľa poskytne Prenajímateľ Nájomcovi primeranú lehotu na vypratanie priestorov.
6. 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, resp. jeho alikvotnej časti.

Článok IX. Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že zásielka sa považuje za doručenie, ak ju adresát prevzal, odmietol prevziať, ako aj v prípade, že ju neprevzal, hoci mu 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 doručenie dňom, keď sa vrátila odosielateľovi ako nedoručená, resp. nedoručiteľná.

Článok X. Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy neupravené touto Zmluvou sa riadia všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky, a to najmä zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v prípade omeškania Nájomcu ustanovením § 369 ods. 1 zákona č. 513/1991 Zb., Obchodný zákonník.
2. Zmeny tejto Zmluvy sa môžu uskutočniť výlučne formou písomných, očíslovaných dodatkov k tejto Zmluve, podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.
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. Zmluvné strany týmto spoločne prehlasujú, že sú si vedomé skutočnosti, že 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.
5. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť s poukazom na ustanovenie § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka dňa 01.01.2014.
6. Táto Zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovení.
7. Neoddeliteľnou prílohou tejto Zmluvy je Príloha č. 1 - pôdorys nebytových priestorov.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že si Zmluvu prečítali a prehlasujú, že jej text im je zrozumiteľný, jeho význam zrejmy a určitý a že Zmluva je prejavom ich slobodnej a vážnej vôle, čo potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

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

Ondrej Vajgel

Ing. Ján Čižmár
poverený člen predstavenstva spoločnosti
Bratislavská teplárenská, a.s.