

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. Igor Chrapčíak, podpredseda 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

3 again, s.r.o.

sídlo: Bebravská 3
821 07 Bratislava
zapísaným : v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, v odd.: Sro,
vl. č.: 43011/B
v mene ktorého koná : Peter Dobrovodský, konateľ
IČO: 36 695 891
DIČ: 2022266587
IČ DPH: SK 2022266587
bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
číslo účtu: 2627029412/1100
IBAN : SK31 1100 0000 0026 2702 9412

(ďalej len „Nájomca“)

Prenajímateľ a Nájomca v ďalšom texte tiež ako „zmluvné strany“

nasledovne :

Článok I. Predmet Zmluvy

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – stavby nachádzajúcej sa na Galbavého ulici v Bratislave na parcele č. 1458 so súpisným číslom 1859, druh stavby : iná budova, popis stavby : OST 970, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava na liste vlastníctva č. 3883, katastrálne územie : Dúbravka, obec : Bratislava – m.č. Dúbravka, okres : Bratislava IV.

2. Prenajímateľ týmto prenecháva nebytové priestory o celkovej výmere 211,42 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. Lokalizácia a usporiadanie nebytových priestorov je vyznačená v pôdoryse tvoriacom Prílohu č. 1 tejto Zmluvy.

Článok II. Účel nájmu

1. Nájomca bude užívať nebytové priestory pre skladové účely.

Článok III. Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na neurčitý čas.

Článok IV. Nájomné

1. Nájomné bolo stanovené na základe dohody zmluvných strán v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách vo výške **4.326,60 EUR bez DPH / rok**, mesačné nájomné teda predstavuje sumu vo výške **360,55 EUR bez DPH**.

Článok V. Fakturácia a platobné podmienky

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné mesačne vo výške uvedenej v článku IV., bode 1 tejto Zmluvy na základe faktúr (ktoré musia obsahovať náležitosti v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov) vystavených Prenajímateľom so splatnosťou 14 dní odo dňa ich vystavenia.
2. K nájomnému bude fakturovaná DPH v zmysle zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
3. 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.
4. 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. 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 nájomom

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 príslušným dodávateľmi zmluvy o dodávkach vyššie uvedených tovarov. Prenajímateľ súhlasí s tým, aby pre potreby dodávok elektriny bolo v predmete nájmu zriadené odberné miesto elektriny.

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 nainštalovať nové zariadenia rovnakého druhu a akosti.
2. 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. Pri skončení nájmu je Nájomca povinný všetky úpravy odstrániť na vlastné náklady, ak sa s Prenajímateľom nedohodne inak.
3. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa prenechať nebytové priestory alebo ich časti do podnájmu.
4. 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.
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 EUR.
6. Po skončení nájmu je Nájomca povinný na svoje náklady vypratať vnesené hnuťelné 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 týkajúcich sa problematiky ochrany pred požiarom 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 zabezpečovať nasledovné služby: deratizáciu a dezinfekciu nebytových priestorov, údržbu prístupových priestorov patriacich k nebytovým priestorom a v zimných mesiacoch odstraňovanie snehu a poľadovice.
10. Nájomca si je na vlastné náklady povinný zabezpečiť upratovanie nebytových priestorov a odvoz komunálneho odpadu.
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 v znení neskorších predpisov a nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 269/2010 Z.z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd s tým, že v prípade ich porušenia v plnej miere zodpovedá za prípadné sankcie uložené príslušným orgánom štátnej správy.
12. 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.
13. 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.
14. Prenajímateľ udeľuje Nájomcovi súhlas, aby si vo vlastnej rézii zabezpečil stavebné úpravy nezasahujúce do nosného systému pozostávajúce z: vybudovania dreveného medzi podlažia s úpravami podlahy a podhľadu a s inštaláciou sklápacieho schodiska vrátane zábradlia, úpravou, vymurovania ľahkej deliacej steny s obojstranným škárovaním, osadenia plexisklovej steny, dodávka a montáž keramickej a laminátovej podlahovej krytiny, maľby stien a náteru oceľových konštrukcií, zriadenia kuchynského kúpu s potrebnými prívodmi vody, kanalizácie a elektrickej energie a z opravy vonkajšej fasády s osadením reklamy na označenie prevádzky obchodným menom. Všetky vyššie stavebné úpravy si Nájomca zabezpečí v súlade s ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) za predpokladu dodržania platných STN noriem. Vizualizáciu vonkajšej fasády je potrebné pred podaním žiadosti na stavebný úrad odsúhlasiť s prenájomcom.

Článok VIII. Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká:
 - 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 mu 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 uvoľnené 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 nebytových 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 EUR 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.
7. Prenajímateľ súhlasí, aby si Nájomca odpisoval zhodnotený majetok, ktorý zhodnotí v rámci vlastných investícií a aby si vytvorené odpisy Nájomca uplatnil v súlade so zákonom č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak dôjde k skončeniu nájmu v priebehu 5 rokov odo dňa nadobudnutia platnosti a účinnosti tejto Zmluvy výpoveďou zo strany Prenajímateľa podľa čl. VIII., bod 1, písm. b/ Zmluvy, budú náklady vzniknuté Nájomcovi v súvislosti s realizáciou stavebných úprav v zmysle čl. VII., bod 14 Zmluvy kompenzované Prenajímateľom, a to vo výške určenej znaleckým posudkom vypracovaným súdnym znalcom z odboru stavebníctva. Znalec bude určený na základe vzájomnej dohody Zmluvných strán.

Článok IX. Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že zásielka sa považuje za doručenie, ak ju adresát prevzal, 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 právnym predpismi Slovenskej republiky, a to najmä zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
2. Zmluvné strany môžu zmeniť obsah tejto Zmluvy výlučne formou očíslovaných dodatkov k tejto Zmluve v písomnej forme.
3. V prípade, ak sa niektoré ustanovenie tejto Zmluvy stane neplatným alebo neúčinným alebo neaplikovateľným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto Zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa zaväzujú dohodou nahradiť neplatné alebo neúčinné alebo neaplikovateľné ustanovenie novým ustanovením, ktoré zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného alebo neaplikovateľného ustanovenia a to v lehote 30 dní odo dňa doručenia výzvy jednej zmluvnej strany druhej zmluvnej strane.
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 dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
6. Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana dostane jedno vyhotovenie.

7. Neoddeliteľnou prílohou tejto Zmluvy je Príloha č. 1 - pôdorys nebytových priestorov.
8. 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.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

Za Prenajímateľa :

Za Nájomcu :

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

Peter Dobrovodský
konateľ spoločnosti
3 again, s.r.o.

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