

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa ustanovenia § 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,
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

aumax slovakia s.r.o.

sídlo: Nezábudková 48
821 01 Bratislava
zapísaným : v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, v odd.: Sro,
vl. č.: 79408/B
v mene ktorého koná : Michal Vališ, konateľ
IČO: 46 550 445
DIČ: 2023422401
bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
číslo účtu : 2923874231/1100
IBAN : SK91 1100 0000 0029 2387 4231

(ďalej len „Nájomca“)

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

nasledovne :

Článok I. Predmet Zmluvy

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – stavby so súpisným číslom 10321 nachádzajúcej sa na Turbínovej ulici č. 3 v Bratislave na parcele číslo 13642, druh stavby : iná budova, popis stavby : sociálna budova, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava na liste vlastníctva č. 977, katastrálne územie : Nové Mesto, obec : Bratislava – m.č. Nové Mesto, okres : Bratislava III (ďalej len „budova“). Budova pozostáva z jedného podzemného a z dvoch nadzemných podlaží s tým, že v budove sa nachádzajú nebytové priestory o celkovej výmere 1.089 m².

2. Prenajímateľ týmto prenecháva budovu do užívania Nájomcovi a Nájomca sa zaväzuje platiť za užívanie budovy Prenajímateľovi dohodnuté nájomné.
3. Za účelom zabezpečenia prístupu do budovy Prenajímateľ súhlasí s tým, aby Nájomca v nevyhnutom rozsahu vstupoval na pozemok parcelné číslo 13637/71, druh pozemku: ostatné plochy, ktorý je zapísaný v katastri nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava na liste vlastníctva č. 977, katastrálne územie : Nové Mesto, obec : Bratislava – m.č. Nové Mesto, okres : Bratislava III (ďalej len „pozemok parcelné číslo 13637/71“).

Článok II. Účel nájmu

1. Nájomca bude užívať budovu za účelom vykonávania podnikateľskej činnosti v oblasti obchodu a služieb, ako aj pre skladové a administratívne účely.

Článok III. Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na neurčitú dobu.

Článok IV. Nájomné

1. Nájomné bolo stanovené na základe dohody zmluvných strán v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách vo výške **15.002,- € ročne**.
2. Nájom nehnuteľnosti je podľa § 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 štvrťročne vo výške **3.750,50,- €** na základe faktúr vystavených Prenajímateľom do 15. dňa posledného mesiaca 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. V prípade omeškania Nájomcu s úhradou nájomného 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 nájmomnom.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný bezodkladne, najneskôr však v lehote 10 dní po nadobudnutí účinnosti tejto Zmluvy, uzatvoriť s Prenajímateľom zmluvy, predmetom ktorých bude dodávka tepla, TÚV a elektriny, resp. refakturácia vodného a stočného.

Článok VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený užívať budovu len 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 budovu tak, aby nedochádzalo k jej nadmernému opotrebeniu alebo poškodeniu. Ak dôjde k poškodeniu budovy, v takomto prípade je povinnosťou Nájomcu na vlastné náklady zabezpečiť a uhradiť jej opravu .
2. Akékoľvek stavebné úpravy budovy 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 budovy 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 budovu do podnájmu. V prípade prenechania časti budovy do podnájmu je Nájomca povinný o tejto skutočnosti Prenajímateľa vopred písomne informovať.
4. V prípade rekonštrukcie, údržby alebo opravy budovy Prenajímateľom je Nájomca povinný uvoľniť budovu bezodkladne po doručení písomnej výzvy Prenajímateľa na jej sprístupnenie. Za obdobie, počas ktorého Nájomca nemohol užívať budovu z dôvodov uvedených v predchádzajúcej vete, Prenajímateľ nájmné Nájomcovi nebude fakturovať.
5. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať bežnú údržbu budovy, vrátane drobných opráv. Drobnými opravami sú najmä opravy súvisiace s užívaním budovy, jej zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ak náklad na jednotlivú opravu alebo výmenu neprevyší sumu vo výške 165,- €.
6. Po skončení nájmu je Nájomca povinný na svoje náklady vypratať vnesené hnuiteľné veci nachádzajúce sa v budove. Súčasne je povinný Prenajímateľovi odovzdať budovu, kľúče od nej a zariadenie v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu s prihliadnutím na dobu užívania.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv (s výnimkou opráv podľa bodu 5. tohto článku Zmluvy), 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 požiarmi 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 budove,
 - periodicitu revízií elektroinštalácii (svetelný a zásuvkový okruh) a bleskozvodu.Nájomca zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia osôb, ktoré sa v budove budú zdržovať alebo budú vykonávať určitú činnosť. Nájomca v plnej miere zodpovedá za prípadné škody vzniknuté nesplnením uvedených povinností.
9. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady:
 - deratizáciu a dezinfekciu priestorov v budove,

- údržbu prístupových komunikácií a starostlivosť o pozemok parcelné číslo 13637/71, t. j. v zimných mesiacoch odstraňovanie snehu a poľadovice, v ostatných mesiacoch údržbu zelene,
 - upratovanie priestorov budovy,
 - odvoz komunálneho odpadu (stojisko na umiestnenie kontajnera bude na pozemku parcelné číslo 13637/71).
10. 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.
 11. Nájomca je povinný umožniť povereným zamestnancom Prenajímateľa vstup do budovy za účelom vykonania kontroly, či užíva budovu riadnym spôsobom, a to vždy za jeho prítomnosti.
 12. Prenajímateľ poskytne Nájomcovi počas doby trvania nájmu kľúče od všetkých vstupných dverí do priestorov, ktoré sa nachádzajú v budove. Tieto kľúče bude mať k dispozícii iba Nájomca s tým, že kľúče od všetkých vstupných dverí budú pre prípad mimoriadnych udalostí (požiar a pod.) uložené a zapečatené tiež u Prenajímateľa na stanovisku SBS na Turbínovej ul. č. 3. O použití týchto kľúčov Prenajímateľom bude vždy vyhotovený písomný záznam s tým, že Nájomca bude o tejto skutočnosti zo strany Prenajímateľa bezodkladne upovedomený.
 13. V prípade havárie technologických zariadení odovzdávacej stanice tepla nachádzajúcej sa v suteréne budovy, ktorá je vo vlastníctve Prenajímateľa, je Nájomca povinný bezodkladne nahlásiť túto skutočnosť poruchovej službe Prenajímateľa na tel. č. +421 2 5737 2420. Prenajímateľ je následne povinný bezodkladne vykonať všetky potrebné opatrenia na zamedzenie vzniku, resp. rozšírenia škody. Zmenu uvedeného telefónneho čísla je Prenajímateľ povinný bezodkladne oznámiť Nájomcovi.
 14. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi budovu v stave spôsobilom na riadne užívanie. Za odovzdanie budovy sa považuje podpísanie Zápisnice o odovzdaní a prevzatí budovy obidvoma zmluvnými stranami
 15. Prenajímateľ súhlasí s tým, aby si Nájomca na vlastné náklady nainštaloval na fasádu administratívnej budovy na Turbínovej ul. č. 3 informačnú tabuľu s uvedením jeho obchodného mena a schránku na poštu.

Článok VIII. Kontaktné osoby

1. Za účelom vzájomnej komunikácie zmluvných strán, ako aj za účelom prípadného prerokovania plnenia predmetu tejto zmluvy, sa zmluvné strany dohodli na nasledovných kontaktných osobách a údajoch:

a) za Prenajímateľa :

- vo veciach týkajúcich sa správy budovy : Pavol Uličný, mobil: +421 907 703 062, e-mail: ulicnyp@batas.sk
- vo veciach týkajúcich sa dodávky tepla a TÚV : Ing. Slavomír Seneši, mobil: +421 907 703 028, e-mail : senesis@batas.sk
- vo veciach týkajúcich sa dodávky elektriny, vodného a stočného : Mgr. Szilárd Szabó, mobil : +421 907 703 046, e-mail: szabos@batas.sk

b) za Nájomcu :

- Michal Vališ, mobil : +421 903 475 564 , e-mail: mvalis@chello.sk

(ďalej len „kontaktné osoby“)

2. V prípade zmeny príslušnej kontaktnej osoby sa zmluvné strany budú o tejto zmene navzájom bezodkladne informovať e-mailom alebo vo forme doporučenej zásielky. Do doručenia informácie o zmene príslušnej kontaktnej osoby podľa predchádzajúcej vety sa za kontaktné osoby budú považovať pôvodné osoby.

Článok IX. 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 budovu v rozpore s účelom nájmu,
 - Nájomca napriek písomnému upozorneniu užíva budovu takým spôsobom, že Prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda,
 - 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 vypratú budovu v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu, pričom odovzdaním budovy sa rozumie podpísanie Zápisnice o odovzdaní a prevzatí budovy oboma zmluvnými stranami.
5. V prípade odstúpenia od Zmluvy zo strany Prenajímateľa poskytne Prenajímateľ Nájomcovi primeranú lehotu na vypratanie budovy.
6. Ak po skončení nájmu Nájomca neodovzdá Prenajímateľovi budovu v lehotách 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 budovy vo výške dohodnutého nájomného, resp. jeho alikvotnej časti.

Článok X. Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že zásielka sa považuje za doručенú, 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 doručенú dňom, keď sa vrátila odosielateľovi ako nedoručená, resp. nedoručiteľná.

Článok XI. Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy neupravené touto Zmluvou sa riadia všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky, a to najmä zákonom č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník 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, účinné a aplikovateľné. 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. 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.

Michal Vališ
konateľ spoločnosti
aumax slovakia s.r.o.

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