

## Zmluva o nájme nebytového priestoru č. GTSS\_2014-024

uzavretá v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov  
a Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb.  
(ďalej len „zmluva“)

medzi:

- 1. Prenajíateľ:** **Zvolenská teplárenská, a.s.**  
**sídlo:** Lučenecká cesta 25  
961 50 Zvolen  
**v mene ktorého koná:** Ing. Miroslav Dian - predseda predstavenstva  
Mgr. Milan Kračún - člen predstavenstva  
**IČO:** 36 052 248  
**DIČ:** 2020070030  
**IČ DPH:** SK2020070030  
**bankové spojenie:** Prima banka Slovensko a.s. pobočka Zvolen  
**č.ú.:** 1255383001/5600  
**IBAN:** SK06 5600 0000 0012 5538 3001  
**BIC (SWIFT):** KOMASK2X  
spoločnosť zapísaná v OR Okresného súdu Banská Bystrica oddiel:Sa,vl.č.: 686/S

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

- 2. Nájomca:** **BENESTRA, s. r. o.**  
**sídlo:** Einsteinova 24  
851 01 Bratislava  
**v mene ktorého koná:** Ing. Stanislav Molčan, konateľ  
Ing. Marek Kottman, konateľ  
**IČO:** 46 303 502  
**DIČ:** 2023320002  
**IČ DPH:** SK2023320002  
**bank. spojenie:** Tatra banka, a.s.  
**č.ú.:** 2624007381/1100  
spoločnosť zapísaná v OR Okresného súdu Bratislava I  
oddiel: Sro, vložka č.: 75045/B

(ďalej len „nájomca“)

### I. Predmet nájmu

**1.1.** Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nebytového priestoru nachádzajúceho sa vo Zvolene na ul. Lučenecká cesta, súp. č. 25, na parcele č 1298/28 - zastavaná plocha o výmere 810 m<sup>2</sup>, zapísanej na LV č. 112, vedeným Katastrálnym úradom v Banskej bystrici, Správa katastra Zvolen, pre katastrálne územie Môťová, okres Zvolen.

**1.2.** Prenajíateľ prenajíma nájomcovi časť nebytového priestoru vymedzeného v bode 1.1. tejto zmluvy, a to:

- časť 2. poľa pravého stojana v miestnosti Ústredňa č. AB73 na prízemí admin. budovy na umiestnenie 1 ks technologického racku o ploche do 1 m<sup>2</sup>
- časť strešného priestoru na stene strojovne výťahu z vonkajšej strany za účelom umiestnenia 1 ks antény o ploche 1 m<sup>2</sup>

Projektová dokumentácia tvorí Prílohu č. 1 k tejto zmluve.

**1.3.** Nájomca sa zaväzuje platiť za predmet nájmu vymedzený v bode 1.1. a 1.2. Zmluvy nájomné podľa Čl. IV. Zmluvy.

## **II. Účel nájmu**

**2.1.** Nájomca sa zaväzuje, že bude užívať Predmet nájmu v zmysle svojho predmetu podnikania zapísaného v Obchodnom registri Bratislava I oddiel: Sro, vložka č.: 75045/B.

**2.2.** Predmet nájmu je spôsobilý na dohovorené užívanie, ak súčasne spĺňa najmä tieto požiadavky:

- a) na predmete nájmu, ani na nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza, podľa bodu 1.1. neviaznu žiadne ťarchy, záložné práva, predkupné práva, vecné bremená ani iné práva tretích osôb, ktoré by ohrozili, obmedzili, rušili alebo znemožnili užívanie predmetu nájmu nájomcom na dohovorený účel;
- b) predmet nájmu uvedený v bode 1.2. musí byť po dobu nájmu uzamykateľný a fyzicky prístupný osobám poverených nájomcom 24 hodín denne.

## **III. Doba nájmu**

**3.1.** Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú s účinnosťou od 01.12.2014

## **IV. Nájomné**

**4.1.** Nájomné za predmet nájmu uvedený v článku I. bod 1.2. tejto zmluvy je stanovené dohodou zmluvných strán a to nasledovne :

- |                        |   |
|------------------------|---|
| - 1xtechnologický rack | 20,00 EUR /mesiac                               |
| - 1xanténa             | 30,00 EUR /mesiac , počet antén k 1.12.2014=1ks |

Celkové ročné nájomné tak predstavuje sumu 600,-EUR (slovom: šesťsto eur).

**4.2.** Nájomné je určené bez DPH. Nájomné zahrňuje náklady na dodávku elektrickej energie, zabezpečenie prístupu servisných pracovníkov, ako aj poplatky za všetky služby a prevádzkové náklady (najmä vodné, stočné, odvoz a likvidácia odpadu, osvetlenie a upratovanie spoločných priestorov, údržba a opravy elektrických rozvodov, strážna a recepcná služba, údržba a servis, kominárske služby, deratizácia, čistenie kanalizácie, odpratávanie snehu a čistenie komunikácií atď.).

**4.3.** Nájomné sa platí vždy za aktuálny mesiac na základe faktúr vystavených prenajímateľom nájomcovi najneskôr do 5-teho pracovného dňa nasledujúceho mesiaca, za ktorý sa nájomné platí. Splatnosť faktúry je 14 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi, a bude hradené bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v príslušnej faktúre.

## **V. Práva a povinnosti zmluvných strán**

**5.1.** Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu na dohodnutý účel a prenajímateľ je povinný strpieť toto užívanie, ako aj užívanie spoločných priestorov a zariadení nehnuteľnosti (chodba, schodište, atď.), ktoré je nevyhnutné na užívanie predmetu nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje na žiadosť nájomcu poskytnúť najneskôr do 5 pracovných dní písomný súhlas k zriadeniu a používaniu zákazníckych a iných potrebných prístupových liniek do predmetu nájmu a zároveň je povinný strpieť ich inštaláciu.

**5.2.** Nájomca je povinný užívať predmet nájmu, spoločné priestory a zariadenia v súlade so všeobecne platnými právnymi predpismi, a to najmä hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarňými predpismi tak, aby nevznikla škoda a nesmie používať postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie vibráciami, žiarením nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem. Nájomca sa zaväzuje pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie.

**5.3.** Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené.

**5.4.** Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by ohrozil, obmedzil, rušil alebo znemožnil užívanie predmetu nájmu nájomcom a výkon ostatných práv podľa bodu 5.1. Prenajímateľ je ďalej povinný urobiť všetky potrebné opatrenia na to, aby ani tretie osoby nemohli takéto ohrozenie, obmedzenie, rušenie alebo znemožnenie spôsobiť.

**5.5.** Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi alebo osobám ním povereným vykonať potrebnú úpravu predmetu nájmu a všetky montážne práce a poskytne k tomu nevyhnutnú súčinnosť tak, aby sa predmet nájmu mohol užívať na účel dohodnutý v tejto zmluve. V prípade, že úprava a montážne práce budú mať charakter stavebných prác, ktoré podliehajú ohláseniu alebo vydaniu stavebného povolenia na stavebnom úrade, je nájomca povinný preukázať splnenie tejto povinnosti.

**5.6.** V prípade, že sa prenajímateľ dozvie o akejkolvek plánovanej aj neplánovanej skutočnosti, ktorá môže v budúcnosti ohroziť, obmedziť, rušiť alebo znemožniť účel nájmu, alebo by mala za následok stratu spôsobilosti predmetu na dohovorené užívanie, túto krízovú skutočnosť bezodkladne oznámi nájomcovi mailom na **noc@benestra.sk**, faxom na **02/ 32 487 231** alebo na tel. číslach **02/32 487 131, 0915 793 407, 0915 793 399**. Takto je prenajímateľ povinný informovať najmä o odstávke elektrickej energie a výkone prác alebo činnosti, ktoré môžu znefunkčnúť zariadenie inštalované nájomcom. Prenajímateľ sa zaväzuje takto upozorniť nájomcu na každú krízovú skutočnosť, ktorá sa už stala (tiež napr. poškodenie a znefunkčnenie predmetu nájmu a zariadení inštalovaných nájomcom vyššou mocou, podozrenie zo vstupu do predmetu nájmu a manipulácie so zariadeniami nepovolenými osobami, atď...)

**5.7.** Prenajímateľ je povinný počas doby nájmu poistiť na vlastné náklady predmet nájmu proti poškodeniu spôsobenému najmä požiarom, živelnými pohromami, krádežou súčasti stavby, a z titulu zákonnej zodpovednosti. Prenajímateľ použije vyplatenú poisťovnú sumu k urýchlenému obnoveniu prenajatých priestorov, ktoré bude opäť užívať nájomca podľa tejto zmluvy, pokiaľ od zmluvy už neodstúpil alebo túto nevypláca.

**5.8.** Nájomca nebude mať povinnosť platiť nájomné po dobu, keď predmet nájmu preukázateľne nebude môcť užívať na dohodnutý účel alebo tento nebude spôsobilý na dohovorené užívanie.

**5.9.** Prenajímateľ sa zaväzuje, že ak iná osoba prejaví záujem o nájom alebo iné užívanie časti nehnuteľnosti vymedzenej v bode 1.1. bez ohľadu na existenciu alebo druh právneho titulu takéhoto užívania, a takýto nájom alebo užívanie inou osobou by mohli ohroziť, obmedziť, rušiť alebo znemožniť účel nájmu podľa bodu 2.1. zmluvy alebo by mali za následok stratu spôsobilosti predmetu nájmu na dohovorené užívanie stanovenú v bode 2.2. zmluvy (napr. inštalácia a prevádzka interferujúceho technologického zariadenia), prenajímateľ povolí toto užívanie, resp. uzavrie nájomnú zmluvu až po tom, čo obdrží písomný súhlas nájomcu.

**5.10.** V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vypratať predmet nájmu a uviesť predmet nájmu do stavu zodpovedajúceho stavu pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcovi s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to do 5 pracovných dní po dni skončenia nájomného vzťahu.

## **VI. Skončenie nájmu**

**6.1.** Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú a zaniká vzájomnou dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou v zmysle bodov 6.2 až 6.4.

**6.2.** Prenajímateľ môže túto zmluvu vypovedať s jednomesačnou výpovednou lehotou len ak:

- a)** nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou
- b)** nájomca nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného, a to napriek písomnej upomienke
- c)** nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú prenajatý priestor napriek písomnému upozorneniu, hrubo porušujú klúd alebo poriadok
- d)** bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo zmene účelu stavby, čo bráni užívaniu nebytových priestorov

**6.3.** Nájomca môže zmluvu vypovedať s jednomesačnou výpovednou lehotou ak:

- a)** nebytové priestory sa stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilé na dohovorené užívanie
- b)** prenajímateľ hrubo porušil svoje povinnosti, vyplývajúce z § 5 ods. I, Zák.č. 116/90 Zb.
- c)** ak v dôsledku zmeny právnych noriem nastane situácia, že nie je v stave užívať predmet nájmu bez výrazného zvýšenia svojich prevádzkových nákladov,
- d)** keď stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, za účelom ktorej si predmet nájmu prenajal z dôvodov zmeny obchodných, alebo technických podmienok vyžadujúcich si zmenu usporiadania tej ktorej siete tak, že táto by znemožnila možnosť využitia predmetu nájmu.

**6.4.** V ostatných prípadoch je výpovedná lehota 3 mesiace a počítajú sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

## **VII. Záverečné ustanovenia**

**7.1.** Najneskôr v deň podpisu tejto zmluvy nájomca predloží prenajímateľovi zoznamy ním poverených osôb (zamestnanci nájomcu, dodávatelia a ich zamestnanci), ktorí budú zabezpečovať výstavbu, kontrolu a údržbu zariadení, inštalovaných nájomcom. Zoznamy budú obsahovať mená, priezviská a čísla OP uvedených osôb a tvoria Prílohu č.2 tejto zmluvy. Prenajímateľ sa zaväzuje osobám uvedeným na týchto zoznamoch umožniť časovo neobmedzený vstup do predmetu nájmu. Uvedené osoby sa na vrátnici zapíšu do knihy návštev a vyzdvihnú si kľúč od ústredne alebo výťahovej šachty, ktorý po skončení prác vrátia. Nájomca počas trvania nájmu, písomne upovedomí prenajímateľa o každej zmene tohto zoznamu.

**7.2.** Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.

**7.3.** V otázkach touto zmluvou výslovne neupravených sa zmluvné strany riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

**7.4.** Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží po jej podpísaní jeden rovnopis.

**7.5.** Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpisujú.



7.6. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť podľa bodu 3.1. tejto zmluvy.

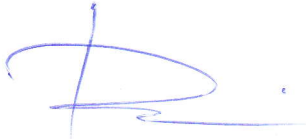
Prílohy: 1. Projektová dokumentácia  
2. Zoznam oprávnených osôb nájomcu

Vo Zvolene, dňa

Prenajímateľ:

*19. 1. 2015*

Zvolenská teplotárska, a.s.  
Lučenecká cesta 26  
961 50 ZVOLEN  
- 4 -



Ing. Miroslav Dian  
predseda predstavenstva

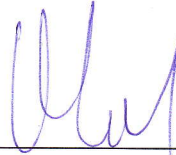


Mgr. Milan Kračún  
člen predstavenstva

V Bratislave, dňa

Nájomca:

 **BENESTRA, s r.o.**  
BENESTRA s r.o.  
Einstel'nova 24  
851 01 Bratislava  
Tel.: +421-2-32 487 111 Fax: +421-2-32-487 222  
IČO: 46303502  
IČ DPH: SK2023320002



Ing. Stanislav Molčan  
konateľ



Ing. Marek Kottman  
konateľ