

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa ustanovení § 663 a nasledujúcich 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, 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

SUNSIZE, a.s.

sídlo: Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
zapísaným : v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, odd.: Sa,
vl. č.: 4174/B
v mene ktorého koná: Bc. Štefan Puci, predseda predstavenstva
Ing. arch. Juraj Nevolník, člen predstavenstva
IČO: 36 799 041
DIČ : 2022409499
IČ DPH: SK2022409499
číslo účtu: 0000190021913060/8120
IBAN: SK31 8120 0000 1900 2191 3060

(ďalej len „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej tiež ako „zmluvné strany“)

nasledovne :

Článok I. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – pozemok, nachádzajúci sa na Bajkalskej ulici v Bratislave, na parcele parc. č. 15294/8, ktorý je zapísaný v katastri nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava na liste vlastníctva č. 1664, katastrálne územie: Ružinov, obec: Bratislava – m.č. Ružinov, okres: Bratislava II.

2. Prenajímateľ týmto prenecháva časť pozemku na parcele parc. č. 15294/8, bližšie špecifikovaného v bode 1 tohto článku v celkovej výmere 315 m² (ďalej len „pozemok“), ktorý sa nachádza v susedstve sídla spoločnosti Bratislavská teplárenská, a.s., Bajkalská 21/A, Bratislava, do užívania Nájomcovi a Nájomca sa zaväzuje platiť za užívanie pozemku Prenajímateľovi dohodnuté nájomné. Lokalizácia a usporiadanie pozemku je vyznačená v situačnej mape, tvoriacej Prílohu č. 1 tejto Zmluvy modrou farbou.

Článok II. Účel nájmu

1. Nájomca bude užívať pozemok za účelom prístupu na stavenisko s označením „Administratívna budova Ružinov“.

Článok III. Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú.

Článok IV. Nájomné

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

Jednotková cena 20 €/m²/rok

Ročné nájomné celkom :
(slovom: šesťtisíc tristo EUR)

6.300,- EUR bez DPH

polročné nájomné celkom :
(slovom: tritisíc jednostopäťdesiat EUR)

3.150,- EUR bez DPH

Článok V. Fakturácia a platobné podmienky

1. K nájomnému bude fakturovaná DPH v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov v sadzbe platnej ku dňu vzniku daňovej povinnosti.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné polročne vo výške uvedenej v článku IV., bod 1 tejto Zmluvy na základe faktúry, vystavenej Prenajímateľom do 15 dňa prvého mesiaca príslušného polroka so splatnosťou 14 dní odo dňa jej doručenia Nájomcovi.
3. Alikvotné nájomné za užívanie predmetu nájmu za obdobie do 30.06.2015 Nájomca uhradí na základe faktúry Prenajímateľa, vystavenej do 15 dní po prevzatí predmetu nájmu so splatnosťou 14 dní odo dňa jej doručenia Nájomcovi.
4. V prípade omeškania Nájomcu s úhradou faktúry vystavenej Prenajímateľom je Prenajímateľ oprávnený uplatniť si úrok z omeškania vo výške 0,01 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného môže byť 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; Prenajímateľ je však povinný oznámiť Nájomcovi upravenú výšku nájomného najneskôr v najbližšej faktúre vystavenej Prenajímateľom na úhradu nájomného v súlade s článkom V. tejto Zmluvy, po účinnosti

úpravy výšky nájomného. Úprava výšky nájomného o mieru inflácie je účinná vždy od 1. januára príslušného kalendárneho roka.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu len v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto Zmluve.
2. Prenajímateľ podpisom tejto Zmluvy prehlasuje, že si je vedomý zámeru Nájomcu využívať Predmet nájmu za účelom uvedeným v článku II tejto Zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje, že Predmet nájmu bude užívať na dohodnutý účel v súlade s platnou legislatívou a povoleniami príslušných orgánov a organizácii štátnej správy.
4. Akékoľvek úpravy na Predmete nájmu 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 Predmetu nájmu hradí Nájomca. Nájomca v plnej miere zodpovedá za prípadné škody vzniknuté nesplnením uvedených povinností.
5. Pri skončení nájmu je Nájomca povinný na vlastné náklady uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu vrátane zabezpečenia náhradnej výsadby trávnatého koberca a zabezpečenia prvej kosby v súlade s ustanovením článku VII., bod 6. Zmluvy.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať a Nájomca sa zaväzuje prevziať predmet nájmu do 14 dní odo dňa platnosti tejto Zmluvy, najneskôr však v deň nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy. O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu bude spísaný odovzdávajúci a preberajúci protokol (ďalej len „Protokol“), súčasťou ktorého bude fotodokumentácia stavu Predmetu nájmu ku dňu podpisu Protokolu. Protokol podpíše za:
Prenajímateľa: Ing. Miroslav Rybár
Nájomcu: Michal Brúsil, brusil@pentainvestnmens.com, mobil: +421 915 885 227.
7. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností zmluvné strany prehlasujú, že na užívanie Predmetu nájmu jednotlivými dodávateľmi a zmluvnými partnermi Nájomcu podieľajúcimi sa na realizácii diela „Administratívna budova Ružinov“, sa písomný súhlas Prenajímateľa nevyžaduje.
8. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať bežnú údržbu, vrátane zimnej údržby časti cyklotrasy, ktorá sa nachádza na pozemku Prenajímateľa, t.j. na parcele parc. č. 15294/8, a to v rozsahu, v akom ju využíva za účelom prístupu na predmet nájmu, pričom Prenajímateľ súhlasí s takýmto prístupom na uvedenú cyklotrasu. Táto časť cyklotrasy musí byť udržiavaná v takom stave, aby neohrozovala bezpečnosť premávky cyklistov. Časť trasy je vyznačená v Prílohe č.2 k Zmluve. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá by vznikla v dôsledku nesplnenia si tejto povinnosti.
9. Prenajímateľ upozorňuje Nájomcu na skutočnosť, že cez Predmet nájmu sú vedené podzemné inžinierske siete vrátane horúcovodu, preto nie je možné trvale zaťažovať Predmet nájmu.
10. Prenajímateľ upozorňuje Nájomcu, že Predmet nájmu je potrebné mať počas celej doby nájmu oplotený mobilným oplotením a vyhlasuje, že so zriadením takéhoto mobilného oplotenia na pozemku súhlasí.
11. V prípade poškodenia časti oplotenia, ktoré je vo vlastníctve Prenajímateľa a susedí s Predmetom nájmu, je Nájomca povinný zabezpečiť na vlastné náklady opravu tohto oplotenia.
12. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený z dôvodu kontroly Predmetu prenájmu (termín kontroly sú zmluvné strany povinné dohodnúť si vopred) vstupovať na prenajatý pozemok, a to za prítomnosti Nájomcu.
13. Nájomca zodpovedá za plnenie povinností na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci svojich zamestnancov, ktorí sa budú v prenajatom priestore zdržiavať, v rozsahu ustanovení zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov. Nájomca je v plnom rozsahu taktiež

zodpovedný za požiaru ochranu v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov. V prípade vzniku mimoriadnej udalosti (pracovný úraz, požiar) je povinný vykonať ohlasovaciu povinnosť na príslušné orgány a zabezpečiť ostatné povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov, pričom vznik takejto udalosti je povinný oznámiť aj Prenajímateľovi.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká:
a/ písomnou dohodou zmluvných strán k určenému dňu,
b/ písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany,
c/ odstúpením Prenajímateľa od tejto Zmluvy.
2. Nájomca je oprávnený túto Zmluvu, zohľadňujúc aktuálny vývoj projektu „Administratívna budova Ružinov“, kedykoľvek písomne vypovedať. Ktorákoľvek zmluvná strana je oprávnená vypovedať túto zmluvu. Výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
3. Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od Zmluvy v prípade, ak Nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto Zmluvou aj po písomnej výzve Prenajímateľa, aby Nájomca upustil od užívania predmetu nájmu v rozpore s jeho účelom alebo ak Nájomca neuhradí nájomné (neuhradené 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 Nájomcovi.
4. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný najneskôr v deň skončenia nájmu odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu v súlade s ustanovením článku VI., bod 5 Zmluvy, pričom odovzdaním sa rozumie podpísanie Protokolu, vrátane fotodokumentácie, oboma zmluvnými stranami; ak nájom skončí pred uplynutím polročného obdobia, za ktoré bol Nájomcom uhradený nájom v zmysle článku V. bodu 2 tejto Zmluvy, Prenajímateľ je povinný najneskôr do 15 dní odo dňa skončenia nájmu poukázať na účet Nájomcu, uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, nespotrebované nájomné.
5. V prípade odstúpenia od Zmluvy zo strany Prenajímateľa poskytne Prenajímateľ Nájomcovi primeranú lehotu na vypratanie Predmetu nájmu a na splnenie povinností vyplývajúcich z článku VI, bod 5 tejto Zmluvy.
6. Ak po skončení nájmu Nájomca neodovzdá Prenajímateľovi Predmet nájmu v lehote v zmysle tejto Zmluvy, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,025 % za každý aj začatý deň omeškania až do dňa splnenia uvedenej povinnosti. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká povinnosť Nájomcu zaplatiť Prenajímateľovi odplatu za užívanie nehnuteľnosti vo výške dohodnutého nájomného, resp. jeho alikvotnej časti v súlade s ustanovením článku IV. a VI. bod 5. Zmluvy; pre vylúčenie pochybností však platí, že Nájomca nie je povinný hradiť žiadne nájomné za čas strávený kosbou pozemku.

Článok VIII. Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že zásielka sa považuje za doručeníu, ak ju adresát prevzal 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 doručeníu dňom, keď sa vrátila odosielateľovi ako nedoručená, resp. nedoručiteľná.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy neupravené touto Zmluvou sa riadia všeobecne záväznými právnym 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 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. Zmluvy.
6. Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých po vzájomnom podpísaní každá zmluvná strana dostane jedno vyhotovenie.
7. Neoddeliteľnou prílohou Zmluvy, s ktorou sa zmluvné strany pred podpisom tejto Zmluvy oboznámili, je Príloha č.1 :Situačný náčrt s vymedzením predmetu nájmu a Príloha č. 2 : Vyznačená cyklotrasa.
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
Prenajímateľ:

V Bratislave, dňa
Nájomca:

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

Bc. Štefan Puci
predseda predstavenstva
SUNSIZE, a.s.

Ing. Ján Čižmár
podpredseda predstavenstva
Bratislavská teplárenská, a.s.

Ing. arch. Juraj Nevolník
člen predstavenstva
SUNSIZE, a.s.