

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

Sara HC, s.r.o.

sídlo:

Staré Grunty 24
841 04 Bratislava – mestská časť Karlova Ves

zapísaným:

v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, v odd.: Sro,
vl.č.: 124294/B

v mene ktorého koná:

Barbora Nemčovičová, konateľ
Ing. Jérémy Francois Hamilton Cristau, konateľ

IČO:

51 238 489

DIČ:

2120641853

IČ DPH:

SK 2120641853

bankové spojenie:

IBAN:

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

2. Nájomcom

Bratislavská teplárenská, a.s.

sídlo:

Turbínová 3
829 05 Bratislava – mestská časť Nové Mesto

zapísaným:

v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, v odd.: Sa,
vl.č.: 2851/B

v mene ktorého koná:

Ing. Dušan Randuška, generálny riaditeľ
Ing. Vojtech Červenka, obchodný riaditeľ

IČO:

35 823 542

DIČ:

2020285245

IČ DPH:

SK 2020285245

bankové spojenie:

IBAN:

(ďalej len „Nájomca“)

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

nasledovne :

Článok I. Predmet Zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby nachádzajúcej sa na ulici Staré Grunty v Bratislave na pozemku parcely registra „C-KN“ parc. č. 2920/203 o výmere 1890 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, druh stavby: rozostavaná budova, popis stavby: rozostavaný bytový dom D (SO 204) / ďalej len „**bytový dom**“, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava na LV č. 5601, kat. úz.: Karlova Ves, obec: Bratislava – m. č. Karlova Ves, okres: Bratislava IV.

2. Prenajímateľ týmto prenecháva spoločné zariadenie domu o celkovej výmere 27,52 m² (podľa projektovej dokumentácie priestor č. D.00.09) /ďalej len „spoločné zariadenie“ alebo „predmet nájmu“, ktoré sa nachádza na 1.PP bytového domu, do užívania Nájomcovi a Nájomca sa zaväzuje platiť za užívanie spoločného zariadenia Prenajímateľovi dohodnuté nájomné. Lokalizácia a usporiadanie spoločného zariadenia je vyznačená v situačnom nákrese tvoriacom Prílohu č. 1 tejto Zmluvy.

Článok II.

Účel nájmu

1. Nájomca bude užívať spoločné zariadenie za účelom prevádzkovania technologických zariadení odovzdávacej stanice tepla č. 949 (ďalej len „OST 949“).

Článok III.

Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú po dobu prevádzkovania technologických zariadení OST 949.

Článok IV.

Nájomné

1. Nájomné bolo stanovené na základe dohody zmluvných strán v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov vo výške **1 € bez DPH/m²/rok**, t. j. celková ročná výška nájomného predstavuje počnúc rokom 2022 sumu vo výške **27,52 EUR bez DPH (slovom dvadsaťsedem eur a päťdesiatdva centov)**.
2. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že nájomné za rok 2021 uhradí Nájomca Prenajímateľovi vo výške 27,52 EUR bez DPH (slovom dvadsaťsedem eur a päťdesiatdva centov).
3. K dohodnutej výške nájomného bude fakturovaná DPH v sadzbe platnej ku dňu vzniku daňovej povinnosti.

Článok V.

Fakturácia a platobné podmienky

1. Nájomné bude Nájomca uhrádzať jedenkrát ročne na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom do 15.11. príslušného kalendárneho roka s lehotou splatnosti 60 dní, ktorá začne plynúť odo dňa jej doručenia na adresu sídla Nájomcu. Nájomné za rok 2021 uhradí Nájomca Prenajímateľovi na základe faktúry (s lehotou splatnosti 60 dní odo dňa jej doručenia na adresu sídla Nájomcu) vystavenej Prenajímateľom do 15.11.2021.
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.

Článok VI.

Služby súvisiace s nájmom spoločného zariadenia

1. Cena za odber elektriny nie je zahrnutá v nájomnom. Cenu za odobratú elektrinu bude Nájomca uhrádzať príslušnému dodávateľovi elektriny na základe samostatnej zmluvy s tým, že množstvo odobratej elektriny bude určené na základe osobitného meradla.
2. Náklady za odber studenej vody potrebnej pre prevádzkovanie OST 949, okrem ohrevu teplej úžitkovej vody (TUV) bude Nájomca uhrádzať na osobitný bankový účet bytového domu raz ročne, a to na základe faktúry (s lehotou splatnosti 60 dní, ktorá začne plynúť odo dňa jej doručenia na adresu sídla Nájomcu), ktorú vystaví Prenajímateľ alebo správca bytového domu do 15.11. príslušného kalendárneho

roka. Odpočty merača studenej vody v spoločnom zariadení bude vykonávať Nájomca s tým, že odčítané hodnoty za príslušný kalendárny rok písomne oznámi správcovi bytového domu najneskôr do 3 pracovných dní odo dňa uskutočnenia odpočtu.

Článok VII. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený užívať spoločné zariadenie len v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto Zmluve. Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel nájmu bez písomného súhlasu Prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje užívať spoločné zariadenie tak, aby nedochádzalo k jeho nadmernému opotrebeniu alebo poškodeniu a aby nespôsobil Prenajímateľovi škodu.
2. Akékoľvek stavebné úpravy spoločného zariadenia môže Nájomca vykonávať len s písomným súhlasom Prenajímateľa.
3. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať bežnú údržbu spoločného zariadenia, vrátane drobných opráv. Drobnými opravami sú najmä opravy súvisiace s užívaním spoločného zariadenia, ako aj výmeny jednotlivých predmetov spoločného zariadenia, ak náklad na jednotlivú opravu alebo výmenu neprevyší sumu vo výške 165,- EUR.
4. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa prenechať spoločné zariadenie alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
5. Prenajímateľ a/alebo správca bytového domu je/sú oprávnený/oprávnení z dôvodu kontroly dodržiavania účelu a zmluvných podmienok nájmu spoločného zariadenia vstupovať do spoločného zariadenia, a to za prítomnosti Nájomcu. Termín kontroly Prenajímateľ a/alebo správca bytového domu je/sú povinný/povinní dohodnúť si s Nájomcom vopred, najneskôr 3 dni pred termínom kontroly.
6. Prenajímateľ je povinný umožniť zástupcom Nájomcu neobmedzený vstup (t.j. 24 hodín denne 7 dní v týždni) do spoločného zariadenia (vrátane priestorov, v ktorých je umiestnený fakturačný merač elektriny a priestorov vedúcich do spoločného zariadenia). Neobmedzený vstup bude zabezpečený tak, že Prenajímateľ alebo správca bytového domu odovzdá Nájomcovi kľúče špecifikované v bode 8 tohto článku zmluvy. Prenajímateľ a správca bytového domu sa zaväzujú neumožniť vstup do spoločného zariadenia iným osobám bez predchádzajúceho súhlasu Nájomcu. O prípadnej potrebe vstupu iných osôb do spoločného zariadenia Prenajímateľ a/alebo správca bytového domu je/sú povinný/povinní vopred informovať Nájomcu na tel.:
minimálne 3 dni vopred.
7. Prístup k inžinierskym sieťam (prechádzajúcim cez spoločné zariadenie) za účelom kontroly, údržby alebo výmeny, umožní Nájomca vlastníkov, resp. prevádzkovateľovi inžinierskych sietí na základe jeho žiadosti na tel. č.:
minimálne 3 dni vopred.
8. Prenajímateľ je povinný poskytnúť Nájomcovi po dobu trvania nájmu kľúč od vstupných dverí do bytového domu, spoločného zariadenia a ovládač vrát podzemných garáží. Kľúč od spoločného zariadenia bude mať k dispozícii iba Nájomca s tým, že jeden kľúč od spoločného zariadenia bude pre prípad mimoriadnych udalostí uložený u Prenajímateľa a/alebo príslušného správcu bytového domu. O použití kľúča Prenajímateľom sa vždy vyhotoví písomný záznam a Nájomca bude o tejto skutočnosti zo strany Prenajímateľa a/alebo príslušného správcu bezodkladne upovedomený.
9. V prípade havárie spoločných zariadení bytového domu resp. inej udalosti, ktorá by mohla ohroziť prevádzku technologických zariadení OST 949, je Prenajímateľ a/alebo príslušný správca bytového domu povinný bezodkladne nahlásiť túto skutočnosť poruchovej službe Nájomcu na tel. č.:
. Prenajímateľ a/alebo príslušný správca bytového domu je/sú povinný/povinní bezodkladne vykonať všetky potrebné opatrenia na zamedzenie vzniku resp. rozšírenia škody, pričom

je/sú povinný/povinní zabezpečiť taktiež bezodkladné odstránenie havarijného stavu. Zmenu uvedených telefónnych čísel je Nájomca povinný bezodkladne písomne oznámiť správcovi bytového domu.

10. V prípade havárie technologických zariadení OST 949 je Nájomca povinný bezodkladne nahlásiť túto skutočnosť Prenajímateľovi na t. č. _____ a súčasne správcovi bytového domu na t. č. _____ alebo na e-mailovú adresu: _____ a súčasne na emailovú adresu: _____
Nájomca je súčasne povinný bezodkladne vykonať všetky potrebné opatrenia na zamedzenie vzniku, resp. rozšírenia škody, pričom je povinný zabezpečiť taktiež bezodkladné odstránenie havarijného stavu. Zmenu uvedených telefónnych čísel alebo emailových adries je Prenajímateľ, ako aj správca bytového domu povinný bezodkladne oznámiť Nájomcovi.
11. Nájomca zodpovedá za plnenie povinností na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci svojich zamestnancov, ktorí sa budú v spoločnom zariadení 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 a pod.) je Nájomca povinný vykonať ohlasovaciu povinnosť na príslušné orgány a zabezpečiť ostatné povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov, pričom vznik takejto udalosti je povinný písomne oznámiť Prenajímateľovi a/alebo správcovi bytového domu.
12. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi a/alebo správcovi bytového domu potrebu opráv v spoločnom zariadení, ktoré má Prenajímateľ vykonať a umožniť mu vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti. Prenajímateľ a/alebo správca bytového domu je povinný opravy začať alebo zabezpečiť ich vykonanie na vlastné náklady bezodkladne, najneskôr však do 30 dní odo dňa oznámenia potreby ich vykonania, inak je Nájomca oprávnený vykonať opravy prostredníctvom tretích osôb na náklady Prenajímateľa.
13. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla jeho zavinením, resp. zavinením iných osôb zdržujúcich sa v spoločnom zariadení s jeho súhlasom.
14. Zabudovanie nových dodatočných zabezpečovacích a iných zariadení v spoločnom zariadení je Nájomca povinný s Prenajímateľom a/alebo príslušným správcom bytového domu vopred písomne odsúhlasiť. Tým nie je dotknuté oprávnenie Nájomcu na zabudovanie zariadení v rámci alebo na zabezpečenie výkonu jeho podnikateľskej činnosti.

Článok VIII. Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká:
 - a) uplynutím doby trvania nájmu,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán k určenému dňu,
 - c) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany; v takomto prípade je výpovedná lehota trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
2. Prenajímateľ (resp. jeho právny nástupca, resp. subjekt, ktorý sa stane novým odberateľom po doterajšom odberateľovi) nie je oprávnený vypovedať túto zmluvu počas platnosti a účinnosti Zmluvy o

dodávke a odbere tepla uzatvorenej s Nájomcom, ktorou sa zabezpečuje dodávka tepla a teplej úžitkovej vody pre bytový dom.

3. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný vrátiť spoločné zariadenie Prenajímateľovi v stave, v akom ho od neho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie s tým, že v takomto prípade je Prenajímateľ súčasne povinný poskytnúť Nájomcovi lehotu troch mesiacov na vypratanie spoločného zariadenia, ktorá začne plynúť dňom skončenia nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že počas tejto doby bude Nájomca užívať spoločné zariadenie na základe Zmluvy o výpožičke, ktorú zmluvné strany uzatvorili ku dňu nasledujúcemu po dni skončenia nájmu.

Článok IX. Doručovanie

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

Článok X. Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy touto zmluvou bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky, a to najmä príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
2. Zmeny tejto zmluvy sa môžu uskutočniť výlučne formou písomných, očíslovaných dodatkov k tejto zmluve, podpísaných obidvomi zmluvnými stranami na tej istej listine.
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 a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť s poukazom na ustanovenie § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tejto zmluvy na Centrálnom registri zmlúv. Táto zmluva sa zverejňuje nepretržite počas existencie záväzkov vzniknutých z tejto zmluvy, minimálne však po dobu 5 rokov od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú jej prílohy, a to konkrétne:
 - a. Príloha č. 1, ktorou je Situačný náčrt lokalizácie a usporiadania spoločného zariadenia.
7. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana dostane jedno vyhotovenie.

8. Zmluvné strany prehlasujú, že sa s obsahom tejto 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 28. 5. 2021

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

Barbora Nemčovičová
konateľ spoločnosti
Sara HC, s.r.o.

Ing. Dušan Randuška
generálny riaditeľ spoločnosti
Bratislavská teplárenská, a.s.
na základe poverenia

Jérémy Francois Hamilton Cristau
konateľ spoločnosti
Sara HC, s.r.o.

Ing. Vojtech Červenka
obchodný riaditeľ spoločnosti
Bratislavská teplárenská, a.s.
na základe poverenia