



ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. a podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“)

Číslo zmluvy: 470/ÚO/2021

Článok I. Zmluvné strany



Prenajíateľ:

Názov: **Martinská teplárenská, a.s.**
Sídlo: Robotnícka 17, 036 80 Martin
IČO: 36 403 016
IČ DPH: SK2020122555
DIČ: 2020122555
Bankové spojenie: 
Číslo účtu: 
Registrácia v OR: Okresný súd Žilina, Oddiel: Sa, Vložka číslo: 10329/L
Zastúpená: JUDr. Erik Štefák
generálny riaditeľ
Ing. Tibor Petráš
člen predstavenstva

(ďalej len „Prenajíateľ“)

a

Nájomca:

Názov: **ENVIROPA s.r.o.**
Sídlo: Prístavná 10, 821 09 Bratislava – mestská časť Ružinov
IČO: 53 421 981
IČ DPH: SK2121378655
DIČ: 2121378655
Bankové spojenie: 
Číslo účtu: 
Registrácia: Okresný súd Bratislava, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 149353/B
Zastúpená: Ing. Patrik Andó
konateľ

(ďalej len „Nájomca“)

(spolu ďalej aj ako „Zmluvné strany“)

Článok II.

Úvodné ustanovenia

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, na ul. Robotnícka č.17, Martin. Jedná sa o priestor: Kancelária v horúcovodnej kotolni III. etapy v areáli Martinskej Teplárenskej, a.s., ktorý je predmetom nájmu. Nájomca si prenajíma priestor za účelom vykonávania jeho podnikateľskej činnosti. Prenajímateľ prenajíma uvedený nebytový priestor o celkovej podlahovej ploche 43 m².

Článok III.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ týmto prenecháva nebytový priestor o celkovej výmere 43 m² (ďalej len ako „nebytový priestor“), ktorý sa nachádza v nehnuteľnosti bližšie špecifikovanej v čl. II tejto Zmluvy, do užívania Nájomcovi a Nájomca sa zaväzuje platiť za užívanie tohto nebytového priestoru Prenajímateľovi dohodnuté nájomné.
2. Prenajímateľ prehlasuje, že na predmete nájmu neviaznu žiadne ťarchy, záložné práva, predkupné práva, vecné bremená a iné práva tretích osôb, ktoré by mohli akýmkoľvek spôsobom rušiť alebo obmedziť užívanie predmetu nájmu Nájomcom v súlade s touto Zmluvou.

Článok IV.

Účel nájmu

1. Nájomca bude užívať nebytový priestor pre vykonávanie podnikateľskej činnosti uvedenej vo výpise z obchodného registra aktuálneho ku dňu podpisu tejto zmluvy.
2. Nájomca vyhlasuje, že mu bolo umožnené pred podpísaním tejto zmluvy oboznámiť sa so stavom predmetu nájmu a vyhlasuje, že je v stave spôsobilom na dohovorené a obvyklé užívanie v súlade s účelom nájmu.

Článok V.

Nájomné

1. Cena nájmu je stanovená dohodou Zmluvných strán vo výške 200 eur bez DPH mesačne (slovom dvesto eur), ktorá môže byť každoročne k 1.1. príslušného kalendárneho roka aktualizovaná, pričom prvá aktualizácia ceny nájmu môže byť uplatnená k 1.1.2022. Ak doba nájmu začne plynúť alebo sa ukončí v priebehu kalendárneho roka, výška nájomného bude znížená pomerne podľa počtu mesiacov skutočného nájmu.
2. Fakturácia nájomného bude vykonávaná mesačne, a to po ukončení daného mesiaca. K cene nájmu bude uplatnená príslušná sadzba DPH podľa právnych daňových predpisov. Splatnosť faktúry je **14 dní odo dňa vystavenia faktúry**. Prvá faktúra bude vystavená za mesiac november 2021.
3. Nájomca sa zaväzuje platbu uhradiť bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy. Za deň úhrady platby podľa tejto Zmluvy sa považuje deň jej pripísania na účet oprávnenej strany uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
4. V prípade omeškania platby má Prenajímateľ právo požadovať úroky z omeškania vo výške 0,05% z omeškanej sumy za každý deň. Dohodnutý úrok z omeškania uhradí Nájomca Prenajímateľovi do 30 dní odo dňa ich uplatnenia na základe riadne vystavenej faktúry.

Článok VI.

Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 1.11.2021 do 28.2.2022.

Článok VII. Údržba a užívanie predmetu nájmu

1. Každá zmena vykonaná na predmete nájmu Nájomcom musí byť predtým písomne odsúhlasená Prenajímateľom.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať nebytový priestor tak, aby nedochádzalo k jeho nadmernému opotrebeniu alebo poškodeniu. Ak dôjde k poškodeniu alebo zničeniu nebytového priestoru, jeho častí alebo zariadenia, v takomto prípade je povinnosťou Nájomcu na vlastné náklady zabezpečiť a uhradiť opravu nebytového priestoru a zariadenia alebo zabezpečiť a nainštalovať nové zariadenia rovnakého druhu a akosti.
3. Akákoľvek zmena vykonaná zo strany Prenajímateľa v užívaní nehnuteľností, ktorá tvorí súčasť predmetu nájmu, ktorá má možnosť ovplyvniť aktivitu Nájomcu, bude uskutočnená po predchádzajúcom písomnom súhlase Nájomcu.
4. Drobné opravy a náklady na bežnú údržbu, spojené s užívaním predmetu nájmu, idú na farehu nájomcu.
5. Nájomca nie je oprávnený dať do prenájmu predmet nájmu, alebo postúpiť užívacie právo na tretím osobám.

Článok VIII. Prístup k predmetu nájmu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi a ním splnomocneným osobám voľný prístup k predmetu nájmu 24 hodín denne po celý rok vrátane sobôt, nedeľ a sviatkov.
2. Nájomca dodá Prenajímateľovi zoznam osôb a áut, majúcich oprávnenie na prístup k predmetu nájmu.
3. Prenajímateľ vystaví pre určených pracovníkov nájomcu vstupné preukazy umožňujúce vstup do objektu, ktorý je predmetom nájmu.
4. Nájomca sa zaväzuje, že ním splnomocnené osoby sa budú pri vstupe do objektu preukazovať vstupnými preukazmi vystavenými Prenajímateľom.
5. Zákazníci aj zamestnanci nájomcu budú vstupovať do objektu po predchádzajúcom ohlásení na vrátnici Prenajímateľa. Môžu sa pohybovať, iba po vopred vyhradenom koridore. Každé zistené vybočenie z tohoto koridoru, bude klasifikované ako porušenie tejto Zmluvy.

Článok IX. Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí:
 - a) uplynutím času, na ktorý bol dojednaný,
 - b) písomnou dohodou Zmluvných strán k určenému dňu,
 - c) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek Zmluvnej strany,
 - d) odstúpením od tejto Zmluvy.

2. Ktorákoľvek zmluvná strana je oprávnená túto Zmluvu písomne vypovedať. Vypovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
3. V prípade hrubého porušenie tejto Zmluvy je Prenajímateľ oprávnený odstúpiť od Zmluvy okamžite bez výpovednej lehoty, pričom za hrubé porušenie tejto Zmluvy sa považuje:
 - porušenie ustanovení tejto Zmluvy zo strany Nájomcu,
 - ak Nájomca neuhradí faktúru za nájom, prípadne inú faktúru vystavenú Prenajímateľom súvisiacou s užívaním predmetu nájmu ani v náhradnom termíne poskytnutom Prenajímateľom v písomnej výzve na úhradu nájomného.
4. V prípade odstúpenia od Zmluvy zo strany Prenajímateľa poskytne Prenajímateľ Nájomcovi primeranú lehotu na vypratanie priestorov, ktorá nesmie byť kratšia ako 7 dní.

Článok X.

Povinnosti nájomcu a prenajímateľa

1. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor len na účel dohodnutý v tejto Zmluve. Za iným účelom musí písomne požiadať Prenajímateľa o súhlas k zmene účelu nájmu.
2. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má Prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto, i iných nevyhnutných opráv. Nesplnením tejto oznamovacej povinnosti zodpovedá Nájomca za škodu, ktorá by vznikla.
3. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené užívanie, v tomto stave ho udržiavať a zabezpečiť riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením jeho povinnosti Nájomcovi vznikla. Za odovzdanie nebytových priestorov sa považuje podpísanie Zápisnice o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov obidvoma Zmluvnými stranami.
4. Prenajímateľ vyhlasuje, že predmet nájmu nebude strážený osobitne, pretože sa nachádza v strede oploteného objektu Prenajímateľa.
5. Nájomca sa zaväzuje v dobe trvania nájmu dodržiavať nariadenia vlády a MŽP SR pre ochranu životného prostredia:
 - zák. č. 138/1973 Zb. o vodách v znení zákona č. 283/1993 Z.z.
 - zák. č. 309/1991 Zb. o ochrane ovzdušia v znení zák. č. 255/1993 Z.z.
 - zák. č. 238/1991 Zb. o odpadoch v znení zák. č. 255/1993 Z.z.
6. Nájomca zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci a požiaru ochranu v objekte, ktorý je predmetom nájmu. Taktiež zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci a požiaru ochranu svojich zákazníkov. Je zodpovedný za vykonávanie vnútorných elektro revízií.
7. Prenajímateľ nezodpovedá za materiál a zariadenie nájomcu umiestneného v prenajatom nebytovom priestore Prenajímateľa.
8. Nájomca je povinný používať na odpad vlastné zberné nádoby.
9. Nájomca sa zaväzuje, že vozidlá určené na podnikanie bude parkovať na vyhradených parkovacích miestach, ktoré určí Prenajímateľ.
10. Nájomca sa zaväzuje, že nakladanie a vykladanie materiálu na rampe z áut obmedzí na nevyhnutný čas. Po naložení alebo vyložení auta na rampe uvoľní priestor pri rampe a zabezpečí voľný prejazd (po komunikácii pri rampe).
11. Pri vjazde súkromným osobným autom sa Nájomca zahlásí na vrátnici.

12. Nájomca sa zaväzuje, že bude na nakladacej rampe udržiavať poriadok a prechodne uložený materiál bude na nej uložený bezpečne. Dôvodom na ukončenie tejto zmluvy bude, ak Nájomca ani po uplynutí určeného termínu nevykoná poriadok na nakladacej rampe.

Článok XI.

Vrátenie predmetu nájmu

1. Po ukončení nájmu Nájomca je povinný odovzdať uvoľnený nebytový priestor Prenajímateľovi v stave v akom ich prevzal, v stave zodpovedajúcom ich obvyklému opotrebeniu, pričom odovzdaním nebytového priestoru sa rozumie podpísanie Zápisnice o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru oboma Zmluvnými stranami.
2. Nájomca vykoná demontáž a odvoz zariadení a predmetov, ktoré umiestnil na predmete nájmu a ktoré tvorili nedeliteľnú časť jeho podnikania, na vlastné náklady a v lehote jedného mesiaca končiac dňom skončenia nájmu, iba ak sa Zmluvné strany nedohodli inak.
3. V prípade, že Nájomca si nesplní svoju povinnosť demontáže a odvozu v lehote dohodnutej Zmluvnými stranami, Prenajímateľ môže dať demontovať zariadenia Nájomcu na jeho náklady.
4. Ak Nájomca predmet nájmu Prenajímateľovi neodovzdá podľa ods. 1 až 3 tohto článku tejto Zmluvy, Prenajímateľ je oprávnený uplatniť si nárok na zmluvnú pokutu v sume 10 Eur za každý aj začatý deň omeškania. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká povinnosť Nájomcu zaplatiť Prenajímateľovi odplatu za užívanie nebytového priestoru vo výške dohodnutého nájomného, resp. jeho alikvotnej časti.

Článok XII.

Všeobecné zásady dodržiavania bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarimi

„Povinnosti prenajímateľa:

1. Prenajímateľ je v oblasti ochrany pred požiarimi zodpovedný za:
 - a) spracovanie požiaro-evakuačného plánu¹⁾,
 - b) spracovanie požiarnych poplachových smerníc,
 - c) vykonávanie cvičných požiarnych poplachov,
 - d) zriadenie ohlasovne požiarov¹⁾.
2. Prenajímateľ je povinný zriadiť, úplne vybaviť a prevádzkovať ohlasovňu požiarov v zmysle ustanovení zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a vykonávacích predpisov v oblasti ochrany pred požiarimi.
3. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť priestory bezpečnostným a zdravotným značením v zmysle nariadenia vlády č. 387/2006 Z. z. o požiadavkách na zaistenie bezpečnostného a zdravotného označenia pri práci.

Povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný zabezpečovať vykonávanie odborných skúšok a prehliadok inštalovaných zariadení v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia.
2. Nájomca je povinný zabezpečovať vykonávanie kontrol elektrických zariadení v zmysle platnej legislatívy a kópie revízijských správ odovzdávať prenajímateľovi.

3. Nájomca je povinný vykonávať pravidelné kontroly požiarneho uzáveru v zmysle požiadaviek vyhlášky č. 478/2008 Z. z. o vlastnostiach, konkrétnych podmienkach prevádzkovania a zabezpečenia pravidelnej kontroly požiarneho uzáveru, ak je požiarne uzáver súčasťou vybavenia priestorov.
4. Nájomca je povinný zabezpečovať plnenie povinností vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov upravujúcich povinnosti na úseku požiarnej ochrany, ako neoddeliteľnú súčasť svojich povinností a neodkladne odstraňovať zistené nedostatky.
5. Nájomca je povinný zabezpečovať ochranu pred požiarmi v prenajatých priestoroch aj v mimopracovnom čase v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a vykonávacích predpisov v oblasti ochrany pred požiarmi.
6. Nájomca zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci svojich zamestnancov v zmysle zákona NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov ako aj za dodržiavanie opatrení prijatých prenajímateľom na zaistenie ochrany pred požiarmi v predmete nájmu v súlade so znením zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov.
7. Nájomca je povinný vykonávať opatrenia na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci vo vzťahu k svojim zamestnancom, ako aj k osobám, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu s vedomím nájomcu.
8. Nájomca je v oblasti ochrany pred požiarmi zodpovedný za:
 - a) zabezpečenie potrebnej dokumentácie v prípade zmeny účelu užívania stavby²⁾,
 - b) vybavenie prenajatého priestoru hasiacimi prístrojmi a vykonávanie ich kontrol a revízií,
 - c) dodržiavanie technických podmienok a požiadaviek na protipožiarne bezpečnosť pri inštalácii a prevádzkovaní palivových spotrebičov, elektrotepelných spotrebičov a zariadení ústredného vykurovania a pri výstavbe a používaní komínov a dymovodov,
 - d) dodržiavanie požiadaviek súvisiacich s manipuláciou, ukladaním a skladovaním horľavých látok a horenie podporujúcich látok,
 - e) bezodkladne oznámenie prenajímateľovi a príslušnému okresnému riaditeľstvu Hasičského a záchranného zboru každý požiar, ktorý vznikol v priestoroch, ktoré užíva alebo pri činnostiach, ktoré vykonáva,
 - f) umožnenie orgánom štátneho požiarneho dozoru vykonanie úkonov pri zisťovaní príčin vzniku požiaru,
 - g) zabezpečenie školenia o ochrane pred požiarmi zamestnancov a osôb, ktoré sa s vedomím nájomcu zdržujú v jej objektoch a priestoroch v zmysle platnej legislatívy,
 - h) vykonávanie prehliadok, kontrol a revízií elektrozariadení vrátane zásuviek, elektrických rozvodov a pod.,
 - i) zriadenie protipožiarnej hliadky a jej odbornú prípravu,
 - j) vykonávanie preventívnych protipožiarnych prehliadok a odstraňovanie zistených nedostatkov,
 - k) prevádzkovanie technického a technologického zariadenia a zabezpečovanie vykonávania pravidelnej údržby a kontroly z hľadiska ich protipožiarnej bezpečnosti a odstraňovanie zistených nedostatkov podľa pokynov výrobcu,
9. Nájomca je povinný dodržiavať poriadok v nebytových priestoroch a dbať na príkazy a usmernenia prenajímateľa.
10. Nájomca sa zaväzuje udržiavať trvale voľné núdzové východy, únikové cesty, prístupy k uzáverom elektriny, plynu, vody a požiarne-technickým zariadeniam, ktoré súvisia s predmetom nájmu a zabezpečiť, aby požiarne-technické zariadenia, výstražné tabuľky,

schémy a nápisy inštalované prenajímateľom neboli v užívaných nebytových priestoroch poškodené alebo zničené.

11. Nájomca je povinný dodržiavať zákaz fajčenia vo všetkých priestoroch objektu, kde je situovaný predmet nájmu a tiež dodržiavať interné príkazy a usmernenia vydané prenajímateľom za účelom zabezpečenia riadnej prevádzky budovy.“

**Článok XIII.
Doručovanie**

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

**Článok XIV.
Záverečné ustanovenia**

1. Právne vzťahy neupravené touto Zmluvou sa riadia všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky, a to najmä Občianskym zákonníkom, Obchodným zákonníkom a 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, ktoré budú podpísané obidvomi Zmluvnými stranami.
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 tridsiatich (30) dní odo dňa doručenia výzvy jednej Zmluvnej strany druhej Zmluvnej strane.
4. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

¹⁾ Len pre stavby a objekty, ktoré v zmysle legislatívy majú túto povinnosť.

²⁾ Stavbu možno užívať len na účel určený v kolaudačnom rozhodnutí, prípadne v stavebnom povolení. Zmeny účelu užívania stavby, ktoré spočívajú v zmene spôsobu užívania stavby, jej prevádzkového zariadenia, v zmene spôsobu a v podstatnom rozšírení výroby alebo činností, ktoré by mohli ohroziť život a zdravie ľudí alebo životné prostredie, vyžadujú rozhodnutie stavebného úradu o zmene v užívaní stavby. Zmena v užívaní stavby, ktorá je spojená so zmenou stavby zásadne vyžaduje najprv stavebné konanie a po ukončení zmeny stavby kolaudačné konanie. Zmena v užívaní stavby, ktorá je spojená so zmenou stavby spočívajúcou v stavebných úpravách, ktorými sa podstatne nemení vzhľad stavby a nezasahuje sa do nosných konštrukcií stavby, môže stavebný úrad prerokovať v spojenom konaní o zmene v užívaní stavby.

5. Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá Zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.
6. 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 Martine, dňa : 20-10-2021


V Martine, dňa : -5-11-2021



Prenajíateľ:

Nájomca:



Martinská teplárenská, a.s.
JUDr. Erik Štefák, generálny riaditeľ


ENVIROPA s.r.o.
Ing. Patrik Andó, konateľ



Martinská teplárenská, a.s.
Ing. Tibor Petráš, člen predstavenstva