

## Zmluva o nájme

uzatvorená podľa § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov  
(ďalej len „Zmluva“)

medzi :

### 1. Prenajímateľom

**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. Vladimír Raček, predseda predstavenstva  
Ing. Štefan Fleischer, podpredseda predstavenstva  
IČO: 35 823 542  
DIČ: 2020285245  
IČ DPH: SK 2020285245  
bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.  
IBAN: SK96 7500 0000 0001 2511 8133

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

### 2. Nájomcom

**Busta.sk s.r.o.**

sídlo: Mierová 184  
821 05 Bratislava  
zapísaným: v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,  
Oddiel: Sro, vložka číslo: 96033/B  
v mene ktorého koná: Mgr. art. Slavomír Gibej, konateľ  
IČO: 47 606 282  
DIČ: 2024008327  
bankové spojenie: Tatra banka, a.s.  
IBAN: SK72 1100 0000 0029 4146 0673

(ďalej len „Nájomca“)

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

nasledovne :

### Článok I. Predmet Zmluvy

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – stavby so súpisným číslom 2753, nachádzajúcej sa na Saratovskej ulici v Bratislave na parcele č. 3040, druh stavby : iná budova, popis stavby : OST 975, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava na liste vlastníctva č. 3883, katastrálne územie : Dúbravka, obec : Bratislava – m. č. Dúbravka, okres : Bratislava IV.
2. Prenajímateľ týmto prenecháva nebytové priestory o celkovej výmere 88,72 m<sup>2</sup> (ďalej len ako „nebytové priestory“), ktoré sa nachádzajú v nehnuteľnosti bližšie špecifikovanej v bode 1. tohto článku Zmluvy, do užívania Nájomcovi a Nájomca sa zaväzuje platiť za užívanie týchto nebytových priestorov Prenajímateľovi dohodnuté nájomné. Lokalizácia a usporiadanie nebytových priestorov je vyznačená v pôdoryse tvoriacom Prílohu č. 1 tejto Zmluvy.

## Článok II. Účel nájmu

1. Nájomca bude užívať nebytové priestory na skladové účely.

## Článok III. Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na neurčitý čas.

## 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 :

skladové priestory	68,65 m <sup>2</sup> x 30,- EUR /m <sup>2</sup> /rok	2.059,50 EUR
sociálne priestory	20,07 m <sup>2</sup> x 15,- EUR /m <sup>2</sup> /rok	301,05 EUR

**Ročné nájomné celkom: 2.360,55 EUR**

1.1. Zmluvné strany sa dohodli, že ročné nájomné sa v prípade potreby zaokrúhli na dve desatinné miesta nadol tak, aby bolo deliteľné dvanástimi bezo zvyšku, t. j. mesačná výška nájomného bude po takejto úprave predstavovať 12 rovnakých súm s dvoma desatinnými miestami, ktoré budú zodpovedať výške 1/12 ročného nájomného.

1.2. Po aplikácii ustanovenia bodu 1.1. tohto článku zmluvy je dohodnutá výška ročného nájomného nasledovná:

**Ročné nájomné po zaokrúhlení: 2.360,52 EUR**  
slovom: dvetisíc tristošesťdesiat eur a päťdesiatdva centov  
**Mesačné nájomné: 12 x 196,71 EUR**

2. Nájom nehnuteľnosti je v zmysle § 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 mesačne vo výške uvedenej v článku IV. bode 1. tejto Zmluvy na základe faktúr vystavených Prenajímateľom 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 faktúry vystavenej Prenajímateľom 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 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. 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.
5. V prípade úpravy výšky nájomného o mieru inflácie podľa údajov vyhlásených Štatistickým úradom Slovenskej republiky sa ročné nájomné zaokrúhli na dve desatinné miesta nadol tak, aby bolo deliteľné dvanástimi bezo zvyšku.

## Článok VI.

### Služby spojené s nájmom

1. Cena za odber elektriny, tepla, teplej úžitkovej vody (TÚV), vodné a stočné nie je zahrnutá v nájmomnom.
2. Nájomca je povinný bezodkladne, najneskôr však do 10 dní po nadobudnutí účinnosti tejto Zmluvy, uzatvoriť s príslušným dodávateľmi zmluvy o dodávkach vyššie uvedených tovarov.

## Článok VII.

### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu, v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto Zmluve. V prípadoch ustanovených zákonom je Nájomca povinný zabezpečiť v zmysle ustanovenia § 85 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov zmenu v užívaní nebytového priestoru, po predchádzajúcom súhlase Prenajímateľa.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať nebytové priestory tak, aby nedochádzalo k ich nadmernému opotrebeniu alebo poškodeniu. Ak dôjde k poškodeniu alebo zničeniu nebytových priestorov, ich častí alebo zariadenia, v takomto prípade je povinnosťou Nájomcu na vlastné náklady zabezpečiť a uhradiť opravu nebytových priestorov a zariadenia alebo zabezpečiť a nainštalovať nové zariadenia rovnakého druhu a akosti.
3. Akékoľvek stavebné úpravy nebytových priestorov môže Nájomca vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona. Náklady spojené s úpravou nebytových priestorov hradí Nájomca. Nájomca v plnej miere zodpovedá za prípadné škody vzniknuté nesplnením uvedených povinností. Pri skončení nájmu je Nájomca povinný všetky úpravy na vlastné náklady odstrániť, ak sa s Prenajímateľom nedohodne inak.
4. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa prenechať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu.
5. V prípade rekonštrukcie, údržby alebo opravy nebytových priestorov Prenajímateľom je Nájomca povinný nebytové priestory uvoľniť bezodkladne po doručení písomnej výzvy Prenajímateľa na ich sprístupnenie. Za obdobie, počas ktorého Nájomca nemohol užívať nebytové priestory z dôvodov uvedených v predchádzajúcej vete, Prenajímateľ nájomné Nájomcovi nebude fakturovať.
6. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať bežnú údržbu nebytových priestorov, vrátane drobných opráv. Drobnými opravami sú najmä opravy súvisiace s užívaním nebytových priestorov, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ak náklad na jednotlivú opravu alebo výmenu neprevyší sumu vo výške 165 EUR.
7. Po skončení nájmu je Nájomca povinný na svoje náklady vypratať vnesené huteľné veci nachádzajúce sa v predmete nájmu. Súčasne je povinný Prenajímateľovi odovzdať nebytové priestory, kľúče od nich a zariadenie v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu s prihliadnutím na dobu užívania.
8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať Prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto a iných opráv, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti.
9. Povinnosti zmluvných strán v oblasti ochrany pred požiarmi a v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci je uvedená v Prílohe č. 2 tejto Zmluvy. Kontaktné osoby za túto oblasť sú: \_\_\_\_\_, e-mail: \_\_\_\_\_, mobil: \_\_\_\_\_.
10. Nájomca je povinný zabezpečovať nasledovné služby: deratizáciu a dezinfekciu nebytových priestorov, údržbu prístupových priestorov patriacich k nebytovým priestorom a v zimných mesiacoch odstraňovanie snehu a poľadovice.

11. Nájomca si je na vlastné náklady povinný zabezpečiť upratovanie nebytových priestorov a odvoz komunálneho odpadu.
12. 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 a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) v platnom znení a nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 269/2010 Z. z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd v platnom znení s tým, že v prípade ich porušenia v plnej miere zodpovedá za prípadné sankcie uložené príslušným orgánom štátnej správy. Bližšia špecifikácia povinností v oblasti ochrany životného prostredia je uvedená v Prílohe č. 3 tejto Zmluvy.
13. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na riadne užívanie. Za odovzdanie nebytových priestorov sa považuje podpísanie Zápisnice o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov obidvoma zmluvnými stranami.
14. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený z dôvodu kontroly prenajatých priestorov (termín takejto kontroly sú zmluvné strany povinné dohodnúť si vopred) vstupovať do nebytových priestorov, a to za prítomnosti Nájomcu.

### **Článok VIII. Skončenie nájmu**

1. Nájom sa 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 predmet nájmu v rozpore s touto Zmluvou alebo ak 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 nasledujúci po dni skončenia nájmu odovzdať Prenajímateľovi uvoľnené nebytové priestory v stave zodpovedajúcom ich obvyklému opotrebeniu, pričom odovzdaním nebytových priestorov sa rozumie podpísanie Zápisnice o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov oboma zmluvnými stranami.
5. V prípade odstúpenia od Zmluvy zo strany Prenajímateľa poskytne Prenajímateľ Nájomcovi primeranú lehotu na vypratanie priestorov, ktorá nesmie byť kratšia ako 7 dní.
6. Ak po skončení nájmu Nájomca neodovzdá Prenajímateľovi nebytové priestory v lehote v zmysle tejto Zmluvy, v takomto prípade je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 25 EUR za každý aj začatý deň omeškania. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká povinnosť Nájomcu zaplatiť Prenajímateľovi odplatu za užívanie nebytových priestorov vo výške dohodnutého nájomného, resp. jeho alikvotnej časti.

### **Článok IX. Doručovanie**

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

## Článok X. Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy neupravené touto Zmluvou sa riadia všeobecne záväznými právnym predpismi Slovenskej republiky, a to najmä 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. 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 (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. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy, s ktorou sa zmluvné strany pred podpisom oboznámili, sú nasledovné prílohy:
  - Príloha č.1 Pôdorys prenajatého priestoru,
  - Príloha č.2 Všeobecné zásady dodržiavania bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarmi v podmienkach BAT, a.s. v oblasti prenájmov priestorov
  - Príloha č.3 Zásady dodržiavania ochrany životného prostredia v podmienkach BAT, a.s.
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 :

V Bratislave, dňa :

Za Prenajímateľa :

Za Nájomcu :

---

Ing. Vladimír Raček  
predseda Predstavenstva spoločnosti  
Bratislavská teplárenská, a.s.

---

Mgr. art. Slavomír Gibej  
konateľ  
spoločnosti Busta.sk s.r.o.

---

Ing. Štefan Fleischer  
podpredseda Predstavenstva spoločnosti  
Bratislavská teplárenská, a.s.