

Zmluva o nájme nebytových priestorov a hnutelných vecí

uzatvorená v zmysle §3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a §663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

(ďalej len „zmluva“)

Článok I Zmluvné strany

1. Prenajímateľ	Bratislavská teplárenská, a.s.
Sídlo:	Turbínová 3 829 05 Bratislava – mestská časť Nové Mesto
zapísaný:	v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I Oddiel Sa, vložka č. 2851/B
v mene ktorého koná:	Ing. Vladimír Raček, predseda predstavenstva Ing. Štefan Fleischer, podpredseda predstavenstva
IČO:	35 823 542
IČ DPH:	SK 2020285245
DIČ:	2020285245
Bankové spojenie:	Československá obchodná banka, a. s.
IBAN:	SK96 7500 0000 0001 2511 8133

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. Nájomca	pochutiňo s.r.o.
sídlo:	Podunajská 23/B 821 06 Bratislava
zapísaným :	v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel Sro, vložka č. 30916/B
v mene ktorého koná:	Miloš Zajíček, konateľ
IČO:	35 878 100
DIČ:	2021802761
bankové spojenie:	Tatra banka , a.s.
IBAN	SK35 1100 0000 0026 2273 4956

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej tiež ako „zmluvné strany“)

Článok II Predmet nájmu

- Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti - stavby nachádzajúcej sa na Bajkalskej ulici č. 21/A v Bratislave na parcele č. 15294/63 so súpisným číslom 627, druh stavby : iná budova, popis stavby : Administr. a garáže, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava na liste vlastníctva č. 1664, katastrálne územie : Ružinov, obec : BA - m. č. Ružinov, okres : Bratislava II.
- Prenajímateľ týmto prenecháva do užívania nájomcovi:
 - nebytové priestory** pozostávajúce z:
 - kuchyne a jedálne** o celkovej výmere 496,90 m², skladové priestory o výmere 64,30 m² a spoločné sociálne priestory o výmere 121,70 m² (ďalej tiež „priestory“), ktoré sa nachádzajú na 1.NP a 2.NP

v Administratívnej budove bližšie špecifikovanej v Prílohe č.1 – Pôdorys priestoru s výmerami jednotlivých miestností.

2.2. **hnutelný majetok**, ktorým je:

- **zariadenie kuchyne a inventár jedálne** (ďalej len „hnutelný majetok“) bližšie špecifikovaný v Prílohe č. 2 a v Prílohe č. 3, ktoré tvoria nedeliteľnú súčasť tejto zmluvy,

a nájomca sa zaväzuje platiť za užívanie týchto nebytových priestorov a hnutelného majetku prenajímateľovi dohodnuté nájomné.

Článok III Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje prenajaté priestory a hnutelný majetok užívať za účelom poskytovania stravovacích služieb.

Článok IV Doba nájmu

Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú, pričom nájom k priestorom a hnutelnému majetku špecifikovanému v článku I. tejto zmluvy vzniká dňom ich odovzdania nájomcovi v zmysle čl. VIII bod 12. tejto zmluvy.

Článok V Nájomné a spôsob úhrady

1. Výška nájomného bola stanovená dohodou zmluvných strán v zmysle zákona o cenách č. 18/1996 Z. z. v znení neskorších predpisov v nasledovnej výške:

názov priestorov	výmera v m ²	cena v €/m ² /rok	ročná cena nájmu
AB - kuchyňa + jedáleň			
kuchyňa - (č. m.: 1.15, 1.16 a 1.12)	100,3	120,00 €	12 036,00 €
jedáleň - (1.22)	396,6	30,00 €	11 898,00 €
sociálne priestory - (1.10, 1.09a, 1.11,1.17, 1.18,1.19, 2.11, 2.10)	121,7	30,00 €	3 651,00 €
skladové priestory (bufet) + sklad (1.20, 1,21, 1.13, 1.14)	64,3	65,00 €	4 179,50 €
Ročný nájom za nebytové priestory spolu	682,9		31 764,50 €
Hnutelný majetok/13,00 €/mesiac	vid'. príloha č. 2 a 3		156,00 €
Ročný nájom spolu			31 920,50 €

- 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:
(slovom: tridsaťjedentisícdeväťstodvadsať eur)
Mesačné nájomné:
(slovom: dvetisícšesťstošesťdesiat eur)

31 920,- EUR bez DPH
12 x 2 660,- EUR bez DPH

2. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi zľavu vo výške 500,- €/mesiac na nájomnom po dobu troch mesiacov od prevzatia nebytového priestoru.
3. K dohodnutej výške nájomného 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.

Článok VI

Fakturácia a platobné podmienky

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné mesačne vo výške uvedenej v článku V., bod 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. Faktúra musí obsahovať všetky náležitosti v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
4. V prípade nedodržania termínu splatnosti faktúry nájomcom je prenajímateľ oprávnený fakturovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.
5. Výška nájomného, špecifikovaného v článku V., bod 1., tejto zmluvy môže byť prenajímateľom každoročne upravovaná 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 prípadne uhradeného nájomného za príslušný kalendárny rok uhradí nájomca na základe faktúry, vystavenej prenajímateľom s lehotou splatnosti 14 dní odo dňa jej vystavenia.
6. 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, 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.

Článok VII

Služby súvisiace s nájomom a ich fakturácia

1. Cena za spotrebu elektrickej energie, dodávka tepla, TUV, vodné a stočné nie sú zahrnuté v nájomnom.
2. Nájomca je povinný bezodkladne, najneskôr však v lehote 10 dní od po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami, uzatvoriť s prenajímateľom samostatné zmluvy na dodávku :
 - elektrickej energie - kontaktná osoba _____, telefón: _____,
e-mail: _____
 - tepla, teplej a studenej vody - kontaktná osoba _____ telefón: _____,
e-mail: _____
3. Prenajímateľ bude v súvislosti s nájomom priestorov zabezpečovať nasledovné služby: upratovanie spoločných priestorov (schodisko), strážnu službu, deratizáciu a dezinfekciu prenajatých priestorov, údržbu parkovacích miest a zelene a v zimných mesiacoch odstraňovanie snehu a poľadovice.

4. Nájomca si sám na vlastné náklady zabezpečí upratovanie prenajatých priestorov, vrátane kuchyne, bufetu, čistenie stolov a stoličiek v jedálni, ako aj odvoz a likvidáciu všetkého nájomcom vyprodukovaného komunálneho odpadu. Prenajímateľ mu na tento účel zabezpečí stojisko nádob na komunálny odpad.
5. Súčasťou vybavenia kuchyne je aj lapač tukov, pričom povinnosti vyplývajúce z Prevádzkového poriadku lapača tukov (Príloha č. 6) vzniknú nájomcovi dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Prípadné sankcie uložené príslušnými orgánmi štátnej správy týkajúce sa prevádzkovania lapačov tukov znáša v plnej výške nájomca.
6. Nájomca ako producent odpadov je povinný v súlade so zákonom č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach v znení neskorších predpisov, prijať také opatrenie, ktoré zabezpečí separovanie tukov a olejov rastlinného a živočíšneho pôvodu z odpadových vôd produkovaných v prevádzke výroby jedál a v pravidelných intervaloch, na vlastné náklady, čistiť kanalizačnú prípojku a revíziu šachtu od usadenín a zabezpečiť priepustnosť kanalizačnej prípojky.
Nájomca je tiež povinný oboznámiť sa s prevádzkovým poriadkom verejnej kanalizácie a vypúšťať odpadové vody zodpovedajúce prevádzkovému poriadku vlastníka verejnej kanalizácie.

Článok VIII **Práva a povinnosti nájomcu**

1. Nájomca je oprávnený užívať priestory, ktoré sú predmetom nájmu v rozsahu a na účely dohodnuté v tejto zmluve. Nájomca sa zaväzuje, že sa bude správať tak, aby nedochádzalo k nadmernému opotrebeniu alebo poškodeniu prenajatého priestoru alebo jeho zariadenia. Ak dôjde k poškodeniu alebo zničeniu prenajatého priestoru, jeho časti alebo jeho zariadenia, je povinnosťou nájomcu na vlastné náklady zabezpečiť a uhradiť opravu prenajatého priestoru a zariadenia alebo zabezpečiť a inštalovať nové zariadenie rovnakého druhu a akosti.
2. Akékoľvek stavebné úpravy nebytových priestorov môže nájomca vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov. 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 vykonané úpravy na vlastné náklady odstrániť, ak sa s prenajímateľom nedohodne inak.
3. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať bežnú údržbu prenajatých priestorov, vrátane drobných opráv. Drobnými opravami súvisiacimi s užívaním prenajatých priestorov sú opravy prenajatých priestorov, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ak náklad na jednu opravu neprevyší sumu 165,- EUR (slovom: stošesťdesiatpäť eur).
4. Nájomca je povinný na vlastné náklady bude zabezpečovať všetky opravy, údržbu a revízie inventára kuchyne . Podrobný zoznam je uvedený v Prílohe č. 2 tejto zmluvy.
5. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa prenechať prenajaté priestory alebo ich časť do podnájmu inému subjektu.
6. Po skončení nájmu je nájomca povinný na svoje náklady vypratať zariadenie a hnutelný majetok, nachádzajúci sa na predmete nájmu ktorý je v jeho vlastníctve. Súčasne je povinný odovzdať prenajímateľovi prenajaté priestory, kľúče od týchto priestorov a zariadenie v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu s prihliadnutím na dobu užívania.
7. 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. Toto ustanovenie sa netýka ustanovenia článku VIII bod 3. a 4. tejto zmluvy.

8. Nájomca je povinný zabezpečiť :

- splnenie všetkých povinností vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky upravujúcich problematiku ochrany pred požiarmi a je povinný zabezpečovať periodicitu všetkých druhov revízií vlastných zariadení z hľadiska bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci,
- všetky povolenia a súhlasy potrebné na prevádzkovanie činností vykonávaných v nebytových priestoroch.

9. Nájomca zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia osôb, ktoré sa zdržujú v nebytových priestoroch alebo vykonávajú určitú činnosť. Nájomca v plnej miere zodpovedá za prípadné škody vzniknuté nesplnením uvedených povinností.

10. Bližšia špecifikácia povinností zmluvných strán v oblasti ochrany pred požiarmi a v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci je uvedená v Prílohe č. 4 tejto zmluvy. Kontaktné osoby za túto oblasť sú:

✓ , e-mail: , mobil: ,
✓ , e-mail , mobil: .

11. 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 nariadenie 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. 5 tejto zmluvy.

12. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytové priestory a hnutelný majetok v stave spôsobilom na riadne užívanie. Za odovzdanie nebytových priestorov sa považuje podpísanie Zápisnice o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov obidvoma zmluvnými stranami. Súčasťou zápisnice je preberací protokol hnutelného majetku.

13. Nájomca je oprávnený vstupovať do prenajatých priestorov, ako aj do spoločných priestorov v časti budovy, kde sa nachádzajú priestory, ktoré sú predmetom prenájmu, neobmedzene (365 dní v roku, počas 24 hodín).

Článok IX Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi prenajaté priestory a hnutelný majetok v stave spôsobilom na riadne užívanie. Za odovzdanie sa považuje podpísanie Zápisnice o odovzdaní a prevzatí priestorov obidvoma zmluvnými stranami. Súčasťou zápisnice je preberací protokol hnutelného majetku.
2. Prenajímateľ má z dôvodu kontroly, za prítomnosti nájomcu, právo prístupu do prenajatých priestorov.
3. Prenajímateľ pri odovzdaní priestorov odovzdá nájomcovi 2 ks kľúčov od prenajatých priestorov.
4. Z hľadiska bezpečnosti prenajímateľ odovzdá jednu sadu kľúčov v zapečatenej obálke na stanovisko SBS služby dislokovanej v administratívnej budove.
5. Prenajímateľ umožní nájomcovi inštaláciu informačnej tabule s obchodným menom na viditeľnom mieste pri vchode do prevádzky a tiež inštaláciu poštovej schránky nájomcu. Výrobu a inštaláciu informačnej tabule a poštovej schránky zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
6. Prenajímateľ pri odovzdaní priestorov odovzdá nájomcovi plochu, ktorá je určená na parkovanie 5 osobných motorových vozidiel nájomcu. Plocha je označená číslom 53,54,55,56 a 57.

Článok X Ukončenie nájmu

1. Nájom zaniká:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán k určenému dňu,
 - b) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany s trojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť od prvého dňa mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane,
 - c) odstúpením od zmluvy.
2. Prenajímateľa je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak nájomca poruší záväzky a povinnosti, dohodnuté touto zmluvou a nevykoná nápravu v lehote určenej mu na tejto účel v písomnom upozornení prenájomcu; právne účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy nájomcovi.
3. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný najneskôr v deň ukončenia nájmu odovzdať prenájomcu uvoľnený priestor v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu, pričom odovzdaním nebytového priestoru sa rozumie podpísanie Zápisnice o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru oboma zmluvnými stranami, vrátane odovzdania kľúčov od priestorov.
4. V prípade ukončenia zmluvy zo strany prenájomcu poskytne prenájomca nájomcovi primeranú lehotu na vypratanie priestorov, ktorá nesmie byť kratšia ako 10 dní.
5. Ak nájomca po skončení nájmu neodovzdá predmet nájmu prenájomcu v uvedenej lehote vyplývajúcej z tejto zmluvy alebo dohodnutej v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy, je prenájomca oprávnený uplatniť voči nájomcovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 35,-EUR za každý deň omeškania s odovzdaním predmetu nájmu a to až do jeho odovzdania. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť. Uhradením zmluvnej pokuty sa nájomca nezbavuje povinnosti zaplatiť prenájomcu náhradu za užívanie predmetu nájmu vo výške dohodnutého nájomného.
6. V prípade porušenia povinnosti odovzdať prenajaté priestory prenájomcu pri skončení nájmu v lehote vyplývajúcej z vyššie uvedených bodov tohto článku zmluvy, má prenájomca právo vypratať predmet nájmu na náklady nájomcu a na jeho náklady uložiť zariadenie, prípadne iné huteľné veci vo vlastníctve nájomcu, ktoré sa v prenajatom priestore nachádzajú, do depozitu.

Článok XI. Doručovanie

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

Článok XII. Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky, a to najmä zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v prípade omeškania nájomcu ustanovením § 369 ods. 1 zákona č. 513/1991 Zb., Obchodný zákonník v platnom znení.
2. Zmeny tejto zmluvy sa môžu uskutočniť výlučne formou písomných, očíslovaných dodatkov k tejto zmluve, podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.

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 (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 obdrží po jednom vyhotovení.
7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy:
 - Príloha č. 1 - Pôdorys priestoru s výmerami jednotlivých miestností
 - Príloha č. 2 - zariadenie kuchyne
 - Príloha č. 3 - zariadenie jedálne
 - Príloha č. 4 - Všeobecné zásady dodržiavania bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarom v podmienkach BAT, a.s. v oblasti prenájmov priestorov
 - Príloha č. 5 - Zásady dodržiavania ochrany životného prostredia v podmienkach BAT, a.s.
 - Príloha č. 6 - Prevádzkový a manipulačný poriadok lapača tukov LTP
8. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali a prehlasujú, že jej text im je zrozumiteľný, jeho význam zrejмый a určitý a že zmluva je prejavom ich slobodnej a vážnej vôle, čo potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.

V Bratislave, dňa:

V Bratislave, dňa:

Za prenajímateľa

Za nájomcu

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

Miloš Zajiček
konateľ spoločnosti pochutiňo s.r.o.,

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