

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÉHO PRIESTORU

č. NNO/1041/2023/BVS (ďalej len „zmluva“)

uzatvorená podľa § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

ČLÁNOK 1. ZMLUVNÉ STRANY

- 1.1 Prenajímateľ:** Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.
Sídlo: Prešovská 48, 826 46 Bratislava
Štatutárny zástupca: Ing. Ivan Peschl, predseda predstavenstva
Ing. Ladislav Kizak, člen predstavenstva
IČO: 35 850 370
DIČ: 2020263432
IČ DPH: SK2020263432
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a. s.
IBAN: SK68 0200 0000 3500 0100 4062
SWIFT/BIC: SUBASKBX
Zápis: Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka č. 3080/B

(ďalej len „prenajímateľ“)

- 1.2 Nájomca:** RAVI s.r.o.
Sídlo:
Štatutárny zástupca: JUDr. Jozef Harakaľ, konateľ
IČO: 35 747 871
DIČ: 2020211523
IČ DPH: SK2020211523
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN: SK55 0900 0000 0050 3305 0429
SWIFT/BIC: GIBASKBX
Zápis: Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.17446/B

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spoločne ako „zmluvné strany“ alebo jednotlivito „zmluvná strana“)

ČLÁNOK 2. PREDMET ZMLUVY A ÚČEL NÁJMU

- 2.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nasledovného nebytového priestoru:
- čerpacia stanica o podiele 1/1 so súp. č. 2660, parcelné č.4825/5 o výmere 594, m², parcela registra C., zapísaného na liste vlastníctva č. 79 vedenom Okresným úradom Senec, katastrálny odbor, k. ú. Bernolákovo
(ďalej len „nebytové priestory“).
- 2.2 Predmetom zmluvy je prenájom časti vysielacieho stožiaru, ktorého majiteľom je prenájomca, na ktorom bude umiestnená anténa OV 300, schválená pre daný účel, na čerpacej stanici Bernolákovo (ďalej len „predmet nájmu“) za účelom jeho využívania v súlade s predmetom jeho činnosti.
- 2.3 Predmet nájmu špecifikovaný v čl. 2., bod 2.1 tejto zmluvy prenechal prenájomca do nájmu nájomcovi, ktorý na ňom umiestnil vysielaciu anténu a vysielacie zariadenie TRB-2 a nájomca ho na tento účel do nájmu preberá.
- 2.4 Prenajímateľ súhlasí s umiestnením vysielacieho zariadenia TRB-2 a jeho pripojením na elektrickú sieť 220 V- zásuvku v zmysle STN. Na každé ďalšie úpravy a rozšírenia si musí nájomca vyžiadať súhlas prenájomcu. Spotreba elektrickej energie je započítaná v cene nájmu. Nájomca má na umiestnenie vysielacej antény a zariadenia TRB-2 súhlas Telekomunikačného úradu Slovenskej republiky a prikladá ho ako prílohu k tejto zmluve.

- 2.5 Prenajímateľ záväzne vyhlasuje, že je oprávnený dať predmet nájmu do prenájmu nájomcovi a že neexistujú žiadne záložné práva, predkupné práva, zmluvy o prevode alebo akékoľvek iné zmluvy, majúce vplyv na predmet nájmu, ktoré by bránili prenajímateľovi plniť jeho záväzky podľa tejto zmluvy alebo ktoré by bránili nájomcovi v úplnom a nerušenom užívaní predmetu nájmu počas trvania tejto zmluvy.

ČLÁNOK 3. **DOBA NÁJMU**

3.1 Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

- 3.2 Počínajúc dňom vzniku nájomného vzťahu v zmysle tejto zmluvy, prenajímateľ umožní nájomcovi neobmedzený vstup do priestorov predmetu nájmu a zabezpečí nájomcovi možnosť ich nerušeného užívania spôsobom uvedeným v tejto zmluve, a to po celú dobu trvania nájomného vzťahu. Dokladom o odovzdaní predmetu nájmu je preberací protokol v zmysle článku 8. tejto zmluvy.

ČLÁNOK 4. **NÁJOMNÉ A PLATOBNÉ PODMIENKY**

- 4.1 Na základe vzájomnej dohody zmluvných strán predstavuje ročné nájomné za predmet nájmu sumu vo výške **518,80 EUR bez DPH** (slovom: Päťstoosemnaásť eur a osemdesiat centov), (ďalej len „nájomné“).
- 4.2 Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ bude k nájomnému fakturovať DPH v súlade s ustanoveniami § 38 ods. 5 zákona č. 222/2004 Z. z o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o DPH“) a vo výške podľa platných právnych predpisov.
- 4.3 Zmluvné strany sa dohodli, že fakturačné obdobie je kalendárny rok. Nájomné bude hradené nájomcom na základe faktúr, ktoré prenajímateľ vystaví vždy najneskôr do pätnástich (15) dní po uplynutí fakturovaného obdobia a odošle ju na adresu sídla nájomcu uvedenú v Článku 1. zmluvy, resp. ak je nájomca registrovaný na zákazníckom portáli prenajímateľa www.bvsas.sk (ďalej len „portál“) a má zvolenú možnosť doručovania elektronických faktúr, tak prenajímateľ odošle faktúru na e-mailovú adresu nájomcu uvedenú na portáli. Lehota splatnosti každej faktúry je osemnásť (18) dní odo dňa jej vystavenia.
- 4.4 Dohodnutú výšku nájomného môže prenajímateľ jednostranne upraviť jednorazovo vždy v januári príslušného kalendárneho roka po zverejnení „Miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien“ (hlavný oficiálny ukazovateľ miery inflácie v SR) o príslušné zverejnené percento. Takto upravené nájomné bude platné vždy nasledujúcich 12 mesiacov. Táto zmena nevyžaduje uzavretie osobitného dodatku k tejto zmluve. Nájomcovi bude oznámená nová výška nájomného s termínom platnosti zmeny.
- 4.5 Povinnosť zaplatiť akékoľvek finančné plnenie podľa tejto zmluvy je splnená dňom pripísania príslušnej sumy na účet oprávnenej zmluvnej strany.
- 4.6 V prípade, že nájomca si nesplní povinnosť riadne a v čas zaplatiť nájomné je prenajímateľ oprávnený požadovať od neho zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplataenia. Zaplataením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplataenej zmluvnej pokuty. Zaplataením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcovi povinnosť platiť úroky z omeškania a povinnosť ostatných plnení podľa tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Nájomca je povinný zmluvnú pokutu podľa tohto článku zmluvy uhradiť bez zbytočného odkladu potom, čo ho k tomu prenajímateľ vyzve, najneskôr však do 14 dní od doručenia výzvy prenajímateľa.

ČLÁNOK 5. **POISTENIE**

- 5.1 Nájomca je povinný poistiť na vlastné náklady svoj majetok, nachádzajúci sa v predmete nájmu počas celej doby nájmu a tiež poistiť zodpovednosť za škodu voči tretím osobám. Ak tak nájomca neurobí, znáša všetky škody vzniknuté na jeho majetku, ako aj za škody spôsobené tretím osobám.
- 5.2 Nájomca zabezpečí ochranu predmetu nájmu jeho riadnym uzamykaním.
- 5.3 Prenajímateľ nezodpovedá zo škody, ktoré vzniknú nájomcovi prípadným násilným vniknutím do predmetu nájmu, vodou, ohňom, dymom, vlhkosťou, infekciou, za predpokladu, že ich svojím konaním nespôsobil a ani inak nepriamo nevyvolal.

ČLÁNOK 6. **PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN**

- 6.1 Nájomca je povinný užívať predmet nájmu a spoločné priestory a zariadenia v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a všeobecne platnými právnymi predpismi, normami ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi tak, aby nevznikla prenajímateľovi žiadna škoda. Zároveň je nájomca počas trvania doby nájmu povinný užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom, a to tak, aby neobmedzoval a nerušil ďalších vlastníkov nebytových priestorov v užívaní, a aby neobmedzoval prenajímateľa pri plnení jeho povinností, vyplývajúcich mu z tejto zmluvy a iných všeobecne záväzných predpisov.

- 6.2 Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani žiadnu inú podstatnú zmenu v predmete nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Prenajímateľ po skončení nájmu nie je povinný nahradiť nájomcovi náklady na prenajímateľom schválené stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal počas trvania nájmu.
- 6.3 Bežnú údržbu predmetu nájmu, zabezpečuje po dohode s prenajímateľom nájomca. Väčšie opravy, údržbu a technický servis vykonáva prenajímateľ, po dohode s nájomcom, na vlastné náklady.
- 6.4 Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby opráv, údržby a technického servisu, ktoré má vykonať prenajímateľ, t. j. tých, ktoré presahujú rámec opráv podľa bodu 6.3 tohto článku zmluvy. Pri porušení tejto povinnosti nájomca nemá nárok, ktorý by mu inak prináležal, pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre vady, ktoré neoznámil prenajímateľovi včas. Ak potreba týchto opráv, údržby a servisu bola spôsobená nájomcom, prenajímateľ ich vykoná na náklady nájomcu.
- 6.5 Nájomca súhlasí, aby si prenajímateľ ponechal jednu sadu kľúčov, a to výlučne pre prípad potreby nevyhnutného vstupu do predmetu nájmu, účelom ktorého (vstupu) bude zabránenie hroziacej škody. V prípade bezprostredne hroziaceho nebezpečenstva vzniku škody na majetku alebo zdraví osôb má prenajímateľ alebo ním poverené osoby právo vstupovať do predmetu nájmu bez predchádzajúceho oznámenia a súhlasu nájomcu. Prenajímateľ zabezpečí, aby sa každý takýto vstup uskutočnil takým spôsobom, aby sa čo najviac minimalizovalo prerušenie činnosti nájomcu.
- 6.6 S výnimkou prípadu obsiahnutom v bode 6.6 tohto článku zmluvy platí, že prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcovi s primeraným predstihom harmonogram veľkej údržby a opráv predmetu nájmu. Súčasne sa prenajímateľ zaväzuje vstúpiť do predmetu nájmu za týmto účelom iba v čase, ktorý bude vopred odsúhlasený nájomcom.
- 6.7 Nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného, pokiaľ pre vady, ktoré nespôsobil, nemohol predmet nájmu užívať dohodnutým spôsobom podľa tejto zmluvy. Nárok na odpustenie nájomného alebo na poskytnutie zľavy z nájomného musí byť uplatnený do 2 (slovom: dvoch) mesiacov odo dňa, kedy nastali skutočnosti zakladajúce tento nárok.
- 6.8 Zabudovanie nových zariadení je nájomca povinný vopred písomne oznámiť prenajímateľovi, pričom prenajímateľ má právo vyjadriť súhlas, resp. nesúhlas s takýmto zariadením.
- 6.9 V prípade ukončenia zmluvy je nájomca povinný uviesť predmet nájmu do stavu zodpovedajúceho stavu pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcovi, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a stavebné úpravy odsúhlasené prenajímateľom, a to ku dňu skončenia nájomného vzťahu.
- 6.10 Nájomca preberá na seba všetky povinnosti, vyplývajúce z ustanovení zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení, v zmysle ktorých bude zabezpečovať požiarnu ochranu vo všetkých priestoroch, ktoré mu boli touto zmluvou prenechané do nájmu a užívania. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti, vyplývajúce z ustanovení zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

ČLÁNOK 7. **UKONČENIE ZMLUVY**

- 7.1 Platnosť tejto zmluvy zaniká:
- a) písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
 - b) odstúpením od zmluvy jednou zo zmluvných strán,
 - c) výpoveďou bez udania dôvodu s trojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým (1.) dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
- 7.2 Prenajímateľ môže okamžite odstúpiť od zmluvy ak:
- a) nájomca poškodzuje predmet nájmu alebo jeho zariadenie alebo inak hrubo porušuje dobré mravy alebo prevádzkový poriadok v nehnuteľnosti, v ktorom sa predmet nájmu nachádza,
 - b) nájomca riadne a včas nezaplatil nájomné za čas dlhší ako jeden mesiac,
 - c) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou a s dohodnutým účelom,
 - d) nájomca prenechal predmet nájmu alebo jeho časť inému do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - e) nájomca nekomunikuje s prenajímateľom napriek jeho výzvam viac ako 15 dní,
 - f) nájomca neumožní alebo zmarí prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu napriek jeho predchádzajúcej výzve,
 - g) nájomca vykonal na predmete nájmu stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 7.3 Nájomca môže okamžite odstúpiť od zmluvy ak:
- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu najal,
 - b) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti, vyplývajúce z bodu 6.1 článku 6. tejto zmluvy.
- 7.4 Odstúpenie od tejto zmluvy musí mať písomnú formu a musí byť doručené druhej zmluvnej strane. Účinky odstúpenia nastanú v deň doručenia písomného odstúpenia. Dôsledky odstúpenia od zmluvy sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Právo na zmluvnú pokutu alebo náhradu škody zmluvných strán zostáva nedotknuté

ČLÁNOK 8.
PREVZATIE A ODOVZDANIE PREDMETU NÁJMU

- 8.1 Prevzatie predmetu nájmu pri začatí nájmu sa uskutočnilo prostredníctvom preberacieho protokolu zo dňa 14.02.20214 z titulu uzatvorenej zmluvy č. NN/29/2014/BVS v znení Dodatku č.1, Dodatku č.2 a Dodatku č.3.
- 8.2 Odovzdanie predmetu nájmu pri skončení nájmu sa uskutoční na základe písomného preberacieho protokolu o odovzdaní predmetu nájmu, ktorý bude obsahovať opis príslušenstva a stavu predmetu nájmu, v akom sa nachádza v čase odovzdania. Preberací protokol potvrdia podpisom obidve zmluvné strany.
- 8.3 Preberací protokol bude vyhotovený v dvoch vyhotoveniach, pričom každá zo zmluvných strán (prostredníctvom oprávneného zástupcu) svojim podpisom na obidvoch vyhotoveniach potvrdí správnosť v ňom uvádzaných údajov.
- 8.4 Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu vypratať predmet nájmu a odovzdať ho prenajímateľovi v takom istom stave, ako ich od prenajímateľa prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebenie a stavebné úpravy odsúhlasené prenajímateľom.
- 8.5 Prenajímateľ je oprávnený, v prípade porušenia povinnosti nájomcu vypratať predmet nájmu podľa bodu 8.4 tohto článku zmluvy, na náklady nájomcu, vypratať predmet nájmu, a to tak, že všetky veci vo vlastníctve nájomcu alebo tretích osôb, nachádzajúce sa v predmete nájmu, protokolárne uloží na mieste, ktoré prenajímateľ uzná za vhodné. Ustanovenie § 151s Občianskeho zákonníka zostáva nedotknuté.

ČLÁNOK 9.
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 9.1 Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpisujú.
- 9.2 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv podľa § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, v spojení so zákonom č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 9.3 Meniť alebo doplňovať obsah zmluvy je možné len formou písomných dodatkov a to na základe vzájomnej dohody oboch zmluvných strán, ak z tejto zmluvy nevyplyva inak.
- 9.4 Vzájomné vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 9.5 Táto zmluva je vypracovaná v štyroch (4) vyhotoveniach, z ktorých dve (2) si ponechá prenajímateľ a dve vyhotovenia (2) si ponechá nájomca.
- 9.6 Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.
- 9.7 Poskytovateľ podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že neprevedie svoje práva, vyplývajúce z tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej zmluvnej strany. V opačnom prípade je takýto prevod práv neplatný.
- 9.8 Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že dňom účinnosti tejto zmluvy zaniká Zmluva č. NN/29/2014/BVS v znení Dodatku č. 1, Dodatku č. 2 a Dodatku č.3.

V Bratislave, dňa 6.12.2023

V Bratislave dňa 6.12.2023

Za prenajímateľa:
Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.

Za nájomcu:
RAVI s.r.o.

.....
Ing. Ivan Peschl
predseda predstavenstva

JUDr. Jozef Harakal
konateľ

.....
Ing. Ladislav Kizak,
člen predstavenstva