

## Zmluva o nájme

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

medzi :

### 1. Nájomcom

**SONFOL, s.r.o.**

sídlo : Talichova 51  
841 02 Bratislava

zapísanom : v obchodnom registri Okresného úradu Bratislava I ,  
v odd.: Sro, vl. č.: 9891/B

v mene ktorého koná: Jozef Halász, konateľ

IČO: 31 406 025

IČ DPH: SK 2020349628

DIČ: 2020349628

bankové spojenie: Tatra banka, a.s.

číslo účtu: 2629430461/1100

(ďalej len „Nájomca“)

a

### 2. Prenajímateľom

**Bratislavská teplárenská, a.s.**

sídlo: Bajkalská 21/A  
829 05 Bratislava

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

v mene ktorého koná: Ing. Peter Kret, predseda predstavenstva  
Ing. Jozef Jurica, podpredseda predstavenstva

IČO: 35 823 542

IČ DPH: SK 2020285245

DIČ: 2020285245

bankové spojenie: Tatra banka, a.s.

číslo účtu: 2628043849/1100

(ďalej len „Prenajímateľ“)

Nájomca a Prenajímateľ v ďalšom texte tiež ako „Zmluvné strany“

nasledovne :

### Článok I. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby nachádzajúcej sa na Hodálovej ulici v Bratislave na parcele č. 1314 so súpisným číslo 2722, druh stavby – iná budova, popis stavby – OST 955, ktorá je zapísaná na liste vlastníctva Správy katastra pre hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavu č. 3643, katastrálne územie : Karlova Ves, obec : Bratislava – m.č. Karlova Ves, okres : Bratislava IV.
2. Prenajímateľ týmto prenecháva nebytové priestory o celkovej výmere 297,55 m<sup>2</sup> (ďalej len „nebytové priestory“), ktoré sa nachádzajú v nehnuteľnosti bližšie špecifikovanej v bode 1 tohto článku Zmluvy, do výlučného užívania Nájomcovi a Nájomca sa zaväzuje platiť za tieto nebytové priestory dohodnuté nájomné.

3. Prenajímateľ vyhlasuje, že v súlade s § 3 ods. 2. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení je oprávnený prenajať nebytové priestory.

## **Článok II. Účel nájmu**

1. Nájomca bude užívať nebytové priestory za účelom zriadenia prevádzky, ktorá sa zaoberá montážou fólií pre automobilový priemysel v súlade s jeho podnikateľským oprávnením podľa výpisu z OR SR.

## **Článok III. Nájomné**

1. Výška nájomného bola stanovená na základe dohody zmluvných strán v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách nasledovne :

Prevádzkové priestory	120,54 m <sup>2</sup> x 40,- €/m <sup>2</sup> /rok	4 821,60,- € bez DPH
Sociálne priestory	30,94 m <sup>2</sup> x 10,- €/m <sup>2</sup> /rok	309,40,- € bez DPH
Suterén	146,07 m <sup>2</sup> x 1,- €/m <sup>2</sup> /rok	146,07,- € bez DPH

**Ročné nájomné celkom :** **5 277,07,- € bez DPH**  
(slovom päťtisícdvostonosedemdesiatsedem eur a sedem eurocentov)

**Mesačné nájomné celkom :** **11 x 439,76,- € bez DPH , 1 x 439,82,- € bez DPH**

- 2.. Po dobu realizácie stavebných úprav v súlade s ustanovením článku VI., bod 14 Zmluvy, max., do dvoch mesiacov od prevzatia nebytových priestorov, bude poskytnutá Nájomcovi zľava na nájomnom v čiastke 100% mesačného nájmu a to za predpokladu, že nájomný vzťah bude trvať dlhšie ako 6 mesiacov od prevzatia nebytových priestorov. V opačnom prípade, t.j. ak nájomný vzťah bude trvať kratšie ako 6 mesiacov od prevzatia nebytových priestorov, je Prenajímateľ oprávnený vyfakturovať Nájomcovi nájomné vo výške podľa článku III., bod 1. Zmluvy aj za prvé dva mesiace nájmu a tiež po celú dobu trvania nájmu.
3. Nájomca je platcom DPH.

## **Článok IV. Fakturácia a platobné podmienky**

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné mesačne vo výške uvedenej v čl. III, bod 1 a 2 Zmluvy na základe faktúr vystavených Prenajímateľom so splatnosťou 14 dní odo dňa ich vystavenia.
2. K nájomnému bude fakturovaná DPH v zmysle zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
3. 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.
4. Faktúra musí obsahovať náležitosti v zmysle § 71 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov, vrátane čísla zmluvy Prenajímateľa.
5. 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.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného bude každoročne upravená o mieru inflácie podľa údajov vyhlásených Štatistickým úradom SR. Výšku nájomného so zohľadnením miery inflácie písomne oznámi Prenajímateľ Nájomcovi bez zbytočného odkladu po oficiálnom vyhlásení miery inflácie Štatistickým úradom SR. 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 odpočítaní sumy už uhradeného nájomného za príslušný kalendárny rok uhradí Nájomca na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom s lehotou s lehotou splatnosti 14 dní odo dňa jej vystavenia.

#### **Článok V. Služby spojené s nájmom**

1. Dodávky elektriny, tepla, TÚV, vodné a stočné nie sú zahrnuté v nájmomnom.
2. Nájomca je povinný bezodkladne, najneskôr však v lehote 10 dní od podpísania tejto Zmluvy oboma Zmluvnými stranami, uzatvoriť s príslušným dodávateľmi zmluvy na dodávky vyššie uvedených médií. V prípade, že Nájomca v stanovenej lehote uvedenú povinnosť nesplní, je Prenajímateľ oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť.
3. Prenajímateľ súhlasí so zriadením prípojky plynu za predpokladu dodržania ustanovení článku VI., bod 14, tejto Zmluvy.

#### **Článok VI. Práva a povinnosti Zmluvných strán**

1. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu v rozsahu a na účely dohodnuté v tejto Zmluve. Nájomca je povinný zabezpečiť si v zmysle ustanovenia § 85 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) zmenu v užívaní stavby. Nájomca sa zaväzuje, že sa bude správať tak, aby nedochádzalo k nadmernému opotrebeniu alebo poškodeniu prenajatých priestorov alebo ich zariadení. Ak dôjde k poškodeniu alebo zničeniu nebytových priestorov, ich častí alebo zariadenia, je povinnosťou Nájomcu na vlastné náklady zabezpečiť a uhradiť opravu nebytových priestorov 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). Náklady spojené s úpravou nebytových priestorov hradí Nájomca. Nájomca v plnej miere zodpovedá za prípadné škody vzniknuté nesplnením uvedených povinností.
3. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa (bez potreby uzatvárať dodatok k nájomnej zmluve) prenechať prenajaté priestory alebo ich časť do podnájmu inému subjektu.
4. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať bežnú údržbu nebytových priestorov, vrátane drobných opráv. Drobnými opravami súvisiacimi s užívaním nebytových priestorov sú opravy nebytových priestorov, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré sú uvedené v Prílohe nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Drobnými opravami sú aj opravy, výmena drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré nie sú uvedené v prílohe uvedeného nariadenia, ak náklad na jednu opravu neprevyší sumu 165,-€.
5. 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 prenajatý priestor, kľúče od neho a zariadenie v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu s prihliadnutím na dobu užívania.
6. 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.

7. Nájomca je povinný splniť resp. zabezpečiť splnenie všetkých povinností týkajúcich sa požiarnej ochrany vyplývajúcich mu z platných právnych noriem týkajúcich sa tejto oblasti a je povinný zabezpečovať periodicitu všetkých druhov revízií vlastných zariadení z hľadiska bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci. Nájomca takisto zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia osôb, ktoré sa v nebytových priestoroch zdržujú alebo vykonávajú nejakú činnosť. Nájomca v plnej miere zodpovedá za prípadné škody vzniknuté nesplnením uvedených povinností.
8. Nájomca je povinný zabezpečovať nasledovné služby: deratizáciu a dezinfekciu prenajatých priestorov, údržbu prístupových priestorov patriacich k prenajatým priestorom a v zimných mesiacoch odstraňovanie snehu a poľadovice.
9. Nájomca je oprávnený nechať zaviesť do objektu na vlastné náklady telefónne linky, prípadne pripojenie DSL, počítačovú sieť, ako aj zariadenia potrebné na zabezpečenie možnosti bezhotovostných úhrad pre zákazníkov nájomcu.
10. Nájomca si na vlastné náklady zabezpečí upratovanie nebytových priestorov a odvoz komunálneho odpadu.
11. Nájomca si je vedomý skutočnosti, že na nehnuteľnosť so súp.čísлом 2722 zapísanú na LV č.3643, je v časti ťarchy zapísané vecné bremeno, ktorého úplné znenie je nasledovné : „Vecné bremeno spočívajúce v práve umiestnenia elektroenergetických zariadení oprávneným a ním povereným osobám, užívania, prevádzkovania, údržby, opravy, rekonštrukcie, modernizácie a akýchkoľvek iných úprav k zariadeniam v každú dennú a nočnú hodinu v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti v zmysle č.2007E 0258 na nehnuteľnosť–stavba s.č. 2722 v prospech ZSE Distribúcia, a.s., IČO : 36361518 podľa V-30942/11 zo dňa 23.12.2011.“
12. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na riadne užívanie. Za odovzdanie priestorov sa považuje podpísanie Zápisnice o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov obidvoma Zmluvnými stranami.
13. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený z dôvodu kontroly prenajatých priestorov vstupovať do nebytových priestorov, a to za prítomnosti Nájomcu.
14. Prenajímateľ udeľuje Nájomcovi súhlas, aby si vo vlastnej réžii zabezpečil nevyhnutné stavebné úpravy pozostávajúce z : opravy podláh, zníženia stropnej konštrukcie, oddelenia sadrokartónovou priečkou priestoru suterénu, zariadenia zbernej jímky na odtok vody pri umývaní vozidiel, osadenia nových brán do jestvujúcich otvorov, výmeny okien, opravy vonkajšej fasády s osadením reklamy na označenie prevádzky a zariadenia plynovej prípojky. Všetky tieto stavebné úpravy si zabezpečí Nájomca v súlade s ustanoveniami zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon), za predpokladu dodržania platných STN noriem. Vizualizáciu vonkajšej fasády je potrebné pred podaním žiadosti na stavebný úrad odsúhlasiť s Prenajímateľom priestorov.

## **Článok VII.**

### **Doba nájmu a skončenie nájmu**

1. Nájom sa uzatvára na neurčitý čas.
2. Nájom možno skončiť len z dôvodov uvedených v tejto Zmluve alebo v kogentných ustanoveniach platnej právnej úpravy.
3. Nájom zaniká:
  - a/ písomnou dohodou zmluvných strán,
  - b/ písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany,
  - c/ odstúpením od tejto Zmluvy.
4. 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.
5. Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od Zmluvy v prípade, ak Nájomca užíva predmet nájmu

v rozpore s touto Zmluvou alebo ak nájomca neuhradí dohodnuté nájomné ani po uplynutí lehoty, ktorú Nájomcovi poskytol Prenajímateľ v písomnej výzve na úhradu nájomného. Právne účinky odstúpenia od Zmluvy nastávajú dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od Zmluvy druhej zmluvnej strane.

6. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný najneskôr v deň skončenia nájmu odovzdať Prenajímateľovi uvoľnené priestory v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu, pričom odovzdaním nebytových priestorov sa rozumie podpísanie Zápisnice o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov oboma Zmluvnými stranami.
7. V prípade odstúpenia od Zmluvy zo strany Prenajímateľa poskytne Prenajímateľ Nájomcovi primeranú lehotu na vypratanie priestorov.
8. Ak Nájomca po skončení nájmu neodovzdá predmet nájmu Prenajímateľovi v dohodnutej lehote, je Prenajímateľ oprávnený uplatniť si voči Nájomcovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 35,- € za každý aj začatý deň omeškania s odovzdaním predmetu nájmu a to až do odovzdania predmetu nájmu. Nájomca sa súčasne zaväzuje zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaplatiť. Uhradením zmluvnej pokuty sa Nájomca nezbavuje povinnosti zaplatiť Prenajímateľovi náhradu za užívanie predmetu nájmu vo výške dohodnutého nájomného.
9. Prenajímateľ súhlasí, aby si Nájomca odpisoval zhodnotený majetok, ktorý zhodnotí v rámci vlastných investícií a aby si vytvorené odpisy Nájomca uplatnil v súlade so zákonom č.595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak dôjde k skončeniu nájmu v priebehu 5 rokov odo dňa nadobudnutia platnosti a účinnosti tejto Zmluvy výpoveďou zo strany Prenajímateľa podľa článku VII., bod 3, písm. b) Zmluvy, resp. odstúpením od Zmluvy zo strany Prenajímateľa podľa čl. VII., bodu 5 Zmluvy, budú náklady vzniknuté Nájomcovi v súvislosti s realizáciou stavebných úprav v zmysle čl. VI., bod 14 Zmluvy kompenzované Prenajímateľom, a to vo výške určenej znaleckým posudkom vypracovaným súdnym znalcom z odboru stavebníctva. Znalec bude určený na základe vzájomnej dohody Zmluvných strán.

### **Článok VIII. Doručovanie**

1. 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 IX. Záverečné ustanovenia**

1. Zmeny tejto Zmluvy sa môžu uskutočniť výlučne formou písomných, očíslovaných dodatkov k tejto Zmluve, podpísaných obidvomi Zmluvnými stranami.
2. 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.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že ich zmluvná vôľnosť nie je obmedzená a ich zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné a určité .
4. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami, pričom nebytové priestory budú odovzdané Nájomcovi do užívania po podpísaní Zápisnice o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov oboma Zmluvnými stranami.
5. Táto Zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po 1 vyhotovení.

6. Zmluvné strany prehlasujú, že si Zmluvu prečítali a prehlasujú, že jej text im je zrozumiteľný, jeho význam zřejmý 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. Peter Kret  
predseda predstavenstva spoločnosti  
Bratislavská teplárenská, a.s.

---

Jozef Halász  
konateľ spoločnosti  
SONFOL, s.r.o.

---

Ing. Jozef Jurica  
podpredseda predstavenstva spoločnosti  
Bratislavská teplárenská, a.s.