

# Zmluva o nájme

uzatvorená podľa 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: 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. Vladimír Raček, predseda predstavenstva  
Ing. Ján Čižmár, poverený člen predstavenstva

IČO: 35 823 542

IČ DPH: SK 2020285245

DIČ: 2020285245

bankové spojenie: Tatra banka, a.s.

číslo účtu: 2628043849/1100

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

## 2. Nájomcom

**PharmDr. Ľudmila Andrášová**

miesto podnikania : Strmý vršok 8142/142  
841 06 Bratislava – Záhorská Bystrica

zapísanom : v živnostenskom registri Obvodného úradu Bratislava,  
číslo živnostenského registra : 810-9384

IČO: 35 320 206

IČ DPH: SK 1040603641

DIČ: 1040603641

bankové spojenie: UniCredit Bank Slovakia a.s.

číslo účtu: 6718238007/1111

(ďalej len „nájomca“)

prenajímateľ a nájomca v ďalšom texte tiež ako „zmluvné strany“

nasledovne :

### Článok I. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby nachádzajúcej sa v areáli prevádzky Teplárne Východ na Turbínovej ul. č. 3 v Bratislave na parcele č. 13637/1 so súpisným číslo 10321, druh stavby – iná budova, popis stavby – sociálna budova, ktorá je zapísaná na liste vlastníctva Správy katastra pre hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavu č. 977, katastrálne územie : Nové Mesto, obec : Bratislava – m.č. Nové Mesto, okres : Bratislava III.

2. Prenajímateľ týmto prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor – kanceláriu č. 102 o celkovej výmere 10 m<sup>2</sup> (ďalej len „nebytový priestor“), ktorý sa nachádza v nehnuteľnosti bližšie špecifikovanej v bode 1 tohto článku zmluvy a nájomca sa zaväzuje platiť za tento nebytový priestor prenajímateľovi 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 predmetný nebytový priestor.

## **Článok II. Účel nájmu**

1. Nájomca bude užívať nebytový priestor pre skladové účely.

## **Článok III. Nájomné**

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

Skladové priestory:	10 m <sup>2</sup> x 30,- € / m <sup>2</sup> /rok	300,- € bez DPH / rok
---------------------	--	-----------------------

<b>Ročné nájomné celkom :</b>		<b>300,- € bez DPH</b> (slovom tristo eur)
-------------------------------	--	---

<b>Mesačné nájomné celkom :</b>	január – december	<b>25,- € bez DPH</b>
---------------------------------	-------------------	-----------------------

2. 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 tejto 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 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.

## **Článok V.**

### **Práva a povinnosti nájomcu**

1. Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor, ktorý je predmetom nájmu, v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve. Nájomca sa zaväzuje, že sa bude správať tak, aby nedochádzalo k nadmernému opotrebeniu alebo poškodeniu nebytového priestoru alebo jeho zariadenia. Ak dôjde k poškodeniu, zničeniu nebytového priestoru, jeho časti alebo jeho zariadenia, je povinnosťou nájomcu na vlastné náklady zabezpečiť a uhradiť opravu nebytového priestoru a zariadenia alebo zabezpečiť a inštalovať nové zariadenie rovnakého druhu a akosti.
2. Akékoľvek stavebné úpravy nebytového priestoru môže nájomca vykonávať len s 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 nebytového priestoru hradí nájomca. Nájomca v plnej miere zodpovedá za prípadné škody vzniknuté nesplnením uvedenej povinnosti.
3. V prípade rekonštrukcie, údržby alebo opravy nebytového priestoru prenajímateľom je nájomca povinný nebytový priestor uvoľniť ihneď po doručení písomnej výzvy prenajímateľa. Alikvotná čiastka uhradeného nájomného za obdobie, počas ktorého nájomca nemohol užívať nebytový priestor z dôvodov uvedených v predchádzajúcej vete, bude odpočítaná prenajímateľom z nájomného za nasledujúci štvrt'rok.
4. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať bežnú údržbu nebytového priestoru, vrátane drobných opráv. Drobnými opravami súvisiacimi s užívaním nebytového priestoru sú opravy nebytového priestoru, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktorú sú uvedené v Prílohe NV 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 neprevýši sumu 165,97,- €.
5. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu inému subjektu.
6. Po skončení nájmu je nájomca povinný na svoje náklady vypratať zariadenie a hnutelné veci nachádzajúce sa na predmete nájmu, ktoré sú v jeho vlastníctve. Súčasne je povinný odovzdať nebytový priestor, kľúče od neho 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.
8. 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 nebytovom priestore zdržujú alebo vykonávajú nejakú činnosť. Nájomca v plnej miere zodpovedá za prípadné škody vzniknuté nesplnením uvedených povinností.

9. Nájomca si na vlastné náklady zabezpečí upratovanie nebytového priestoru a odvoz komunálneho odpadu.

## **Článok VI.**

### **Práva a povinnosti prenajímateľa**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytový priestor stave spôsobilom na riadne užívanie. Za odovzdanie sa považuje podpísanie Zápisnice o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru podľa obidvoch zmluvnými stranami.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený z dôvodu kontroly prenajatého priestoru vstupovať do nebytového priestoru, a to za prítomnosti nájomcu.
3. Prenajímateľ zabezpečí počas trvania doby nájmu nájomcovi vstup do areálu prenajímateľa, kde sa nachádza vstup do nebytového priestoru. Pred vstupom do areálu prenajímateľa je nájomca povinný ohlásiť vstup do nebytového priestoru na vrátnici u zamestnanca strážnej služby.

## **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 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 uvoľnený priestor v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu, pričom odovzdaním nebytového priestoru sa rozumie podpísanie Zápisnice o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru 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. V prípade porušenia povinnosti podľa bodu 5 tohto článku zmluvy má prenajímateľ tiež právo vypratať predmet nájmu na náklady nájomcu a na jeho náklady uložiť zariadenie, prípadne iné hnutelné veci, ktoré sa nachádzajú v nebytovom priestore, do depozitu.

### **Čl. VIII. Doručovanie**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že zásielka sa považuje za doručenie, 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 doručenie 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 voľnosť 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 nebytový priestor budú odovzdaný nájomcovi do užívania po podpísaní Zápisnice o odovzdaní a prevzatí nebytového 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 zrejмый a určitý a že zmluva je prejavom ich slobodnej a vážnej vôle, čo potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.

V Bratislave dňa

Za prenajímateľa:

V Bratislave dňa

Za nájomcu:

---

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

---

PharmDr. Ľudmila Andrášová

---

Ing. Ján Čižmár  
poverený člen predstavenstva spoločnosti  
Bratislavská teplárenská, a.s.

