

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov

Článok I Zmluvné strany

1. Nájomca

RWM s.r.o.

Adresa: Karloveská 412/31, 841 05 Bratislava - Karlova Ves
Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 77878/B
Osoba oprávnená konať: Roland Molnár, konateľ
IČO: 46 473 343
IČ DPH: SK2023393658
DIČ: 2023393658
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
Číslo účtu: 2926868638/1100

(ďalej len „nájomca“)

a

2. Prenajímateľ

Bratislavská teplárenská, a.s.

Sídlo: Bajkalská 21/A
829 05 Bratislava
Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel Sa, vložka č. 2851/B
Osoby oprávnené konať: 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“)

Článok II Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva do užívania nájomcovi nebytový priestor stavby odovzdávacej stanice tepla OST 960 na Brodskej ul. v Bratislave, postavenej na pozemku parcelné číslo 2095, súpisné číslo 472, katastrálne územie Karlova Ves, okres Bratislava IV, zapísaný na liste vlastníctva č. 3643, ktorý je vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa, o celkovej výmere 68,90 m² (ďalej len „prenajaté priestory“) a nájomca sa zaväzuje platiť za prenajaté priestory dohodnuté nájomné.

Článok III Účel nájmu

Nájomca bude prenajaté priestory užívať za účelom prevádzkovania a uskladnenia tovaru v súlade s výpisom z Obchodného registra SR.

Článok IV Doba nájmu

Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

Článok V Nájomné a spôsob úhrady

1. Nájomné bolo stanovené dohodou zmluvných strán v zmysle zákona o cenách č. 18/1996 Z. z. v znení neskorších predpisov v nasledovnej výške:

| Špecifikácia priestoru | Celková výmera (m ²), resp. počet ks | Nájomné za m ² /rok (EUR) | Celkové nájomné/rok (EUR) |
|---|--|--------------------------------------|---------------------------|
| Prevádzkové priestory (dielňa veľká, dielňa malá, kuchynka, kancelária) | 16,90 m ² | 67,40 | 1.139,06 |
| Skladové priestory | 35,80 m ² | 13,12 | 469,70 |
| Sociálne priestory | 16,20 m ² | 13,12 | 212,54 |

Ročné nájomné celkom

1. 821,30 € bez DPH

(slovom tisícosemstodvadsaťjeden eur a tridsať eurocentov)

Mesačné nájomné celkom:

január – november **151,78 € bez DPH**

december **151,72 € bez DPH**

2. K dohodnutej výške nájomného bude fakturovaná DPH v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.

Článok VI Fakturácia a platobné podmienky

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné mesačne na základe faktúr, vystavených prenajímateľom so splatnosťou 14 dní od vystavenia faktúry.
2. Faktúra musí obsahovať všetky náležitosti v zmysle § 71 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty.
3. V prípade nedodržania termínu splatnosti je prenajímateľ oprávnený fakturovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.
4. Výška nájomného bude prenajímateľom každoročne upravovaná 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, valorizované 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 doručenia.

Článok VII

Služby súvisiace s nájmom a ich fakturácia

1. Spotreba elektrickej energie, dodávka 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 prenajímateľom samostatné zmluvy na dodávku tepla, teplej a studenej vody. Na dodávku elektriny uzatvorí nájomca v uvedenej lehote samostatnú zmluvu s príslušnou distribučnou spoločnosťou.

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 prenajatých priestorov môže nájomca vykonávať len s písomným súhlasom prenajímateľa. Náklady spojené s úpravou nebytového priestoru hradí nájomca. Nájomca v plnej miere zodpovedá za prípadné škody vzniknuté nesplnením uvedenej povinnosti.
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, 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.
4. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa prenechať prenajaté priestory alebo ich časť do podnájmu inému subjektu.
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 prenajaté priestory, kľúče od nich 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. Ak prenajímateľ neodstráni vady, ktoré podstatným spôsobom ovplyvňujú riadne užívanie prenajatých priestorov, je nájomca oprávnený uplatniť voči prenajímateľovi nárok na primeranú zľavu z nájomného za obdobie, v ktorom nemohol nájomca prenajaté priestory riadne užívať.
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 prenajatých priestoroch zdržujú alebo vykonávajú nejakú činnosť. Nájomca v plnej miere zodpovedá za prípadné škody, vzniknuté nesplnením uvedených povinností.

Článok IX Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi prenajaté priestory v stave spôsobilom na riadne užívanie. Za odovzdanie sa považuje podpísanie zápisnice o odovzdaní a prevzatí priestorov obidvoma zmluvnými stranami.
2. Prenajímateľ má z dôvodu kontroly, za prítomnosti nájomcu, právo prístupu do prenajatých priestorov.
3. Prenajímateľ pri odovzdaní priestorov odovzdá nájomcovi kľúče od prenajatých priestorov.

Článok X Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká:
 - a/ písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b/ písomnou výpoveďou ktoroukoľvek zo zmluvných strán
 - c/ odstúpením prenajímateľa od zmluvy.
2. Výpovedná lehota počas celého trvania zmluvy je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po doručení výpovede
3. Ak nájomca poruší povinnosť, upravenú v čl. VII. tejto zmluvy alebo opakovane poruší povinnosti, upravené v čl. VIII. tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť. Za opakované porušenie povinností podľa predchádzajúcej vety sa považuje porušenie akejkoľvek povinnosti, ak nebolo nájomcom odstránené ani po uplynutí dodatočnej lehoty, určenej nájomcovi na tento účel prenajímateľom v písomnom upozornení, alebo opakované porušenie povinností. Právne účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy nájomcovi.
4. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný najneskôr v deň ukončenia 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, vrátane odovzdania kľúčov od prenajatých priestorov. Nájomca je súčasne povinný ku dňu skončenia nájmu zabezpečiť, odstrániť zariadenia, ktoré boli v prenajatých priestoroch na jeho náklady inštalované a uviesť tieto priestory do pôvodného stavu, v opačnom prípade zabezpečí uvedenie priestorov do pôvodného stavu prenajímateľ na náklady nájomcu.
5. Ak nájomca po skončení nájmu neodovzdá predmet nájmu prenajímateľovi, je prenajímateľ oprávnený uplatniť voči nájomcovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 35,- € za každý deň omeškania s odovzdaním predmetu nájmu a to až do odovzdania predmetu nájmu. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť. Uhradením zmluvnej pokuty sa nájomca nezbavuje povinnosti zaplatiť prenajímateľovi náhradu za užívanie predmetu nájmu vo výške dohodnutého nájomného.
6. V prípade porušenia povinnosti podľa bodu 5 tohto článku, má prenajímateľ tiež právo vypratať predmet nájmu na náklady nájomcu a na jeho náklady uložiť zariadenie, prípadne iné hnutelné veci, ktoré sa na predmete nájmu nachádzajú do úschovy.

Článok XI
Závěrečné ustanovenia

1. Zmeny tejto zmluvy sa môžu uskutočniť výlučne formou písomných, očíslovaných dodatkov k tejto zmluve, podpísaných obidvomi zmluvnými stranami na tej istej listine.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva je platná a účinná aj pre ich právnych nástupcov.
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 prehlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a ich zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné, určité a právny úkon je urobený v predpísanej forme.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť od 1.9.2012.
6. Táto zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana dostane po 1 vyhotovení.

V Bratislave dňa

V Bratislave dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

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

Roland Molnár
konateľ
RWM s.r.o.

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