

**Zmluva o nájme nebytových priestorov**

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení

medzi zmluvnými stranami:

**1. 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

Zastúpená:

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. Nájomca****Towercom, a.s.**

Sídlo:

Cesta na Kamzík 14,  
831 01 Bratislava

Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sa, Vložka č. 3885/B

Zastúpená:

Ing. Roman Fischer, predseda predstavenstva

IČO:

36 364 568

IČ DPH:

SK 2022201709

DIČ:

2022201709

Bankové spojenie:

ČSOB

Číslo účtu:

25657703/7500

(ďalej len „nájomca“)

**Článok I.****Predmet zmluvy**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – nebytového priestoru, súpisné číslo 3169 na Športovej ulici – Nové Mesto v Bratislave, nachádzajúceho sa na pozemku s parcelným číslom 11296/4, zapísanej na liste vlastníctva č. 977, katastrálne územie Nové Mesto, okres Bratislava III, ako stavba Výmenníková stanica - OST 881 (ďalej len „nebytový priestor“).
2. Prenajímateľ týmto prenecháva nebytový priestor o celkovej výmere 8,7 m<sup>2</sup> do výlučného užívania nájomcovi a nájomca týmto súhlasí s nájmom nebytového priestoru od prenajímateľa v súlade s podmienkami uvedenými v tejto zmluve.

## Článok II. Účel nájmu

Nájomca bude užívať nebytový priestor za účelom umiestnenia a užívania technologického zariadenia Verejnej elektronickej komunikačnej siete „Lokálny uzol služieb – LUS“ (jedná sa o rozvodný stojan pre optické káble). Stanovený účel užívania sa nebude meniť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

## Článok III. Nájomné

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

|                        |                           |                 |
|------------------------|---------------------------|-----------------|
| prevádzkové priestory: |                           |                 |
| 8,7 m <sup>2</sup>     | 40,-€/m <sup>2</sup> /rok | 348,- € bez DPH |

Ročné nájomné celkom: 348 € bez DPH  
(slovom: tristoštyridsaťosem euro)

Štvrťročné nájomné: 87,- € bez DPH  
(slovom: osemdesiat sedem euro)

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

## Článok IV. Fakturácia a platobné podmienky

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné štvrťročne po uplynutí zdaňovacieho obdobia a základe faktúr, vystavených prenajímateľom so splatnosťou 14 dní odo dňa jej vystavenia faktúry. Faktúra musí obsahovať všetky náležitosti v zmysle § 71 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov, vrátane čísla zmluvy prenajímateľa.
2. Nájomné alebo akákoľvek jeho časť sa bude považovať za zaplatené pripísaním celej splatnej čiastky na účet prenajímateľa. Faktúra bude zaplatená prostredníctvom bankového prevodu na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo na iný účet, ktorý prenajímateľ nájomcovi oznámi alebo inak podľa samostatnej dohody zmluvných strán.
3. Za každý deň omeškania platby má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania platby.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného špecifikovaného v čl. III. bod 1 tejto zmluvy bude prenajímateľom 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. Služby spojené s nájmom**

1. Spotreba elektrickej energie je zahrnutá v nájme (jedná sa o jedno stropné svietidlo). Priestor nie je vykurovaný a tiež vybavený sociálnym zariadením.

#### **Článok VI. 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, zničeniu alebo strate 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 nebytového priestoru môže nájomca vykonávať len s písomným súhlasom prenajímateľa a to v súlade s 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 prenajatých priestorov prenajímateľom je nájomca povinný prenajaté priestory uvoľniť v rovnakej lehote, ako je stanovená výpovedná lehota podľa čl. VIII bod 4 tejto zmluvy od doručenia písomnej výzvy prenajímateľa. Alikvotná čiastka uhradeného nájomného za obdobie, počas ktorého nájomca nemohol z dôvodov, uvedených v predchádzajúcej vete prenajaté priestory užívať bude odpočítaná prenajímateľom z nájomného za nasledujúci štvrtrok.
4. 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 € 165,97.
5. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť si v prípade potreby zmenu využitia priestoru v súlade s ustanovením § 85 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku a po predchádzajúcom písomnom súhlasu prenajímateľa.
6. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať prenajaté priestory alebo ich časť do podnájmu inému subjektu.

7. Po skončení nájmu je nájomca povinný na svoje náklady vypratať zariadenie a hnuiteľný 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.
8. 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.
9. 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.

#### Článok VII.

##### 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 priestorov obidvoma zmluvnými stranami.
2. Prenajímateľ udeľuje súhlas nájomcovi na vykonanie úprav spojených s oddelením priestoru, ktorý je predmetom nájmu formou deliacej pletivovej steny a vstupných dverí od priestoru, ktorý zostáva prenajímateľovi (vid'. Príloha 1). Práce je potrebné vykonať v súlade s ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon). Náklady spojené s úpravou priestoru hradí v plnej výške nájomca. Nájomca v plnej výške zodpovedá za prípadné škody vzniknuté nesplnením uvedených povinností.
3. Prenajímateľ udeľuje súhlas nájomcovi s realizáciou prierazu v obvodovej stene za účelom privedenia optických káblov k zariadeniu LUS umiestneného v prenajatom priestore.
4. Prenajímateľ má z dôvodu kontroly právo prístupu do prenajatých priestorov a to za prítomnosti nájomcu.

#### Článok VIII.

##### Doba nájmu a ukončenie nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Nájom možno skončiť len z dôvodov uvedených v tejto zmluve alebo v kogentných ustanoveniach platnej a účinnej právnej úpravy.
3. Nájom zaniká:  
a/ písomnou dohodou zmluvných strán,  
b/ písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany,

c/ odstúpením prenajímateľa od tejto zmluvy.

4. Ktorákoľvek zmluvná strana je oprávnená túto zmluvu písomne vypovedať. Vypovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
5. Prenajímateľ má právo písomne odstúpiť od tejto 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 ukončenia 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.
7. V prípade odstúpenia zo strany prenajímateľa poskytne prenajímateľ nájomcovi primeranú lehotu na vypratanie priestorov.
8. Ak nájomca po skončení nájmu neodovzdá predmet nájmu prenajímateľovi v uvedenej lehote, je prenajímateľ 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 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.
9. V prípade porušenia povinnosti podľa ods. 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 depozitu.

#### Článok IX. Doručovanie

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

#### Článok X. Záverečné 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.

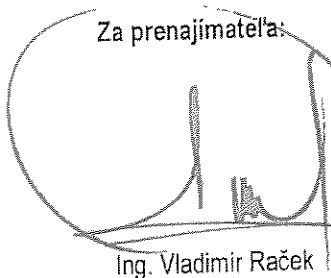
3. Ak sa niektoré z ustanovení tejto zmluvy stane neplatným z dôvodu rozporu so zákonom, zmluvné strany sa dohodnú na takej zmene zmluvy, aby sa dotknuté ustanovenia zmluvy stali platnými a ich obsah bol v najväčšej možnej miere podobný pôvodnej úprave.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že ich zmluvná vôľnosť 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 11.07.2012 a účinnosť dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami.
6. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch (2) vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana dostane po jednom (1) vyhotovení.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu pozorne prečítali a prehlasujú, že jej text im je zrozumiteľný, jeho význam zrejмый a určitý a že zmluva je prejavom ich slobodnej a vážnej vôle a nebola uzavretá pod nátlakom, ani v tiesni a ani za nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.

Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:  
Príloha č.1 - pôdorys nebytových priestorov

V Bratislave dňa 3. OKT. 2012

V Bratislave dňa

Za prenajímateľa:



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

Bratislavská teplárenská, a.s.  
Bajkalské 21/A, 829 05 Bratislava  
- 22 -II

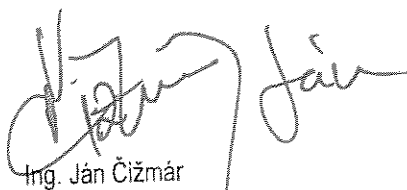
Za nájomcu:

**Towercom, a.s.**

Cesta na Kamzík 14, 831 01 Bratislava  
( 002 )



Ing. Roman Fischer  
predseda Predstavenstva spoločnosti  
Towercom, a.s.



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