

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. Nájomcom :

Roman Vrecník

narodeným :

xxxxx

bydliskom :

Pri križi 20
841 02 Bratislava
štátny občan SR

bankové spojenie :

xxxxx

číslo účtu :

xxxxx

(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. Vladimír Raček, predseda predstavenstva
Ing. Ján Čizmár, 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“)

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

Článok I.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby nachádzajúcej sa na Galbavého ulici v Bratislave na parcele č. 1458 so súpisným číslom 1859, druh stavby – iná budova, popis stavby – OST 970, ktorá je zapísaná na liste vlastníctva Správy katastra pre hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavu č. 3883, katastrálne územie : Dúbravka, obec : Bratislava – m.č. Dúbravka, okres : Bratislava IV. Nájomca si je vedomý skutočnosti, že na nehnuteľnosti – stavbe so súpisným číslom 1859 je zriadené v prospech obchodnej spoločnosti ZSE Distribúcia, a.s. vecné bremeno, ktoré je bližšie špecifikované na predmetnom liste vlastníctva č. 3883 v časti C ľarchy .
2. Prenajímateľ týmto prenecháva nebytové priestory o celkovej výmere 46,48 m² (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 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 nebytové priestory.

Článok II.

Účel nájmu

1. Nájomca bude užívať nebytové priestory ako sklad hudobných nástrojov a ozvučovacej techniky.

Článok III. Nájomné

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

Skladové priestory	31,66 m ² x 50,- € /m ² /rok	1.583,- € bez DPH
Sociálne priestory (toalety + ½ vstupnej chodby)	14,82 m ² x 20, - € /m ² /rok	296,40,- € bez DPH

Ročné nájomné celkom : **1.879,40,- € bez DPH**
(slovom tisícosemstosedemdesiatdeväť eur a štyridsať eurocentov)

Mesačné nájomné celkom : január – november **156,62,- € bez DPH**
december **156,58,- € bez DPH**

2. Nájomca nie je platcom DPH. Nájom nehnuteľnosti je v zmysle § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov oslobodený od DPH.

Článok IV. Fakturácia a platobné podmienky

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné mesačne vo výške uvedenej v čl. III., bod 1 na základe faktúr vystavených Prenajímateľom so splatnosťou 14 dní odo dňa ich vystavenia.
2. 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.
3. 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.
4. 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. Služby spojené s nájomom

1. Cena za dodávku elektriny, vodné a stočné nie je zahrnutá v nájomnom.
2. Nájomca je povinný bezodkladne, najneskôr však v lehote 10 dní od podpísania tejto zmluvy oboma

zmluvnými stranami, uzatvoriť s príslušným dodávateľmi zmluvy na dodávku vyššie uvedených médií.

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. V prípadoch ustanovených zákonom si je Nájomca povinný zabezpečiť 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 zariadenia. 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 prenechať prenajaté priestory alebo ich časť do podnájmu inému subjektu.
4. V prípade rekonštrukcie, údržby alebo opravy prenajatých priestorov Prenajímateľom je Nájomca povinný prenajaté priestory uvoľniť ihneď po doručení písomnej výzvy Prenajímateľa. Alikvótna časť uhradeného nájomného za obdobie, počas ktorého Nájomca nemohol užívať prenajaté priestory z dôvodov uvedených v predchádzajúcej vete, bude Prenajímateľom odpočítaná z nájomného za nasledujúci štvrtrok.
5. 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 neprevýši sumu 165,-€.
6. Po skončení nájmu je Nájomca povinný na svoje náklady vypratať zariadenie a hnuťelný 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.
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 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.
10. Nájomca si na vlastné náklady zabezpečí upratovanie nebytových priestorov a odvoz komunálneho odpadu.
11. Nájomca je povinný dodržiavať príslušné všeobecne záväzné právne predpisy Slovenskej republiky týkajúce sa ochrany zdravia pred hlukom. Nájomca si je vedomý toho, že za porušenie týchto všeobecne záväzných právnych predpisov v plnej miere zodpovedá.

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.

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 uvoľnené nebytové 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.

Článok 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. 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.
4. Táto Zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po 1 vyhotovení.
5. 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

V Bratislave, dňa

Za Prenajímateľa:

Za nájomcu:

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

Roman Vrečník

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