

# Zmluva o nájme

uzatvorená podľa § 3 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  
zapísaným : 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

**Patrik Halo - H+H**

miesto podnikania: Herlianska 4  
821 02 Bratislava - Ružinov  
zapísaným : v živnostenskom registri Obvodného úradu Bratislava,  
číslo živnostenského registra : 102-14558  
IČO: 34 985 981  
IČ DPH: SK 1024899425  
DIČ: 1024899425  
bankové spojenie: Sberbank Slovensko, a.s.  
číslo účtu: 4080034603/3100

(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 na Kudláckovej ulici v Bratislave na parcele č. 2265 so súpisným číslom 1851, druh stavby : budova technickej vybavenosti sídla, popis stavby : obj.č. 213, obch. kanc., ktorá je zapísaná na liste vlastníctva Správy katastra pre hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavu č. 3883, katastrálne územie : Dúbravka, obec : Ba – m.č. Dúbravka, okres : Bratislava IV.
2. Prenajímateľ týmto prenecháva nebytové priestory o celkovej výmere 299,49 m<sup>2</sup> (ďalej len „nebytové priestory“), ktoré sa nachádzajú v nehnuteľnosti bližšie špecifikovanej v bode 1 tohto článku Zmluvy, do

užívania Nájomcovi a Nájomca sa zaväzuje platiť za tieto nebytové priestory Prenajímateľovi dohodnuté nájomné. Nebytové priestory sa nachádzajú na 1. NP nehnuteľnosti uvedenej v bode 1 tohto článku Zmluvy. Lokalizácia a usporiadanie nebytových priestorov je vyznačená v pôdoryse tvoriacom prílohu č. 1 tejto Zmluvy.

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

## **Článok II. Účel nájmu**

1. Nájomca bude užívať nebytové priestory za účelom prevádzkovania chemickej čistiarne odevov, práčovne a žehliarne a výkonu súvisiacich činností.

## **Článok III. Nájomné**

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

Kancelárske priestory	11,20 m <sup>2</sup>	x	73,46,- €/ m <sup>2</sup> /rok	822,75,- €
Prevádzkové priestory	128,61 m <sup>2</sup>	x	62,96,- €/ m <sup>2</sup> /rok	8.097,29,- €
Skladové priestory	71,34 m <sup>2</sup>	x	52,47,- €/ m <sup>2</sup> /rok	3.743,21,- €
Sociálne priestory	30,14m <sup>2</sup>	x	20,99,- €/ m <sup>2</sup> /rok	632,64,- €
Suterénne priestory	58,20 m <sup>2</sup>	x	1,05,- €/ m <sup>2</sup> /rok	61,11,- €

**Ročné nájomné celkom :** **13.357,- € bez DPH**

**Mesačné nájomné celkom :** január - november **1.113,08,- € bez DPH**  
december **1.113,12,- € bez 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 (ktoré musia obsahovať náležitosti v zmysle zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov) 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. V prípade omeškania Nájomcu s úhradou faktúry vystavenej Prenajímateľom je Prenajímateľ oprávnený uplatniť si úrok z omeškania vo výške 0,04 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.
5. 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 (pre vylúčenie pochybností upravenú výšku nájomného o mieru inflácie za rok 2013 Prenajímateľ vyfakturuje Nájomcovi v roku 2014). 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. Cena za odber elektriny, tepla, TUV, vodné a stočné nie je zahrnutá v nájmomnom.
2. Nájomca je povinný bezodkladne, najneskôr však v lehote 10 dní po nadobudnutí účinnosti tejto Zmluvy, uzatvoriť s príslušnými dodávateľmi zmluvy o dodávkach 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 účel dohodnutý 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 užívať prenajaté priestory 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 a tieto odpisuje vo vlastnom účtovníctve. 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 sprístupniť prenajaté priestory bezodkladne po doručení písomnej výzvy Prenajímateľa na ich sprístupnenie. Za obdobie, počas ktorého Nájomca nemohol užívať prenajaté priestory z dôvodov uvedených v predchádzajúcej vete, Prenajímateľ nájomné Nájomcovi nebude fakturovať.
5. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať bežnú údržbu nebytových priestorov, vrátane drobných opráv. Drobnými opravami sú najmä opravy súvisiace s užívaním nebytových priestorov, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ak náklad na jednotlivú opravu alebo výmenu neprevyší sumu vo výške 165,- €.
6. Po skončení nájmu je Nájomca povinný na svoje náklady vypratať hnuťelný majetok nachádzajúci sa v predmete nájmu, ktorý je v jeho vlastníctve. Súčasne je povinný Prenajímateľovi 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 zabezpečiť splnenie všetkých povinností vyplývajúcich mu zo všeobecne záväzných právnych predpisov týkajúcich sa problematiky požiarnej ochrany 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 určitú činnosť. Nájomca v plnej miere zodpovedá za prípadné škody vzniknuté nesplnením uvedených povinností.

9. Nájomca je povinný zabezpečiť nasledovné činnosti: 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. Prenajíateľ mu na tento účel zabezpečí stojisko nádob na komunálny odpad.
11. Prenajíateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na ich riadne užívanie. Za odovzdanie priestorov sa považuje podpísanie Zápisnice o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov obidvoma zmluvnými stranami vrátane odovzdania 2 ks kľúčov od týchto priestorov.
12. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajíateľ je oprávnený z dôvodu kontroly prenajatých priestorov (termín takejto kontroly sú zmluvné strany povinné dohodnúť si vopred) 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 zaniká:
  - a/ písomnou dohodou zmluvných strán k určenému dňu,
  - b/ písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany,
  - c/ odstúpením od tejto Zmluvy.
3. 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.
4. Prenajíateľ je oprávnený odstúpiť od Zmluvy v prípade, ak Nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto Zmluvou alebo ak Nájomca neuhradí faktúru (neuhradenú v lehote splatnosti) ani po uplynutí lehoty, ktorú Nájomcovi poskytol Prenajíateľ v písomnej výzve na úhradu nájomného, ktorá nesmie byť kratšia ako 10 dní. Účinky odstúpenia od Zmluvy nastávajú dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od Zmluvy druhej zmluvnej strane.
5. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný najneskôr v deň skončenia nájmu odovzdať Prenajíateľovi vypratane nebytové priestory v stave zodpovedajúcom ich obvyklému opotrebeniu, pričom odovzdaním nebytových priestorov sa rozumie podpísanie Zápisnice o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov oboma zmluvnými stranami vrátane odovzdania 2 ks kľúčov od týchto priestorov.
6. V prípade odstúpenia od Zmluvy zo strany Prenajíateľa poskytne Prenajíateľ Nájomcovi primeranú lehotu na vypratanie priestorov.
7. Ak po skončení nájmu Nájomca neodovzdá nebytové priestory Prenajíateľovi v lehotách v zmysle tejto Zmluvy, v takomto prípade je Nájomca povinný zaplatiť Prenajíateľovi zmluvnú pokutu vo výške 25,- € za každý aj začatý deň omeškania. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká povinnosť Nájomcu zaplatiť Prenajíateľovi odplatu za užívanie nebytových priestorov 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 doručení dňom, keď sa vrátila odosielateľovi ako nedoručená, resp. nedoručiteľná.

## **Článok IX. Záverečné ustanovenia**

1. Právne vzťahy neupravené touto Zmluvou sa riadia všeobecne záväznými právnym predpismi SR, a to najmä zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
2. Zmeny tejto Zmluvy sa môžu uskutočniť výlučne formou písomných, očíslovaných dodatkov k tejto Zmluve, podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.
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 týmto spoločne prehlasujú, že sú si vedomé skutočnosti, že táto Zmluva je povinne zverejňovaná zmluvou v zmysle ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 211/2000 Z.z.“), v dôsledku čoho podlieha povinnému zverejneniu podľa tohto ustanovenia zákona č. 211/2000 Z. z., a to nepretržite počas existencie záväzkov vzniknutých z tejto Zmluvy, minimálne však po dobu 5 rokov od nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.

Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť s poukazom na ustanovenie § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka dňa 15.03.2013.

5. Táto Zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovení.
6. Neoddeliteľnou prílohou tejto Zmluvy je Príloha č. 1 - pôdorys nebytových priestorov.
7. 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.

---

Patrik Halo

---

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