

Trnavská teplotársená, s. o.	
Ev. číslo:	1058/552
Došlo:	24-03-2011
Úsek:	400
Referent:	430-410

ZMLUVA
o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa § 3 a nasl. ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení

Článok I
Zmluvné strany

1. Prenajímateľ: Rehoľa menších bratov - Františkánov
Františkánska 2
811 01 Bratislava

Konajúci: Daniel Kvaka (Fr. Jeremiáš, OFM), provinciálny minister
IČO: 00586862
DIČ: 2020372530
IČ DPH: SK2020372530
Bankové spojenie: VÚB Bratislava-mesto, č.ú.
(ďalej len **prenajímateľ**)

2. Nájomca: Trnavská teplotársená, a. s.
Coburgova 84
917 42 Trnava

Zapísaný: OR OS Trnava, oddiel Sa, vložka č. 10219/T
Konajúci: Mgr. Bronislav Vosátka, predseda predstavenstva
Ing. Roman Čerepkai, podpredseda predstavenstva
IČO: 36246034
DIČ: 2020166632
IČ DPH: SK 2020166632
Bankové spojenie: Dexia banka Trnava, číslo účtu
(ďalej len **nájomca**)

Článok II
Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory, slúžiace odovzdávacej stanici tepla (ďalej len "OST") č. 7108, nachádzajúce sa v suteréne Kostola sv. Jakuba na Františkánskej ulici č. 1 v Trnave, súpisné číslo 56, parcelné číslo 118, vo výmere 32 m². Technológia OST je vo výlučnom vlastníctve nájomcu.
2. Nehnuteľnosť, v ktorej sa nebytové priestory nachádzajú, má prenajímateľ zapísané na liste vlastníctva č. 5074 v Katastri nehnuteľností Správy katastra Trnava, k. ú. Trnava.
3. Prenajaté priestory sa nachádzajú v suteréne kostola a pozostávajú z 1 samostatnej miestnosti s uzamykateľnými dverami. Sú prístupné z chodby na prízemí kostola. (vid' príloha č.1 – pôdorys priestorov).
4. Nájomca bude uvedené priestory využívať v súlade s predmetom svojej činnosti a so zákonom č. 657/2004 Z.z. o tepelnej energetike v platnom znení, výhradne na prevádzkovanie OST za účelom dodávania tepla pre vykurovanie objektov, pre ktoré je zariadenie určené.
5. Odber elektrickej energie je od 24.3.2011 meraný samostatným elektromerom.

Článok III

Doba a ukončenie nájmu

1. Nájom vzniká dňom 1.1.2011 a uzatvára sa na dobu neurčitú.
2. Nájom zaniká:
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou zo strany nájomcu alebo prenajímateľa z akéhokoľvek dôvodu, alebo bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je 6 mesiacov a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede,
 - c) prenajímateľ nemôže vypovedať túto nájomnú zmluvu v dobe platnosti Kúpnej zmluvy na dodávku a odber tepla a TÚV, uzatvorenej medzi prenajímateľom a nájomcom - dodávateľom tepla, iba ak z dôvodov uvedených v § 9 ods.2 zákona č. 116/1990 Z.z. v platnom znení. Výpovedná lehota a začiatok jej plynutia sú rovnaké ako v bode b) tohoto článku.

Článok IV

Platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 31,43 € / m² + DPH za rok, t. j. ročne celkom 1.005,76 € + DPH. V zmysle §38 ods.5 zákona č. 222/2004 Z.z. o DPH v znení neskorších predpisov nebude prenájom nehnuteľností oslobodený od dane.
2. Nájomné je splatné ročne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, vo výške ročného nájomného v čiastke 1.005,76 € + DPH, v termíne do 21 dní od doručenia faktúry nájomcovi. Prenajímateľ vystaví faktúru do 31.12. kalendárneho roka. Spôsob platby: bezhotovostne, z účtu nájomcu na účet prenajímateľa.
3. Prenajímateľ vystaví faktúru za nájom za rok 2010 vo výške ročného nájmu (31,12 € / m² + DPH), t.j. v sume 995,84 € + DPH do 31.5.2011. Nájomné za rok 2010 je splatné na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, a to v termíne do 21 dní od jej doručenia nájomcovi.
4. Zmluvné strany sa dohodli na každoročnom navýšení nájomného o inflačný koeficient medziročného rastu spotrebiteľských cien a životných nákladov, vypočítanom z medziročnej inflácie vo výške zverejnenej Štatistickým úradom SR za príslušný rok.
5. V prípade omeškania úhrady nájomného po dni splatnosti, môže si prenajímateľ voči nájomcovi uplatniť úrok z omeškania vo výške dvojnásobku základnej úrokovej sadzby ECB z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
6. Kompenzácia za spotrebu elektrickej energie za roky 2008 a 2009 vo výške 1.000,- € + DPH bude vykonaná na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, so splatnosťou 21 dní od jej doručenia nájomcovi.
7. Úhrada za spotrebu elektrickej energie, meranej podružným jednofázovým elektromerom, za rok 2010 vo výške 588 08 € + DPH bude vykonaná na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, so splatnosťou 21 dní od jej doručenia nájomcovi.
8. Úhrada za spotrebu elektrickej energie, meranej podružným jednofázovým elektromerom od 1.1.2011 do 23.3.2011 (do dátumu realizácie samostatného merania elektrickej energie) vo výške 91,44 € + DPH bude vykonaná na základe faktúry vystavenej prenajímateľom so splatnosťou 21 dní od jej doručenia nájomcovi.

Článok V

Technický stav nebytového priestoru

1. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi priestory v stave spôsobilom na užívanie v zmysle článku II. tejto zmluvy. Technický stav nebytových priestorov pri podpise tejto zmluvy je zobrazený na fotodokumentácii, ktorá je prílohou č.2 tejto zmluvy.

2. Nájomca prehlasuje, že priestory OST pozná a je mu známy ich technický stav.
3. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajímateľovi priestory v takom stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade poškodenia priestorov z dôvodu zavinenia nájomcu sa nájomca zaväzuje uhradiť škody, vyčíslené na základe odborného znaleckého posudku.

Článok VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.
3. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok a čistotu v priestoroch a prístupe k priestorom OST.
4. V prípade havárie spoločných zariadení objektu v blízkosti technologických zariadení OST a priestorov, v ktorom sa OST nachádza, prenajímateľ sa zaväzuje nahlásiť túto skutočnosť okamžite, tzn. bez zbytočného odkladu, na telefónne čísla dispečingu nájomcu 033/5553442, 033/5547708 alebo 0908/704628. Prenajímateľ bezodkladne vykoná všetky potrebné opatrenia na zamedzenie vzniku resp. rozšírenia škody na technologické zariadenia OST. Nájomca za tým účelom, v prípade potreby, bezodkladne umožní prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu v priestore OST. Zmenu uvedených telefónnych čísel nájomca bezodkladne oznámi prenajímateľovi.
5. V prípade havárie technologických zariadení OST, ktorá by mohla mať negatívny vplyv na stavebné konštrukcie a prevádzku objektu, nájomca nahlási túto skutočnosť prenajímateľovi na telefónne číslo 0905/254547 (František Olbert). Nájomca bezodkladne vykoná všetky potrebné opatrenia na zamedzenie vzniku resp. rozšírenia škody na objekt a zabezpečí odstránenie havarijného stavu. Zmenu uvedených telefónnych čísel prenajímateľ bezodkladne oznámi nájomcovi.
6. Nájomca je povinný počas doby nájmu zabezpečovať vykonávanie prehliadok a skúšok vyhradených technických zariadení OST a prívodu elektrickej energie v zmysle Vyhlášky č. 508/2009 Z.z. na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a bezpečnosti technických zariadení v platnom znení.
7. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za ochranu priestorov pred požiarmi a je povinný zabezpečiť a dodržiavať ustanovenia Zákona NR SR č.314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a Vyhlášky MV SR č.121/2002 Z.z. Zaväzuje sa pred začatím nájmu vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, prípadne inej havárie. Takisto zodpovedá za bezpečnosť osôb, ktoré v priestoroch predmetu nájmu vykonávajú činnosť alebo sa tu zdržiavajú s jeho vedomím.
8. Ustanovenie 7. odseku tohto článku sa v plnom rozsahu vzťahuje aj na prenajímateľa resp. osoby vykonávajúce v priestoroch činnosť na zariadeniach prenajímateľa.
9. Nájomca nie je oprávnený prenechať priestory alebo ich časť do podnájmu tretej strane bez písomného súhlasu prenajímateľa.
10. Zmluvné strany sú navzájom povinné oznámiť všetky skutočnosti dôležité pre trvanie a riadnu realizáciu nájmu.
11. V prípade poistnej udalosti je nájomca povinný bez meškania o tejto udalosti informovať prenajímateľa.
12. Prenajímateľ je povinný zdržať sa konania, ktorým by bránil nájomcovi v riadnom užívaní prenajatých priestorov.
13. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi prístup do prenajatých priestorov v ktorúkoľvek dennú alebo nočnú hodinu z dôvodu zabezpečenia plynulej prevádzky stanice.
14. Prenajímateľ nie je oprávnený zasahovať akýmkoľvek spôsobom do technologického zariadenia OST bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu.

Článok VII **Záverečné ustanovenia**

1. Vzťahy touto zmluvou bližšie neupravené sa ďalej riadia príslušnými ustanoveniami zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskym zákonníkom v platnom znení a zákonom č. 657/2004 Z.z. o tepelnej energetike v platnom znení.
2. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy pre zmluvné strany prechádzajú v celom rozsahu na právnych nástupcov oboch zmluvných strán.
3. Všetky zmeny, dodatky a prílohy sú platné výlučne v písomnej forme a v znení odsúhlasenom obidvomi zmluvnými stranami.
4. Zmluva je vypracovaná v štyroch rovnopisoch, z ktorých každý má právnu silu originálu a z ktorých prenajímateľ dostane dve vyhotovenia zmluvy a nájomca dve vyhotovenia zmluvy.
5. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú príloha č.1 – pôdorys, príloha č.2 – fotodokumentácia technického stavu nebytových priestorov, č.3 – výpis z OR a č.4 – potvrdenie o právnej subjektivite .
6. Zmluvné strany prehlasujú, že ustanoveniam zmluvy zhodne porozumeli čo do obsahu i rozsahu, tieto vyjadrujú ich slobodnú a vážnu vôľu, nemajú voči nim žiadne námietky a na dôkaz svojho súhlasu ju nižšie podpisujú.

V Bratislave dňa

V Trnave dňa

Prenajímateľ:Rehoľa menších bratov - Františkánov
Františkánska 2, 811 01 Bratislava**Nájomca:**Trnavská teplárenská, a.s.
Coburgova 84, 917 42 Trnava

Daniel Kvaka (Fr. Jeremiáš, OFM)
provinciálny minister

Mgr. Bronislav Vosátko
predseda predstavenstva

Ing. Roman Čerepkai
podpredseda predstavenstvaPrílohy :

č.1 – pôdorys

č.2 – fotodokumentácia technického stavu nebytových priestorov

č.3 - výpis z OR

č.4 – potvrdenie o právnej subjektivite