

# Zmluva o nájme

uzatvorená podľa § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka (ďalej len „Zmluva“), kód **C1 – 0207 BR, Bajkalská**

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, podpredseda predstavenstva  
IČO: 35 823 542  
DIČ: 2020285245  
IČ DPH: SK 2020285245  
bankové spojenie: Tatra banka, a.s.  
číslo účtu: 2628043849/1100  
IBAN : SK25 1100 0000 0026 2804 3849  
(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

## 2. Nájomcom

## Orange Slovensko, a.s..

sídlo: Metodova 8  
821 08 Bratislava  
zapísaným : v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, v odd.:  
Sa, vl. č.: 1142/B  
v mene ktorého koná: Ing. Štefan Geleta, na základe Poverenia zo dňa  
19.12.2014  
IČO: 35 697 270  
DIČ: 2020310578  
IČ DPH: SK2020310578  
bankové spojenie: Tatra banka, a.s.  
číslo účtu: 2623005720/1100  
IBAN : SK06 1100 0000 0026 2300 5720  
(ďalej len „Nájomca“)

Prenajímateľ a Nájomca ďalej tiež ako „zmluvné strany“:

### Článok I. Predmet Zmluvy

1.  
2.  
3.

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti - stavby nachádzajúcej sa na Bajkalskej ulici č. 21/A v Bratislave na parcele č. 15294/63 so súpisným číslom 627, druh stavby : iná budova, popis stavby : Administr. a garáže (ďalej len „stavba“), ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava na liste vlastníctva č. 1664, katastrálne územie : Ružinov, obec : BA - m. č. Ružinov, okres : Bratislava II.
2. Prenajímateľ týmto prenecháva do užívania Nájomcovi a Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi za tieto priestory:

- a) **časť strechy a fasády** (severná, južná a východná strana) administratívnej budovy na Bajkalskej 21/A v Bratislave v súlade s ustanovením bodu 1., tohto článku, na ktorých sú umiestnené : základňová stanica, antény do 10 ks sektorových antén a 2 ks mikrovlnných antén do priemeru 60 cm, vrátane umiestnenia in door alebo out door technológie do 12 m<sup>2</sup>,
- b) **prevádzkové priestory** nachádzajúce sa v administratívnej budove na Bajkalskej 21/A v Bratislave, v súlade s ustanovením bodu 1., tohto článku, o celkovej výmere 4 m<sup>2</sup>,
- c) **časť pozemku parcelné číslo 15294/8 o výmere 15 m<sup>2</sup>** , druh pozemku : ostatné plochy, zapísaný v katastri nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava na liste vlastníctva č.1664, katastrálne územie: Ružinov, obec : BA - m. č. Ružinov, okres Bratislava II., cez ktorý sú vedené optické káble Nájomcu,
- d) **časť priestorov** nachádzajúcich sa v administratívnej budove na Bajkalskej 21/A v Bratislave, v súlade s ustanovením bodu 1., tohto článku , v celkovej dĺžke 50 bm, cez ktoré sú vedené optické káble Nájomcu.

## **Článok II. Doba nájmu**

1. Nájom sa uzatvára na neurčitý čas.

## **Článok III. Účel nájmu**

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi na užívanie priestory uvedené v článku I. bod 2. za účelom umiestnenia antén, optických káblov, inštalácie a prevádzkovania technologického zariadenia bez obslužnej stanice mobilnej siete Orange Slovensko, a.s.

## **Článok IV. Nájomné**

1. Výška nájomného bola stanovená na základe dohody zmluvných strán v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách, ktorá pozostáva :
  - a) zo sumy vo výške **4.876,33 € bez DPH ročne**, ktorá predstavuje nájomné za priestory uvedené bodu 2a) a 2b) článku I. tejto Zmluvy,
  - b) zo sumy vo výške **68,28 € bez DPH ročne**, ktorá predstavuje nájomné za priestory uvedené bodu 2c) a 2d) článku I. tejto Zmluvy,
2. K dohodnutej výške nájomného bude fakturovaná daň z pridanej hodnoty (ďalej len „DPH“) v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.

## **Článok V. Fakturácia a platobné podmienky**

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné ročne po uplynutí zdaňovacieho obdobia vo výške uvedenej v článku IV., bod 1 tejto Zmluvy na základe faktúr vystavených Prenajímateľom so splatnosťou 21 dní odo dňa vystavenia faktúry. Faktúra musí okrem náležitostí daňového dokladu obsahovať číselný kód nájmu uvedený v záhlaví tejto zmluvy a obdobie, za ktoré sa nájom fakturuje. Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcovi zmenu čísla účtu. Za oznam sa považuje aj uvedenie zmeneného (nového) čísla na faktúru.

2. Nájomné za kalendárny rok 2015 bolo vzájomne dohodnuté v plnej čiastke uvedenej v bode IV., bod 1 tejto Zmluvy.
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 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného špecifikovaného v čl. IV. Bod 1 tejto zmluvy, môže byť každoročne upravená o mieru inflácie podľa údajov vyhlásených Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Výšku nájomného so zohľadnením miery inflácie písomne oznámi Prenajímateľ Nájomcovi bez zbytočného odkladu po oficiálnom vyhlásení miery inflácie Štatistickým úradom Slovenskej republiky. 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 21 dní odo dňa jej vystavenia. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak si prenajímateľ neuplatní nárok na aktualizáciu výšky nájomného v danom kalendárnom roku, nárok na aktualizáciu zaniká a výška nájomného sa nemení. Prenajímateľ si môže prvý krát navýšiť nájomné za rok 2016 o mieru inflácie vyhlásenú za rok 2015.

#### **Článok VI. Služby spojené s nájmom**

1. Úhrada za spotrebovanú elektrickú energiu bude nájomcovi fakturovaná polročne na základe podružného merania.
2. Nájomca je povinný bezodkladne, najneskôr však v lehote 10 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, uzatvoriť s prenajímateľom samostatnú zmluvu na dodávku: elektrickej energie - kontaktná osoba, telefón:, e-mail:

#### **Článok VII. Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté priestory, ktoré sú predmetom nájmu, v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto Zmluve. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory a ich zariadenia tak, aby nedochádzalo k ich nadmernému opotrebeniu alebo poškodeniu. Ak dôjde k poškodeniu alebo zničeniu prenajatých priestorov, ich častí alebo zariadenia, v takomto prípade je povinnosťou Nájomcu na vlastné náklady zabezpečiť a uhradiť opravu prenajatých priestorov a zariadenia alebo zabezpečiť a inštalovať nové zariadenie rovnakého druhu a akosti.
2. Akékoľvek stavebné úpravy 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 priestorov hradí Nájomca. Nájomca v plnej miere zodpovedá za prípadné škody vzniknuté nesplnením uvedených povinností. Pri skončení nájmu je Nájomca povinný všetky vykonané úpravy na vlastné náklady odstrániť, ak sa s Prenajímateľom nedohodne inak.
3. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa prenechať prenajaté priestory alebo ich časti do podnájmu inému subjektu.
4. V prípade rekonštrukcie, údržby alebo opravy priestorov Prenajímateľom je Nájomca povinný uvoľniť prenajaté priestory bezodkladne po doručení písomnej výzvy Prenajímateľa na ich sprístupnenie. Za obdobie, počas ktorého Nájomca nemohol užívať nebytové priestory z dôvodov uvedených v predchádzajúcej vete, Prenajímateľ nájomné Nájomcovi nebude fakturovať.

5. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť bežnú údržbu 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 neprevýši sumu vo výške 165,- EUR.
6. Po skončení nájmu je Nájomca povinný na svoje náklady vykonať demontáž a odvoz všetkých svojich vnesených hnutelných vecí nachádzajúcich sa v predmete nájmu. Súčasne je povinný Prenajímateľovi odovzdať 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. Povinnosti zmluvných strán v oblasti ochrany pred požiarimi a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci sú špecifikované v Prílohe č. 2 tejto zmluvy.
9. Nájomca si na vlastné náklady zabezpečí upratovanie priestorov a odvoz komunálneho odpadu.
10. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi priestory v stave spôsobilom na ich riadne užívanie. Za odovzdanie priestorov sa považuje podpísanie Zápisnice o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov obidvoma zmluvnými stranami.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ 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 VIII. Skončenie nájmu**

1. Nájom skončí:
  - a/ písomnou dohodou zmluvných strán k určenému dňu,
  - b/ písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany,
  - c/ odstúpením od tejto Zmluvy.
2. 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.
3. Prenajímateľ 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 Prenajímateľ 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.
4. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný najneskôr v deň skončenia nájmu odovzdať Prenajímateľovi 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.
5. V prípade odstúpenia od Zmluvy zo strany Prenajímateľa poskytne Prenajímateľ Nájomcovi primeranú lehotu

na vypratanie priestorov.

6. Ak po skončení nájmu Nájomca neodovzdá Prenajímateľovi nebytové priestory v lehote v zmysle tejto Zmluvy, v takomto prípade je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 25,- EUR za každý aj začatý deň omeškania. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká povinnosť Nájomcu zaplatiť Prenajímateľovi odplatu za užívanie nebytových priestorov vo výške dohodnutého nájomného, resp. jeho alikvotnej časti.

#### **Článok IX. Doručovanie**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že zásielka sa považuje za doručení, ak ju adresát prevzal, odmietol prevziať, ako aj v prípade, že ju neprevzal, hoci mu 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 X. Záverečné ustanovenia**

1. Právne vzťahy neupravené touto Zmluvou sa riadia všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky, a to najmä zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v prípade omeškania Nájomcu ustanovením § 369 ods. 1 zákona č. 513/1991 Zb., Obchodný zákonník, Občiansky zákonník a Zákon o elektronických komunikáciách 351/2011 Zb..
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 zverejňovanou 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 po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

5. Táto Zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovení.
6. Touto Zmluvou sa nahrádza doteraz platná Zmluva č. Z-NZ-2004-00998-84000 zo dňa 13.06.2005 a jej neskoršie dodatky číslo 1 až 5, faktúra za rok 2014 bola vyfakturovaná v čiastke 4.944,61 € + DPH. Fakturácia za rok 2015 bude zrealizovaná už podľa ustanovenia článku IV., bod 1., v súčinnosti s článkom V., bod.2, tejto Zmluvy .
7. Neoddeliteľnou prílohou tejto Zmluvy je Príloha č. 1 – Zásady dodržiavania bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarimi v podmienkach BAT, a.s.

8. Zmluvné strany prehlasujú, že si Zmluvu prečítali a prehlasujú, že jej text im je zrozumiteľný, jeho význam zrejmy 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.

---

Ing. Štefan Geleta,  
zástupca spoločnosti Orange Slovensko, a.s.  
na základe Poverenia zo dňa 19.12.2014

---

---

Ing. Ján Čižmár  
podpredseda Predstavenstva spoločnosti  
Bratislavská teplárenská, a.s.