

Zmluva

o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle §3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len "zmluva")

Článok I Zmluvné strany

1. Prenajímateľ

Bratislavská teplárenská, a.s.

Sídlo:

Bajkalská 21/A
829 05 Bratislava

zapísaný:

v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I
Oddiel Sa, vložka č. 2821/B

v mene ktorého koná:

Ing. Vladimír Raček, predseda predstavenstva
Ing. Štefan Fleischer, podpredseda predstavenstva

IČO:

35 823 542

IČ DPH:

SK 2020285245

DIČ:

2020285245

Bankové spojenie:

Tatra banka, a.s.

IBAN:

SK25 1100 0000 0026 2804 3849

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. Nájomca

Advokátska kancelária Mišík, s. r. o.

sídlo:

Prievozska 4B
821 09 Bratislava

zapísaným :

v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,
Oddiel Sro, vložka č. 57554/B

v mene ktorého koná:

JUDr. Michal Mišík, konateľ

IČO:

36 862 746

IČ DPH:

SK 2022785028

DIČ:

2022785028

bankové spojenie:

Prima banka Slovensko, a.s.

IBAN

SK44 5600 0000 0005 6999 7001

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej tiež ako „zmluvné strany“)

Článok II Predmet nájmu

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“ alebo „prístavba“), 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 nebytové priestory - kancelárske priestory 134,90 m², sociálne priestory 49,50 m² a spoločné sociálne priestory 13,30 m², o celkovej výmere 197,70 m² (ďalej len „priestory“), ktoré sa nachádzajú na 4. NP Administratívnej budovy, bližšie špecifikovanej v bode 1. tohto článku zmluvy a nájomca sa zaväzuje platiť za užívanie týchto nebytových priestorov prenajímateľovi dohodnuté nájomné.

Podrobná špecifikácia prenajatých priestorov, ich pôdorys, výmery jednotlivých miestností, sú uvedené v Prílohe č. 1, ktorá tvorí nedeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

Článok III Účel nájmu

Nájomca bude prenajaté priestory užívať za účelom vykonávania administratívnych činností, v súlade s jeho podnikateľským oprávnením podľa výpisu z Obchodného registra SR.

Článok IV Doba nájmu

Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú, pričom nájom vzniká dňom odovzdania prenajatých priestorov nájomcovi v zmysle čl. VIII bod 11. tejto zmluvy.

Článok V Nájomné a spôsob úhrady

1. Výška nájomného bola stanovená dohodou zmluvných strán v zmysle zákona o cenách č. 18/1996 Z. z. v znení neskorších predpisov v nasledovnej výške:

P.č.	Špecifikácia nebytového priestoru	plocha v m ²	nájomné v EUR bez DPH	
			1 m ² /rok	celkom/rok
1	kancelárske priestory m.č. 4.06, 4.05, 4.04, 4.03, 4.02	134,90	120,00 EUR	16 188,00 EUR
2	sociálne priestory (chodba 4.NP)	49,50	28,88 EUR	1 429,56 EUR
3	spoločné priestory (m.č. .4.07, 4.08)	13,30	28,88 EUR	384,10 EUR
Celkový ročný nájom bez DPH		197,70		18 001,66 EUR

Ročné nájomné celkom :

18.001,66 EUR bez DPH

Mesačné nájomné celkom :

12x 1500,14 EUR bez DPH

2. K dohodnutej výške nájomného bude fakturovaná DPH v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov v sadzbe platnej ku dňu vzniku daňovej povinnosti.

Článok VI Fakturácia a platobné podmienky

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné mesačne vo výške uvedenej v článku V., bod 1 tejto zmluvy 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. Faktúra musí obsahovať všetky náležitosti v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
4. V prípade nedodržania termínu splatnosti faktúry nájomcom prenajímateľ je oprávnený fakturovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.
5. Výška nájomného, špecifikovaného v článku V., bod 1., tejto zmluvy môže byť prenajímateľom každoročne upravovaná 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. Uprava 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.

6. V prípade úpravy výšky nájomného o mieru inflácie podľa údajov vyhlásených Štatistickým úradom Slovenskej republiky sa ročné nájomné zaokrúhli na dve desatinné miesta nadol tak, aby bolo deliteľné dvanástimi bezo zvyšku, t.j. mesačná výška nájomného bude po takejto úprave predstavovať 12 rovnakých súm s dvoma desatinnými miestami, ktoré budú zodpovedať výške 1/12 ročného nájomného.

Článok VII

Služby súvisiace s nájmom a ich fakturácia

1. Cena za spotrebu elektrickej energie, dodávka tepla, TÚV, vodné a stočné nie sú zahrnuté v nájmomnom.
2. Nájomca je povinný bezodkladne, najneskôr však v lehote 10 dní od po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami, uzatvoriť s prenajímateľom samostatné zmluvy na dodávku :
 - elektrickej energie - kontaktná osoba _____, telefón: _____
e-mail: _____
 - tepla, teplej a studenej vody - kontaktná osoba _____, telefón: _____
e-mail: _____
3. Prenajímateľ bude zabezpečovať nasledovné služby: upratovanie spoločných priestorov (schodisko), strážnu službu, deratizáciu a dezinfekciu prenajatých priestorov, údržbu parkovacích miest a prístupových priestorov patriacich k prenajatým priestorom a v zimných mesiacoch odstraňovanie snehu a poľadovice.
4. Nájomca si sám na vlastné náklady zabezpečí upratovanie prenajatých priestorov a odvoz komunálneho odpadu. Prenajímateľ mu na tento účel zabezpečí stojisko nádob na komunálny odpad.

Článok VIII

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 alebo zničeniu 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 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) v znení neskorších predpisov. Náklady spojené s úpravou nebytových 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 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, ak náklad na jednu opravu neprevýši sumu 165,- EUR.
4. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa prenechať prenajaté priestory alebo ich časť do podnájmu inému subjektu.
5. Po skončení nájmu je nájomca povinný na svoje náklady vypratať zariadenie a hnutelný majetok, nachádzajúci sa na predmete nájmu ktorý je v jeho vlastníctve. Súčasne je povinný odovzdať prenajímateľovi prenajaté priestory, kľúče a čipové karty SKV od týchto priestorov a zariadenie v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu s prihliadnutím na dobu užívania. V prípade straty čipovej karty nájomcom alebo požiadavky nájomcu na vydanie novej čipovej karty bude prenajímateľ fakturovať nájomcovi sumu 10,- EUR.

6. 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.
7. Nájomca je povinný zabezpečiť :
- splnenie všetkých povinností vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky upravujúcich problematiku ochrany pred požiarmi a je povinný zabezpečovať periodicitu všetkých druhov revízií vlastných zariadení z hľadiska bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci,
 - všetky povolenia a súhlasy potrebné na prevádzkovanie činností vykonávaných v nebytových priestoroch.
8. Nájomca zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia osôb, ktoré sa zdržujú v nebytových priestoroch alebo vykonávajú určitú činnosť. Nájomca v plnej miere zodpovedá za prípadné škody vzniknuté nesplnením uvedených povinností.
9. Bližšia špecifikácia povinností zmluvných strán v oblasti ochrany pred požiarmi a v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci je uvedená v Prílohe č. 2 tejto zmluvy. Kontaktné osoby za túto oblasť sú:
, e-mail: , mobil: a , e-mail : , mobil : .
10. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať príslušné ustanovenia zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov, zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) v platnom znení a nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 269/2010 Z. z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd v platnom znení s tým, že v prípade ich porušenia v plnej miere zodpovedá za prípadné sankcie uložené príslušným orgánom štátnej správy. Bližšia špecifikácia povinností v oblasti ochrany životného prostredia je uvedená v Prílohe č. 3 tejto zmluvy.
11. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na riadne užívanie. Za odovzdanie nebytových priestorov sa považuje podpísanie Zápisnice o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov obidvoma zmluvnými stranami.
12. Nájomca je oprávnený vstupovať do prenajatých priestorov, ako aj do spoločných priestorov v časti budovy, kde sa nachádzajú priestory, ktoré sú predmetom prenájmu, neobmedzene (365 dní v roku, počas 24 hodín).
13. Prenajímateľ udeľuje nájomcovi súhlas, aby si vo vlastnej réžii zabezpečil drobné stavebné úpravy nezasahujúce do nosného systému, pozostávajúce z vymaľovania priestorov, inštalácie kobercov na podlahu a prepojenia vodovodného vyústenia odpadu z kuchynky do odpadového potrubia. Všetky vyššie stavebné úpravy si nájomca zabezpečí na vlastné náklady v súlade s ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov za predpokladu dodržania platných STN noriem. Práce budú koordinované so zástupcom prenajímateľa, kontaktná osoba je , mobil: .

Článok IX

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi prenajaté priestory v stave spôsobilom na riadne užívanie . Za odovzdanie sa považuje podpísanie zápisnice o odovzdaní a prevzatí priestorov obidvoma zmluvnými stranami.
2. Prenajímateľ má z dôvodu kontroly, za prítomnosti nájomcu, právo prístupu do prenajatých priestorov.
3. Prenajímateľ pri odovzdaní priestorov odovzdá nájomcovi 3 ks čipových kariet a po 2 ks kľúčov od všetkých prenajatých priestorov.
4. Z hľadiska bezpečnosti prenajímateľ odovzdá jednu sadu kľúčov v zapečatenej obálke na stanovisko SBS služby dislokovanej v administratívnej budove.

5. Prenajímateľ umožní nájomcovi inštaláciu informačnej tabule s obchodným menom na viditeľnom mieste pri vchode do prevádzky a poštovej schránky nájomcu. Výrobu a inštaláciu informačnej tabule a poštovej schránky zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
6. Prenajímateľ pri odovzdaní priestorov odovzdá nájomcovi plochu, ktorá je určená na parkovanie 5 osobných motorových vozidiel nájomcu. Plocha je označená číslom 29, 30,31,32,33.
7. Prenajímateľ súhlasí s tým, aby časť nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory, bola ako sídlo spoločnosti zapísaná do Obchodného registra SR. Prenajímateľ udeľuje súhlas so zápisom tejto časti nehnuteľnosti ako sídla nájomcom označených subjektov uvedených v Prílohe č. 4 tejto zmluvy, za podmienky dodržania účelu nájmu a riadneho plnenia povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy zo strany nájomcu.

Článok X Ukončenie nájmu

1. Nájom zaniká:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany s trojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť od prvého dňa mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane,
 - c) odstúpením od zmluvy.
2. Prenajímateľa je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak nájomca poruší záväzky a povinnosti, dohodnuté touto zmluvou a nevykoná nápravu v lehote, určenej mu na tejto účel v písomnom upozornení prenajímateľa; právne účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy nájomcovi.
3. 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, vrátane odovzdania kľúčov od priestorov a čipových kariet.
4. V prípade ukončenia zmluvy zo strany prenajímateľa poskytne prenajímateľ nájomcovi primeranú lehotu na vypratanie priestorov.
5. 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.
6. V prípade porušenia povinnosti podľa bodu 4 tohto článku, má prenajímateľ tiež právo vypratať predmet nájmu na náklady nájomcu a na jeho náklady uložiť zariadenie, prípadne iné hnutelné veci, ktoré sa v prenajatom priestore nachádzajú, do depozitu.

Článok XI. Doručovanie

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

Článok XII. 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.
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.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť s poukazom na ustanovenie § 47a ods. 2 Občianskeho dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv najneskôr od 1.1.2017.
6. Zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovení.
7. Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy je Príloha č. 1 - pôdorys nebytových priestorov, Príloha č. 2 – Všeobecné zásady dodržiavania bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarom v podmienkach BAT, a.s. v oblasti prenájmov priestorov, Príloha č. 3 – Zásady dodržiavania ochrany životného prostredia v podmienkach BAT, a.s., Príloha č. 4 – Označené subjekty v zmysle článku IX, bod 7. zmluvy.
8. 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:
Za prenajímateľa:

V Bratislave, dňa:
Za nájomcu:

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

JUDr. Michal Mišík
konateľ spoločnosti
Advokátska kancelária Mišík, s. r. o.

Ing. Štefan Fleischer
podpredseda Predstavenstva spoločnosti
Bratislavská teplárenská, a.s.