

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	Pradiareň 1900 s.r.o.
--------------------------	------------------------------

sídlo: Račianska 153
831 54 Bratislava – mestská časť Rača
zapísaným : v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,
v odd.: Sro, vl. č. 129457/B
v mene ktorého koná: Jakub Mikulášek
Mgr. Jaroslav Janiček
IČO: 51 813 858
IČ DPH: 2120815455
DIČ: SK2120815455
bankové spojenie:
číslo účtu:

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

2. Nájomcom	Bratislavská teplárenská, a.s.
--------------------	---------------------------------------

sídlo: Turbínová 3
829 05 Bratislava - mestská časť Nové Mesto
zapísaným : v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,
v odd.: Sa, vl. č. 2851/B
na základe poverení
v mene ktorého koná: Ing. Dušan Randuška, generálny riaditeľ
Ing. Vojtech Červenka, obchodný riaditeľ
IČO: 35 823 542
IČ DPH: SK 2020285245
DIČ: 2020285245
bankové spojenie:
číslo účtu:
IBAN

(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 Páričkovej ulici v Bratislave na pozemkoch registra „C-KN“: parc. č. 9747/18 o výmere 513 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, parc. č. 9747/61 o výmere 15 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, parc. č. 9747/58 o výmere 18 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, parc. č. 9747/59 o výmere 6 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie a parc. č. 9747/62 o výmere 25 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, so súpisným číslom 18968, popis

stavby: Silocentrála BCT, druh stavby: Budova technickej vybavenosti sídla (výmenníková stanica, budova na rozvod energií, čerpací a prečerpávací stanica, úpravná vody, transformačná stanica a rozvodňa, budova vodojemu alebo čistiarne odpadových vôd a iné), ktorá je zapísaná v katastrí nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava na liste vlastníctva č. 1104 katastrálne územie: Nivy, obec: Bratislava – m. č. RUŽINOV, okres: Bratislava II (ďalej len „nehnutel'nosť“).

2. Prenajímateľ týmto prenecháva nebytový priestor o celkovej výmere 34,69 m² nachádzajúci sa v nehnuteľnosti špecifikovanej v ods. 1 tohto článku zmluvy (ďalej len „nebytový priestor“) do užívania Nájomcovi a Nájomca sa zaväzuje platiť za užívanie tohto nebytového priestoru Prenajímateľovi dohodnuté nájomné. 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 nebytový priestor.

Článok II. Účel nájmu

1. Nájomca bude užívať nebytový priestor za účelom prevádzkovania odovzdávacej stanice tepla (ďalej len „OST“).

Článok III. Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, po dobu prevádzkovania technologických zariadení OST 465.

Článok IV. Nájomné

1. Nájomné bolo stanovené na základe dohody zmluvných strán v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov vo výške 1 € (slovom jedno euro)/m²/rok bez DPH, t. j. celková ročná výška nájomného predstavuje počnúc rokom 2022 sumu vo výške 34,69 € bez DPH.
2. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že nájomné za rok 2021 uhradí Nájomca Prenajímateľovi vo výške 34,69 EUR bez DPH.
3. 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 V. Fakturácia a platobné podmienky

1. Nájomné bude Nájomca uhrádzať jedenkrát ročne na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom do 31.12. príslušného kalendárneho roka so splatnosťou 30 dní odo dňa jej doručenia na adresu sídla Nájomcu.
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 náležitosti v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov vrátane čísla tejto zmluvy.
4. Ak faktúra Prenajímateľa nebude obsahovať náležitosti v zmysle bodu 3 tohto článku zmluvy, ako aj nesprávne alebo neúplné údaje, Nájomca bude oprávnený túto faktúru Prenajímateľovi vrátiť (t. j. preukázateľným spôsobom doručiť Prenajímateľovi originál vystavenej faktúry) na jej opravu, resp. doplnenie so špecifikáciou nedostatkov, ktoré podľa jeho názoru bude táto faktúra obsahovať. Do doručenia takto riadne opravenej, resp. doplnenej faktúry sa prerušuje plynutie lehoty splatnosti a Nájomca nebude povinný uhradiť Prenajímateľovi vyfakturovanú sumu. Nová lehota splatnosti začne plynúť odo dňa doručenia takto riadne opravenej, resp. doplnenej faktúry.

Článok VI. Služby súvisiace s nájmom nebytového priestoru

1. Cena za odber elektriny nie je zahrnutá v nájmomnom. Cenu za odobratú elektrinu bude Nájomca uhrádzať príslušnému dodávateľovi elektriny na základe samostatnej zmluvy s tým, že množstvo odobratej elektriny bude určené na základe osobitného meradla.
2. Náklady za odber studenej vody potrebnej pre prevádzkovanie OST 465, okrem ohrevu teplej úžitkovej vody (TUV) bude Nájomca uhrádzať na bankový účet Prenajímateľa raz ročne, a to na základe faktúry (s lehotou splatnosti 60

dni, ktorá začne plynúť odo dňa jej doručenia na adresu sídla Nájomcu), ktorú vystaví Prenajímateľ alebo správca nebytového priestoru do 15.11. príslušného kalendárneho roka. Odpočty merača studenej vody v spoločnom zariadení bude vykonávať Nájomca s tým, že odčítané hodnoty za príslušný kalendárny rok písomne oznámi Prenajímateľovi najneskôr do 3 pracovných dní odo dňa uskutočnenia odpočtu.

Článok VII. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor len v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve. Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel nájmu bez písomného súhlasu Prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje užívať nebytový priestor tak, aby nedochádzalo k nadmernému opotrebeniu alebo poškodeniu tohto priestoru a aby nespôsobil Prenajímateľovi škodu.
2. Akékoľvek stavebné úpravy nebytového priestoru môže Nájomca vykonávať len s písomným súhlasom Prenajímateľa.
3. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať bežnú údržbu nebytového priestoru vrátane drobných opráv. Drobnými opravami sú najmä opravy súvisiace s užívaním nebytového priestoru, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ak náklad na jednotlivú opravu alebo výmenu neprevyší sumu vo výške 165,00 €.
4. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu.
5. Prenajímateľ je oprávnený z dôvodu kontroly nebytového priestoru (termín takejto kontroly sú zmluvné strany povinné dohodnúť si vopred) vstupovať do nebytového priestoru (vrátane priestorov, v ktorých je umiestnený fakturačný merač elektriny a priestorov vedúcich do spoločného zariadenia) a to za prítomnosti Nájomcu.
6. Prenajímateľ je povinný umožniť povereným zamestnancom Nájomcu neobmedzený vstup (t.j. 24 hodín denne 7 dní v týždni) do nebytového priestoru (vrátane priestorov, v ktorých je umiestnený fakturačný merač elektriny a priestorov vedúcich do nebytového priestoru). Neobmedzený vstup bude zabezpečený tak, že Prenajímateľ alebo správca nebytového priestoru odovzdá Nájomcovi kľúče špecifikované v bode 8 tohto článku zmluvy. Prenajímateľ sa zaväzuje neumožniť vstup do nebytového priestoru iným osobám bez predchádzajúceho súhlasu Nájomcu. O prípadnej potrebe vstupu iných osôb do nebytového priestoru je Prenajímateľ povinný vopred informovať Nájomcu na tel.:
7. Prístup k inžinierskym sieťam (prechádzajúcim cez spoločné zariadenie) za účelom kontroly, údržby alebo výmeny, umožní Nájomca vlastníkovi, resp. prevádzkovateľovi inžinierskych sietí na základe jeho žiadosti na tel. minimálne 3 dni vopred.
8. Prenajímateľ je povinný poskytnúť Nájomcovi po dobu trvania nájomného vzťahu kľúče od vstupných dverí do budovy, nebytového priestoru a ovládač vrát podzemných garáží. Kľúče od nebytového priestoru bude mať k dispozícii iba Nájomca s tým, že jeden kľúč od nebytového priestoru bude pre prípad mimoriadnych udalostí uložený u Prenajímateľa. O použití kľúča Prenajímateľom sa vždy vyhotoví písomný záznam a Nájomca bude o tejto skutočnosti zo strany Prenajímateľa bezodkladne upovedomený.
9. V prípade havárie spoločných zariadení v budove Sílacentrály, resp. inej udalosti, ktorá by mohla ohroziť prevádzku technologických zariadení OST, je Prenajímateľ povinný bezodkladne nahlásiť túto skutočnosť poruchovej službe Nájomcu, tel. Prenajímateľ je povinný bezodkladne vykonať všetky potrebné opatrenia na zamedzenie vzniku, resp. rozšírenia škody, pričom je povinný zabezpečiť taktiež bezodkladné odstránenie havarijného stavu. Zmenu uvedeného telefónneho čísla je Nájomca povinný bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi.
10. V prípade havárie technologických zariadení OST, ktorá by mohla mať negatívny vplyv na stavebné konštrukcie, resp. prevádzku bytového domu alebo jeho častí, je Nájomca povinný bezodkladne nahlásiť túto skutočnosť Prenajímateľovi na tel.: a súčasne na emailovú adresu: . Nájomca je súčasne povinný bezodkladne vykonať všetky potrebné opatrenia na zamedzenie vzniku, resp. rozšírenia škody, pričom je povinný zabezpečiť taktiež bezodkladné odstránenie havarijného stavu. Zmenu uvedeného telefónneho čísla je Prenajímateľ povinný bezodkladne oznámiť Nájomcovi.
11. Nájomca zodpovedá za plnenie povinností na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci svojich zamestnancov, ktorí sa budú v spoločnom zariadení zdržiavať, v rozsahu ustanovení zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov. Nájomca je v plnom rozsahu taktiež zodpovedný za požiaru ochranu v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov. V prípade vzniku mimoriadnej udalosti (pracovný úraz, požiar a pod.) je povinný vykonať ohlasovacia povinnosť na príslušné orgány a zabezpečiť ostatné povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov, pričom vznik takejto udalosti je povinný písomne oznámiť Prenajímateľovi a/alebo správcovi bytového domu.
12. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv v nebytovom priestore, ktoré má Prenajímateľ vykonať a umožniť mu vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak Nájomca zodpovedá za škodu,

ktorá vznikla nespĺnením tejto povinnosti. Prenajímateľ je povinný opravy začať alebo zabezpečiť ich vykonanie na vlastné náklady bezodkladne, najneskôr však do 15 dní odo dňa oznámenia o potrebe ich vykonania, inak je Nájomca oprávnený vykonať opravy prostredníctvom tretích osôb na náklady Prenajímateľa.

13. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla jeho zavinením, resp. zavinením iných osôb zdržujúcich sa v nebytovom priestore s jeho súhlasom. V prípade, že škoda vznikla zavinením oboch zmluvných strán, podieľa sa Nájomca na náhrade škody len v rozsahu svojho zavinenia.
14. Zabudovanie nových dodatočných zabezpečovacích a iných zariadení v nebytovom priestore je Nájomca povinný s Prenajímateľom vopred písomne dohodnúť. Tým nie je dotknuté oprávnenie Nájomcu na zabudovanie zariadení v rámci alebo na zabezpečenie výkonu jeho podnikateľskej činnosti.

Článok VIII. Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká:
 - a) uplynutím doby trvania nájmu,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán k určenému dňu,
 - c) výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany; v takomto prípade je výpovedná lehota trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
2. Prenajímateľ (resp. jeho právny nástupca, resp. subjekt, ktorý sa stane novým odberateľom po doterajšom odberateľovi) nie je oprávnený vypovedať túto zmluvu počas platnosti a účinnosti Zmluvy o dodávke a odbere tepla uzatvorenej s Nájomcom, ktorou sa zabezpečuje dodávka tepla pre budovu Sitocentály.
3. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný vrátiť nebytový priestor Prenajímateľovi v stave, v akom ho od neho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie s tým, že v takomto prípade je Prenajímateľ súčasne povinný poskytnúť Nájomcovi lehotu troch mesiacov na vypratanie nebytového priestoru, ktorá začne plynúť dňom skončenia nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že počas tejto doby bude Nájomca užívať nebytový priestor na základe Zmluvy o výpožičke, ktorú zmluvné strany uzatvorili ku dňu nasledujúcemu po dni skončenia nájmu.

Článok IX. Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že zásielka sa považuje za doručenú, ak ju adresát prevzal, odmietol prevziať 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 doručenú dňom, keď sa vrátila odosielateľovi ako nedoručená, resp. nedoručiteľná.

Článok X. Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy touto zmluvou bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky, a to najmä príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. Zmeny tejto zmluvy sa môžu uskutočniť výlučne formou písomných, očíslovaných dodatkov k tejto zmluve, podpísaných obidvomi zmluvnými stranami na tej istej listine.
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.

5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na Centrálnom registri zmlúv. Zmluva sa zverejňuje nepretržite počas existencie záväzkov vzniknutých z tejto zmluvy, minimálne však po dobu 5 rokov od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
6. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana dostane jedno vyhotovenie.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že sa s obsahom tejto zmluvy pred jej podpisom oboznámili, ich prejav, ktorý prejavili určite a zrozumiteľne, je slobodný a vážny, s obsahom zmluvy súhlasia, na znak čoho ju podpisujú.
8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy je Príloha č. 1 – Pôdorys.

V Bratislave dňa: **10. 5. 2021**

V Bratislave dňa:

Za Nájomcu:

Za Prenajímateľa:

Ing. Dušan Randuška,
generálny riaditeľ
Bratislavská teplárenská, a.s. na základe poverenia

Jakub Mikulášek
konateľ spoločnosti
Pradiareň 1900 s.r.o.

Ing. Vojtech Červenka,
obchodný riaditeľ
Bratislavská teplárenská, a.s. na základe poverenia

Mgr. Jaroslav Janiček
konateľ spoločnosti
Pradiareň 1900 s.r.o.