

## 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. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) (ďalej len „Zmluva“)

medzi

### 1. Prenajímateľom

**Zvolenská teplárenská, a.s.**

sídlo:

Lučenecká cesta 25, 961 50 Zvolen

zapísaným :  
v mene ktorého koná:

v OR OS Banská Bystrica, odd.: Sa, vl. č. 686/S  
Ing. Anton Brčka – predseda predstavenstva  
Ing. Norbert Skákala, člen predstavenstva

IČO:

36 052 248

IČ DPH:

SK2020070030

DIČ:

2020070030

bankové spojenie:

Slovenská sporiteľňa, a.s.

IBAN

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

### 2. Nájomcom

**STRABAG Pozemné a inžinierske staviteľstvo s.r.o.**

sídlo:

Mlynské nivy 61/A, 820 15 Bratislava

zapísaným :

v OR OS Bratislava I., Oddiel: Sro, vložka č.: 5475/B

v mene ktorého koná:

Ing. Peter Večeňa, prokurista

Ing. Ľubomír Michalovič, prokurista

IČO:

31 355 161

IČ DPH:

SK 2020379691

DIČ:

2020379691

bankové spojenie:

Tatra banka a.s.

IBAN

(ďalej len ako „STRABAG“)

a

Obchodné meno:

**G&F energy s.r.o.**

Sídlo:

Vajanského nábrežie 5

811 02 Bratislava

zapísaným:

v OR OS Bratislava I., Oddiel: Sro, vložka č.: 99602/B

v mene ktorého koná:

Rudolf Motýľ, konateľ

IČO:

47 822 091

IČ DPH:

SK2024113861

(ďalej len ako „GF energy“)

(spoločnosť STRABAG a spoločnosť GF energy ďalej spolu len ako „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca v ďalšom texte tiež ako „zmluvné strany“)

nasledovne :

### Článok I.

#### Predmet Zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavieb nachádzajúcich sa na:

- a) pozemku registra „C-KN“ parc. č.1298/28 so súpisným číslom 1792, druh stavby: Iná budova, popis stavby: Prevádzková a sociálna budova, ktoré sú zapísané v katastri nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Zvolen na liste vlastníctva č. 112, katastrálne územie: Mŕňová, obec: Zvolen, okres: Zvolen (ďalej len „nehnuteľnosť 1“).

2. Prenajímateľ týmto prenecháva nebytové priestory o celkovej výmere 41,31 m<sup>2</sup>, a to:

- |  |                      |
|--|----------------------|
| a) Kancelária č.1 6,3 x 2,7 m <sup>2</sup> = | 17,01 m <sup>2</sup> |
| b) Kancelária č.2 6,3 x 3,0 m <sup>2</sup> = | 18,90 m <sup>2</sup> |
| c) Sociálne priestory – umývaňa, sprcha =    | 5,40 m <sup>2</sup>  |

ktoré sa nachádzajú v nehnuteľnosti 1 bližšie špecifikovanej v bode 1 tohto článku Zmluvy, do dočasného užívania Nájomcovi a Nájomca sa zaväzuje platiť za užívanie týchto nebytových priestorov Prenajímateľovi dohodnuté nájomné (ďalej len „**nebytové priestory**“). Lokalizácia a usporiadanie nebytových priestorov je vyznačená v pôdoryse tvoriacom Prílohu č. 1 tejto Zmluvy.

3. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – pozemku registra „C-KN“ parc. č. 1298/14, o výmere: 73450 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, ktorý je zapísaný v katastri nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Zvolen na liste vlastníctva č. 112, katastrálne územie: Môťová, obec: Zvolen, okres: Zvolen (ďalej len „**nehuteľnosť 2**“).

4. Prenajímateľ týmto prenecháva nájomcovi do dočasného užívania časť pozemkov o výmere 330 m<sup>2</sup>, za účelom:

- parkovacie miesta (rozmery 10 m x 5) v počte 4 kusy,
- plochu o výmere 150 m<sup>2</sup> za účelom skladovania potrubia

ktoré sa nachádzajú v nehnuteľnosti 2 bližšie špecifikovanej v bode 3 tohto článku Zmluvy, do dočasného užívania do užívania Nájomcovi a Nájomca sa zaväzuje platiť za užívanie týchto prenajatých pozemkov Prenajímateľovi dohodnuté nájomné (ďalej len „**prenajaté pozemky**“), („nebytové priestory“ a „prenajaté pozemky“ spolu aj ako „**predmet nájmu**“). Lokalizácia a usporiadanie prenajatých pozemkov je vyznačená v pôdoryse tvoriacom Prílohu č. 1 tejto Zmluvy.

## Článok II. Účel nájmu

- Nájomca bude užívať predmet nájmu na kancelárske a skladové účely v rozsahu vymedzenom v čl. I bod 2 a 4 tejto Zmluvy. Predmet nájmu je v súlade s účelom uvedeným v čl. I bod 2 a 4 tejto Zmluvy.
- Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel nájmu bez písomného súhlasu Prenajímateľa.

## Článok III. Doba nájmu

- Nájom sa uzatvára dobu určitú a to od 1.4.2022 do 31.10.2022.

## Článok IV. Nájomné

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

	Rozmer	Ročné nájomné	Mesačné nájomné
Kancelária č. 1	17,01 m <sup>2</sup> x 60 EUR /m <sup>2</sup> /rok	1.020,60 € bez DPH	85,05 € bez DPH
Kancelária č. 2	18,90 m <sup>2</sup> x 60 EUR /m <sup>2</sup> /rok	1.134,00 € bez DPH	94,50 € bez DPH
Sociálne priestory	5,40 m <sup>2</sup> x 60 EUR /m <sup>2</sup> /rok	324,00 € bez DPH	27,00 € bez DPH
Parkovacie miesta	50,00 m <sup>2</sup> x 12 EUR/ m <sup>2</sup> /rok	600,00 € bez DPH	50,00 € bez DPH
Prenajaté pozemky	150,00 m <sup>2</sup> x 12 EUR /m <sup>2</sup> /rok	1.800,00 € bez DPH	150,00 € bez DPH

**Mesačné nájomné celkom za 7 mesiacov : 2.845,85 EUR bez DPH**  
(slovom Dvetisícosemstoštyridsaťpäť eur 85 centov)

## Článok V. Fakturácia a platobné podmienky

- Nájomné bude fakturované po skončení nájmu za celé prenajímané obdobie. Nájomca sa zaväzuje uhradiť vo výške uvedenej v článku IV., bode 1 tejto Zmluvy na základe faktúr vystavených Prenajímateľom so splatnosťou 14 dní odo dňa ich vystavenia doručených Nájomcovi do 5 dní od ich vystavenia.
- K nájomnému 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.

3. Prenajímateľ sa zaväzuje zasielať Nájomcovi elektronické faktúry z e-mailovej adresy Prenajímateľa: [dagmar.laskava@mhth.sk](mailto:dagmar.laskava@mhth.sk) alebo [emilia.jancovicova@mhth.sk](mailto:emilia.jancovicova@mhth.sk) na e-mailovú adresu Nájomcu: [lubos.belko@strabag.com](mailto:lubos.belko@strabag.com).
4. 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.
5. 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.

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

1. Cena za odber elektriny, tepla, teplej úžitkovej vody, vodné a stočné je zahrnutá v nájmomnom.

#### **Článok VII. 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. Nájomca je oprávnený zmeniť účel užívania predmetu nájmu len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu, tak, aby nedochádzalo k jeho nadmernému opotrebeniu alebo poškodeniu. Ak dôjde k poškodeniu alebo zničeniu predmetu nájmu, jeho častí alebo zariadenia, v takomto prípade je povinnosťou Nájomcu na vlastné náklady zabezpečiť a uhradiť opravu predmetu nájmu a zariadenia alebo zabezpečiť a nainštalovať nové zariadenia rovnakého druhu a akosti.
3. Akékoľvek stavebné úpravy na predmete nájmu môže Nájomca vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa a v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon). Náklady spojené s úpravou predmetu nájmu hradí Nájomca. Nájomca v plnej miere zodpovedá za prípadné škody vzniknuté nesplnením uvedených povinností.
4. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo inej formy užívania akejkoľvek tretej osobe.
5. V prípade rekonštrukcie, údržby alebo opravy predmetu nájmu Prenajímateľom je Nájomca povinný predmet nájmu uvoľniť bezodkladne po doručení písomnej výzvy Prenajímateľa na jeho sprístupnenie. Za obdobie, počas ktorého Nájomca nemohol užívať predmet nájmu z dôvodov uvedených v predchádzajúcej vete, Prenajímateľ nájomné Nájomcovi nebude fakturovať.
6. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať bežnú údržbu predmetu nájmu, vrátane drobných opráv. Drobnými opravami sú najmä opravy súvisiace s užívaním predmetu nájmu, zariadenia a vybavenia, za drobné opravy sa považujú aj ďalšie opravy predmetu nájmu a jeho vybavenia a výmeny jeho súčastí, ak náklad na jednotlivú opravu alebo výmenu neprevyší sumu vo výške 165,- EUR bez DPH. Pre vylúčenie pochybností sa zmluvné strany dohodli, že pod vykonaním drobnej opravy sa rozumie vykonanie každej jednotlivej drobnej opravy samostatne do 30 dní odo dňa jej vzniku (ďalej len „drobné opravy“).
7. Prenajímateľ je oprávnený vstupovať do predmetu nájmu a kontrolovať ich jeho len po predchádzajúcom oznámení Nájomcovi a za prítomnosti Nájomcu a/alebo ním poverenej osoby. Pokiaľ sa však Nájomca a/alebo ním poverená osoba nedostaví v dohodnutom čase, avšak najneskôr do dvadsaťštyri (24) hodín od oznámenia potreby vstupu do predmetu nájmu, má Prenajímateľ právo vstúpiť do predmetu nájmu aj bez prítomnosti Nájomcu a/alebo ním poverenej osoby.
8. Prenajímateľ je bez ohľadu na predchádzajúci bod tohto článku oprávnený vstupovať do predmetu nájmu kedykoľvek, v odôvodnených prípadoch, aj bez súhlasu Nájomcu, najmä ak existuje riziko vzniku škody Prenajímateľovi, Nájomcovi alebo tretím osobám, alebo ak sa možno na základe okolností domnievať, že hrozí alebo môže hroziť vznik takejto škody. Prenajímateľ je taktiež podľa svojho uváženia oprávnený v odôvodnených prípadoch, najmä ak existuje riziko vzniku škody Prenajímateľovi, Nájomcovi alebo tretím osobám umožniť vstup do predmetu nájmu aj iným osobám bez súhlasu Nájomcu, avšak výlučne za účelom predchádzania alebo odstraňovania škody.
9. Po skončení nájmu je Nájomca povinný na svoje náklady vypratať vnesené hnutelné veci nachádzajúce sa v predmete nájmu. Súčasne je povinný Prenajímateľovi odovzdať predmet nájmu, kľúče od nebytových priestorov a zariadenia v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu s prihliadnutím na dobu užívania.

10. 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.
  11. Nájomca zodpovedá za plnenie povinností na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci svojich zamestnancov, ktorí sa budú zdržiavať v predmete nájmu, ako aj kdekoľvek na nehnuteľnosti a na príslušných pozemkoch za účelom vstupu do predmetu nájmu a/alebo vykonania akejkoľvek činnosti v prenajatých pozemkoch a nebytových priestoroch zmysle zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov (ako aj všetkých vykonávacích predpisov týkajúcich sa citovaného zákona) a zákona č. 311/2001 Z. z. Zákonník práce v znení neskorších predpisov (ako aj všetkých vykonávacích predpisov týkajúcich sa citovaného zákona). Nájomca je v plnom rozsahu zodpovedný za požiaru ochranu v predmete nájmu a je povinný dodržiavať príslušné ustanovenia zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov (ako aj všetkých vykonávacích predpisov týkajúcich sa citovaného zákona), pričom sa súčasne zaväzuje vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, prípadne inej havárie. V prípade vzniku mimoriadnej udalosti (napr. havária, pracovný úraz, požiar a pod.) je Nájomca povinný bezodkladne ohlásiť takúto udalosť príslušným orgánom verejnej moci a zabezpečiť splnenie ostatných povinností vyplývajúcich z platných a účinných právnych predpisov. Nájomca takisto zodpovedá za bezpečnosť osôb, ktoré v predmete nájmu vykonávajú akúkoľvek činnosť alebo sa v ňom zdržiavajú s jeho vedomím. Bližšia špecifikácia povinností pre oblasť bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci je uvedená v Prílohe č. 2.
- Kontaktné osoby za túto oblasť sú p. Miroslav Droštín, e-mail: miroslav.drostin@strabag.com, mobil: +421911/ 010 874  
Nájomca si je na vlastné náklady povinný zabezpečiť upratovanie nebytových priestorov a odvoz komunálneho odpadu.
12. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie. Za odovzdanie predmetu nájmu sa považuje podpísanie Zápisnice o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu obidvom zmluvnými stranami.

#### **Článok VIII. Skončenie nájmu**

1. Nájom zaniká:
  - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu
  - b) písomnou dohodou zmluvných strán k určenému dňu,
  - c) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany,
  - d) odstúpením od tejto Zmluvy.
2. Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od Zmluvy v prípade, že Nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto Zmluvou alebo ak Nájomca inak porušuje ktorúkoľvek zo svojich povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy alebo ak je Nájomca v omeškaní so zaplatením nájomného, pokiaľ Nájomca ktoréhokoľvek z vyššie uvedených porušení zakladajúcich dôvod na odstúpenie od Zmluvy nenapraví ani v dodatočnej primeranej lehote, ktorú mu Prenajímateľ na tento účel poskytne. Dodatočná primeraná lehota nesmie byť kratšia ako 10 kalendárnych dní. Právne účinky odstúpenia od Zmluvy nastávajú dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení Nájomcovi.
3. V prípade skončenia nájmu z dôvodu uvedeného v bode 1 písm. a) až b) tohto článku je Nájomca povinný ku dňu skončenia nájmu vypratať predmet nájmu a vrátiť ho Prenajímateľovi v stave, v akom sa nachádzal pri prevzatí predmetu nájmu Nájomcom s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade skončenia nájmu z dôvodu uvedeného v bode 1 písm. c) tohto článku zo strany Prenajímateľa poskytne Prenajímateľ Nájomcovi primeranú lehotu na vypratanie. Ak Nájomca poruší svoju povinnosť podľa predchádzajúcich viet tohto bodu a ak toto porušenie nenapraví ani v dodatočnej primeranej lehote, ktorú mu Prenajímateľ na tento účel poskytne, Prenajímateľ je oprávnený sám alebo prostredníctvom tretej osoby vypratať predmet nájmu a vrátiť ho do stavu, v akom sa nachádzal pri prevzatí predmetu nájmu Nájomcom s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to na náklady Nájomcu, ktoré je Prenajímateľ oprávnený vyúčtovať Nájomcovi spolu so zmluvnou pokutou vo výške 30,- EUR (slovom: tridsať eur) za každý aj začatý deň omeškania. Faktúra vystavená Prenajímateľom je splatná do 14 dní od jej doručenia Nájomcovi.
4. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká povinnosť Nájomcu zaplatiť Prenajímateľovi odplatu za užívanie predmetu nájmu vo výške dohodnutého nájomného, resp. jeho alikvotnej časti.
5. Po ukončení nájmu Nájomca odovzdá protokolárne predmet nájmu Prenajímateľovi.

#### **Článok IX. Doručovanie**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že zásielka sa považuje za doručenu, 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 doručenu 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 v časti nájmu nebytových priestorov a Občianskym zákonníkom v časti nájmu prenajatých pozemkov.
2. Zmluvné strany môžu zmeniť obsah tejto Zmluvy výlučne formou očíslovaných dodatkov k tejto Zmluve v písomnej forme.
3. V prípade, ak sa niektoré ustanovenie tejto Zmluvy stane neplatným alebo neúčinným alebo neaplikovateľným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto Zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa zaväzujú dohodou nahradiť neplatné alebo neúčinné alebo neaplikovateľné ustanovenie novým ustanovením, ktoré zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného alebo neaplikovateľného ustanovenia a to v lehote 30 dní odo dňa doručenia výzvy jednej zmluvnej strany druhej zmluvnej strane.
4. Zmena identifikačných údajov zmluvných strán, ako aj čísla účtu, zmena osôb zodpovedných za uzatvorenie a plnenie Zmluvy, zmena doručovacej adresy alebo zmena kontaktných osôb sa nebudú považovať za zmeny vyžadujúce uzavretie dodatku k Zmluve. Zmluvná strana dotknutá takouto zmenou je povinná zmeny týchto údajov písomne oznámiť druhej zmluvnej strane bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 15 kalendárnych dní od zmeny príslušných údajov. Nesplnenie tejto oznamovacej povinnosti je na ťarchu povinnej zmluvnej strany. Zmluvné strany sa zaväzujú poskytovať si včas všetky informácie, ktoré by mohli mať vplyv na plnenie podľa Zmluvy.
5. 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.
6. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
7. Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana dostane jedno vyhotovenie.
8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú nasledovné prílohy:

Príloha č. 1: Pôdorys nebytových priestorov

Príloha č. 2: Všeobecné zásady dodržiavania bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarom v podmienkach Zvolenskej teplárenskej, a.s. v oblasti prenájmov priestorov

Zmluvné strany prehlasujú, že sa s obsahom 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.

Vo Zvolene dňa:

Za Prenajímateľa

[Redacted signature]

Ing. Anton Brčka  
predseda predstavenstva

Ing. Norbert Skákala  
člen predstavenstva

V Bratislave dňa: 21.3.2012

Za Nájomcu:

STRABAG Pozemné a inžinierske staviteľstvo s r.o.

Ing. Peter Večeřa,

Ing. Ľubomír Michalovič,  
prokurista

G&F energy s.r.o.

[Redacted signature]



## Príloha č. 1 Pôdorys nebytových priestorov



Miesto č. 1: - Kancelária č. 1 ( 17,01 m<sup>2</sup> )

- Kancelária č. 2 ( 18,90 m<sup>2</sup> )

- Sociálne priestory ( 5,40 m<sup>2</sup> )

Miesto č. 2: - Parkovacie miesta ( 50,00 m<sup>2</sup> )

Miesto č. 3: - Prenajaté pozemky (150,00 m<sup>2</sup> )

pc

pc

