

32000250

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

(ďalej len „zmluva“)

medzi zmluvnými stranami

1. Prenajímateľ

MH Teplárenský holding, a.s.

so sídlom Turbínová 3, 831 04 Bratislava – mestská časť Nové Mesto

IČO 36 211 541 | DIČ 2020048580 | IČ DPH SK2020048580

zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, v oddiele Sa vo vložke č. 7386/B

v mene spoločnosti koná

Ing. Marcel Vrátný, generálny riaditeľ

Ing. Lenka Smreková, FCCA, finančný riaditeľ

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. Nájomca

SWAN, a.s.

právna forma: akciová spoločnosť

so sídlom Landererova 12, 811 09 Bratislava – mestská časť Staré mesto

IČO 35 680 202 | DIČ 2020324317 | IČ DPH SK2020324317 |

zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, v oddiele Sa, vo vložke č. 2958/B

(ďalej len „nájomca“)

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

nasledovne

1. PREDMET ZMLUVY

1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – VHJ – Vlčie Hrdlo juh v Bratislave na parcele č. 1369 so súpisným číslom 2721, druh stavby: iná budova, popis stavby: OST 954, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava na liste vlastníctva č. 3643, katastrálne územie: Karlova Ves, obec: Bratislava – m.č. Karlova Ves, okres : Bratislava IV.

(ďalej len „nehuteľnosť“).

1.2 Prenajímateľ týmto prenecháva časť nehnuteľnosti - plochu strechy o celkovej výmere 1 m² (ďalej len „predmet nájmu“) do užívania nájomcovi za účelom umiestnenia technologického zariadenia (ďalej aj len „TZ“), ktoré bude slúžiť ako nosič telekomunikačných zariadení (dve parabolické antény) a nájomca sa zaväzuje platiť za užívanie predmetu nájmu prenajímateľovi

elektronickej podobe a zasielať na e-mailovú adresu nájomcu:

Za moment

doručenia faktúry sa považuje doručenie faktúry do emailovej schránky nájomcu.

- 5.2 Faktúra musí obsahovať všetky náležitosti v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
- 5.3 V prípade omeškania nájomcu s úhradou faktúry vystavenej prenajímateľom je prenajímateľ oprávnený uplatniť si úrok z omeškania vo výške 0,02 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.
- 5.4 Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného bude 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 30 dní odo dňa jej doručenie
- 5.5 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.
- 5.6 Prenajímateľ prehlasuje, že číslo(a) účtu(ov) uvádzané v záhlaví tejto zmluvy sú používané na podnikanie podľa ustanovení § 6 ods. 1 až 3 v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.

6. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 6.1 Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve.
- 6.2 Nájomca je povinný inštalovať TZ na predmet nájmu v súlade s projektom, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy a zaväzuje sa pri jeho inštalácii postupovať v súlade s príslušnými právnymi predpismi a technickými normami, ako aj chrániť predmet nájmu v rámci svojich možností pred poškodením a zničením. Pred vykonaním akýchkoľvek stavebných úprav a iných zásahov do predmetu nájmu (nie TZ nájomcu) je nájomca povinný zabezpečiť si písomný súhlas prenajímateľa. Nájomca sa zároveň zaväzuje nezasahovať do cudzích zariadení. V prípade poškodenia predmetu nájmu, ktoré bolo spôsobené zavinením nájomcu počas inštalácie TZ alebo jeho prevádzky, sa nájomca zaväzuje odstrániť spôsobené vady na vlastné náklady, resp. uhradiť prenajímateľovi náklady na opravu takýmto konaním nájomcu spôsobené, a to v celom rozsahu.
- 6.3 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu tak, aby nedochádzalo k jeho nadmernému opotrebeniu alebo poškodeniu. Ak dôjde k poškodeniu alebo zničeniu predmetu nájmu alebo jeho časti v takomto prípade je povinnosťou nájomcu na vlastné náklady zabezpečiť a uhradiť opravu predmetu nájmu.

- 6.4 Nájomca vyhlasuje, že ním inštalované TZ spĺňa príslušné technické normy podľa platných právnych predpisov a že nájomca nemá vedomosť o tom, že by jeho zariadenia rušili prípadné vysielanie alebo príjem súčasných zariadení a systémov prenajímateľa alebo iných zariadení a systémov tretích osôb inštalovaných na streche nehnuteľnosti.
- 6.5 V prípade, ak by umiestnením TZ nájomcu na predmete nájmu došlo k rušeniu fungovania základňovej stanice verejnej elektronickej komunikačnej siete prenajímateľa, zmluvné strany sa zaväzujú, že budú v dobrej viere spolupracovať a urobia všetky nevyhnutné kroky pre nápravu za účelom zmeny alebo odstránenia tohto stavu. Ak by odstránenie rušenia podľa predchádzajúcej vety nebolo dobre možné, je prenajímateľ z tohto dôvodu oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy.
- 6.6 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu alebo jeho časti do podnájmu alebo inej formy užívania akejkoľvek tretej osobe.
- 6.7 Po skončení nájmu je nájomca povinný na svoje náklady predmet nájmu vypratať, resp. demontovať TZ nájomcu z predmetu nájmu a odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu s prihliadnutím na dobu užívania, ako aj odovzdať prenajímateľovi kľúče, resp. iné zariadenia a veci súvisiace s predmetom nájmu a/alebo nevyhnutné pre prístup k predmetu nájmu, ak takéto veci nájomca od prenajímateľa v súvislosti s touto zmluvou prevzal, a to v lehote do 30 dní odo dňa skončenia nájmu podľa tejto zmluvy.
- 6.8 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv na predmete nájmu, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto a iných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla v dôsledku nespĺnenia tejto povinnosti.
- 6.9 V prípade rekonštrukcie, údržby alebo opravy strechy nehnuteľnosti prenajímateľom je nájomca povinný predmet nájmu uvoľniť bezodkladne po doručení písomnej výzvy prenajímateľa. Za obdobie, počas ktorého nájomca nemohol užívať predmet nájmu z dôvodov uvedených v predchádzajúcej vete, prenajímateľ nájomné nájomcovi nebude fakturovať.
- 6.10 Nájomca zodpovedá za plnenie povinností na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci svojich zamestnancov, ktorí sa budú zdržiavať na predmete nájmu, ako aj kdekoľvek na nehnuteľnosti uvedenej v čl. 1 bod 1.1 zmluvy a na príslušných pozemkoch prenajímateľa zmysle zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o BOZP“), 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 súvislosti s predmetom nájmu a je povinný dodržiavať príslušné ustanovenia zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi 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/na predmete nájmu vykonávajú akúkoľvek činnosť alebo sa v nich zdržiavajú s jeho vedomím. Bližšia špecifikácia povinností pre oblasť bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci je uvedená v Prílohe č. 2 tejto zmluvy.

Kontaktná osoba prenajímateľa za túto oblasť sú:

- 6.11 Povinnosti a opatrenia ustanovené zákonom o BOZP sa v rozsahu nevyhnutnom na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci vzhľadom na povahu činnosti vzťahujú aj na zamestnancov nájomcu a zamestnancov osoby poverenej nájomcom, ktorí sa nachádzajú s vedomím prenajímateľa v/na priestoroch nehnuteľnosti alebo jej spoločných priestoroch.
- 6.12 Pri prácach na TZ nájomcu, ako aj pri prevádzke tohto zariadenia sa nájomca zaväzuje dodržiavať protipožiarne a bezpečnostné predpisy pre prácu na elektrickom zariadení.
- 6.13 Nájomca je povinný pred začatím realizačných prác (inštalácia TZ na predmet nájmu) predložiť prenajímateľovi zoznam svojich zamestnancov a zamestnancov dodávateľa, ktorí budú oprávnení vstupovať na nehnuteľnosť, na ktorej sa predmet nájmu nachádza. Práce a pohyb na streche nehnuteľnosti s'mie vykonávať len osoba oprávnená a spôsobilá na prácu vo výškach. V prípade porušenia uvedenej povinnosti je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 500,00 € (slovom: päťsto eur). Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nárok prenajímateľa na náhradu škody voči nájomcovi.
- 6.14 Nájomca sa zaväzuje dodržiavať aj 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.

Kontaktná osoba prenajímateľa za túto oblasť je:

- 6.15 Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť odvoz komunálneho alebo iného odpadu, ktorý vznikne pri inštalácii TZ nájomcu na predmet nájmu.
- 6.16 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 obidvoma zmluvnými stranami,
 - v prípade vzniku havárie, potreby opráv, úprav, výmeny, kontroly, revízie, modernizácie alebo plánovanej rekonštrukcie na zariadení nájomcu umiestnenom na predmete nájmu umožniť nájomcovi prístup k predmetu nájmu,
 - nezasahovať do zariadení vo vlastníctve nájomcu,
 - vykonávať opravy alebo úpravy predmetu nájmu, ktoré nie je povinný vykonať nájomca a ktoré sú potrebné na udržanie predmetu nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie,
 - poskytnúť nájomcovi včas všetky podklady, doklady a informácie, ktoré sú potrebné na riadne splnenie povinností nájomcu podľa tejto zmluvy a príslušných právnych predpisov týkajúce sa umiestnenia TZ nájomcu na predmete nájmu, a to už momentom platnosti tejto zmluvy.

7. DEPOZIT

- 7.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca po prebratí nebytových priestorov do užívania zloží depozit vo výške = 24,00 € (slovom: dvadsaťštyri eur – výška dvoch mesačných nájmov) (ďalej len „depozit“), čo predstavuje výšku dvoch mesačných nájmov v zmysle článku 4. bod 4.1 tejto zmluvy. Depozit bude zo strany nájomcu uhradený na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy do 10 (desiatich) kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
- 7.2 Depozit slúži na zabezpečenie prípadných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi z dôvodu neplatenia nájomného alebo úhrad za plnenia, z dôvodu nájomcom spôsobenej škody na alebo v súvislosti s inými pohľadávkami súvisiacimi s užívaním predmetu nájmu nájomcom.
- 7.3 Na základe písomnej výzvy prenajímateľa je nájomca povinný v lehote 3 (troch) dní odo dňa jej doručenia doplniť depozit do pôvodnej dohodnutej výšky, ak prenajímateľ preukázateľne použije depozit alebo jeho časť na úhradu svojich splatných pohľadávok voči nájomcovi v súlade s bodom 7.2 tohto článku tejto Zmluvy. Prenajímateľ je povinný Nájomcovi ihneď po použití depozitu podľa bodu 7.2 tohto článku zmluvy písomne oznámiť a preukázať takéto použitie.
- 7.4 Po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi nevyčerpanú časť depozitu najneskôr v lehote 30 (tridsať) dní odo dňa skončenia nájmu.

8. ZÁNIK ZMLUVY

- 8.1 Nájom zaniká:
- a) písomnou dohodou zmluvných strán k určenému dňu,
 - b) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany,
 - c) odstúpením od tejto zmluvy.
- 8.2 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.
- 8.3 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 ktorékoľvek 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.
- 8.4 Po ukončení nájmu nájomca odovzdá protokolárne predmet nájmu prenajímateľovi v súlade s čl. 6. bod 6.7 tejto zmluvy.

9. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 9.1 Právne vzťahy, ktoré nie sú upravené zmluvou sa riadia všeobecne záväznými právnym predpismi Slovenskej republiky, a to najmä Občianskym zákonníkom.

- 9.2 Ustanovenia tejto zmluvy možno meniť a/alebo dopíňať len vo forme písomných očíslovaných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
- 9.3 Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) 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 stanovenú zákonom č. 211/2000 Z. z.
- 9.4 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po dni jej zverejnenia s poukazom na ustanovenie § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
- 9.5 V prípade, že akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy je alebo sa stane neplatným, neúčinným a/alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť, účinnosť a/alebo vykonateľnosť ostatných ustanovení zmluvy, pokiaľ to nevyklučuje v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov samotná povaha takého ustanovenia. Zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu po tom, ako zistia, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné, neúčinné a/alebo nevykonateľné, nahradiť dotknuté ustanovenie ustanovením novým, ktorého obsah bude v čo najväčšej miere zodpovedať vôli zmluvných strán v čase uzatvorenia tejto zmluvy.
- 9.6 Zmluvné strany sa dohodli, že zásielka sa považuje za doručенú, 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 doručенú dňom, keď sa vrátila odosielateľovi ako nedoručená, resp. nedoručiteľná.
- 9.7 Táto zmluva je uzatvorená v 2 (dvoch) vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží 1 (jedno) vyhotovenie.
- 9.8 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a ten predstavuje ich skutočnú a slobodnú vôľu zbavenú akéhokoľvek omylu. Svoje prejavy vôle obsiahnuté v tejto zmluve zmluvné strany považujú za určité a zrozumiteľné, slobodné a vážne, vyjadrené nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvným stranám nie je známa žiadna okolnosť, ktorá by spôsobovala neplatnosť niektorého z ustanovení tejto zmluvy. Zmluvné strany na znak svojho súhlasu s obsahom tejto zmluvy túto zmluvu bez výhrad podpísali.
- 9.9 Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú nasledovné prílohy:
- Príloha č. 1: Projekt - náčrt konštrukcií a zariadení
 - Príloha č. 2: Všeobecné zásady dodržiavania bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarmi v podmienkach MH Teplárenský holding, a.s. v oblasti prenájmov priestorov
 - Príloha č. 3: Zásady dodržiavania ochrany životného prostredia v podmienkach MH Teplárenský holding, a.s.
 - Príloha č. 4: Zoznam kontaktov
 - Príloha č. 5: Plnomocenstvo Ing. Pavol Páleník

