

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**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
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: Československá obchodná banka, a.s.
IBAN SK96 7500 0000 0001 2511 8133

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

2. Nájomcom**Mgr. Art. Erik Binder**

sídlo:

dátum narodenia :
DIČ:
bankové spojenie:
IBAN

(ďalej len „Nájomca“)

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

nasledovne :

**Článok I.
Predmet zmluvy**

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – stavby nachádzajúcej sa na ulici Brodská v Bratislave na pozemku parc. č. 2095 so súpisným číslom 472, druh stavby : Iná budova, popis stavby : OST 960 (ďalej len „**nehuteľnosť**“), 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.
2. Prenajímateľ týmto prenecháva nebytové priestory o celkovej výmere 252,03 m² (ďalej len „**nebytové priestory**“), ktoré sa nachádzajú v nehnuteľnosti bližšie špecifikovanej v bode 1 tohto článku Zmluvy, do užívania Nájomcovi a Nájomca sa zaväzuje platiť za užívanie týchto nebytových priestorov Prenajímateľovi dohodnuté nájomné.
3. Lokalizácia a usporiadanie nebytových priestorov je vyznačená v pôdoryse tvoriacom Prílohu č. 1 tejto Zmluvy.

Článok II. Účel nájmu

1. Nájomca bude užívať nebytové priestory na skladové účely.
2. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel nájmu bez písomného súhlasu Prenajímateľa.

Článok III. Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na neurčitý čas.

Článok IV. Nájomné

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

Ročné nájomné celkom : **5 000,00 EUR bez DPH**

Štvrtročné nájomné celkom : **4 x 1 250,00 EUR bez DPH**

2. Nájom nehnuteľnosti je v zmysle § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov oslobodený od DPH.

Článok V. Fakturácia a platobné podmienky

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné štvrtročne vo výške uvedenej v článku IV., bode 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. 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.
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 14 dní odo dňa jej vystavenia.
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 štyrmi bezo zvyšku, t.j. mesačná výška nájomného bude po takejto úprave predstavovať 4 rovnaké sumy s dvoma desatinnými miestami, ktoré budú zodpovedať výške 1/4 ročného nájomného.

Článok VI. Služby spojené s nájmom

1. Cena za odber elektriny, tepla, teplej úžitkovej vody, vodné a stočné nie je zahrnutá v nájmomnom.
2. Nájomca je povinný bezodkladne, najneskôr však v lehote 10 dní od podpísania tejto Zmluvy oboma zmluvnými stranami, uzatvoriť s príslušnými dodávateľmi zmluvy o dodávkach vyššie uvedených tovarov.

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. V prípadoch ustanovených zákonom si je Nájomca povinný zabezpečiť v zmysle ustanovenia § 85 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „Stavebný zákon“) zmenu v užívaní nebytových priestorov uvedených v článku I., bod 2 tejto Zmluvy. Prípadné zmeny v užívaní nebytových priestorov Nájomcom je Nájomca povinný ku dňu skončenia nájmu vrátiť na účel určený v čase podpisu tejto Zmluvy. V prípade nesplnenia povinnosti v zmysle predchádzajúcej vety je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 25 EUR za každý aj začatý deň omeškania.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať nebytové priestory a ich zariadenia tak, aby nedochádzalo k ich nadmernému opotrebeniu alebo poškodeniu. Ak dôjde k poškodeniu alebo zničeniu nebytových priestorov, ich častí alebo zariadenia, v takomto prípade je povinnosťou Nájomcu na vlastné náklady zabezpečiť a uhradiť opravu nebytových priestorov a zariadenia alebo zabezpečiť a nainštalovať nové zariadenia rovnakého druhu a akosti.
3. Akékoľvek stavebné úpravy nebytových priestorov môže Nájomca vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa a v súlade s príslušnými ustanoveniami Stavebného zákona. Náklady spojené s úpravou nebytových priestorov hradí Nájomca. Nájomca v plnej miere zodpovedá za prípadné škody vzniknuté nesplnením uvedených povinností. Po skončení nájmu je Nájomca povinný všetky úpravy odstrániť na vlastné náklady, ak sa s Prenajímateľom nedohodne inak.
4. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa prenechať nebytové priestory alebo ich časti do podnájmu alebo inej formy užívania akejkoľvek tretej osobe.
5. V prípade rekonštrukcie, údržby alebo opravy nebytových priestorov Prenajímateľom je Nájomca povinný nebytové priestory uvoľniť 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.
6. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať bežnú údržbu nebytových 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 v zmysle vecného vymedzenia Prílohy č. 4 tejto Zmluvy. Za drobné opravy sa považujú aj ďalšie opravy nebytových priestorov a jeho vybavenia a výmeny súčastí jednotlivých predmetov tohto vybavenia, ktoré nie sú uvedené v Prílohe č. 4 tejto Zmluvy, ak náklady na jednotlivú opravu alebo výmenu neprevýši sumu vo výške 165,- EUR. Pre vylúčenie pochybností sa zmluvné strany dohodli, že pod vykonaním drobnej opravy sa rozumie vykonanie každej jednotlivej drobnej opravy samostatne do 14 dní odo dňa jej vzniku (ďalej len „drobné opravy“).
7. Prenajímateľ je oprávnený vstupovať do nebytových priestorov a kontrolovať ich stav 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 nebytových priestorov, má Prenajímateľ právo vstúpiť do nebytových priestorov aj bez prítomnosti Nájomcu a/alebo ním poverenej osoby.
8. Prenajímateľ je bez ohľadu na predchádzajúci bod tohto článku oprávnený vstupovať do nebytových priestorov 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 nebytových priestorov 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 hnuiteľné veci nachádzajúce sa v predmete nájmu. Súčasne je povinný Prenajímateľovi odovzdať nebytové priestory, kľúče od nich a zariadenie 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 všetkých osôb, ktoré sa budú s jeho vedomím zdržiavať v nebytových priestoroch, ako aj kdekoľvek na nehnuteľnosti a na príľahlých pozemkoch za účelom vstupu do nebytových priestorov a/alebo vykonania akejkoľvek činnosti v nebytových priestoroch zmysle zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ako aj všetkých vykonávacích predpisov týkajúcich sa citovaného zákona). Nájomca je v plnom rozsahu zodpovedný za požiaru ochranu v nebytových priestoroch 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, 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 nebytových priestoroch 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. Kontaktnou osobou za túto oblasť je _____ e-mail: _____, mobil: _____
12. 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) a nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 269/2010 Z. z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd v znení neskorších predpisov 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.
13. Nájomca je povinný zabezpečovať nasledovné služby: deratizáciu a dezinfekciu nebytových priestorov, údržbu prístupových priestorov patriacich k nebytovým priestorom a v zimných mesiacoch odstraňovanie snehu a poľadovice.
14. Nájomca si je na vlastné náklady povinný zabezpečiť upratovanie nebytových priestorov a odvoz komunálneho odpadu.
15. 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.
16. Nájomca vyhlasuje, že si je vedomí skutočností, že na LV č. 3643 na, ktorom je nehnuteľnosť zapísaná, viazne vecné bremeno, ktorého úplné znenie je nasledovné: *„Vecné bremeno spočívajúce v práve umiestnenia elektroenergetických zariadení oprávneným a ním povereným osobám, užívania, prevádzkovania, údržby, opravy, rekonštrukcie, modernizácie a akýchkoľvek iných úprav k zariadeniam v každú dennú a nočnú hodinu v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti v zmysle č.2007E 0258 na nehnuteľnosť –stavba s.č. 472v prospech ZSE Distribúcia, a.s., IČO 36361518 podľa V-30942/11 zo dňa 23.12.2011.“* a výslovne súhlasí s rešpektovaním týchto oprávnení vyplývajúcich z neho v prospech ZSE Distribúcia, a.s.

Článok VIII. Depozit

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca po prebratí nebytových priestorov v zmysle článku VII. bod 15 Zmluvy do užívania zloží depozit vo výške 1 250,00 EUR (slovom jedentisícdeväťdesiat eur) (ďalej len „depozit“), čo predstavuje výšku štvrtročného nájomného v zmysle článku IV. bod 1 tejto Zmluvy. Depozit bude zo strany Nájomcu uhradený na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy do 14 kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Depozit slúži na zabezpečenie prípadných pohľadávok Prenajímateľa voči Nájomcovi z dôvodu neplatenia nájomného alebo úhrad za plnenia, z dôvodu spôsobenej škody na nebytových priestoroch alebo ich zariadení alebo v súvislosti s inými pohľadávkami súvisiacimi s užívaním nebytových priestorov (napr. drobné opravy a iné)
3. Na základe písomnej výzvy Prenajímateľa je Nájomca povinný v lehote 14 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 2 tohto článku tejto Zmluvy

- Po skončení nájmu je Prenajímateľ povinný vrátiť Nájomcovi nevyčerpanú časť depozitu najneskôr v lehote 60 dní odo dňa, keď Nájomca vypratal nebytové priestory a vysporiadal s Prenajímateľom všetky nároky súvisiace s nájmným vzťahom.

Článok IX. Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká:

- pisomnou dohodou zmluvných strán k určenému dňu,
 - pisomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany,
 - odstúpením od tejto Zmluvy.
 - nesplnením povinností dohodnutých v článku VIII., bod 1. do 14 dní od nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.
- 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.
 - Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od Zmluvy v prípade, ak Nájomca užíva predmet nájmu v rozpore touto Zmluvou alebo ak Nájomca neuhradí faktúru (neuhradenú v lehote splatnosti) ani po uplynutí lehoty, ktorú mu poskytol Prenajímateľ v písomnej výzve na úhradu nájmného, ktorá nesmie byť kratšia ako 10 dní. Účinky odstúpenia od Zmluvy nastávajú dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od Zmluvy druhej zmluvnej strane.
 - V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný najneskôr v deň skončenia nájmu odovzdať Prenajímateľovi uvoľnené 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.
 - V prípade odstúpenia od Zmluvy zo strany Prenajímateľa poskytne Prenajímateľ Nájomcovi primeranú lehotu na vypratanie priestorov.
 - Ak po skončení nájmu Nájomca neodovzdá Prenajímateľovi nebytové priestory v lehote v zmysle tejto Zmluvy, v takomto prípade je Prenajímateľ oprávnený sám alebo prostredníctvom tretej osoby vypratať nebytové priestory a vrátiť ich do stavu, v akom sa nachádzali k prvému dňu doby nájmu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to na náklady Nájomcu, ktoré je Prenajímateľ oprávnený vyúčtovať Nájomcovi spolu so zmluvnou pokutou vo výške 25 EUR za každý aj začatý deň omeškania. Faktúra vystavená Prenajímateľom v zmysle vyššie uvedeného je splatná do 14 dní od jej vystavenia.
 - Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká povinnosť Nájomcu zaplatiť Prenajímateľovi odplatu za užívanie nebytových priestorov vo výške dohodnutého nájmného, resp. jeho alikvotnej časti.

Článok X. Doručovanie

- 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.

Článok XI. Záverečné ustanovenia

- 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.
- 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. 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 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov dňa 1.2.2020
6. Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana dostane jedno vyhotovenie.
7. Neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy tvoria 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 BAT, a.s. v oblasti prenájmov priestorov,

Príloha č. 3: Zásady dodržiavania ochrany životného prostredia v podmienkach BAT, a.s.,

Príloha č. 4: Drobné opravy

8. 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.

V Bratislave dňa: 6.1.2020

V Bratislave dňa:

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

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

Mgr. Art. Erik Binder

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