

Zmluva o nájme

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
(ďalej len „Zmluva“)

medzi :

1. Nájomcom	ECOLIO s.r.o.
sídlo :	Ľudovíta Fullu 3 841 05 Bratislava
zapísaným :	v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, v odd.: Sro, vl. č.: 83398/B
v mene ktorého koná :	Lukáš Majer, konateľ
IČO:	46 799 524
DIČ:	2023587445
bankové spojenie:	Poštová banka, a.s.
číslo účtu:	20526528/6500

(ďalej len „Nájomca“)

a

2. Prenajímateľom	Bratislavská teplárenská, a.s.
sídlo:	Bajkalská 21/A 829 05 Bratislava
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. Igor Chrapčiak, podpredseda predstavenstva
IČO:	35 823 542
IČ DPH:	SK 2020285245
DIČ:	2020285245
bankové spojenie:	Tatra banka, a.s.
číslo účtu:	2628043849/1100

(ďalej len „Prenajímateľ“)

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

nasledovne :

Článok I. Predmet zmluvy

- Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby nachádzajúcej sa na Púpavovej ulici v Bratislave na parcele č. 109 so súpisným číslom 681, druh stavby – iná budova, popis stavby – OST 962, ktorá je zapísaná na liste vlastníctva Správy katastra pre hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavu č. 3643, katastrálne územie : Karlova Ves, obec : Bratislava – m.č. Karlova Ves, okres : Bratislava IV.
- Prenajímateľ týmto prenecháva nebytové priestory o celkovej výmere 289 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 tieto nebytové priestory Prenajímateľovi dohodnuté nájomné.

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 nebytové priestory.

Článok II. Účel nájmu

1. Nájomca bude užívať nebytové priestory za účelom poskytovania služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu.

Článok III. Nájomné

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

Prevádzkové priestory	134 m ²	x	43,72,- €/m ² /rok	5.858,48 ,- € bez DPH
Skladové priestory	39 m ²	x	25,51,- €/m ² /rok	994,89 ,- € bez DPH
Sociálne priestory	6 m ²	x	10,93, - €/m ² /rok	65,58,- € bez DPH
Suterénne priestory	110 m ²	x	10,93, - €/m ² /rok	1.202,30,- € bez DPH

Ročné nájomné celkom : **8.121,25,- € bez DPH**
(slovom osemtisícstodvadsaťjeden eur a dvadsaťpäť eurocentov)

Mesačné nájomné celkom : január - november **676,77,- € bez DPH**
december **676,78,- € bez DPH**

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

Článok IV. Fakturácia a platobné podmienky

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné mesačne vo výške uvedenej v čl. III., 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. 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 SR. Výšku nájomného so zohľadnením miery inflácie písomne oznámi Prenajímateľ Nájomcovi bez zbytočného odkladu po oficiálnom vyhlásení miery inflácie Štatistickým úradom SR. 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.

Článok V. Služby spojené s nájmom

1. Cena za dodávku elektriny, tepla, TUV, 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 príslušným dodávateľmi zmluvy na dodávky vyššie uvedených médií.
Prenajímateľ týmto súhlasí s tým, aby si Nájomca na predmete nájmu zriadil pre potreby dodávok elektriny odberné miesto elektriny.

Článok VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu, v rozsahu a na účely dohodnuté 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 (Stavebný zákon) zmenu v užívaní stavby. Nájomca sa zaväzuje, že sa bude správať tak, aby nedochádzalo k nadmernému opotrebeniu alebo poškodeniu prenajatých priestorov alebo ich zariadenia. Ak dôjde k poškodeniu alebo zničeniu nebytových priestorov, ich častí alebo zariadenia, je povinnosťou Nájomcu na vlastné náklady zabezpečiť a uhradiť opravu nebytových priestorov 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). Náklady spojené s úpravou nebytových priestorov hradí Nájomca. Nájomca v plnej miere zodpovedá za prípadné škody vzniknuté nesplnením uvedených povinností.
3. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa prenechať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu inému subjektu.
4. V prípade rekonštrukcie, údržby alebo opravy prenajatých priestorov Prenajímateľom je Nájomca povinný nebytové priestory uvoľniť bezodkladne po doručení písomnej výzvy Prenajímateľa. Alikvótna časť uhradeného nájomného za obdobie, počas ktorého Nájomca nemohol užívať prenajaté priestory z dôvodov uvedených v predchádzajúcej vete, bude Prenajímateľom odpočítaná z nájomného za nasledujúci štvrtrok.
5. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať bežnú údržbu nebytových priestorov, vrátane drobných opráv. Drobnými opravami súvisiacimi s užívaním nebytových priestorov sú opravy nebytových priestorov, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré sú uvedené v Prílohe nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Drobnými opravami sú aj opravy, výmena drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré nie sú uvedené v prílohe uvedeného nariadenia, ak náklad na jednu opravu neprevyšuje sumu 165,-€.
6. Po skončení nájmu je Nájomca povinný na svoje náklady vypratať zariadenie a hnuiteľné veci nachádzajúce sa na predmete nájmu, ktoré sú v jeho vlastníctve. Súčasne je povinný odovzdať nebytové priestory, kľúče od nich a zariadenie v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu s prihliadnutím na dobu užívania.
7. 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.
8. Nájomca je povinný splniť resp. zabezpečiť splnenie všetkých povinností týkajúcich sa požiarnej ochrany vyplývajúcich mu zo všeobecne záväzných právnych predpisov týkajúcich sa tejto oblasti a je povinný zabezpečovať periodicitu všetkých druhov revízií vlastných zariadení z hľadiska bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci. Nájomca takisto zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia osôb, ktoré sa v nebytovom priestore zdržujú alebo vykonávajú určitú činnosť. Nájomca v plnej miere zodpovedá za prípadné škody vzniknuté nesplnením uvedených povinností.

9. Nájomca je povinný zabezpečiť nasledovné služby: deratizáciu a dezinfekciu prenajatých priestorov, údržbu prístupových priestorov patriacich k prenajatým priestorom a v zimných mesiacoch odstraňovanie snehu a poľadovice.
10. Nájomca je povinný dodržiavať príslušné ustanovenia zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov. Nájomca v plnej miere zodpovedá za prípadné sankcie vzniknuté v dôsledku nesplnenia vyššie uvedenej povinnosti.
11. Nájomca si na vlastné náklady zabezpečí upratovanie nebytových priestorov a odvoz komunálneho odpadu.
12. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na riadne užívanie. Za odovzdanie priestorov sa považuje podpísanie Zápisnice o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov obidvoma zmluvnými stranami.
13. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený z dôvodu kontroly prenajatých priestorov vstupovať do nebytových priestorov, a to za prítomnosti Nájomcu.

Článok VII. Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájom sa uzatvára na neurčitý čas.
2. Nájom zaniká:
 - a/ písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b/ písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany,
 - c/ odstúpením od tejto Zmluvy.
3. 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.
4. Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od Zmluvy v prípade, ak Nájomca užíva predmet nájmu v rozpore touto Zmluvou alebo ak Nájomca neuhradí dohodnuté nájomné ani po uplynutí lehoty, ktorú Nájomcovi poskytol Prenajímateľ v písomnej výzve na úhradu nájomného. Právne účinky odstúpenia od Zmluvy nastávajú dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od Zmluvy druhej zmluvnej strane.
5. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný najneskôr v deň skončenia nájmu odovzdať Prenajímateľovi uvoľnené nebytové priestory v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu, pričom odovzdaním nebytových priestorov sa rozumie podpísanie Zápisnice o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov oboma zmluvnými stranami.
6. V prípade odstúpenia od Zmluvy zo strany Prenajímateľa poskytne Prenajímateľ Nájomcovi primeranú lehotu na vypratanie priestorov.
7. Ak Nájomca po skončení nájmu neodovzdá predmet nájmu Prenajímateľovi v dohodnutej lehote, Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 35,-€ za každý aj začatý deň omeškania s odovzdaním predmetu nájmu a to až do odovzdania predmetu nájmu. Zaplatením zmluvnej pokuty sa sa Nájomca nezbavuje povinnosti zaplatiť Prenajímateľovi náhradu za užívanie predmetu nájmu vo výške dohodnutého nájomného.

Čl. VIII. Doručovanie

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

Článok IX. Záverečné ustanovenia

1. V prípade, ak sa niektoré ustanovenie tejto Zmluvy ukáže (alebo sa neskôr 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 tridsiatich (30) dní odo dňa doručenia výzvy jednej zmluvnej strany druhej zmluvnej strane.
2. Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží po jednom rovnopise.
3. Zmluvné strany môžu zmeniť obsah tejto Zmluvy výlučne formou očíslovaných dodatkov k tejto Zmluve v písomnej forme.
4. 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. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

Nebytové priestory budú odovzdané Nájomcovi do užívania po podpísaní Zápisnice o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov oboma zmluvnými stranami.
5. 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

V Bratislave, dňa

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

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

Lukáš Majer
konateľ spoločnosti
ECOLIO s.r.o.

Ing. Igor Chrapčiak
podpredseda predstavenstva spoločnosti
Bratislavská teplárenská, a.s.