

Zmluva č. 102/1998/322 o nájme

uzatvorená podľa §-u 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

m e d z i

A. Prenajímateľom : **MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - STARÉ MESTO**

sídlo, adresa, odovzdacie miesto :

Vajanského nábrežie č. 3, 814 21 Bratislava

IČO: 00603147

Bankové spojenie:

VS

KS 0558

zastúpený:

Ing. Andrejom Ďurkovským, starostom mestskej časti
d'alej len „prenajímateľ“

a

B. Nájomcom : **TERMING s.r.o.**

sídlo: Bukureštská 2, Bratislava 811 04

adresa: detto

odovzdacie miesto: P.O.BOX 67, 810 05 Bratislava 15

bankové spojenie:

číslo účtu:

IČO: 31404243

DIČO: 31404243/600

zastúpeným:

RNDr. Petrom Smrekom, r.č.

Ing. Jozefom Smolkom, r.č.

konateľmi spoločnosti

d'alej len „nájomca“

Právnická osoba je zapísaná v Obchodnom registri u Okresného súdu Bratislava I.
Oddiel: S.r.o., zoznam výpisov č. I.-9805/95, vložka č.: 16628/B zo dňa 25.10.1995

d'alej len „nájomca“,

ktorí sa, ako zmluvné strany, na základe § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov sa dohodli na u z a v r e t í tejto nájomnej zmluvy:

Čl. 1 **Predmet a účel nájmu**

1. Prenajímateľ má zverené do správy priestory kotolne o celkovej ploche **149,20 m²** lokalizovanú v **suteréne** domovej nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v Bratislave na **Zahradníckej ul.**, orientačné číslo **7-9**, súpisné číslo 4142, parcelné číslo 10200/1/1, o celkovej ploche 446,00 m², všetko zapísané na LV č. 5650, ČEL 45 (ďalej len „priestory“). Uvedené priestory sú predmetom nájmu a tieto dáva prenajímateľ do nájmu nájomcovi, ktorý ich bude užívať v súlade s ich stavebným určením **na výrobu, rozvod a dodávku tepla pre ústredné kúrenie a na prípravu teplej vody** podľa registrovaného predmetu činnosti a nájomnej zmluvy č. 95001 o prenájme tepelnotechnologických zdrojov a zariadení uzavretej dňa 19.11.1995 medzi prenajímateľom a nájomcom. Priestory sú užívateľsky schopné a vyhovujú dohodnutému účelu nájmu.
2. Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom nebytových priestorov riadne oboznámený a že ich v súčasnosti užíva.
3. Výkon správy a údržby domovej nehnuteľnosti, v ktorej sa nebytové priestory nachádzajú, zabezpečuje STAROMESTSKÁ, a.s., Obchodná 52, 811 06 Bratislava (ďalej len „správca“)

Čl. 2 **Vznik, doba a ukončenie nájmu**

1. Nájom vznikne dňom 01.10.1998 a uzatvára sa na dobu

u r č i t ú d o 31.12.2001

2. Nájom priestorov skončí uplynutím dohodnutej doby nájmu (bod 1 tohto článku zmluvy). Pred uplynutím tejto doby môže nájom priestorov skončiť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou danou prenajímateľom z týchto dôvodov: ba) nájomca užíva priestory v rozpore s nájomnou zmluvou, bb) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného, bc) nájomca, alebo osoby, ktoré s ním užívajú priestory, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú poriadok, bd) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo ich časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa, be) nájomca prenechá priestory alebo ich časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa, bf) ide o nájom priestorov v nehnuteľnosti vydanej oprávnenej osobe podľa zákona č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd, bg) ide o nájom nebytového priestoru v nehnuteľnosti prevedenej pôvodnému vlastníkovi podľa zákona 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku, bh) nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si priestory prenajal,
 - c) výpoveďou danou nájomcom z týchto dôvodov: ca) nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si priestory prenajal, cb) priestory bez zavinenia nájomcu sa stanú nespôsobilé na dohovorené užívanie, cc) prenajímateľ hrubo porušuje svoje zmluvné povinnosti
 - d) odstúpením od zmluvy (bod 5 tohto článku)

3. Nájomca je povinný odovzdať priestory najneskôr v prvý pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty t.j. po skončení nájmu správcovi objektu. O odovzdaní priestoru sa spíše zápisnica, ktorej jedno vyhodnotenie obdrží nájomca ako potvrdenie o prevzatí priestorov prenajímateľom. Dňom podpísania a prevzatia zápisnice nájomca prestáva zodpovedať za priestory a za prípadne vzniknutú škodu na priestoroch. V prípade nesplnenia tejto povinnosti nájomca je povinný vydať neoprávnený majetkový prospech, ktorý získal na úkor prenajímateľa a to minimálne vo výške ceny priemerného nájmu platného v danej lokalite, ak nie je výška nového nájmu nebytových priestorov vyššia. Ak je vyššia, je pôvodný nájomca uhradiť túto výšku nájomného.
4. Nájomca sa zaväzuje najneskôr v posledný pracovný deň nájmu prenajímateľovi preukázať, že všetky platby za nájomné má uhradené a súčasne sa zaväzuje odsúhlasiť zúčtovanie. V prípade nedodržania tohto záväzku bude prenajímateľ postupovať podľa § 672 ods.2 a § 6 OZ na riziko a náklady nájomcu. Rovnako, podľa uvedených zákonných ustanovení, bude prenajímateľ postupovať vo všetkých prípadoch skončenia nájmu.
5. Pre prípad, že vlastníci bytov a nebytových priestorov v objektoch vykurovaných výrobňou tepla, ktorá je umiestnená v prenajatých priestoroch, sa dohodnú na inom zabezpečovaní dodávky tepla a teplej úžitkovej vody, je prenajímateľ oprávnený kedykoľvek odstúpiť od tejto zmluvy. Vzájomné práva a povinnosti sa vysporiadajú dohodou ku dňu odstúpenia od zmluvy. Rovnako je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy z dôvodov uvedených v čl.IV bod 3 písm.c) a d) nájomnej zmluvy č. 95001 o prenájme tepelnotechnologických zdrojov a zariadení uzavretej dňa 19.11.1995 medzi prenajímateľom a nájomcom.
6. Pri odstúpení od tejto zmluvy o nájme priestorov z dôvodov uvedených v čl. IV bod 3 nájomnej zmluvy č. 95001 o prenájme tepelnotechnologických zdrojov a zariadení uzavretej dňa 19.11.1995 medzi prenajímateľom a nájomcom, prenajímateľ sa zaväzuje, že odstúpi od tejto zmluvy o nájme najskôr dňom, ktorý bude totožný s dňom uplynutia výpovednej lehoty dojednanej v čl. IV bod 3 písm. c) a d) nájomnej zmluvy č. 95001 o prenájme tepelnotechnologických zdrojov a zariadení uzavretej dňa 19.11.1995 medzi prenajímateľom a nájomcom.

Čl. 3

Výška a splatnosť nájomného

1. Nájomné je stanovené na základe zákona NR SR č. 18/1996 Z.z. **d o h o d o u**. Nájomné za obdobie od vzniku nájomného vzťahu, t.j. od 01.10.1998, do 31.12.1998 uhradí nájomca v celkovej výške **3.800,-Sk** na účet prenajímateľa uvedený v bode 2 tohto článku do 15.11.1998.
2. Súčasťou úhrady za nájom nie je poistenie predmetu nájmu. Nájomca je povinný poistiť zodpovednosť za škodu spôsobenú v priestoroch kotolne, jej prevádzkou, a to na vlastné náklady.
3. Počnúc dňom 01.01.1999 až do ukončenia nájomného vzťahu je nájomné stanovené v celkovej výške **7.600,- Sk ročne** za plochu 149,20 m². Takto dohodnutú úhradu za nájom bude nájomca platiť **štvrt'ročne**

vo výške 1 900,-Sk

prevodným príkazom na základe faktúry prenajímateľa. Nájomca je povinný poukázať platby včas, aby tieto najneskôr v **päťnásty deň 2. mesiaca** príslušného štvrt'roka za ktorý sa uhrádzajú, nabehli na tento účet prenajímateľa:

Za nedodržanie termínu platby uplatní prenajímateľ voči nájomcovi úrok z omeškania stanovený § 3 nar. vlády SR č. 87/1995 Z.z.

Nedoplatky, prípadne preplatky vzniknuté vyúčtovaním za príslušný kalendárny rok sú splatné do 15 dní po dni doručenia vyúčtovania nájomcovi.

4. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenajímateľ počas doby trvania nájmu je oprávnený upraviť dohodnutú výšku nájomného v súlade so zákonom NR SR č. 18/1996 Z.z. o cenách a to v súlade s rozhodnutím spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov o zmene výšky príspevku do fondu opráv domu a zmene výšky platby za správu objektu. Pritom nová cena nájmu priestoru sa určí tak, že za priestor bude prenajímateľ platiť svoj podiel do fondu opráv a údržby domu podľa výšky podielu jemu prislúchajúcemu a výška tohto podielu zaokrúhlená na celé stovky Sk nahor bude novou výškou nájomného. Túto zmenu ceny nájmu sa prenajímateľ zaväzuje oznámiť nájomcovi do 14 dní po rozhodnutí spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov a súčasne upraviť v najbližšej štvrtročnej faktúre zmenu ceny. Zároveň sa zmluvné strany zaväzujú, v prípade tejto zmeny ceny nájmu, uzavrieť novú dohodu o výške nájmu.

Čl. 4

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom obvyklému užívaniu a nájomca je povinný užívať prenajatý nebytový priestor len na dohodnutý účel nájmu (čl. 1 tejto zmluvy).
2. **Nájomca je povinný platiť úhradu za nájom tak, ako je dohodnuté v článku 3 tejto zmluvy.**
3. Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osôb, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v nebytových priestoroch.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi potrebu opráv, ktoré má táto organizácia vykonať a umožniť ich vykonanie. Taktiež je povinný bezodkladne správcovi oznámiť akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na nebytových priestoroch.
5. Pri nesplnení povinností uvedených v bode 3. a 4. tohto článku nájomca zodpovedá za škodu, ktorá v dôsledku toho vznikne.
6. Stavebné úpravy nebytového priestoru **nie je** nájomca oprávnený vykonať bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu a bez prenajímateľom vopred schválenej a odsúhlasenej projektovej dokumentácie. Úhradu nákladov vynaložených na stavebné úpravy nebytového priestoru môže nájomca požadovať od prenajímateľa len v prípade, že sa na to prenajímateľ zaviazal (§ 667 OZ).
7. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzky.
8. V zmysle ustanovenia §-u 97a zákona SNR č. 126/1985 Zb. o požiarnej ochrane v znení neskorších predpisov bolo zmluvnými stranami dohodnuté, že všetky povinnosti vyplývajúce z uvedeného zákona zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Pri tomto dodrží

okrem cit. zákona aj vyhl.č. 83/1996 Z.z. o vykonaní niektorých ustanovení zákona SNR o požiarnej ochrane.

9. Nájomca nebytového priestoru preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z platnej vyhlášky Úradu bezpečnosti práce Slovenskej republiky na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci č. 74/1996 Z.z., č. 25/1984 Zb. v znení neskorších predpisov, ako aj platných predpisov o ochrane majetku a zdraví (zák.č. 174/1968 Zb. v znení neskorších predpisov, zákon č. 330/1996 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a vykonávacie a súvisiace predpisy) a zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady.
10. Ďalej nájomca preberá na seba všetky povinnosti mu plynúce zo zákona NR SR č. 272/1994 Z.z. o ochrane zdravia ľudí ako aj z prevádzkovania vyhradených technických zariadení v zmysle vyhl. č. 25/1984 Zb. v znení neskorších predpisov, a zaväzuje sa ich dodržiavať na vlastné náklady.
11. Nájomca bol upovedomý, že objekt, v ktorom sa nebytový priestor nachádza, je v pamiatkovej zóne a preto pri vykonávaní akejkoľvek opravy a úpravy objektu je povinný riadiť sa zákonom č. 27/1987 Zb. Zodpovednosť za porušenie tohto zákona znáša výlučne nájomca.
12. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na tomto režime doručovania písomností týkajúcich sa medzi nimi uzavretého nájomného vzťahu:
 - a) v plnom rozsahu platia ustanovenia Poštového poriadku a
 - b) odovzdacím miestom je TERMING, s.r.o. P.O.BOX 67, 810 05 Bratislava 15
 - c) náhradnou doručovacou adresou pošty nájomcu je Bukureštská 2, PSČ 811 04, Terming s.r.o.Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť prenajímateľa doručená poštou do jeho odovzdacieho miesta sa pokladá za doručení priamo do jeho vlastných rúk i keď táto zásielka bude vrátená poštou prenajímateľovi ako zásielka nájomcom neprevzatá.
13. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prípadné spory medzi nimi vzniknuté budú riešiť mimosúdnou pokonávkou. V prípade vymáhania pohľadávok využijú ustanovenia § 193 zák.č. 233/1995 Z.z. (Exekučný poriadok) a vyhl.č. 288/1995 Z.z.
14. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v prenajatých nebytových priestoroch v zmysle platných právnych a hygienických predpisov a finančne sa podieľať na deratizácii a dezinfekcii domovej nehnuteľnosti v ktorej sa nebytové priestory nachádzajú, vykonávanej správcom objektu podľa zmluvy o správe uzavretej medzi spoločenstvom vlastníkov bytov a nebytových priestorov a správcom.
15. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa. Bez súhlasu prenajímateľa nesmie umožniť ich užívanie a prevádzkovanie inej fyzickej alebo právnickej osobe na základe zmluvy o združení, prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní.
16. Nájomca je povinný prenajímateľovi bezodkladne oznámiť akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného názvu, sídla, formy podnikania, odovzdávacieho miesta pošty, náhradného prijímateľa a pod.
17. Nájomca je povinný nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu, v prípade požiadavky zodpovedného zástupcu prenajímateľa a správcu sprístupniť za účelom vykonania ich obhliadky.
18. Nájomca je povinný zabezpečiť v priestoroch na vlastné náklady montáž podružného meracieho zariadenia na odber studenej a teplej vody, ktorú v prenajatých priestoroch odoberá, ak takýto meraný odber nie je ešte vybudovaný. Montáž vodomera musí zrealizovať najneskôr v lehote do 3 mesiacov od podpísania tejto nájomnej zmluvy. Meracie zariadenie (vodomer) musí vyhovovať metrologickej skúške a musí byť opatrené ciachovanou plombou. Namontovanie meracieho zariadenia je nájomca povinný nahlásiť

správcovi spolu s výrobným číslom jednotlivých vodomeroch a ich stavom a následne, pravidelne k poslednému dňu mesiaca nahlasovať stav na hlásenke, ktorú obdrží od správcu. V prípade poruchy vodomera alebo prešlej doby jeho periodickej výmeny (6 rokov) je nájomca povinný na svoje náklady zabezpečiť jeho výmenu.

Čl. 5

Osobitné, prechodné a záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli v súlade s § 3 ods.3 zákona na písomnej forme všetkých právnych úkonov, ktorá je v zmysle §-u 36 OZ nevyhnutnou podmienkou pri ukončení nájmu **dohodou** z dôvodu napojenia domovej nehnuteľnosti na diaľkové vykurovanie.
2. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať písomnými dodatkami, vzájomne odsúhlasenými oboma zmluvnými stranami. V prípade, že druhá zmluvná strana sa nevyjadrí k návrhu dodatku písomne do 30 dní odo dňa doručenia návrhu dodatku do jej odovzdacieho miesta pošty, predpokladá sa, že s návrhom dodatku **nesúhlasí**.
3. Pokiaľ nie je touto zmluvou dohodnuté inak, platia pre nájom nebytových priestorov a vzťahy z neho plynúce ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení eskorších predpisov o nájme.
4. Zmluva o nájme bola vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých nájomca dostane jeden a prenájomateľ dva, správca jeden rovnopis zmluvy.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.10.1998, pričom zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a súhlasia s ním ako s prejavom svojej slobodnej, vážnej a omyluprostej vôle a preto **zmluvu vlastnoručne podpisujú bez nátlaku a bez stavu tiesne**.

V Bratislave dňa *23.10.1998*

PRENAJÍMATEĽ:



NÁJOMCA:



TERMING, s.r.o.
Bukureštská 2
811 04 BRATISLAVA
-1-