

**Z M L U V A č. 175/2011**  
**o nájme nebytového priestoru uzatvorená podľa zákona č. 116/90 Zb.**  
**a podľa § 663 a násl. Občianskeho zákonníka**

Článok I.  
**Zmluvné strany**

**Prenajímateľ:** Dalkia, a. s. Einsteinova 25, 851 01 Bratislava  
Štatutárny zástupca: **Vincent Jean Pierre Barbier**, predseda predstavenstva  
Oprávnení vo veciach zmluvy:  
Ing. Vojtech Červenka, obchodný riaditeľ  
**IČO:** 35 702 257  
**DIČ:** 2020341092  
**IČ DPH:** SK 7020000097  
**Bankové spojenie:** Tatra banka a. s., číslo účtu: 2626000466/1100  
**Registrácia:** zapísaný v OR Okresného súdu Bratislava I. odd. Sa vl. č. 1188/B

**a**

**Nájomca:** Mestská časť Petržalka – Bratislava, Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava  
Štatutárny zástupca: **Ing. Vladimír Baján, starosta**  
**IČO:** 603 201  
**DIČ:** 2020936643  
**Bankové spojenie:** Prvá komunálna banka, a. s. Bratislava, č. ú. 1800599001/5600

Článok II.  
**Predmet zmluvy**

1. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenajíma nájomcovi nebytový priestor v ďalšom iba NP nachádzajúci sa v objekte odovzdávajúcej stanice tepla (OST) **TB A1 - 23 na Romanovej ul. súp. číslo 00723** o celkovej výmere **51,37 m<sup>2</sup>**, úžitkovej plochy.
2. Súhlas k uzatvoreniu nájomnej zmluvy bol vydaný starostom MČ Petržalka dňa **09.06.2011 pod číslom 2011/10677/08/1**.
3. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi v tejto zmluve dohodnuté nájomné.

Článok III.  
**Účel nájmu**

1. Nebytový priestor je prenajatý za účelom zriadenia: **sociálne účely.**

Článok IV.

## Doba nájmu

1. Nájom nebytových priestorov sa uzatvára **na dobu neurčitú**.

### Článok V. Nájomné

1. Nájomné za užívanie nebytového priestoru je stanovené dohodou v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách a vykonávacou vyhláškou č. 87/1996 Z. z. v znení platných predpisov. Výška nájomného a výpočet ročného nájomného je uvedený v prílohe č. 1, ktorá je zároveň neoddeliteľnou súčasťou zmluvy.
2. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na úpravu nájomného, ktorá bude vždy dopredu oznámená nájomcovi.
3. K cene nájomného bude účtovaná DPH v zmysle platných predpisov, ak nájomca je platiteľom dane z pridanej hodnoty. V prípade, že nájomca nie je platiteľom DPH, nájomné bude účtované bez DPH. V prípade, že sa nájomca stane platiteľom DPH v priebehu nájomného vzťahu, je povinný túto skutočnosť bezodkladne nahlásiť prenajímateľovi. V opačnom prípade je povinný znášať škodu, ktorá vznikne prenajímateľovi v súvislosti s uplatňovaním zákona č.222/2004 Z. z. o DPH v platnom znení.
4. Nájomné je splatné ročne, najneskôr do 15. dňa v prvého mesiaca v roku , vo výške 1,- Euro (slovom jedno euro), ktoré nájomca uhradí na účet prenajímateľa. Podkladom pre úhradu nájomného je faktúra prenajímateľa. Prvá faktúra bude vystavená vo výške **0,83 centov (bez DPH)** za obdobie **roka 2011**.
5. V prípade oneskorenia s platením mesačnej úhrady má prenajímateľ nárok u nájomcu uplatniť si úrok z omeškania vo výške 0,03 % z dlžnej sumy za každý i začatý deň meškania na základe vystavenej faktúry prenajímateľa.

### Článok VI. Úhrada služieb spojených s nájmom

K riadnemu užívaniu nebytového priestoru prenajímateľ na požiadanie nájomcu, ak je to technicky možné, zabezpečí služby špecifikované vo výpočtovom liste, ako:

- **dodávku pitnej vody (SV)**
- **dodávku pitnej vody použitej na prípravu teplej úžitkovej vody (TÚV)**
- **dodávku tepla na vykurovanie (teplo)**
- **dodávku tepla na prípravu teplej úžitkovej vody (teplo)**

1. Cena tepla je určená pre regulovaný subjekt na príslušné regulačné obdobie rozhodnutím Úradu pre reguláciu sieťových odvetví ako dvojzložková:
  - Variabilná zložka maximálnej ceny tepla sa fakturuje za namerané množstvo tepla na odbernom mieste.

- Regulačný príkon za fixnú zložku maximálnej ceny tepla sa fakturuje mesačne 1/12 regulačného príkonu objektu spotreby.
2. DPH bude účtovaná podľa platných predpisov.
  3. Spotreba tepla na vykurovanie sa fakturuje podľa určeného meradla na odbernom mieste. Ak je odberné miesto spoločné, spotreba tepla sa určí v pomere podlahovej plochy (obostavaného objemu) alebo vykurovaného objemu priestorov k súčtu celkovej plochy alebo vykurovaného objemu priestorov. V prípade poruchy určeného meradla množstvo tepla sa určí odhadom podľa odberu v časovo a klimaticky porovnateľnom období, alebo výpočtom podľa dennostupňov a údajov správneho merania v časovo najbližšom období.
  4. Prenajímateľ vystaví nájomcovi faktúru za daný mesiac najneskôr 15. deň nasledujúceho mesiaca, ak nie je dohodnuté inak.
    - Po ukončení roka, najneskôr do 31. marca nasledujúceho roka, prenájomca vystaví zúčtovaciu faktúru za teplo, množstvo TÚV a SV. Ročné vyúčtovanie sa vykonáva z dôvodu prerozdelenia TÚV a SV, zmeny pomeru vplyvom zmeny užívaných plôch, zmeny nájomcu v priebehu daného roka, zmeny ceny tepla.
  5. Pri uzavretí nájomnej zmluvy, súčasťou ktorej je poskytnutie služby „dodávka tepla“, **nájomca je povinný akceptovať pôvodne stanovený ročný regulačný príkon pre dané odberné miesto a médium** a písomne si objednať aj množstvo tepla pre nasledujúci rok (rozdelené na teplo na vykurovanie a teplo na prípravu TÚV), najneskôr do 10. septembra v roku t-1.
  6. Ak v priebehu roka dôjde k zmene nájomcu v danom odbernom mieste, fixná platba za regulačný príkon sa rozdelí v pomere skutočne vyúčtovanej spotreby tepla.
  7. Odpojením alebo prerušením dodávky tepla **počas trvania zmluvného vzťahu**, nezanká povinnosť nájomcu zaplatiť fixnú platbu za regulačný príkon daného objektu/priestoru spotreby v danom regulačnom období.
  8. V prípade,
    - ak v priebehu roka nájomca v rámci zmluvného vzťahu požiadala o odber tepla, zaplatí pôvodný ročný regulačný príkon. Ak regulačný príkon nebol stanovený, nájomca zaplatí fixný náklad za množstvo kW podľa skutočného odberu tepla,
    - ak dôjde v priebehu roka k zmene nájomcu a ďalší nájomný vzťah je dohodnutý bez dodávky tepla, časť ročného regulačného príkonu zaplatí nájomca, ktorý teplo odoberal, podľa skutočnej spotreby tepla, minimálne množstvo kW zodpovedajúce % podľa Prílohy č. 1 k vyhláske č. 630/2005 Z. z. v znení neskorších predpisov. Následný nájomca zaplatí rozdiel ročného regulačného príkonu.
  9. Spotreba tepla na prípravu teplej úžitkovej vody a spotreba TÚV bude mesačne vyúčtovaná pomerným spôsobom zálohovo, na základe odčítanej spotreby TÚV, alebo 1/12 podľa spotreby TÚV v predchádzajúcom roku. Ročné zúčtovanie spotreby tepla na TÚV za variabilnú zložku ceny bude vykonané rozdelením podľa skutočnej

spotreby TÚV za kalendárny rok odčítanej na meradle v mieste prípravy TÚV a meradlách konečných spotrebiteľov, podľa objektov napojených na odber TÚV v danom tepelnom okruhu.

10. Vodné a stočné bude fakturované zálohovo na základe odčítanej spotreby vody, alebo spotreby vypočítanej 1/12 zo spotreby predchádzajúceho roka,

rozdelením vody na fakturačnom meradle podľa skutočnej spotreby vody odberateľov v danom okruhu odberu. Podmienky dodávky pitnej vody určuje výrobca a dodávateľ vody a o cene za vodné a stočné rozhoduje ÚRSO. K cene bude pripočítaná čiastka vo výške 3% z celkových nákladov za odber pitnej vody, ako náklad na správu rozvodov. Nájomca je povinný do konca každého kalendárneho mesiaca k poslednému dňu nahlásiť prenajímateľovi stav vodomera, ak vodomer je umiestnený v priestore nájomcu. Vyúčtovanie nákladov za dodávku vody bude vykonané mesačne, (prípadne štvrťročne) najneskôr do 15 dní od prijatia faktúry za vodu.

11. Ak si nájomca nesplní povinnosť objednávanie tepla do uvedeného termínu, prenajímateľ určí množstvo tepla (v členení teplo na vykurovanie a teplo na prípravu TÚV) podľa spotreby tepla za obdobie t-2 (posledný uzavretý rok), za predpokladu, že dodávka tepla pre daný nebytový priestor nebola v období t-2 čiastočne alebo úplne obmedzená. V takýchto prípadoch sa množstvo tepla vypočíta technickým prepočtom.
12. Ak nájomca bude v omeškaní s platením úhrady za služby, alebo nedoplatku z vyúčtovania zálohových platieb (ak boli stanovené), prenajímateľ má právo u nájomcu uplatniť úrok z omeškania vo výške 0,03 % z dlžnej sumy, za každý i začatý deň omeškania, na základe vystavenej faktúry prenajímateľa.

## Článok VII.

### **Technický stav nebytových priestorov.**

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi priestory v stave spôsobilom na ich užívanie. O odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov zástupcovia zmluvných strán spíšu zápisnicu.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude na svoje náklady zabezpečovať drobné opravy, ktoré sú vynútené primeraným užívaním predmetu nájmu a znášať všetky náklady spôsobené neprimeraným užívaním predmetu nájmu. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv a umožniť ich neodkladné vykonanie.
3. Realizáciu stavebných úprav prenajatých priestorov môže nájomca vykonať len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa a podľa schválenej dokumentácie na vlastné náklady. Nájomca nemá po uvoľnení priestorov nárok na náhradu nákladov vynaložených z titulu vykonaných stavebných úprav.
4. Nájomca po ukončení nájmu odovzdá prenajímateľovi nebytové priestory v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

## Článok VIII.

## Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca je povinný okamžite, po podpise tejto zmluvy zabezpečiť a preukázať montáž samostatného elektromeru.
3. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za zabezpečenie požiarnej ochrany v užívanom priestore v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a vykonávacej vyhlášky č. 121/2002 o požiarnej prevencii.
4. Nájomca je povinný v prípade potreby prenajímateľa okamžite, bez priet'ahov, sprístupniť priestory za účelom vykonania údržby alebo zásahov pri havarijných prípadoch. Nájomca berie týmto na vedomie, že prenajímateľ nemusí uviesť zariadenie do stavu pred vznikom havárie, ale len do pôvodného, prvotnou projektovou dokumentáciou určeného stavu.
5. Nájomca je povinný vykonávať na vlastné náklady bežnú údržbu priestorov, dbať na čistotu a poriadok v okolí NP, likvidovať komunálny a iný odpad a zabezpečiť pred vstupom do NP zimnú údržbu a to tak, aby sa predišlo škodám na majetku.
6. Nájomca je povinný neodkladne nahlásiť prenajímateľovi zmeny technických údajov uvedených v zápise o prevzatí NP do užívania (resp. technické zmeny vo výpočtovom liste).
7. Nájomca je povinný zabezpečiť pravidelné povinné revízie elektriny a správy predkladať prenajímateľovi.
8. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všeobecné záväzné nariadenie mesta a na vlastné náklady vykonávať v prenajatom priestore deratizáciu a dezinfekciu minimálne v rozsahu 2 x ročne v mesiacoch apríl a október.
9. Nájomca je povinný splniť podmienky stanovené oddelením územného konania a stavebného poriadku Miestneho úradu mestskej časti Bratislava - Petržalka, okresného riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru v Bratislave, Regionálneho úradu verejného zdravotníctva Bratislava hl. m. SR, obvodného úradu životného prostredia Bratislava, príp. ďalších orgánov štátnej správy.
10. Nájomca je oprávnený prenechať NP alebo jeho časť na určitý termín do podnájmu len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa.
11. Nájomca je oprávnený prenechať NP do podnájmu neziskovej organizácii: **Potravinová banka Slovenska, o.z., kpt. Nálepku 19, 082 01 Lipany IČO: 30797896 DIČ: 2022052197 na dobu určitú do 31.12.2011.**
12. Prenajímateľ je povinný odovzdať NP nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním NP.
13. Škody na zariadeniach alebo vybavenosti prenajatého NP vzniknuté z dôvodu havárií zariadení umiestnených pod, nad alebo v odovzdávajúcej stanici tepla v plnom rozsahu znáša nájomca.

### Článok IX.

#### Skončenie nájmu

1. Nájom nebytového priestoru sa uzatvára na **dobu neurčitú**. Prenajímateľ i nájomca sú oprávnení vypovedať zmluvu písomne bez udania dôvodu v lehote 3 mesiacov, ktorá sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
2. Nájomca berie na vedomie, že prenechanie predmetu prenájmu tretej osobe, neplatenie

nájomného, vykonávanie inej činnosti než je dohodnuté v zmluve, je oprávneným dôvodom na jednostrannú výpoveď z tejto zmluvy prenajímateľom. Výpoveď je v tomto prípade jednomesačná a začína plynúť prvým dňom po doručení výpovede.

3. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v pôvodnom stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebenie, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

#### Článok X. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a je účinná **od 15.6.2011**.
2. Túto zmluvu je možné meniť iba písomnými dodatkami potvrdenými štatutárnymi zástupcami zmluvných strán.
3. Zmluva je vyhotovená v 2 – roch exemplároch, pričom nájomca obdrží jeden exemplár.
4. Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvné strany dohodli, že platia primerané ustanovenia Obchodného a Občianskeho zákonníka.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že text tejto zmluvy nebudú rozširovať ani zverejňovať vo vzťahu k tretím osobám bez vzájomnej dohody.
6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha č. 1 až 3.
7. Obidve zmluvné strany prehlasujú, že obsah tejto zmluvy im je známy, právny úkon podpísania zmluvy urobili vážne, slobodne a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

V Bratislave dňa .....

V Bratislave dňa .....

podpísaný

podpísaný

.....

.....

nájomca  
štatutárny zástupca

prenajímateľ  
Ing. Vojtech Červenka,  
obchodný riaditeľ

- Prílohy : 1/ Výpočtový list  
2/ Súhlas starostu MČ Petržalka  
3/ Zápisnica o odovzdaní a prevzatí NP

Variabilný symbol  
uvádzajte vždy číslo faktúry

Príloha č. 1  
k **Zmluve č. 171/2011**

**V ý p o č t o v ý l i s t**  
**o úhrade za užívanie nebytového priestoru v objekte OST**  
**TB A1-23 na Romanovej ul.**

Spôsob využitia nebytového priestoru : **sociálne účely**

Druh a rozmery miestností a výpočet úhrady za užívanie :

Spôsob využitia NP	m <sup>2</sup>	sadzba €/m <sup>2</sup>	ročná úhrada €	mesačná úhrada €
<b>sociálne účely</b>	<b>51,37 m<sup>2</sup></b>	<b>0,- €/m<sup>2</sup></b>	<b>0,83 €</b>	<b>0,- €</b>

K nájomnému **bude** účtovaná DPH.

Dodávka tepla na ÚK: **áno**  
Vykurovaná plocha: 49,66 m<sup>2</sup>  
Vykurovaný objem: 49,66 m<sup>2</sup> x 3,4 m = 168,844 m<sup>3</sup>

Dodávka pitnej vody : **áno** - bude účtovaná podľa skutočného odberu

Dodávka teplej úžitkovej vody : **áno**

K nákladom za služby (teplo a voda) pri mesačnej fakturácii **bude** účtovaná DPH.

Výpočtový list platný dňom **15.6.2011**

V Bratislave dňa

podpísaný

.....

nájomca  
štatutárny zástupca

podpísaný

.....

prenajímateľ  
štatutárny zástupca