

Zmluva č. 740/2019

o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle ustanovení zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v platnom znení, zákona č.18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení, zákona č.446/2001 Z. z.
o majetku vyšších územných celkov v platnom znení a ďalších právnych predpisov.

Článok 1

ZMLUVNÉ STRANY

PRENAJÍMATEĽ

sídlo:

Poliklinika Karlova Ves

Líščie údolie 57, 842 31 Bratislava 4

ktorej mene koná štatutárny orgán:

Ing. Silvia Némethová -riaditeľka

IČO:

17 336 236

DIČ:

2020890432

IČ DPH:

SK2020890432

bankové spojenie:

ŠTÁTNA POKLADNICA

č. účtu (IBAN):

SK43 8180 0000 0070 0047 5630

(ďalej len ako „prenajímateľ“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

NÁJOMCA

sídlo:

Iveta Kotásková

Domašská 8603/4, 821 07 Bratislava

IČO:

37 333 968

DIČ:

1042322996

(ďalej len ako „nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare)

Článok 2

ÚVODNÉ USTANOVENIE

2.1 Bratislavský samosprávny kraj je vlastníkom nehnuteľnosti: Polikliniky Karlova Ves, Líščie údolie 57, 842 31 Bratislava, ktorej časť je predmetom nájmu a ktorá sa nachádza na parc. č. 669/1, 669/3 a 670/1, súpisné č. stavby 98, zapísanej na liste vlastníctva, č. 1712, k. ú. Bratislava - Karlova Ves.

2.2 Prenajímateľ (Poliklinika Karlova Ves, Líščie údolie 57, 842 31 Bratislava) je správcom vyššie uvedeného nehnuteľného majetku, pričom je oprávnený prenechať ho do nájmu.

2.3 Nájomca je fyzická osoba zapísaná v Živnostenskom registri Okresného úradu Bratislava, číslo živnostenského registra: 104-20245 (fotokópia Výpisu zo živnostenského registra tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy).

Článok 3

PREDMET ZMLUVY

3.1 Prenajímateľ ako správca nehnuteľnosti prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory:

v pavilóne dospelých, na 4. poschodí, miestnosť č. dv. 432, o celkovej výmere 13,54 m²,

nachádzajúce sa v budove Polikliniky Karlova Ves, Líščie údolie č. 57 v Bratislave.

Článok 4

ÚČEL NÁJMU

4.1 Nájomca sa zaväzuje užívať nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto zmluvy výlučne za účelom

prevádzkovania kancelárie,

a tieto prevádzkovať osobne a prostredníctvom svojich zamestnancov a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa na predmet nájmu vzťahujú.

Článok 5

DOBA NÁJMU

5.1 Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory uvedené v čl.3 tejto zmluvy na **dobu určitú, od 20.3.2019 do 19.6.2019**, s účinnosťou od **20.3.2019**, nie však skôr ako dňom nasledujúcim po zverejnení tejto zmluvy v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka.

Článok 6

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

6.1 Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na ich užívanie nezariadené a bez technológií a špeciálnej úpravy. Nájomcovi je stav nebytových priestorov známy, oboznámil sa s nimi osobnou obhliadkou pred prihlásením sa do obchodnej verejnej súťaže a preberá ich v stave, v akom sa tieto nachádzajú.

6.2 Prenajímateľ je povinný zabezpečovať revízie elektroinštalácií, revízie výťahov a tlakových nádob v budove Polikliniky Karlova Ves, Líščie údolie 57, Bratislava.

6.3 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov. Prenajímateľ zabezpečuje upratovanie a údržbu spoločných priestorov, vrátane sociálnych zariadení.

6.4 Prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu prístup do prenajatých priestorov v prípade odborných prehliadok elektroinštalácií, výkonu revízií, opráv a modernizácií a pod., ako aj vstup do prenajatých priestorov v prípade mimoriadnych udalostí (havárie vody, kúrenia a pod.). Nájomca je povinný poskytnúť prenájomcovi súčinnosť v prípadoch uvedených v predchádzajúcej vete. Za týmto účelom je nájomca povinný zabezpečiť, aby mal prenájomca k dispozícii kľúče od priestorov prenajatých nájomcom v zapečatenej obálke. Pečať obálky bude označená nájomcom. V každom jednotlivom prípade vstupu prenájomca do prenajatých priestorov sa prenájomca zaväzuje o tejto skutočnosti ihneď upovedomiť nájomcu na telefónnych číslach oznámených nájomcom v deň podpisu tejto zmluvy. O každom vstupe sa prenájomca zaväzuje spísať protokol, o ktorom bez zbytočného odkladu upovedomí nájomcu.

6.5 Prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu prístup do prenajatých priestorov za účelom, vykonania kontroly, či nájomca užíva prenajaté nebytové priestory v súlade podmienkami dohodnutými v tejto zmluve a účelom uvedeným v čl. 4 tejto zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do prenajatých priestorov výlučne po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu a za prítomnosti nájomcu, prípadne ním poverenej osoby.

6.6 Nájomca znáša na vlastné náklady opravy účelovej povahy, drobné opravy, obvyklé užívacie práce do výšky 270 € bez DPH, jednotlivo, ako aj všetky náklady na opravy vzniknuté neprimeraným užívaním nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v prenajatých nebytových priestoroch.

6.7 Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomca.

6.8 Nájomca nie je oprávnený vykonávať akékoľvek stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomca a oznámenia príslušnému stavebnému úradu alebo bez stavebného povolenia, ak potreba ohlásenia stavebnej úpravy alebo potreba stavebného povolenia vyplýva zo všeobecne záväzného právneho predpisu. Pri porušení povinnosti nájomcu podľa tohto ustanovenia je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 3 320 € a je povinný odstrániť vykonané a nepovolené zmeny na vlastné náklady do 15 pracovných dní od doručenia výzvy na odstránenie vykonaných zmien. Ustanovenia čl. 8, bod 1 tejto zmluvy platia primerane. Nájomca musí požiadať o povolenie v dostatočnom časovom predstihu, minimálne 10 pracovných dní pre očakávaným zahájením prác.

6.9 V prípade, že prenájomca dá nájomcovi súhlas na vykonanie stavebných úprav, je nájomca povinný dať si vypracovať na svoje náklady projektovú dokumentáciu, v ktorej budú zaznamenané prípadné zmeny oproti pôvodnej projektovej dokumentácii vrátane profesií, pričom tieto zmeny ako

aj výšku reálnych nákladov je nájomca povinný vopred prekonzultovať s prenajímateľom a následne po odsúhlasení príslušnými orgánmi odovzdať túto projektovú dokumentáciu s pečiatkami a s kópiami vyjadrení dotknutých osôb prenajímateľovi. Všetky podklady musí nájomca odovzdať poverenej osobe na strane prenajímateľa nie neskôr ako do 30 kalendárnych dní po ukončení prác. Ak doklady nedoručí, za každý začatý kalendárny deň omeškania je prenajímateľ oprávnený požadovať pokutu vo výške 10 €.

6.10 Nájomca je povinný zabezpečovať si a vykonávať revízie, resp. zabezpečovať odstraňovanie závad na technických zariadeniach, ktoré sú majetkom nájomcu, vnesených nájomcom do predmetu nájmu, po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa.

6.11 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať (s výnimkou opráv uvedených v článku 6 ods. 6.6 tejto zmluvy) a umožniť mu vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla prenajímateľovi.

6.12 Nájomca je povinný užívať predmet nájmu dohodnutým spôsobom, v súlade s predmetom svojej činnosti.

6.13 Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu alebo výpožičky inej fyzickej alebo právnickej osobe. Takýto právny úkon je neplatný.

6.14 Nájomca nemôže na majetok Bratislavského samosprávneho kraja zriadiť záložné právo, alebo tento majetok inak zaťažiť. Takýto právny úkon je neplatný.

6.15 Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov v prípade odborných prehliadok elektrických zariadení, výkonu revízií, opráv a modernizácií, mimoriadnych situácií (havárií a pod.), ako aj na vykonávanie kontrol dodržiavania jednotlivých ustanovení tejto zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do prenajatých priestorov len po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu a za prítomnosti nájomcu, prípadne ním poverenej osoby. Počas mimoriadnej situácie je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do prenajatých priestorov samostatne po splnení podmienok uvedených v ust. článku 6 odst. 6.4 tejto zmluvy.

6.16 Po skončení prenájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi prenajaté nebytové priestory v stave v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a to formou písomného záznamu o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov. Zmluvné strany sa týmto dohodli, že nájomca nemá nárok na úhradu nákladov za úpravy priestorov ani nárok na úhradu toho, o čo predmet nájmu zhodnotil, ak sa s prenajímateľom dopredu písomne nedohodol inak.

6.17 Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov (v zmysle zákona NR SR č.314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 121/2002 o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov) a zaväzuje sa pred začatím prevádzky, ako aj počas prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie. Kópie správ z odborných prehliadok a skúšok technických zariadení, za ktoré zodpovedá nájomca, odovzdá nájomca prenajímateľovi do 1 mesiaca od ich vykonania.

6.18 Ak dôjde ku skončeniu nájmu a nájomca neodovzdá nebytové priestory v posledný deň výpovednej lehoty, alebo dňom ukončenia nájmu, zmluvné strany sa dohodli, že nebytové priestory môže prenajímateľ vypratať na náklady a zodpovednosť nájomcu. Prenajímateľ je povinný termín vypratania nebytových priestorov oznámiť nájomcovi aspoň 3 dni pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi skladné vo výške 10 EUR za každý deň úschovy majetku nájomcu.

6.19 Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu v prenajatých priestoroch, ktoré je nájomca povinný si strážiť a ochraňovať sám a za tým účelom je povinný dať si ho poistiť. Ustanovenie predchádzajúcej vety neplatí v prípade, ak ku škode na majetku nájomcu došlo v príčinnej súvislosti so zavineným konaním prenajímateľa alebo jeho zamestnancov.

6.20. V prípade omeškania s plnením peňažného dlhu je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške o 5 percentuálnych bodov vyššej ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu (Nariadenie Vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov). Zaplatenie úroku z omeškania nespôsobuje zánik povinnosti nájomcu platiť zmluvnú pokutu podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.

6.21 Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.

6.22 Nájomca je povinný prispôbiť prevádzkové hodiny predmetu nájmu len na čas prevádzky Polikliniky Karlova Ves a to len v pracovných dňoch, v dobe od 7.00 do 19.00 hod., pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak. Dohoda musí byť písomná, ako neoddeliteľná súčasť tejto zmluvy, inak je neplatná.

6.23 V spoločných priestoroch je zakázané umiestňovať akékoľvek predmety (nábytok, informačné tabule a pod.), pokiaľ sa nájomca písomne nedohodne s prenajímateľom inak. Na fasáde budovy, vrátane okenných tabúl ako aj na terase, vrátane zábradlia, je zakázané umiestňovať akékoľvek reklamné alebo informačné materiály.

Článok 7

CENA, SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO SO SÚVISIACIMI SLUŽBAMI

7.1 Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške **134,60 €/m²/rok**. V nájomnom sú zahrnuté tiež náklady na nasledovné služby spojené s užívaním predmetu nájmu: vykurovanie, príprava TÚV, elektrická energia, vodné, stočné, odvoz komunálneho odpadu, donáška pošty pre PSČ 842 31 a upratovanie spoločných priestorov a sociálnych zariadení prístupných zo spoločných priestorov.

7.2. Výška mesačnej platby nájomcu za užívanie predmetu nájmu je **151,87 €**, slovom **stopäťdesiatjedna - 87/100 €**. **Čisté nájomné je vo výške 8,02 € / m² / mesiac.**

Nájom nehnuteľnosti alebo jej časti oslobodený od DPH podľa §38 Zákona 222/2004 Z. z. o DPH. Pokiaľ z dôvodu zmeny všeobecne-záväzného právneho predpisu prenajímateľovi vznikne povinnosť účtovať v súvislosti s nájomným podľa tejto zmluvy DPH, bude DPH v sadzbe určená všeobecne-záväzným právnym predpisom pripočítaná k dohodnutému nájomnému.

7.3 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné v **mesačných splátkach, vždy do 10. dňa bežného mesiaca** na účet prenajímateľa.

Číslo účtu:	SK43 8180 0000 0070 0047 5630
vedený v:	ŠTÁTNA POKLADNICA
variabilný symbol:	7740.

Výška prvej splátky nájomného je:

$$151,87 \text{ €} \times \frac{\text{počet dní v mesiaci nadobudnutia účinnosti} - \text{poradové číslo dňa nadobudnutia účinnosti} + 1}{\text{počet dní v mesiaci nadobudnutia účinnosti}},$$

zaokrúhlené na 2 desatinné miesta (aliquótna časť mesačnej splátky).

Prvá splátka je splatná do 10. dňa od účinnosti tejto zmluvy. Ak prípadne 10. kalendárny deň mesiaca na bankový deň, tj. štátny sviatok, deň pracovného pokoja a podobne, považuje sa za deň splatnosti posledný predchádzajúci bankový deň pred týmto dňom.

Článok 8

ZMLUVNÁ POKUTA

8.1 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného dohodnutého v bode 7.2 tejto zmluvy o nájme viac ako 30 kalendárnych dní, je nájomca povinný za každý ďalší deň omeškania presahujúci 30 dní od splatnosti nájomného zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,2 % z dlžnej sumy, ak sa s prenajímateľom písomne nedohodne inak. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplatenej zmluvnej pokuty. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká povinnosť plnenia nájomcu podľa tejto zmluvy, ktorá je zabezpečená zmluvnou pokutou. Nájomca je povinný zmluvnú pokutu zaplatiť, aj keď porušenie povinnosti nezavinil. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká povinnosť platiť úrok z omeškania podľa tejto zmluvy, pokiaľ sa nájomca písomne nedohodne s prenajímateľom inak.

8.2 Príslušná suma sa považuje za uhradenú až dňom jej pripísania na účet prenajímateľa.

Článok 9

OSOBITNÉ DOJEDNANIA

9.1 Nájomca je povinný platiť nájomné a súvisiace služby riadne a včas v dohodnutej výške až do dňa odovzdania nebytových priestorov prenajímateľovi spôsobom dohodnutým touto zmluvou. Na zabezpečenie tejto úhrady má prenajímateľ zádržné právo voči hnutelným veciam nájomcu nachádzajúcim sa v prenajatých priestoroch.

9.2 Pre prípad omeškania nájomcu s odovzdaním prenajatého nebytového priestoru po skončení nájmu, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške mesačného nájomného, za každý aj začatý mesiac omeškania s odovzdaním predmetu nájmu. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa na zaplatenie nájomného (bod 9.1 tejto zmluvy), ani právo na náhradu škody presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty.

Článok 10

SKONČENIE NÁJMU NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

10.1 Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy môžu zmluvné strany ukončiť :

a) na základe vzájomnej písomnej dohody dňom dohodnutým v tejto dohode,
b) odstúpením od zmluvy z dôvodov dohodnutých v tejto zmluve. Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a musí byť doručené druhej zmluvnej strane. Účinky odstúpenia od zmluvy nastanú dňom doručenia prejavu o odstúpení druhej zmluvnej strane. Týmto dňom zmluvný vzťah podľa tejto zmluvy končí.

10.2 Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy aj z nasledovných dôvodov:

a) ak nájomca poruší svoje povinnosti, dohodnuté v bodoch 6.7, 6.8, 6.13 a 6.14 tejto zmluvy,
b) v prípade, keď sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného viac ako 30 dní.

Článok 11

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

11.1 Pokiaľ táto zmluva o nájme nerieši všetky práva a povinnosti zmluvných strán, riadia sa zmluvné strany príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka a príslušnými záväznými právnymi predpismi platnými v SR.

11.2 K zmene alebo doplneniu tejto zmluvy môže dôjsť len po vzájomnej dohode zmluvných strán, formou písomného dodatku, podpísaného obidvomi zmluvnými stranami alebo v prípade, ak to vyplýva zo zmien a doplnkov právnych predpisov.

11.3 Písomnosti týkajúce sa tejto zmluvy sa zasielajú na adresu sídla/trvalého pobytu/inú adresu adresáta uvedenú v zmluve, resp. na inú adresu, ktorú zmluvná strana následne preukázateľne oznámi druhej zmluvnej strane. Písomnosti sa považujú za doručené v piaty pracovný deň po dni odoslania na poštovú prepravu.

11.4 Touto zmluvou sa upravujú vzájomné vzťahy medzi zmluvnými stranami.

11.5 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, porozumeli jej obsahu, nemajú námietky proti jej forme a obsahu, vyhlasujú, že ju neuzatvorili v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

11.6 Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden rovnopis dostane prenajímateľ a jeden rovnopis nájomca.

11.7 Nájomca berie na vedomie, že uzatvorenie tejto zmluvy podlieha schvaľovaniu Bratislavským samosprávnym krajom (zriaďovateľom prenajímateľa), ktorý ako orgán verejnej správy v zmysle základných princípov zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácii) v znení neskorších predpisov „čo nie je tajné, je verejné“ a „prevažujúci verejný záujem nad obchodnými a ekonomickými záujmami osôb“, na základe dobrovoľnosti nad rámec povinnosti uloženej zákonom o slobode informácii, zverejňuje za účelom zvyšovania transparentnosti samosprávy pre občanov a kontroly verejných financií občanmi všetky informácie, ktoré sa získali za verejné financie, týkajú sa používania verejných financií alebo nakladania s majetkom BSK a štátu. Na základe tejto skutočnosti nájomca výslovne súhlasí so zverejnením tejto zmluvy, prípadných jej dodatkov, a všetkých príloh v plnom rozsahu (t.j. obsah zmluvy, jej náležitosti, identifikácia zmluvných strán, osobné údaje, obchodné tajomstvo, fakturačné údaje, ...) na internetovej stránke Bratislavského samosprávneho kraja za účelom zvyšovania transparentnosti samosprávy pre občanov a kontroly verejných financií občanmi. Tento súhlas udeľuje nájomca bez akýchkoľvek výhrad a bez časového obmedzenia.

11.8 Zmluva nadobúda účinnosť dňom uvedeným v tejto zmluve, nie však skôr ako je deň nasledujúci po zverejnení zmluvy v zmysle §47a Občianskeho zákonníka.

V Bratislave, dňa

ZA PRENAJÍMATEĽA
Ing. Silvia Némethová -riaditeľka

NÁJOMCA
Iveta Kotásková