

Zmluva č. 751/2019

o nájme

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)

Zriaďovateľ:

Bratislavský samosprávny kraj

so sídlom:

Sabinovská 16, 820 05 Bratislava 25

a

NÁJOMCA

sídlo:

Dallmayr Vending & Office k. s.

Prístavná 10, 821 09 Bratislava

IČO:

35 803 118

DIČ:

2020281725

IČ DPH:

SK2020281725

č. účtu (IBAN):

SK56 1111 0000 0010 4241 3000

zastúpený

**Róbert Tkáč – štatutárny orgán
komplementára**

(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 právnická osoba zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sr, vložka č. 1331/B (fotokópia Výpisu z obchodného registra tvorí prílohu č.1 tejto zmluvy).

Článok 3

PREDMET ZMLUVY

3.1 Prenajímateľ, ako správca nehnuteľnosti, prenája nájomcovi za nižšie uvedených podmienok:

časť chodbovej plochy oproti dverám č. 2 pri stene hlavného vchodu v pavilóne dospelých, na prízemí, o rozmer 2 m (rozmer pri stene) x 1 m, o celkovej výmere 2,00 m²,

nachádzajúce sa v budove Polikliniky Karlova Ves, Líščie údolie č. 57 v Bratislave (ďalej len ako „priestor“ a/alebo ako „predmet nájmu“).

Článok 4

ÚČEL NÁJMU

4.1 Nájomca sa zaväzuje užívať priestor, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto zmluvy výlučne za účelom

prevádzkovania potravinového a nápojového automatu (povinný sortiment: chladené balené nealkoholické nápoje, slané a sladké balené pochutiny),

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

Článok 5

DOBA NÁJMU

5.1 Prenajímateľ prenája nájomcovi priestor uvedený v čl.3 tejto zmluvy na **dobu neurčitú**, s účinnosťou od **3.9.2019**, 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 priestor v stave spôsobilom na užívanie, nezariadený a bez technológií a špeciálnej úpravy. Nájomcovi je stav priestoru známy, oboznámil sa s nimi osobnou obhliadkou pred prihlásením sa do obchodnej verejnej súťaže a preberá ho 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 priestoru. Prenajímateľ zabezpečuje upratovanie a údržbu okolia nápojového automatu.

6.4 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 na predmete nájmu.

6.5 Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

6.6 Nájomca nie je oprávnený vykonávať akékoľvek stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa 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.

6.7 V prípade, že prenajímateľ 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 €.

6.8 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.

6.9 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať (s výnimkou opráv uvedených v článku 6 ods. 6.4 tejto zmluvy) a umožniť mu vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla prenajímateľovi.

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

6.11 Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky inej fyzickej alebo právnickej osobe. Takýto právny úkon je neplatný.

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

6.13 Po skončení prenájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi prenajatý priestor v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to formou písomného záznamu o odovzdaní a prevzatí priestoru. Zmluvné strany sa týmto dohodli, že nájomca nemá nárok na úhradu nákladov za úpravu priestoru ani nárok na úhradu toho, o čo predmet nájmu zhodnotil, ak sa s prenajímateľom dopredu písomne nedohodol inak.

6.14 Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu predmetu nájmu (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.

6.15 Ak dôjde ku skončeniu nájmu a nájomca neodovzdá priestor v posledný deň výpovednej lehoty, alebo dňom ukončenia nájmu, zmluvné strany sa dohodli, že priestor môže prenajímateľ vypratať na náklady a zodpovednosť nájomcu. Prenajímateľ je povinný termín vypratania priestoru 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.

6.16 Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu na predmete nájmu, ktorý 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.

6.17. 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.

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

6.19 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.

6.20 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.

6.21 Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť prevádzkovú dobu polikliniky na čas od 6.30 hod. do 18.30 hod. a nájomca je povinný túto zmenu rešpektovať a upraviť svoje prevádzkové hodiny v súlade s touto zmenou. Zmenu prevádzky polikliniky podľa tohto bodu zmluvy je prenájomca povinný oznámiť nájomcovi písomne a táto zmena je pre nájomcu záväzná prvým dňom tretieho mesiaca, nasledujúceho po doručení oznámenia.

Článok 7

CENA, SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO SO SÚVISIACIMI SLUŽBAMI

7.1 Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške **240,00 €/m²/rok**. V nájomnom sú zahrnuté tiež náklady na nasledovné služby spojené s užívaním predmetu nájmu: elektrická energia a upratovanie okolia predmetu nájmu.

7.2. Výška ročnej platby nájomcu za užívanie predmetu nájmu je **480,00 €**. Výška mesačnej platby nájomcu za užívanie predmetu nájmu je **40,00 €**, slovom **štyridsať €**.

Nájom nehnuteľnosti alebo jej časti oslobodený od DPH podľa § 38 zákona č. 222/2004 Z. z. o DPH. Pokiaľ z dôvodu zmeny všeobecne-záväzného právneho predpisu prenájomca 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 Zmluvné strany sa dohodli, že prenájomca je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného dohodnutú v bode 1 tohto článku zmluvy v prípade nárastu cien ktorejkoľvek zo služieb spojených s užívaním predmetu nájmu, náklady na ktorú sú podľa bodu 1 tohto článku súčasťou nájomného. Navýšenie nájomného určí prenájomca pomerne podľa podlahovej plochy predmetu nájmu k priemernej prenajatej ploche stavby, v ktorej sa predmet nájmu nachádza. Prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o jednostrannej úprave nájomného podľa predchádzajúcej vety, pričom takto upravené nájomné je pre nájomcu záväzná a nájomca je povinný ho platiť od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení oznámenia o úprave výšky nájomného nájomcovi. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že k zvýšeniu nájmu môže dôjsť aj o ročnú mieru inflácie spotrebiteľských cien za predchádzajúci kalendárny rok, podľa oznámenia ŠU SR (alebo inštitúcie, ktorá ho nahradí). V takom prípade má prenájomca právo jedenkrát v kalendárnom roku jednostranne upravovať cenu nájmu o percento zodpovedajúce ročnej miere inflácie vyhlásenej za kalendárny rok predchádzajúci kalendárnemu roku, v ktorom sa úprava nájomného uskutočňuje. Úprava nájomného bude prenájomcom oznámená nájomcovi písomným oznámením obsahujúcim údaj o percente oficiálne vyhlásenej miere ročnej inflácie s tým, že účinnosť tejto zmeny je dohodnutá zmluvnými stranami vždy k 1. dňu mesiaca nasledujúceho po doručení tohto oznámenia. Neakceptovanie upraveného nájomného nájomcom, podľa tohto bodu zmluvy, sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a je zmluvným dôvodom na odstúpenie od zmluvy zo strany prenájomca.

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

Číslo účtu:	SK43 8180 0000 0070 0047 5630
vedený v:	ŠTÁTNA POKLADNICA
variabilný symbol:	7751.

Výška prvej splátky nájomného je:

$$40,00 \text{ €} \times \frac{\text{počet dní v mesiaci nadobudnutia účinnosti} - \text{poradové číslo dňa nadobudnutia účinnosti} + 1}{\text{počet dní v mesiaci nadobudnutia účinnosti}},$$

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

Prvá splátka nájomného je splatná do 10. dňa od účinnosti tejto zmluvy. Ak pripadne 10. kalendárny deň mesiaca na nebankový 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 priestoru prenajímateľovi spôsobom dohodnutým touto zmluvou. Na zabezpečenie tejto úhrady má prenajímateľ zádržné právo voči hnutelným veciam nájomcu nachádzajúcim sa na predmete nájmu.

9.2 Pre prípad omeškania nájomcu s odovzdaním prenajatého 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) písomnou výpoveďou podľa ust. § 10 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení.
- c) 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, okrem dôvodov uvedených v bode 7.3 tejto zmluvy odstúpiť od tejto zmluvy aj z nasledovných dôvodov:

- a) ak nájomca poruší svoje povinnosti, dohodnuté v bodoch 6.5, 6.6, 6.11 a 6.12 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.

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 prenájomca a jeden rovnopis nájomca.

11.7 Nájomca berie na vedomie, že 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 informácií) 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 informácií, sa táto zmluva 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 Polikliniky Karlova Ves 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

ZA NÁJOMCU
Róbert Tkáč – štatutárny zástupca
komplementára