

Zmluva č. 757/2019

o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, 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:

v ktorej mene koná štatutárny orgán:

IČO:

DIČ:

IČ DPH:

bankové spojenie:

č. účtu (IBAN):

tel. č.

e-mail.

so súhlasom zriad'ovateľa:

so sídlom:

zastúpený:

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

Poliklinika Karlova Ves

Líščie údolie 57, 842 31 Bratislava 4

Ing. Silvia Némethová -riaditeľka

17 336 236

2020890432

SK2020890432

ŠTÁTNA POKLADNICA

SK43 8180 0000 0070 0047 5630

+421 2 602 64 111

pkv@netax.sk

Bratislavský samosprávny kraj

Sabinovská 16, 820 05 Bratislava 25

Mgr. Juraj Droba, MBA M.A.- predseda

a

NÁJOMCA

sídlo:

IČO:

DIČ:

č. účtu (IBAN):

tel. č.

e-mail.

zastúpený (pri PO)

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

PHARMAPOST, s. r. o.

Boženy Němcovej 13, 811 04 Bratislava

51 193 175

2120747541

SK29 1100 0000 0029 4907 5171

+421 918 630 550

avodilka@yahoo.com

Ing. Adrián Vodilka, MSc. - konateľ

Článok 2

ÚVODNÉ USTANOVENIE

- 2.1 Bratislavský samosprávny kraj je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti: budovy Polikliniky Karlova Ves, situovanej na ulici Líščie údolie 57, 842 31 Bratislava, súp. číslo stavby 98, stojacej na pozemku registra „CKN“, parc. č. 669/1, 669/3 a 670/1 (ďalej len „budova polikliniky“). Výlučné vlastníctvo Bratislavského samosprávneho kraja k budove polikliniky je zapísané na liste vlastníctva, č. 1712 vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava, pre okres Bratislava IV, obec Bratislava – mestská časť Karlova Ves, katastrálne územie Karlova Ves.
- 2.2 Prenajímateľ (Poliklinika Karlova Ves, Líščie údolie 57, 842 31 Bratislava) je správcom budovy polikliniky, pričom je oprávnený prenechať so súhlasom Bratislavského samosprávneho kraja jednotlivé priestory v budove polikliniky do nájmu tretím osobám.
- 2.3 Nájomca je právnická osoba zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č 124271/B (fotokópia Výpisu z obchodného registra tvorí prílohu č.1 tejto zmluvy).
- 2.4 Táto Zmluva sa uzatvára v súlade s výsledkom obchodnej verejnej súťaže, vyhlásenej prenajímateľom dňa 06.08.2019.

Článok 3

PREDMET ZMLUVY

- 3.1 Prenajímateľ ako správca budovy polikliniky touto zmluvou prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nasledovné nebytové priestory nachádzajúce sa v budove polikliniky:

**v pavilóne dospelých miestnosti č. 1.3, 1.6, 1.7 a 1.8 a časť súčasnej vstupnej haly (prízemie)
o výmere 120 m²
(ďalej len „predmet nájmu“)**

- 3.2 Predmet nájmu je bližšie špecifikovaný v orientačnom náčrte, tvoriacom prílohu č. 2 tejto zmluvy. Presná výmera predmetu nájmu bude určená na základe realizačnej projektovej dokumentácie na vykonanie stavebných úprav na predmete nájmu (ďalej len „projekt“), v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy, a to ako výmera čistej úžitkovej plochy nebytových priestorov, ktoré budú podľa projektu výsledkom stavebných úprav.
- 3.3 Po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na užívanie vykonaných stavebných úprav na predmete nájmu, pokiaľ sa takéto rozhodnutie vyžaduje, inak po ukončení stavebných úprav na predmete nájmu, zmluvné strany zabezpečia premeranie čistej úžitkovej plochy nebytových priestorov tvoriacich predmet nájmu podľa skutočného stavu vyhotovenia stavebných úprav; takto zistená výmera bude predstavovať výmeru predmetu nájmu na účely tejto zmluvy počnúc kalendárnym mesiacom, v ktorom k premeraniu došlo. Po premeraní podľa predchádzajúcej vety zmluvné strany podpíšu dodatok k tejto zmluve, ktorým bližšie špecifikujú predmet nájmu v súlade so skutočným stavom vyhotovenia stavebných úprav a potvrdia jeho výmeru na účely tejto zmluvy.

Článok 4

ÚČEL NÁJMU

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

poskytovania zdravotnej starostlivosti,

a tieto prevádzkovať osobne a prostredníctvom svojich zamestnancov a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa na predmet nájmu vzťahujú a na základe právoplatného rozhodnutia o povolení na prevádzkovanie zariadenia zdravotnej starostlivosti vydaného Bratislavským samosprávnym krajom, alebo iným príslušným orgánom.

- 4.2 Nájomca je zároveň v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy oprávnený užívať predmet nájmu tiež na účely vykonania stavebných úprav na predmete nájmu, a to za podmienok dohodnutých touto zmluvou.

Článok 5

DOBA NÁJMU

- 5.1 Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu na **dobu určitú v trvaní 10 rokov, a to odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.**

Článok 6

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 6.1 Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave, v akom sa nachádza ku dňu podpisu tejto zmluvy. Nájomca vyhlasuje, že pred podpisom tejto zmluvy sa oboznámil so stavom predmetu nájmu, tento mu je známy a v takomto stave ho preberá do svojho užívania. Nájomca sa zároveň zaväzuje, že za podmienok dohodnutých v tejto zmluve, vykoná stavebné úpravy na predmete nájmu smerujúce k tomu, aby bol predmet nájmu spôsobilý na účel užívania dohodnutý v článku 4 zmluvy. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu do užívania na základe písomného protokolu najneskôr do 3 (troch) pracovných dní odo dňa kedy nadobudla táto Zmluva účinnosť.
- 6.2 Prenajímateľ je povinný zabezpečovať revízie elektroinštalácií, revízie výťahov a tlakových nádob v budove Polikliniky Karlova Ves, Líščie údolie 57, Bratislava, okrem vyhradených technických zariadení (ďalej len: „VTZ“) vnesených nájomcom.
- 6.3 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu. Prenajímateľ zabezpečuje vykurovanie, prípravu TÚV, elektrickú energiu, vodné, stočné, odvoz komunálneho odpadu, donášku pošty pre PSČ 842 31, upratovanie a údržbu spoločných priestorov budovy polikliniky, vrátane sociálnych zariadení prístupných zo spoločných priestorov a stoličiek, stolov a prebaľovacích pultov umiestnených v čakárni (s výnimkou ich textilných častí) a zber a manipuláciu s nebezpečným odpadom, vznikajúcim v súvislosti s poskytovaním zdravotnej starostlivosti.
- 6.4 Prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu prístup do predmetu nájmu v prípade odborných prehliadok elektroinštalácií, výkonu revízií, opráv a modernizácií a pod., ako aj vstup do predmetu nájmu v prípade mimoriadnych udalostí (havárie vody, kúrenia a pod.).

Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi súčinnosť v prípadoch uvedených v predchádzajúcej vete. Za týmto účelom je nájomca povinný zabezpečiť, aby mal prenajímateľ k dispozícii kľúče od predmetu nájmu v zapečatenej obálke. Pečať obálky bude označená nájomcom. V každom jednotlivom prípade vstupu prenajímateľa do predmetu nájmu sa prenajímateľ zaväzuje o tejto skutočnosti ihneď upovedomiť nájomcu na telefónnych číslach naposledy mu oznámených nájomcom a kým k takému oznámeniu nedôjde, tak na telefónnych číslach uvedených v záhlaví tejto zmluvy. Zmena kontaktných osôb a telefónnych čísiel sa oznamuje e-mailom na e-mailovej adrese určenej obdobne podľa predchádzajúcej vety. O každom vstupe sa prenajímateľ zaväzuje spísať protokol, o ktorom bez zbytočného odkladu upovedomí nájomcu.

- 6.5 Prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu prístup do predmetu nájmu aj za účelom vykonania kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade podmienkami dohodnutými v tejto zmluve a v súlade s účelom uvedeným v článku 4 tejto zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu výlučne po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu a za prítomnosti nájomcu, prípadne ním poverenej osoby, pokiaľ z tejto zmluvy v osobitných prípadoch nevyplýva inak.
- 6.6 Nájomca vykonáva na vlastné náklady opravy účelovej povahy, drobné opravy a obvyklé užívacie práce na a v predmete nájmu, ak náklady na takéto opravy a užívacie práce neprevýšia jednotlivo 270 € bez DPH; nájomca zabezpečuje na vlastné náklady aj opravy závad na stavebných úpravách predmetu nájmu v prípadoch podľa bodu 6.22 prvá veta. Ostatné opravy predmetu nájmu je povinný vykonať prenajímateľ, pričom ak z tejto zmluvy nevyplýva niečo iné, prenajímateľ znáša aj všetky náklady na tieto opravy. Nájomca znáša náklady na opravy závad vzniknutých neprimeraným užívaním predmetu nájmu nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v predmete nájmu, ako aj opravy závad na stavebných úpravách predmetu nájmu v prípadoch podľa bodu 6.22.1. Ak v prípadoch podľa predchádzajúcej vety vykoná opravu prenajímateľ, je nájomca po skončení opravy povinný nahradiť prenajímateľovi na jeho písomnú žiadosť všetky preukázané náklady účelne a hospodárne vynaložené na túto opravu.
- 6.7 Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 6.8 Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady a nebezpečenstvo vykonať na predmete nájmu stavebné úpravy, ktorých cieľom je dobudovať predmet nájmu do prevádzkyschopného a užívateľského stavu, spôsobilého na poskytovanie zdravotnej starostlivosti (ďalej len „stavebné úpravy“).
- 6.9 Nájomca vykoná stavebné úpravy na základe projektu ktorý podlieha predchádzajúcemu schváleniu prenajímateľa. Náklady na vypracovanie projektu znáša v celom rozsahu nájomca. S vykonaním stavebných úprav je nájomca oprávnený začať až po získaní písomného stanoviska prenajímateľa, ktorým projekt schvaľuje. Prenajímateľ sa zaväzuje schváliť projekt do 10 (desať) pracovných dní od jeho doručenia nájomcom, alebo v rovnakej lehote vzniesť voči projektu odôvodnené námietky. V prípade, ak prenajímateľ vznesie voči projektu námietky, je nájomca povinný námietky zapracovať a projekt opätovne predložiť na schválenie prenajímateľovi. V prípade, ak sa prenajímateľ k predloženému návrhu projektu nevyjadrí v lehote uvedenej v tomto bode platí, že s projektom vyslovil súhlas. Nájomca je povinný predložiť projekt na schválenie Prenajímateľovi najneskôr do 30 kalendárnych dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
- 6.10 Zmluvné strany sa dohodli, že stavebné úpravy bude nájomca vykonávať na vlastné náklady, pričom nemá voči prenajímateľovi nárok na úhradu týchto nákladov, ani nárok na protihodnotu

toho, o čo sa hodnota predmetu nájmu alebo hodnota budovy polikliniky zvýši vykonaním stavebných úprav, ak z tejto zmluvy nevyplýva niečo iné.

- 6.11 Po ukončení nájmu nájomca odovzdá predmet nájmu spolu s vykonanými stavebnými úpravami s prihliadnutím na bežné opotrebenie; nájomca stavebné úpravy ponechá v predmete nájmu, ak sa s prenajímateľom nedohodne inak. V prípade, ak po ukončení nájmu nájomca stavebné úpravy predstavujúce neodpísané technické zhodnotenie ponechá v predmete nájmu, je prenajímateľ povinný zaplatiť nájomcovi peňažnú náhradu za tieto stavebné úpravy vo výške 50,00 EUR; zaplatením tejto peňažnej náhrady prenajímateľ nadobúda vlastnícke právo k týmto stavebným úpravám a v prípade, ak bol už skôr ich vlastníkom, nadobúda stavebné úpravy účtovne do svojho majetku.
- 6.12 Nájomca sa zaväzuje, že pri vypracovávaní projektu zohľadní odôvodnené požiadavky prenajímateľa, a to najmä, avšak nie výlučne, požiadavky týkajúce sa:
- architektonického prevedenia a farebnosti stavebných úprav, ktoré musia korešpondovať so súčasnou architektúrou a farebnosťou budovy polikliniky,
 - použitých materiálov a zariadeníacich predmetov tvoriacich súčasť predmetu nájmu (napr. sanita, svietidlá, podlahy, dvere a pod.),
 - napojenia na jestvujúce inžinierske siete a podmienky ich napojenia,
 - dodržania požiadaviek týkajúcich sa nosných zvislých a vodorovných konštrukcií stavby budovy polikliniky a
 - týkajúce sa požiadaviek vyplývajúcich so všeobecno-záväzných právnych predpisov.
- Zmluvné strany vzájomne vyhlasujú, že už v procese vypracúvania projektu budú vzájomne komunikovať a poskytovať si nevyhnutnú súčinnosť potrebnú k vypracovaniu projektu.
- 6.13 Nájomca sa zaväzuje, že na vlastné náklady a nebezpečenstvo zabezpečí vydanie stavebného povolenia (pokiaľ sa vyžaduje) na vykonanie stavebných úprav podľa schváleného projektu. V rámci stavebného konania bude ako stavebník vystupovať prenajímateľ, ktorého bude v stavebnom konaní zastupovať nájomca. K svojmu zastupovaniu v stavebnom konaní nájomcom vystaví prenajímateľ nájomcovi osobitnú písomnú plnú moc. V rámci stavebného konania je nájomca povinný v mene prenajímateľa plniť všetky povinnosti prenajímateľa ako stavebníka, pričom nájomca zodpovedá prenajímateľovi za všetky škody, ktoré by prenajímateľovi vznikli v súvislosti s porušením, nevykonaním alebo zanedbaním akýchkoľvek jeho povinností ako stavebníka. Za účelom plnenia povinností nájomcu v stavebnom konaní podľa tohto bodu je prenajímateľ povinný poskytovať bez zbytočného odkladu nájomcovi všetku súčinnosť, ktorú je možné od prenajímateľa ako správcu budovy polikliniky rozumne a odôvodnene požadovať.
- 6.14 Nájomca je oprávnený začať so stavebnými prácami na vykonanie stavebných úprav až po získaní právoplatného stavebného povolenia na stavebné úpravy podľa prenajímateľom schváleného projektu; v prípade porušenia tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 100,00 EUR za každý deň trvania porušenia povinnosti. Začiatok stavebných prác je povinný nájomca písomne oznámiť prenajímateľovi minimálne 7 (sedem) pracovných dní vopred. Náklady na všetky stavebné úpravy hradí v plnom rozsahu nájomca. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za dodržanie všetkých povinností týkajúcich sa výkonu stavebných prác, pričom je povinný zabezpečiť najmä, avšak nie výlučne:
- čistotu v priestoroch budovy polikliniky; likvidovanie odpadov v súlade s príslušnými právnymi predpismi. Odpady môžu byť v budove polikliniky prenášané len v uzavretých vreciach alebo nádobách, aby sa zabránilo prašnosti,
 - aby pracovníci vykonávajúci stavebné práce dodržiavali zákaz pohybu v priestoroch budovy polikliniky mimo miesta výkonu práce a prístupových trás,

- dodržiavanie podmienok na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri zabezpečovaní prác v rozsahu ustanovenom zákonom č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a splnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhláškou Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny SR č. 147/2013 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri stavebných prácach a prácach s nimi súvisiacich a podrobnosti o odbornej spôsobilosti na výkon niektorých pracovných činností a ďalšími osobitnými predpismi,
- aby sa pracovníci vykonávajúci stavebné práce riadili predpismi v oblasti ochrany pred požiarom, vrátane požiarnymi poplachovými smernicami prenajímateľa a požiarnym evakuačným plánom,
- odstránenie všetkého odpadu vzniknutého v súvislosti s realizáciou stavebných prác a naložiť s ním v súlade so zákonom č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a denné odstraňovanie odpadu a nečistôt spôsobených stavebnými prácami,
- vykonávanie stavebných prác len počas prevádzkových hodín budovy polikliniky (pracovné dni od 07.00 do 19.00 hod.), pokiaľ sa s prenajímateľom výslovne nedohodne inak a
- vedenie stavebného denníka v súlade so všeobecno-záväznými právnymi predpismi.

V prípade porušenia ktorejkoľvek povinnosti nájomcu podľa toho bodu vzniká prenajímateľovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške 100,00 EUR za každé porušenie jednotlivo, a to i opakovane.

- 6.15 V súvislosti s vykonávaním stavebných prác je nájomca povinný rešpektovať tiež ďalšie obmedzenia, ktoré mu určí prenajímateľ v súvislosti so zabezpečením riadnej prevádzky budovy polikliniky počas vykonávania stavebných prác. Nájomca zároveň zodpovedá za všetky škody, ktoré by prenajímateľovi alebo akejkoľvek inej osobe vznikli na majetku alebo zdraví v príčinnej súvislosti s vykonávaním stavebných prác.
- 6.16 Po ukončení stavebných prác je nájomca povinný na vlastné náklady zabezpečiť vydanie kolaudačného rozhodnutia na užívanie vykonaných stavebných úprav na predmete nájmu, pokiaľ sa takéto rozhodnutie vyžaduje. V súvislosti s povinnosťami zmluvných strán v kolaudačnom konaní platí primerane ustanovenie bodu 6.13 tejto zmluvy. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu až po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, pokiaľ sa vyžaduje. V prípade, ak bude nájomca užívať predmet nájmu v rozpore s týmto bodom je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 100,00 EUR za každý, čo i len načatý deň porušovania povinnosti nájomcu.
- 6.17 Najneskôr v prvý deň užívania predmetu nájmu je Nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi originál alebo overenú fotokópiu právoplatného stavebného povolenia a právoplatného kolaudačného rozhodnutia, pokiaľ boli v súvislosti so stavebnými úpravami takéto rozhodnutia vydané. Zároveň je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi projekt, a to 1 x v listinnej podobe a 1 x v elektronickej podobe. Pokiaľ nájomca poruší svoju povinnosť podľa tohto bodu čo i len z časti, je prenajímateľ oprávnený požadovať od neho zmluvnú pokutu vo výške 50,00 EUR za každý, čo i len načatý deň omeškania sa splnením povinnosti.
- 6.18 Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek v priebehu stavebných prác kontrolovať ich kvalitu a súlad so schváleným projektom, stavebným povolením (ak bolo vydané) a touto zmluvou. Pokiaľ prenajímateľ zistí nekvalitu alebo nesúlad stavebných prác s uvedenými dokumentmi, je oprávnený nariadiť nájomcovi pozastavenie stavebných prác, až do odstránenia zistených nedostatkov. Nájomca je v takomto prípade povinný práce ihneď pozastaviť a v prácach nepokračovať až do rozhodnutia prenajímateľa; nájomca je však oprávnený vykonať práce, ktoré nestrpia odklad, a ktorých okamžité nevykonanie by ohrozilo život alebo zdravie návštevníkov budovy polikliniky alebo ich majetok, príp. majetok prenajímateľa. Z titulu prerušenia prác nemá nájomca nárok na žiadnu kompenzáciu voči prenajímateľovi. V prípade,

ak nájomca nepreruší práce podľa tohto bodu, vzniká prenajímateľovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške 100,00 EUR za každý načatý deň, počas ktorého nájomca svoju povinnosť porušoval.

- 6.19 Zmluvné strany sa dohodli, že technické zhodnotenie predmetu nájmu pri vykonávaní stavebných úprav uhradené nájomcom môže odpisovať nájomca na základe tejto zmluvy. Prenajímateľ sa na účel podľa predchádzajúcej vety zaväzuje, že nezvýši vstupnú cenu budovy polikliniky o tieto výdavky.
- 6.20 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.
- 6.21 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať (bod 6.6) a umožniť mu vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla prenajímateľovi. Opravu, ktorú má vykonať prenajímateľ (bod 6.6), je prenajímateľ povinný vykonať alebo jej vykonanie zabezpečiť prostredníctvom kvalifikovanej tretej osoby v lehote, na ktorej sa zmluvné strany s prihliadnutím na povahu závady (prihliadajúc na finančnú a časovú náročnosť jej odstránenia, ako aj na jej vplyv na užívanie predmetu nájmu nájomcom) v dobrej viere dohodnú a kým k takej dohode nedôjde, potom bez zbytočného odkladu. V prípade omeškania prenajímateľa s vykonaním opravy podľa tohto bodu 6.21 má nájomca právo (a) vykonať opravu sám na náklady prenajímateľa, pričom prenajímateľ je v takom prípade povinný poskytnúť nájomcovi na vykonanie opravy všetku potrebnú súčinnosť a po skončení opravy nahradiť nájomcovi na jeho písomnú žiadosť všetky preukázané náklady účelne a hospodárne vynaložené na túto opravu a (b) na zmluvnú pokutu vo výške 100,00 EUR za každý, čo i len načatý deň omeškania až do vykonania opravy prenajímateľom alebo nájomcom.
- 6.22 V prípade, pokiaľ v období 48 mesiacov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na stavebné úpravy (ak sa vyžaduje), alebo odo dňa ukončenia stavebných prác (ak sa kolaudačné rozhodnutie nevyžaduje) dôjde k závade na stavebných úpravách predmetu nájmu vykonaných nájomcom podľa tejto zmluvy, je nájomca povinný zabezpečiť odstránenie týchto závad v rámci záruky u dodávateľa stavebných úprav. V prípade, ak to nie je dobre možné z dôvodu, že:
- 6.22.1 nájomca dohodol s príslušným dodávateľom stavebných úprav kratšiu záručnú dobu, ktorá v čase zistenia závady už uplynula, alebo záručnú dobu nedohodol vôbec, znáša náklady na opravu tejto závady stavebných úprav sám;
- 6.22.2 povaha závady vylučuje uplatnenie práv zo záruky voči príslušnému dodávateľovi stavebných úprav (napr. preto, že závada bola spôsobená vonkajšími vplyvmi nemajúcimi pôvod v stavebných úpravách, neprimeraným užívaním predmetu nájmu a pod.), nájomca nie je povinný odstránenie závady zabezpečiť; tým nie je dotknutý bod 6.6 tretia veta zmluvy.
- 6.23 Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky inej fyzickej alebo právnickej osobe. Takýto právny úkon je neplatný.
- 6.24 Nájomca nemôže na majetok Bratislavského samosprávneho kraja zriadiť záložné právo, alebo tento majetok inak zaťažiť. Takýto právny úkon je neplatný.
- 6.25 Po skončení doby nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajímateľovi protokolárne predmet nájmu v stave v akom ho prevzal s vykonanými stavebnými úpravami podľa projektu, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to formou písomného záznamu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.

- 6.26 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 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov) a zaväzuje sa pred začatím užívania predmetu nájmu, 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.
- 6.27 Ak dôjde ku skončeniu nájmu a nájomca neodovzdá predmet nájmu ani do 20 dní od skončenia nájmu, prenajímateľ môže predmet nájmu vypratať na náklady a zodpovednosť nájomcu. Prenajímateľ je povinný termín vypratania predmetu nájmu oznámiť nájomcovi aspoň 3 (tri) dni pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi skladné vo výške 100,00 EUR za každý deň úschovy majetku nájomcu.
- 6.28 Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu ani majetok tretích osôb v predmete nájmu. Nájomca je povinný sám a na vlastné náklady zabezpečovať a ochraňovať svoj majetok 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.
- 6.29 Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.
- 6.30 Nájomca je povinný prispôbiť prevádzkové hodiny svojho zdravotníckeho zariadenia prevádzkovaného v predmete nájmu prevádzkovej dobe budovy polikliniky, ktorá je 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. Zmluvné strany sa pre odstránenie akýchkoľvek pochybností výslovne dohodli, že nájomca nie je povinný prevádzkovať zdravotnícke zariadenie v predmete nájmu počas celej prevádzkovej doby budovy polikliniky; nie je však oprávnený prevádzkovať toto zdravotnícke zariadenie mimo prevádzkovej doby budovy polikliniky.
- 6.31 V spoločných priestoroch budovy polikliniky 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 umiesťovať akékoľvek reklamné alebo informačné materiály.
- 6.32 Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť prevádzkovú dobu budovy polikliniky v časovom rozmedzí 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 prenajímateľ povinný oznámiť nájomcovi písomne a táto zmena je pre nájomcu záväzná prvým dňom tretieho mesiaca, nasledujúceho po doručení oznámenia.
- 6.33 Prenajímateľa a vlastníka budovy súhlasí so zriadením sídla nájomcu v predmete nájmu po dobu nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný v prípade skončenia nájmu vykonať v obchodnom registri výmaz sídla jeho spoločnosti z adresy sídla prenajímateľa (pokiaľ ho má zriadené) a to najneskôr v lehote 15 dní po ukončení nájomného vzťahu s prenajímateľom. V prípade porušenia tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 500,00 EUR (slovom: päťsto eur). Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká povinnosť nájomcu vykonať výmaz sídla jeho spoločnosti z miesta sídla prenajímateľa.

Článok 7

CENA, SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO SO SÚVISIACIMI SLUŽBAMI

- 7.1 Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške **360 €/m²/rok**, ak v zmluve nie je uvedené inak. 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, upratovanie spoločných priestorov a sociálnych zariadení prístupných zo spoločných priestorov a zber a manipulácia s nebezpečným odpadom (čísla skupín 18 01 02-04, 18 01 08-10 zo zoznamu odpadov uvedeného v prílohe č. 1 vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 365/2015 Z.z. ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov).
- 7.2 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné je počas získavania stavebného povolenia na vykonanie stavebných úprav a následne počas vykonávania stavebných úprav nasledovné:
- 7.2.1 odo dňa protokolárneho prevzatia predmetu nájmu do získania právoplatného stavebného povolenia na stavebné úpravy predmetu nájmu, maximálne však po dobu 5 (piatich) mesiacov, bude nájomca hradiť nájomné vo výške 10% nájomného uvedeného v bode 7.1 zmluvy a
- 7.2.2 odo dňa nasledujúceho po nadobudnutí právoplatnosti stavebného povolenia na stavebné úpravy predmetu nájmu, alebo po uplynutí 5 (piatich) mesiacov odo dňa protokolárneho prevzatia predmetu nájmu nájomcom (podľa toho, čo nastane skôr), po získania právoplatného kolaudačného rozhodnutia na užívanie stavebných úprav predmetu nájmu, maximálne však po dobu 3 (troch) mesiacov, bude nájomca hradiť nájomné vo výške 50% nájomného uvedeného v bode 7.1 zmluvy.
- 7.3 Nájom nehnuteľnosti alebo jej časti oslobodený od dane z pridanej hodnoty podľa §38 Zákona 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty. Pokiaľ z dôvodu zmeny všeobecne-záväzného právneho predpisu prenajímateľovi vznikne povinnosť účtovať v súvislosti s nájomným podľa tejto zmluvy daň z pridanej hodnoty, bude táto daň v sadzbe určenej všeobecne-záväzným právnym predpisom pripočítaná k dohodnutému nájomnému podľa bodu 7.1 zmluvy.
- 7.4 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: | 7757 |
- 7.5 **Prvá splátka je splatná do 10. dňa odo dňa protokolárneho prevzatia predmetu nájmu nájomcom.**
- 7.6 Ak prípadne 10. kalendárny deň mesiaca na nebankový deň, t. j. štátny sviatok, deň pracovné pokoja a podobne, považuje sa za deň splatnosti posledný predchádzajúci bankový deň pred týmto dňom.
- 7.7 Akákoľvek platba podľa tejto zmluvy sa považuje za uhradenú dňom jej pripísania na účet prenajímateľa.

Článok 8

ZMLUVNÁ POKUTA

- 8.1 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného dohodnutého v bode 7.1 tejto zmluvy o 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.
- 8.2 Dojednaním zmluvnej pokuty v tejto zmluve nie je dotknutý nárok oprávnenej zmluvnej strany na náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti, na ktorú sa dojednaná zmluvná pokuta vzťahuje, v časti prevyšujúcej dojednanú zmluvnú pokutu. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ktorá je zabezpečená zmluvnou pokutou. Zmluvná strana je povinná zmluvnú pokutu zaplatiť, aj keď porušenie povinnosti nezavinila. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká povinnosť platiť úrok z omeškania podľa tejto zmluvy, pokiaľ sa nájomca písomne nedohodne s prenajímateľom inak.

Článok 9

OSOBITNÉ DOJEDNANIA

- 9.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca si sám predmet nájmu v prípade záujmu vybaví potrebnou zdravotníckou technikou a zariadením, zabezpečí si ich odbornú inštaláciu v súlade s právnymi predpismi a technickými normami platnými v SR.
- 9.2 Nájomca je povinný zabezpečiť si súhlas hygienika k prevádzkovaniu ním prenajatých nebytových priestorov za účelom jeho podnikania dohodnutého touto zmluvou a tento súhlas vo fotokópii bezodkladne predložiť prenajímateľovi. Všetky dokumenty v tejto súvislosti musí nájomca odovzdať prenajímateľovi do 15 kalendárnych dní po získaní súhlasu hygienika. Ak doklady nedoručí, za každý začatý kalendárny deň omeškania je prenajímateľ oprávnený požadovať pokutu vo výške 10,00 €.
- 9.3 Nájomca je povinný platiť nájomné riadne a včas v dohodnutej výške až do dňa odovzdania predmetu nájmu prenajímateľovi spôsobom dohodnutým touto zmluvou. Na zabezpečenie tejto úhrady má prenajímateľ zádržné právo voči hnutelným veciam nájomcu nachádzajúcim sa v predmete nájmu.
- 9.4 Pre prípad omeškania nájomcu s odovzdaním predmetu nájmu 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 náhradu škody presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty.
- 9.5 Nájomca sa zaväzuje doručiť prenajímateľovi Rozhodnutie o povolení na poskytovanie zdravotnej starostlivosti do 7 pracovných dní od nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu na poskytovanie zdravotnej starostlivosti až odo dňa nadobudnutia právoplatnosti povolenia na vykonávanie tejto činnosti v predmete nájmu.

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. Zmluvné strany dohodou vylučujú ustanovenie § 351 ods. 2 Obchodného zákonníka; zmluvná strana, ktorej pred odstúpením od tejto zmluvy poskytla plnenie druhá zmluvná strana, toto plnenie nie je povinná vrátiť.
 - c) výpoveďou zmluvy z dôvodov uvedených v zákone č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení. Výpovedná lehota je tri mesiace a počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 10.2 Prenajímateľ má právo, okrem ďalších dôvodov výslovne uvedených v tejto zmluve odstúpiť od tejto zmluvy aj z nasledovných dôvodov:
- a) ak nedôjde k schváleniu projektu prenájomcom ani po jeho treťom predložení na schválenie, a to z dôvodu, že nájomca nezapracuje do projektu oprávnené požiadavky prenájomcu,
 - b) ak nájomca nezíska právoplatné stavebné povolenie na stavebné úpravy podľa schváleného projektu (ak sa vyžaduje) ani do 8 (osem) mesiacov od protokolárneho prevzatia predmetu nájmu,
 - c) ak nájomca nezačne so stavebnými prácami do 1 (jedného) mesiaca od nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia (ak sa vyžaduje) alebo do 1 (jedného) mesiaca od protokolárneho prevzatia predmetu nájmu, ak sa stavebné povolenie nevyžaduje,
 - d) ak nájomca neukončí stavebné práce ani do 4 (štyroch) mesiacov od ich zahájenia z dôvodov výlučne na strane nájomcu,
 - e) ak nájomca bude užívať predmet nájmu v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy (t.j. bez povolenia na poskytovanie zdravotnej starostlivosti alebo bez kolaudačného rozhodnutia na stavebné úpravy),
 - f) ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného po dobu dlhšiu ako 30 (tridsať) dní a neuhradí dlžnú sumu ani do 5 (piatich) pracovných dní od doručenia písomnej výzvy prenájomcu a
 - g) v prípade porušenia povinnosti nájomcu podľa bodu 9.5 druhej vety tejto zmluvy.
- 10.3 Nájomca má právo od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, ak:
- a) nedôjde k schváleniu projektu prenájomcom ani po treťom predložení na schválenie, a to z dôvodu neoprávnených požiadaviek prenájomcu na úpravu projektu,
 - b) predmet nájmu sa bez zavinenia nájomcu stane nespôsobilým na dohodnutý účel užívania i napriek riadne vykonaným stavebným úpravám a
 - c) prenájomca nevykoná opravu predmetu nájmu podľa bodu 6.6 v dohodnutej lehote a v prípade, že táto lehota nebola dohodnutá, ani do 90 dní odo dňa oznámenia potreby opravy nájomcom.
- 10.4 V prípade, ak dôjde k ukončeniu zmluvy odstúpením ktoroukoľvek zmluvnou stranou, ponechá prenájomca vykonané stavebné úpravy v predmete nájmu; v takom prípade sa použije bod 6.11. Prenajímateľ však má právo požadovať, aby nájomca odstránil z predmetu nájmu na vlastné náklady vykonané stavebné úpravy, pričom je zároveň oprávnený určiť nájomcovi lehotu na ich odstránenie (vrátane vyčistenia predmetu nájmu), ktorá nemôže byť kratšia ako 3 (tri) mesiace odo dňa doručenia výzvy prenájomcu na odstránenie stavebných úprav nájomcovi. V prípade, ak s nájomca dostane do omeškania s odstránením stavebných úprav, je

prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 100,00 EUR za každý načatý deň omeškania nájomcu so splnením jeho povinnosti. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutá povinnosť nájomcu stavebné úpravy odstrániť.

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 a jeho následným schválením predsedom Bratislavského samosprávneho kraja, 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 štyroch rovnopisoch, z ktorých jeden rovnopis dostane prenajímateľ, jeden rovnopis nájomca a dva rovnopisy dostane Bratislavský samosprávny kraj.
- 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.
- 11.8 Tento súhlas udeľuje nájomca bez akýchkoľvek výhrad a bez časového obmedzenia.

11.9 Zmluva nadobúda účinnosť dňom 15.1.2020, nie však skôr ako je deň nasledujúci po zverejnení zmluvy v zmysle §47a Občianskeho zákonníka. Na platnosť zmluvy sa vyžaduje jej podpísanie obidvomi zmluvnými stranami a zároveň jej predchádzajúce schválenie a podpis predsedu BSK.

V Bratislave, dňa

ZA PRENAJÍMATEĽA

Ing. Silvia Némethová -riaditeľka

NÁJOMCA / ZA NÁJOMCU

Ing. Adrián Vodilka, MSc. – konateľ
PHARMAPOST, s. r. o.

ZA BRATISLAVSKÝ SAMOSPRÁVNÝ KRAJ

Mgr. Juraj Droba, MBA M.A. - predseda