

# ZMLUVA č. 663/2012 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

MUDr. Koloman Žiška, CSc. - riaditeľ

IČO

17 336 236

DIČ:

2020890432

IČ DPH

SK2020890432

bankové spojenie

OTP Banka Slovensko

č. účtu

8300040/5200

so súhlasom zriadovateľa

Bratislavský samosprávny kraj

so sídlom

Sabinovská 16, 820 05 Bratislava 23

zastúpený

Ing. Pavlom Frešom - predseda

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

a

#### **NÁJOMCA**

sídlo:

Dentínika s. r. o.

Janotova 16, 841 04 Bratislava

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

IČO

46753524

DIČ

2023561452

zastúpený

MUDr. Mgr. Soňa Vlčková - konateľ

## 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 so súhlasom Bratislavského samosprávneho kraja do nájmu.

**2.3 Nájomca** je právnická osoba zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 82617/B (fotokópia Výpisu z obchodného registra tvorí prílohu č.2 tejto zmluvy).

## Článok 3

### PREDMET ZMLUVY

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

**v detskom pavilóne, miestnosti č. dv. 3/A, 4, 5, 6, 7/B, 8 a 9, o celkovej výmere 65,69 m<sup>2</sup>.**

## Článok 4

### ÚČEL NÁJMU

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

**prevádzkovania stomatologickej ambulancie,**

a tieto prevádzkovať prostredníctvom svojich zamestnancov a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa na predmet nájmu vzťahujú a na základe právoplatného rozhodnutia o povolení vydaného Bratislavským samosprávnym krajom

## Článok 5

### DOBA NÁJMU

5.1 Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory uvedené v čl.3 tejto zmluvy na dobu neurčitú, s účinnosťou od **1.1.2013**, nie však skôr ako dňom nasledujúcim po zverejnení tejto zmluvy v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka a nie skôr ako nadobudne právoplatnosť rozhodnutia BSK o povolení na poskytovanie zdravotnej starostlivosti nájomcovi v odbore „stomatológia“.

## Článok 6

### PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

**6.1 Prenajímateľ** odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na ich užívanie podľa ~~špecifík~~ tejto zmluvy. Nájomcovi je stav priestorov známy a preberá ich v stave, v akom sa tieto nachádzajú.

**6.2 Prenajímateľ** je povinný zabezpečovať revízie elektroinštalácií, revízie výťahov a tlakových ~~úradov~~ 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 a stoličiek, stolov a prebaľovacích pultov ~~umiestnených~~ v čakárni (s výnimkou ich textilných častí).

**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.). Za týmto účelom je nájomca povinný zabezpečiť, aby mal prenajímateľ k dispozícii kľúče od priestorov ~~prenajatých~~ nájomcom v zapečatenej obálke. Pečať obálky bude označená nájomcom. V každom jednotlivom prípade vstupu prenajímateľa do prenajatých priestorov sa prenajímateľ zaväzuje o tejto skutočnosti ihneď upovedomiť nájomcu na telefónnych číslach oznámených nájomcom v deň podpisu tejto zmluvy. 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 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 €, jednotlivo, ako aj náklady na opravy vzniknuté neprímeraným 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 prenajímateľa.

**6.8 Nájomca** nie je oprávnený vykonávať akékoľvek stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu. Pri porušení tohto ustanovenia je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 3 320 €. Ustanovenia čl. 8, bod 1 tejto zmluvy platia primerane.

**6.9** 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 až následne po odsúhlasení príslušnými orgánmi odovzdať túto projektovú dokumentáciu s pečiatkami a s kópiami vyjadrení dotknutých osôb prenajímateľovi.

**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.

**6.12** Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať (s výnimkou opráv uvedených v bode 6.6 tejto zmluvy) a umožniť mu vykonať tieto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla prenajímateľovi.

**6.13** Nájomca je povinný užívať predmet nájmu dohodnutým spôsobom, v súlade s predmetom nájmu.

**6.14** Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu alebo inak použiť inej fyzickej alebo právnickej osobe. Takýto právny úkon je neplatný.

**6.15** Nájomca nemôže na majetok Bratislavského samosprávneho kraja zriadiť záložné právo, alebo 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.čl.6 odst.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 to formou písomného záznamu o odovzdaní nebytových priestorov. Zmluvné strany sa týmto dohodli, že nájomca nemá nárok na úhradu nákladov za úpravy priestorov, 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 požiarmi 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 8 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.

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

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.

V spoločných priestoroch (s výnimkou čakárne) je zakázané umiestňovať akékoľvek predmety (napr. nástenné tabule, informačné tabule a pod.), pokiaľ sa nájomca písomne nedohodne s prenajímateľom inak.

Nájomca je povinný vybaviť svoju čakáreň v súlade s platnou legislatívou – Výnosom MZ SR č. 10/2008-OL z 10. septembra 2008 o minimálnych požiadavkách na personálne zabezpečenie a

vybavenie - technické vybavenie jednotlivých druhov zdravotníckych zariadení v znení výnosu č. 10/2008-OL z 10. decembra 2008 iba stoličkami, stolom a prípadne prebaľovacím pultom,

ktorá tento nábytok v čakárni a na pracovisku musí mať ľahko umývateľnú a dekontaminovateľnú povrchovú úpravu. Nájomca berie na vedomie že v čakárni je zakázané umiestňovať iné predmety,

ktoré sú uvedené v tomto bode zmluvy a citovanom výnose MZ SR.

**6.24** 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 prenajímateľ 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 Cena nájmu za prenájom nebytových priestorov so súvisiacimi službami je dohodnutá zmluvnými stranami vo výške **7 094,04 € ročne (591,17 € mesačne)**. Kalkulácia nájomného so súvisiacimi službami tvorí prílohu č.1 tejto zmluvy.

7.2 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť cenu nájomného so súvisiacimi službami dohodnutú v bode 1 tohto článku zmluvy o niektoré ekonomické položky, ktoré sa objektívne v rámci celej republiky menia (napr. devalvácia, inflácia, ceny energií a pod.). Prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o úprave ceny nájmu, pričom takto upravená cena je pre nájomcu záväzná od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení oznámenia o úprave ceny nájmu nájomcovi. Neakceptovanie upravenej ceny nájmu so súvisiacimi službami nájomcom, podľa tohto bodu zmluvy, sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a je zmluvným dôvodom na odstúpenie od zmluvy zo strany prenajímateľa.

7.3 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať sumu za prenájom nebytových priestorov so súvisiacimi službami v mesačných splátkach, vždy do 10 dňa bežného mesiaca na účet prenajímateľa.

číslo účtu:	8300040/5200
vedený v:	OTP Banka Slovensko
variabilný symbol:	7291.

Výška prvej splátky nájomného so súvisiacimi službami je:

591,17 € x  $\frac{\text{počet dní v mesiaci nadobudnutia účinnosti} - \text{poradové číslo dňa nadobudnutia účinnosti} + 1}{\text{počet dní v mesiaci nadobudnutia účinnosti}}$ ,

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

Prvá splátka je splatná do 10. dňa od účinnosti tejto zmluvy.

## Článok 8

### ZMLUVNÁ POKUTA

Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného dohodnutého podľa 7.1 tejto zmluvy o nájme, viac ako 30 dní, je nájomca povinný za každý ďalší deň omeškania zaplatiť 30 dní od splatnosti nájomného, zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1% z dlžnej sumy, ak sa s prenajímateľom písomne nedohodnú inak. Zaplatením zmluvnej pokuty je doknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplatenej zmluvnej pokuty. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká dlžníková povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ktorá je zabezpečená zmluvnou pokutou. Nájomca je povinný zmluvnú pokutu zaplatiť, aj keď porušenie povinnosti nezavinil. Zaplatením zmluvnej pokuty zaniká nájomcova povinnosť platiť úrok z omeškania podľa tejto zmluvy, pokiaľ sa písomne nedohodne s prenajímateľom inak.

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

## Článok 9

### SKONČENIE NÁJMU NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

9.1 Zmluvné strany môžu ukončiť nájomný vzťah :

- a) na základe vzájomnej písomnej dohody
- 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.

9.2 Prenajímateľ má právo, okrem dôvodov uvedených v bode 7.2 tejto zmluvy 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 nájomca bude v omeškaní s úhradou nájomného viac ako 30 dní.

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

## Článok 10

### ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

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

10.2 K zmene dohodnutých zmluvných podmienok môže dôjsť len po vzájomnej dohode zmluvných strán, formou písomného dodatku, podpísaného obidvomi zmluvnými stranami a jeho následným

predsedom Bratislavského samosprávneho kraja, alebo v prípade, ak to vyplýva zo zmien  
právných predpisov.

Zmluvou sa upravujú vzájomné vzťahy medzi zmluvnými stranami.

Obidve strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu, nemajú námietky  
k obsahu, vyhlasujú, že ju neuzatvorili v tiesni a na znak súhlasu ju vo vlastnom mene

Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých jeden rovnopis dostane  
nájomca, jeden rovnopis nájomca a dva rovnopisy dostane Bratislavský samosprávny kraj.

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. 211/2000Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a  
doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov „čo nie je  
výslovné je verejné a „prevažujúci verejný záujem nad obchodnými a ekonomickými záujmami osôb“,  
na základe dobrovoľnosti nad rámec povinnosti uloženej zákonom o slobode informácií, 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.


10.7 Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom uvedeným v  
tejto zmluve, nie však skôr ako je deň nasledujúci po zverejnení zmluvy v zmysle §47a Občianskeho  
zákonníka a nie skôr ako nadobudne právoplatnosť rozhodnutia BSK o povolení na poskytovanie  
zdravotnej starostlivosti nájomcovi v odbore „stomatológia“. Na platnosť zmluvy sa vyžaduje  
predchádzajúce schválenie a podpis predsedu BSK.

V Bratislave, dňa: \_\_\_\_\_

V Bratislave, dňa 14. 12. 2012

  
ZA PRENAJÍMATEĽA  
MUDr. Koloman Žiška, CSc. – riaditeľ

\_\_\_\_\_  
ZA NAJOMCU  
MUDr. Mgr. Soňa Vlčková - konateľ

  
ZA BRATISLAVSKÝ SAMOSPRÁVNÝ KRAJ  
Ing. Pavol Frešo - predseda

663 2012

**Dentinika s. r. o., Janotova 16, 841 04 Bratislava**

**Nájomné so súvisiacimi službami  
platné od 1.1.2013**

<b>Nájom za nebytový priestor 65,69 m<sup>2</sup> á 65,00 €</b>	4 269,85 €
<b>Nájom za pavilón, miestnosti č. dv. 3/A, 4, 5, 6, 7/B, 8 a 9</b>	
<b>vykurovanie a TUV</b>	1 406,42 €
<b>elektrická energia</b>	998,55 €
<b>- vodné a stočné</b>	259,90 €
<b>- odvoz odpadu (komunálny odpad)</b>	143,41 €
<b>- dovozka pošty (PSČ 842 31)</b>	15,93 €
<b>- zaokrúhlenie</b>	-0,02 €
<b>Kalkulácia nájomného spolu – základ dane (ročne)</b>	<b>7 094,04 €</b>
<b>Mesačne</b>	<b>591,17 €</b>

(Úhrada: č. účtu 83 000 40/5200, VS: 7291)

Nájom nehnuteľnosti alebo jej časti oslobodený od DPH podľa §38 Zákona 222/2004 Z. z. o DPH.