

ZMLUVA č. 665/2013 O NÁJME PRIESTOROV

uzatvorená podľa ust. § 663 a nasl. zák.č. 40/1964 Zb (Občiansky zákonník), 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:

ktorej mene koná štatutárny orgán

IČO

DIČ:

IČ DPH

bankové spojenie

č. účtu

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. Galina Lopatová - riaditeľka

17 336 236

2020890432

SK2020890432

OTP Banka Slovensko

8300040/5200

Bratislavský samosprávny kraj

Sabinovská 16, 820 05 Bratislava 23

Ing. Pavlom Frešom - predseda

a

NÁJOMCA

sídlo:

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

Rudolf Sargsian

Podkolibská 3532/1, 831 01 Bratislava

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 fyzická osoba, ktorá je povinná po jej zápise do Živnostenského registra doručiť Výpis zo živnostenského registra do troch dní prenajímateľovi. Výpis zo živnostenského registra nájomcu, bude tvoriť neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako jej príloha č. 2).

Článok 3

PREDMET ZMLUVY

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

časť chodbovej plochy, o celkovej výmere 12,0 m²

nachádzajúcej sa na prízemí pavilónu dospelých, pri okennej výplni do átria, oproti hlavnému vchodu č. 3.

Článok 4

ÚČEL NÁJMU

- 4.1 Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet zmluvy bližšie popísaný v bode 3.1 tejto zmluvy za účelom umiestenia a prevádzkovania **predajného stánku s odevmi a obuvou**.
- 4.2 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu podľa tejto zmluvy výlučne za účelom dohodnutým v bode 4.1 tohto článku zmluvy osobne, prípadne 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 neurčitú, s účinnosťou od 1.4.2013, nie však skôr ako dňom nasledujúcim po zverejnení tejto zmluvy v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka a nie skôr ako dňom, ktorým nájomca predloží prenajímateľovi živnostenské oprávnenie podľa bodu 2.3 tejto zmluvy.

Článok 6 PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 6.1 Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu podľa tejto zmluvy (ďalej len „priestory“), v stave spôsobilom na ich užívanie. 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 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 priestorov. Prenajímateľ zabezpečuje upratovanie a údržbu spoločných priestorov, vrátane sociálnych.
- 6.4 Prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu prístup do prenajatých priestorov za účelom, vykonania kontroly, či nájomca užíva prenajatý priestor v súlade podmienkami dohodnutými v tejto zmluve a účelom uvedeným v čl. 4 tejto zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do prenajatého priestoru výlučne po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu a za prítomnosti nájomcu, prípadne ním poverenej osoby.
- 6.5 Nájomca znáša na vlastné náklady opravy účelovej povahy, drobné opravy, obvyklé užívacie práce do výšky 270 €, jednotlivo, ako aj náklady na opravy vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom v týchto priestoroch zdržiavajú.
- 6.6 Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 6.7 Nájomca nie je oprávnený vykonávať žiadne 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.
- 6.8 Nájomca je povinný si zabezpečovať na vlastné náklady odstraňovanie závad na zariadeniach, ktoré sú majetkom nájomcu (registračná pokladnica a pod.) vnesených nájomcom do predmetu nájmu.
- 6.9 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 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 prenajatý priestor alebo je 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 nájmu, je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi prenajatý priestor v stave v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie to formou písomného záznamu o odovzdaní priestoru. Zmluvné strany sa týmto dohodli, že nájomca nemá nárok na úhradu nákladov za úpravy priestorov, ak sa s prenajímateľom dopredu písomne nedohodol inak.
- 6.14 Ak dôjde ku skončeniu nájmu a nájomca neodovzdá priestor v súlade s bodom 6.13 tejto zmluvy v posledný deň výpovednej lehoty, alebo dňom ukončenia nájmu, zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo vypratať priestory 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.
- 6.15 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.
- 6.16 Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu, 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). Zaplatením úroku z omeškania nezaniká povinnosť 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 v predajnom stánku, umiestnenom na prenajatej ploche, len na čas prevádzky Polikliniky Karlova Ves a to len v pracovných dňoch, v dobe od 7.00 do 19.00 hod.
- 6.20 V spoločných priestoroch je zakázané umiestňovať akékoľvek predmety (nábytok, informačné tabule a pod.), pokiaľ sa nájomca písomne nedohodne s prenajímateľom inak.
- 6.21 Nájomca nesmie umiestňovať, ani používať v predajnom stánku umiestnenom v priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto zmluvy, okrem registračnej pokladne, žiadne elektrické prípadne plynové spotrebiče, vrátane elektrického radiátora.
- 6.22 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 **1 744,92 € ročne (145,41 € 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 7.1 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 prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho 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 cenu nájmu so súvisiacimi službami dohodnutú v bode 7.1 tejto zmluvy **v mesačných splátkach, vždy do 10 dňa bežného mesiaca** na účet prenajímateľa.

číslo účtu: 8300040/5200
vedený v: OTP Banka Slovensko
variabilný symbol: 7282.

Výška prvej splátky nájomného so súvisiacimi službami je:

$$145,41 \text{ €} \times \frac{\text{počet dní v mesiaci nadobudnutia účinnosti} - \text{poradové číslo dňa nadobudnutia účinnosti} + 1}{\text{počet dní v mesiaci nadobudnutia účinnosti}},$$

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

Prvá splátka je splatná do 10. dňa po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy.

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 nájme, viac ako 30 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 nedohodnú 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 dlžníkova povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ktorá je zabezpečená zmluvnou pokutou. Nájomca je povinný zmluvnú pokutu zaplatiť, aj keď porušenie povinnosti nezavinil. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcova povinnosť platiť úrok z omeškania podľa tejto zmluvy, pokiaľ sa písomne nedohodne s prenajímateľom inak.
- 8.2 Zmluvná pokuta sa považuje za uhradenú až jej pripísaním na účet prenajímateľa.

Článok 9 SKONČENIE NÁJMU

9.1 Zmluvné strany môžu ukončiť nájomný vzťah :

- a) na základe vzájomnej písomnej dohody
- b) písomnou výpoveďou . 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 6.6, 6.7, 6.11 a 6.12 a 6.21 tejto zmluvy,
- b) ak nájomca bude v omeškani s úhradou nájomného viac ako 30 dní.

Článok 10 OSOBITNÉ DOJEDNANIA

10.1 Zmluvné strany sa dohodli, že:

- a) nájom dohodnutý na dobu určitú zanikne uplynutím dohodnutej doby, pokiaľ nedôjde k jej predĺženiu písomným dodatkom k tejto zmluve, alebo, uzatvorením novej zmluvy

10.2 Nájomca berie na vedomie, že v zmysle ust. § 672 Občianskeho zákonníka, prenajímateľ má na zabezpečenie nájomného, zákonné záložné právo k hnutelným veciam nájomcu, ktoré sa nachádzajú v predajnom stánku umiestnenom v prenajatých priestoroch .

10.3 Pre prípad omeškania nájomcu s odovzdaním prenajatých priestorov 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 10.6 tejto zmluvy) , ani právo na náhradu škody presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty.

10.4 V prípade opráv alebo úprav na objekte alebo spoločných priestoroch a zariadeniach objektu, pri ktorých bude potrebné predmet nájmu uvoľniť po dobu vykonania týchto zmien, je nájomca povinný zdržať sa užívania prenajatých priestorov a prenajímateľ je povinný zohľadniť z tohto dôvodu dobu neužívania prenajatých priestorov v cene nájmu. V prípade nedodržania tejto povinnosti nájomcu, má prenajímateľ právo vypovedať nájomnú zmluvu v jednomesačnej dobe.

- 10.5 Zmluvné strany sa dohodli, že doručovanie písomností týkajúcich sa plnenia tejto zmluvy, sa vykoná na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v článku I tejto zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú, bez zbytočného odkladu, oznámiť druhej zmluvnej strane zmenu svojho sídla. V opačnom prípade je dohodnuté, že zásielka zaslaná na poslednú známu adresu sa považuje za doručení uplynutím tretieho dňa od jej uloženia na pošte aj keď sa adresát o nej nedozvedel.
- 10.6 Nájomca je povinný platiť nájomné v dohodnutej výške až do dňa odovzdania priestoru spôsobom dohodnutým touto zmluvou. Na zabezpečenie tejto úhrady má prenajímateľ zádržné právo voči hnutelným veciam nájomcu nachádzajúcim sa v predajnom stánku umiestnenom v priestoroch prenajatých nájomcom na základe tejto zmluvy

Článok 11 **ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

- 11.1 Práva a povinnosti bližšie neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zák. č. 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník), ako aj príslušnými záväznými právnymi predpismi.
- 11.2 K zmene dohodnutých zmluvných podmienok 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 Touto zmluvou sa upravujú vzájomné vzťahy medzi zmluvnými stranami.
- 11.4 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu, nemajú námietky proti jej forme a obsahu, vyhlasujú, že ju neuzatvorili v tiesni a na znak súhlasu ju vo vlastnom mene podpisujú.
- 11.5 Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých jeden rovnopis dostane prenajímateľ, jeden rovnopis nájomca a dva rovnopisy dostane Bratislavský samosprávny kraj.
- 11.6 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 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.
- 11.7 Nájomca je povinný do troch dní od zápisu do Živnostenského registra odovzdať prenajímateľovi Výpis zo živnostenského registra.

11.8 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a následným schválením tejto zmluvy predsedom Bratislavského samosprávneho kraja a účinnosť dňom dohodnutým v bode 5.1 tejto zmluvy,

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

ZA PRENAJÍMATEĽA
Ing. Galina Lopatová- riaditeľka polikliniky

NÁJOMCA
Rudolf Sargsian

ZA BRATISLAVSKÝ SAMOSPRÁVNÝ KRAJ
Ing. Pavol Frešo - predseda BSK