

# ZMLUVA č. 670/2013 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

v ktorej mene koná štatutárny orgán:

**Ing. Galina Lopatová - riaditeľka**

IČO:

17 336 236

DIČ:

2020890432

IČ DPH:

SK2020890432

bankové spojenie:

OTP Banka Slovensko

č. účtu:

8300040/5200

**so súhlasom zriaďovateľa:**

Bratislavský samosprávny kraj

so sídlom:

Sabinovská 16, 820 05 Bratislava 25

zastúpený:

**Ing. Pavlom Frešom - predseda**

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

a

#### **NÁJOMCA**

sídlo:

**in City real s.r.o.**

Kováčsova 14, 851 10 Bratislava

IČO

45 465 878

DIČ

2023010396

č. účtu

zastúpený

**Zoltán Pomsár - konateľ**

(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 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. 64161//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 nasledovné nebytové priestory:

**miestnosť č. dv. 62 vo výmere 17,98 m<sup>2</sup>**

nachádzajúca sa na prízemí detského pavilónu v budove Polikliniky Karlova Ves, Líščie údolie č. 57 v Bratislave, súpisné číslo stavby 98, ktorá je postavená na parc.č. 669/1, 669/3 a 670/1 a je vedená Správou katastra v Bratislave na LV č. 1712, kat. územie Bratislava - Karlova Ves

## Článok 4

### ÚČEL NÁJMU

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

**prevádzkovania predajne liečivých bylín, čajov a iných výživových doplnkov**

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

## Článok 5

### DOBA NÁJMU

5.1 Prenajíateľ prenájma nájomcovi nebytové priestory bližšie popísané v čl.3 tejto zmluvy, na dobu **neurčitú**, s účinnosťou od **1.7.2013** nie však skôr ako dňom nasledujúcim po zverejnení tejto zmluvy v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka.

## Článok 6

### PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

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

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

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

6.4 Prenajíateľ je oprávnený požadovať od nájomcu prístup do prenajatých priestorov v prípade odborných prehliadok elektroinštalácií, elektrických zariadení, výkonu revízií, opráv a modernizácií a pod., ako aj vstup do prenajatých priestorov v prípade mimoriadnych udalostí (havárie vody, kúrenia a pod.) a nájomca je povinný mu tento vstup umožniť. Za týmto účelom je nájomca povinný zabezpečiť, aby mal prenájomca k dispozícii kľúče od priestorov prenajatých nájomcom v zapečatenej obálke. Pečať obálky bude označená nájomcom. Prenajíateľ je oprávnený použiť tieto kľúče výlučne v prípade havarijného stavu, ktorého odstránenie neznesie odklad a nájomca sa nemôže bezodkladne dostaviť do polikliniky. O použití náhradných kľúčov a dôvode nevyhnutnosti vstupu do nebytových priestorov prenajatých nájomcom je prenájomca povinný bezodkladne informovať nájomcu na telefónnych číslach oznámených nájomcom v deň podpisu tejto zmluvy. O každom použití náhradného kľúča je prenájomca povinný spísať záznam, v ktorom uvedie hodinu vstupu do prenajatých priestorov a mená osôb prítomných pri odstraňovaní havarijného stavu. Kópiu tohto záznamu odovzdá prenájomca bez zbytočného odkladu nájomcovi..

6.5 Prenajíateľ 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 a nájomca je povinný mu tento vstup umožniť. Prenajíateľ je oprávnený za týmto účelom vstúpiť do prenajatých priestorov výlučne po predchádzajúcej písomnej požiadavke doručenej nájomcovi a len za prítomnosti nájomcu, prípadne ním poverenej osoby.

6.6 Nájomca je povinný znášať na vlastné náklady opravy účelovej povahy, drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce do výšky 270 €, jednotlivo, ako aj náklady na opravy vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom v prenajatých nebytových priestoroch zdržujú.

- 6.7 Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto zmluvy 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 €. (slovom: tritisíc trisť EUR) Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nárok prenajímateľa požadovať od nájomcu aj úhradu škody, ktorá prenajímateľovi v dôsledku porušenia tejto povinnosti vznikne. 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 vykonať tieto stavebné úpravy na vlastné náklady a pred začatím ich realizácie 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 a vykonávať revízie, resp. zabezpečovať odstraňovanie závad na technických zariadeniach, ktoré sú majetkom nájomcu, a ktoré nájomca vniesol, po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, do predmetu nájmu podľa tejto zmluvy.
- 6.11 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ (s výnimkou opráv uvedených v bode 6.6 tejto zmluvy) a umožniť mu vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne.
- 6.12 Nájomca je povinný užívať predmet nájmu spôsobom dohodnutým touto zmluvou a v súlade s predmetom svojej činnosti a právnymi predpismi, platnými v SR.
- 6.13 Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu alebo výpožičky inej fyzickej alebo právnickej osobe. Takýto právny úkon je neplatný.
- 6.14 Nájomca nemôže na majetok Bratislavského samosprávneho kraja zriadiť záložné právo, alebo tento majetok inak zaťažiť. Takýto právny úkon je neplatný.
- 6.15 Nájomca 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 Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi prenajaté nebytové priestory v stave v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, 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 vopred písomne nedohodol inak.
- 6.17 Ak dôjde ku skončeniu nájmu a nájomca neodovzdá nebytové priestory dňom ukončenia nájmu, alebo v posledný deň výpovednej lehoty, 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.

- 6.18 Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu v prenajatých priestoroch, 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.
- 6.19 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.
- 6.20 Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.
- 6.21 Nájomca je povinný prispôbiť svoje prevádzkové hodiny len na čas prevádzky Polikliniky Karlova Ves a to len v pracovných dňoch, v dobe od 7.00 do 19.00 hod, pokiaľ sa písomne nedohodne inak .
- 6.22 V spoločných priestoroch polikliniky je zakázané umiestňovať akékoľvek predmety (nábytok, informačné tabule a pod.), pokiaľ sa nájomca písomne nedohodne s prenajímateľom inak.
- 6.23 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 mesiaca, nasledujúceho po doručení oznámenia.

## Článok 7

### CENA, SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO SO SÚVISIACIMI SLUŽBAMI

- 7.1 Cena nájmu so súvisiacimi službami (ďalej len ako „cena nájmu“) je dohodnutá zmluvnými stranami vo výške **2 559,00 € ročne**.  
Výška nájmu so súvisiacimi službami je **mesačne 213,25 €**, slovom **dvesto trinásť - 25/100 €**.  
Kalkulácia nájomného so súvisiacimi službami tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy, ako jej nedeliteľná súčasť.
- 7.2 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť cenu nájmu 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.). O tejto úprave ceny nájmu, je prenajímateľ povinný bezodkladne písomne informovať nájomcu , pričom takto upravená cena je pre nájomcu záväzná od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení oznámenia o úprave ceny nájmu nájomcovi. Neakceptovanie upravenej ceny nájmu 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 nájomné 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: 7288

Výška prvej splátky nájomného so súvisiacimi službami je:

$$213,25 \text{ €} \times \frac{\text{počet dní v mesiaci nadobudnutia účinnosti} - \text{poradové číslo dňa nadobudnutia účinnosti} + 1}{\text{počet dní v mesiaci nadobudnutia účinnosti}},$$

zaokrúhlené na 2 desatinné miesta (aliquótna časť mesačnej splátky).  
Prvá splátka je splatná do 10. dňa od účinnosti tejto zmluvy.

## Článok 8

### ZMLUVNÁ POKUTA

- 8.1 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného a služieb spojených s nájomom 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 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 ani 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 pripísaním na účet prenajímateľa.
- 8.3 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.

## Čl. 9

### SKONČENIE NÁJMU NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

- 9.1 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.

9.2 Prenajímateľ má právo, okrem dôvodov uvedených v bode 7.2 a 7.3 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 sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného viac ako 30 dní.

## Článok 10

### ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

10.1 Práva a povinnosti, ktoré nie sú bližšie upravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka a príslušnými záväznými právnymi predpismi platnými v SR.

10.2 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.

10.3 Zmluvné strany sa dohodli, že doručovanie písomností týkajúcich sa plnenia tejto zmluvy, sa vykoná na adresu druhej strany uvedenú v článku I. Zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu, písomne oznámiť zmenu svojho sídla druhej zmluvnej strane. V opačnom prípade je dohodnuté, že zásielka zaslaná na posledne platnú adresu sa považuje za doručenú uplynutím 3. dňa od uloženia zásielky na pošte aj keď sa adresát o nej nedozvedel.

10.4 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.

10.5 Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom uvedeným v tejto zmluve, 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 podpísanie predsedu BSK.

10.6 Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých jeden rovnopis dostane prenajímateľ, jeden rovnopis nájomca a dva rovnopisy dostane Bratislavský samosprávny kraj.

10.7 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu, nemajú námietky voči jej forme a obsahu, vyhlasujú, že ju neuzatvorili v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vo vlastnom mene podpisujú.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

**ZA PRENAJÍMATEĽA**

Ing. Galina Lopatová –riaditeľka polikliniky

**ZA NÁJOMCU**

Zoltán Pomsár - konateľ

**ZA BRATISLAVSKÝ SAMOSPRÁVNÝ KRAJ**

Ing. Pavol Frešo - predseda