

# Zmluva č. 688/2014

## 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:

**Ing. Galina Lopatová - riaditeľka**

IČO:

17 336 236

DIČ:

2020890432

IČ DPH:

SK2020890432

bankové spojenie:

ŠTÁTNA POKLADNICA

č. účtu: (IBAN)

SK43 8180 0000 0070 0047 5630

**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:

**Fresh way, s.r.o.**

Alstrova 57, 831 06 Bratislava

IČO:

35 796 065

DIČ:

2021527739

č. účtu

2624251683/1100

zastúpený

**Mário Horňák - 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. 22488/B (fotokópia Výpisu z obchodného registra tvorí prílohu č.1 tejto zmluvy).

## Článok 3

### PREDMET ZMLUVY

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

**v detskom pavilóne, pod terasou, vchod T3 a T4, o celkovej výmere 99,50 m<sup>2</sup>,**

nachádzajúce sa v budove Polikliniky Karlova Ves, Líščie údolie č. 57 v Bratislave.

## Článok 4

### ÚČEL NÁJMU

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

**prevádzkovania espressa,**

a tieto prevádzkovať osobne a 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 **1.10.2014**, nie však skôr ako dňom nasledujúcim po zverejnení tejto zmluvy v zmysle § 47a Občianskeho.

## Článok 6

### PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

6.1 Prenajímateľ 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 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 nebytových priestorov.

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 prenájomca k dispozícii kľúče od priestorov prenajatých nájomcom v zapečatenej obálke. Pečať obálky bude označená nájomcom. V každom jednotlivom prípade vstupu prenájomca do prenajatých priestorov sa prenájomca zaväzuje o tejto skutočnosti ihneď upovedomiť nájomcu na telefónnych číslach oznámených nájomcom v deň podpisu tejto zmluvy. O každom vstupe sa prenájomca 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 € bez DPH, jednotlivo, ako aj všetky 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 prenájomca.

6.8 Nájomca nie je oprávnený vykonávať akékoľvek stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomca a oznámenia príslušnému stavebnému úradu alebo bez stavebného povolenia, ak potreba ohlásenia stavebnej úpravy alebo potreba stavebného povolenia vyplýva zo všeobecne záväzného právneho predpisu. Pri porušení povinnosti nájomcu podľa tohto ustanovenia je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 3 320 €. Ustanovenia čl. 8, bod 1 tejto zmluvy platia primerane.

6.9 V prípade, že prenájomca 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 prenájomcom a následne po odsúhlasení príslušnými orgánmi odovzdať túto projektovú dokumentáciu s pečiatkami a s kópiami vyjadrení dotknutých osôb prenájomcovi.

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.

6.11 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.

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

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 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 ani nárok na úhradu toho, o čo predmet nájmu zhodnotil, 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 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.

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

## Článok 7

### CENA, SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO SO SÚVISIACIMI SLUŽBAMI

7.1 Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške **115,176 €/m<sup>2</sup>/rok**. V nájomnom sú zahrnuté tiež náklady na nasledovné služby spojené s užívaním predmetu nájmu: vykurovanie, príprava TUV, elektrická energia, vodné, stočné, odvoz komunálneho odpadu, donáška pošty pre PSČ 842 31 a upratovanie spoločných priestorov a sociálnych zariadení prístupných zo spoločných priestorov.

7.2. Výška ročnej platby nájomcu za užívanie predmetu nájmu je **11 460,00 €**. Výška mesačnej platby nájomcu za užívanie predmetu nájmu je **955,00 €**, slovom **deväťstopät’desiatpäť €**.  
Nájom nehnuteľnosti alebo jej časti oslobodený od DPH podľa §38 Zákona 222/2004 Z. z. o DPH.

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

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: 7297.

Výška prvej splátky nájomného je:

$955,00 \text{ €} \times \frac{\text{počet dní v mesiaci nadobudnutia účinnosti} - \text{poradové číslo dňa nadobudnutia účinnosti} + 1}{\text{počet dní v mesiaci nadobudnutia účinnosti}}$ ,

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

Prvá splátka 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 dohodnutého v bode 7.2 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 nedohodne inak. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplatenej zmluvnej pokuty. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká povinnosť plnenia nájomcu podľa tejto zmluvy, ktorá je zabezpečená zmluvnou pokutou. Nájomca je povinný zmluvnú pokutu zaplatiť, aj keď porušenie povinnosti nezavinil. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká povinnosť platiť úrok z omeškania podľa tejto zmluvy, pokiaľ sa nájomca písomne nedohodne s prenajímateľom inak.

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

## **Článok 9**

### **OSOBITNÉ DOJEDNANIA**

9.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca si sám nebytové priestory vybaví potrebným zariadením, zabezpečí si jeho odbornú inštaláciu v súlade s právnymi predpismi a technickými normami platnými v SR, prípadne si nebytové priestory upraví za účelom jeho podnikania dohodnutého touto zmluvou, to všetko na vlastné náklady nájomcu.

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.

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

## **Článok 10**

### **SKONČENIE NÁJMU NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**

10.1 Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy môžu zmluvné strany ukončiť :

- a) na základe vzájomnej písomnej dohody dňom dohodnutým v tejto dohode,
- b) písomnou výpoveďou podľa ust. § 10 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení.
- c) odstúpením od zmluvy z dôvodov dohodnutých v tejto zmluve. Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a musí byť doručené druhej zmluvnej strane. Účinky odstúpenia od zmluvy nastanú dňom doručenia prejavu o odstúpení druhej zmluvnej strane. Týmto dňom zmluvný vzťah podľa tejto zmluvy končí.

10.2 Prenajímateľ má právo, okrem dôvodov uvedených v bode 7.3 tejto zmluvy odstúpiť od tejto zmluvy aj z nasledovných dôvodov:

- a) ak nájomca poruší svoje povinnosti, dohodnuté v bodoch 6.7, 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 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. Tento súhlas udeľuje nájomca bez akýchkoľvek výhrad a bez časového obmedzenia.

11.8 Zmluva nadobúda účinnosť dňom uvedeným v tejto zmluve, nie však skôr ako je deň nasledujúci po zverejnení zmluvy v zmysle §47a Občianskeho zákonníka. 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. Galina Lopatová – riaditeľka polikliniky

**ZA NÁJOMCU**

Mário Horňák - konateľ

**ZA BRATISLAVSKÝ SAMOSPRÁVNÝ KRAJ**

Ing. Pavol Frešo - predseda