

Nájomná zmluva č. 08-44-2014 **o nájme nebytového priestoru**

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov :

prenajímateľ: Mestská časť Bratislava-Petržalka
Kutlíkova 17
zastúpená Vladimírom Bajanom starostom
IČO 603 201
Bankové spojenie: Prima Banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: 1800599001/5600
Variabilný symbol: 2120033

a

nájomca: CHIRKOZ SK, s.r.o.
zastúpená konateľom: Ing. Lívia Chudá
sídlo: Gercenova 8/F, 851 01 Bratislava
IČO 35 890 789

Článok I. **Predmet a účel nájmu**

Predmetom nájmu je časť nebytových priestorov č. 27 v objekte na Gercenovej ul. 8/F, 851 01 Bratislava, súpisné číslo 3522, zapísaný na LV 3453 v k.ú. Petržalka o výmere 146,20 m² z celkovej výmery 529,44 m².

Prenájom časti nebytového priestoru č. 27 bol odsúhlasený Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava-Petržalka uznesením č. 480 zo dňa 29. 04. 2014.

Nájomca berie na vedomie, že správu celého objektu na Gercenovej ul.8 i predmetného priestoru vykonáva Karloveská realizačná spoločnosť, s.r.o. so sídlom na Matejkovej ul. č. 20 Bratislava, u ktorej je k dispozícii projektová a technická dokumentácia prenajatých nebytových priestorov. Prenajímateľ sa zaväzuje nájomcovi okamžite oznámiť prípadnú zmenu správcu objektu. Súpis podlahových plôch nebytového priestoru s pôvodným určením tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy, ktorá je jej neoddeliteľnou súčasťou.

Predmet nájmu časť nebytového priestoru o výmere 146,20 m² bude nájomca využívať na prevádzkovanie ambulancií v odbore dermatovenerológia a jednoduchá chirurgia.

Nájomca prehlasuje, že mu je technický stav predmetu nájmu dobre známy, osvedčuje jeho neporušenosť a nepoškodenosť a v tomto stave ho preberá, čo potvrdzuje svojím podpisom tejto zmluvy. V prípade, že nebytový priestor bude nájomca užívať na iný účel ako je v zmluve uvedený, je potrebné si vyžiadať súhlas mestskej časti Bratislava-Petržalka.

Článok II. Doba nájmu

Nájomná zmluva je uzatvorená na dobu určitú od 01. 05. 2014 do 30. 04. 2019.

Článok III Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. Prenajímateľ protokolárne odovzdá nájomcovi predmet nájmu na základe protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu. Predmetom tohto protokolu bude vymedzenie stavu v akom sa predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania nájomcovi.
2. Pokiaľ sa prenajímateľ s nájomcom nedohodli inak, nájomca je povinný k dátumu ukončenia platnosti a účinnosti tejto zmluvy, predmet nájmu uvoľniť a protokolárne ho odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie resp. v zmysle vzájomnej dohody zmluvných strán.

Článok IV. Výška nájomného a spôsob platenia

1. Výška nájomného za prenajatý predmet nájmu v zmysle článku I. tejto zmluvy je stanovená dohodou zmluvných strán v zmysle zákona NR SR č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov v sume 4 387,68 € /ročne.
2. Úhradu za nájom nebytových priestorov bude nájomca vykonávať mesačne platbou 365,64 € splatnou do 15. dňa príslušného mesiaca na číslo účtu prenajímateľa s uvedením variabilného symbolu 2120033. Vzhľadom ku skutočnosti, že nájomca vstúpil do užívania predmetu nájmu pred uzavretím tejto zmluvy, zaväzuje sa vyplatiť prenajímateľovi úhradu za užívanie predmetných nebytových priestorov bez právneho dôvodu v období od 01. 04. 2014 do dňa uzatvorenia tejto zmluvy. Výška tejto úhrady predstavuje za mesiac apríl 2014 sumu 365,64 € a nájomca ju prenajímateľovi zaplatí ako úhradu bežného nájomného v mesiaci máj 2014.
3. V prípade neuhradenia mesačnej platby v stanovenej lehote je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania. Zmluvná pokuta je splatná do 15 dní od doručenia jej vyúčtovania nájomcom.
4. Poplatky za službu dodávku elektrickej energie do celého nebytového priestoru č. 27 bude nájomca po dohode s nájomcom ostatných častí nebytových priestorov uhrádzať priamo dodávateľovi príslušnej služby na základe uzatvorenej zmluvy. Za účelom dohodnutia zálohových platieb za čerpanie vody sa nájomca musí dostaviť k správcovi objektu a dohodnúť formu úhrad. V termíne do 30. 06. 2014 predloží nájomca kópie týchto zmlúv prenajímateľovi.
5. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájmu dohodnutú v odst. 1. tohto článku v nasledujúcom kalendárnom roku o sumu, predstavujúcu percento inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za uplynulý rok a do 28. vyhotoví nový rozpis úhrady platieb nájomného platný od 01. 03. bežného roka, ktorý bezodkladne doručí nájomcovi. Nájomca s takto upraveným nájomným súhlasí.

6. Nájomca je povinný pri prevzatí nájomnej zmluvy zaplatiť na účet prenajímateľa zábezpeku v sume 1 mesačného nájomného, ktorá bude po skončení nájmu a po zaplatení všetkých záväzkov voči prenajímateľovi do 10 dní vrátená. V prípade, že nájomca si voči prenajímateľovi záväzky do skončenia nájmu nevyrovná, tieto mu budú započítané voči zaplatenej zábezpeke.

Článok V. Podmienky prenájmu

1. Skončením nájmu uplynutím doby nájmu, odstúpením alebo výpoveďou nájomca stráca záväzok na refundáciu alebo náhradu skutočne vynaložených nákladov a investícií smerujúcich k stavebnému alebo technickému zhodnoteniu predmetu nájmu, pričom nájomca prehlasuje, že v takomto prípade sa v budúcnosti nebude voči prenajímateľovi domáhať žiadneho vecného ani finančného plnenia vyplývajúceho z vynaloženej investície súdnou ani inou cestou.

2. Nájomca sa zaväzuje pri užívaní prenajatých nebytových priestorov dodržiavať platné predpisy na ochranu životného prostredia, prírody a vodných zdrojov, požiarnej ochrany, BOZP a dodržiavať povinnosti prevádzkovateľa. Pri porušení uvedených podmienok je nájomca povinný znášať vzniknuté škody.

3. Nájomca nesmie bez ďalšieho predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa vykonávať stavebné úpravy a prestavbu v prenajatom priestore, zmeniť jeho prevádzkové určenie alebo využívať ho k inému účelu, než aký je dohodnutý v tejto zmluve.

4. Akékoľvek náklady na opravu a úpravu priestoru účelovej povahy súvisiacej s prevádzkovaním a drobné opravy v každom jednotlivom prípade do sumy 232,36 € sa zaväzuje nájomca uhradiť na svoje náklady.

5. Nájomca sa zaväzuje:

- a) na vlastné náklady bude podľa potreby vykonávať v prenajatých priestoroch dezinfekciu a deratizáciu,
- b) prevádzka nebytových priestorov nebude rušiť nočný klud obyvateľov objektu, ktorého je súčasťou,
- c) na vlastné náklady bude zabezpečovať riadne udržiavanie predmetu nájmu vrátane príľahlej pešej komunikácie,
- d) neodkladne ohlásí prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožní mu vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu vzniknutú nesplnením tejto povinnosti,
- e) umožní prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov za účelom vykonania kontroly dodržiavania podmienok prenájmu,
- f) bezodkladne nahlási prenajímateľovi všetky škody, ktoré vznikli na prenajatom priestore v dôsledku predmetu poistenia na živelné a havarijné udalosti alebo zapríčinené konaním iných osôb,
- g) nájomca sa zaväzuje umožniť vzájomný prechod cez nimi užívané časti nebytových priestorov (vestibul, schody a kotolňa) druhej strane ako aj tretím osobám v súvislosti s užívaním nebytových priestorov.

6. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi nerušený výkon jeho práv spojených s nájmom nebytových priestorov.

7. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku nájomcu bez ohľadu na pôvod ich vzniku.

Článok VI. Výpovedné podmienky

1. K zrušeniu zmluvy pred uplynutím doby nájmu môže dôjsť dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán v zákonom stanovenej trojmesačnej výpovednej lehote. Výpovedná doba sa začína prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede a končí sa uplynutím posledného dňa príslušného kalendárneho mesiaca.

2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dojednaného času z týchto dôvodov:

- a) ak nájomca užíva predmet zmluvy v rozpore so zmluvou a na iný účel, než bol dojednaný v čl. I. tejto zmluvy,
- b) ak nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom ,
- c) ak nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa, alebo ak umožní inej osobe vedľa seba v týchto priestoroch podnikáť,
- d) ak nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor umožnili vstup cudzím osobám do priestorov, napriek písomnému upozorneniu a hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
- e) ak nájomca nevykoná svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy v lehotách dojednaných touto zmluvou alebo vyplývajúcich z právnych predpisov,
- f) ak nájomca alebo osoby, ktoré do nebytového priestoru dovážajú alebo odvážajú veci alebo tovar motorovými vozidlami, jazdia po trávniku alebo po chodníkoch.

3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dojednanej doby ak:

- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
- b) prenajímateľ nezabezpečuje riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním priestoru spojené a neudržiava riadne predmet nájmu.

4. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká hmotná škoda, alebo mu hrozí značná hmotná škoda. Nájomca je povinný vypratať a odovzdať predmet nájmu ku dňu odstúpenia do 15 dní od doručenia odstúpenia nájomcovi. Ak nájomca túto povinnosť nesplní, prenajímateľ je oprávnený nebytový priestor vypratať svojpomocne. Veci nájomcu je prenajímateľ povinný uložiť do úschovy a ak o ne nájomca prejaví záujem do 3 mesiacov a v tejto lehote si ich nájomca neprevezme je jeho povinnosťou platiť úschovné. Pri neprevzatí uschovaných vecí je prenajímateľ oprávnený veci nájomcu predat' za obvyklú cenu. Pri predaji postupuje prenajímateľ podľa § 737 Občianskeho zákonníka. Prenajímateľ má právo na náhradu nákladov spojených s predajom. Po uspokojení všetkých nárokov prenajímateľ zvyšnú časť sumy utrženú za predaj jeho vecí vydá nájomcovi, len čo o to požiada.

5. Nájomca môže odstúpiť od zmluvy kedykoľvek, ak sa predmet nájmu stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým k užívaniu na účel, na ktorý bol prenajatý.

6. Nájomca je po skončení nájmu povinný protokolárne odovzdať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a úpravy vykonané so súhlasom prenajímateľa.

7. Ak došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu prenajatého predmetu nájmu, zodpovedá nájomca aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil k prenajatému predmetu nájmu prístup.

Článok VII. Poistenie

1. Poistná zmluva na polyfunkčný objekt na Gercenovej ul. 8, Bratislava je uzatvorená správcom objektu s UNION poisťovňou, a.s. :

Poistenie pokrýva tieto riziká:

- škody spôsobené živelnou udalosťou,
- škody spôsobené vodou z vodovodných zariadení,
- škody spôsobené odcudzením stavebných súčastí
- škody spôsobené vandalizmom nezistený páchatel'.

2. Uvedené poistenie v bode 1. sa nevzťahuje na poškodenie zariadení používané nájomcom v nebytovom priestore. Nájomca je povinný si zariadenia poistiť na vlastné náklady, prípadne znášať spôsobené škody na jeho zariadeniach.

3. Pri vzniku havarijnej udalosti, škode spôsobenej živelnou udalosťou alebo škode spôsobenej vandalizmom, pri ktorej dôjde k poškodeniu výkladu, obvodových múrov, stien, podláh je nájomca povinný túto skutočnosť bezodkladne nahlásiť správcovi objektu, ktorý spíše zápisnicu.

Článok VIII. Bezpečnostné opatrenia, Požiarna ochrana (PO) a Bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci (BOZP)

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, technickými normami a hygienickými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikli škody na majetku alebo živote a zdraví osôb.

2. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO, v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom predmete nájmu a za ne v plnej miere zodpovedať.

3. Nájomca ako prevádzkovateľ predmetu nájmu preberá na seba zodpovednosť za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa v čase nájmu budú nachádzať v predmete nájmu, ako aj opatrenia na ochranu majetku nachádzajúceho sa v predmete nájmu.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

1. V zmysle zák. č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje svoj súhlas so spracovaním osobných údajov pre potreby realizácie účelu tejto zmluvy. Nájomcov súhlas so spracúvaním jeho osobných údajov prenajímateľom platí počas celej doby nájomného vzťahu upraveného touto zmluvou.

2. Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňovať výlučne formou písomných dodatkov potvrdených obidvomi zmluvnými stranami.

3. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.

4. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy (alebo jeho časť) sú neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy alebo samotnej zmluvy. V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (alebo časť) novým tak, aby bol zachovaný účel sledovaný uzavretím zmluvy a dotknutým ustanovením.

5. Písomnosť doručovaná podľa tejto zmluvy sa považuje za doručenie zmluvnej strane tejto zmluvy aj v prípade ak:

- a) Písomnosť zasielaná zmluvnej strane tejto zmluvy na poslednú známu adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy sa vráti s tým, že adresát nie je známy, a to dňom vrátenia zásielky zmluvnej strane tejto zmluvy, ktorá ju odoslala a to aj vtedy, ak sa dotknutá zmluvná strana o doručení písomnosti nedozvie, alebo
- b) si ju zmluvná strana tejto zmluvy neprevezme a to dňom vrátenia zásielky zmluvnej strane tejto zmluvy, ktorá ju odoslala, alebo
- c) ju zmluvná strana tejto zmluvy odoprela prijať a to dňom tohto odopretia.

6. Doručovanie pre účely zmluvy sa vykonáva a považuje za platné, účinné a vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa a oznámená zmluvnou stranou. Obe zmluvné strany sa zaväzujú si písomne oznamovať každú zmenu adresy bez zbytočného odkladu. Doručovanie nájomcovi je riadne vykonané aj vtedy, ak prenajímateľ doručuje na adresu nájomcu priamo v predmete nájmu podľa zmluvy.

7. V ostatnom sa zmluvné strany riadia ustanoveniami zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

8. Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia. Táto nájomná zmluva je povinne zverejňovanou podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 546/2010 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony. Je vyhotovená v 4 exemplároch jeden pre nájomcu a tri pre prenajímateľa.

9. Zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi, že ustanoveniam tejto zmluvy porozumeli, tieto vyjadrujú ich vôľu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť. Súčasne zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzatvorená na základe platných pravdivých údajov, nebola uzatvorená v tiesni ani za inak nevýhodných podmienok.

Bratislava

Bratislava.....

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Vladimír Bajan
starosta

Ing. Lívia Chudá
konateľ spoločnosti

ÚDAJE O ČASTI NEBYTOVÝCH PRIESTOROV V OBJEKTE NA GERCENOVEJ
ul.č. 8/F BRATISLAVA pre spoločnosť CHIRKOZ SK, s.r.o.

Návrh nájomného od 01. 05. 2014

Druh a rozmery miestnosti a výpočet úhrady za užívanie nebytového priestoru					
Miestnosti			Podlahová plocha		
P. Č.	Pôvodné určenie	Spôsob využitia	Plocha m ²	Ročné nájomné za m ² /€	Ročná úhrada €
1	chodba	chodba	12,53	12,30	154,12
2	solárium	Recepcia+ambulancia	19,98	40,30	805,19
3	predsieň 3x	sklad+denná miestnosť	5,33	12,30	65,56
4	šatňa	šatňa	8,47	12,30	104,18
5	chodba	chodba	5,36	12,30	65,93
6	upratovačka	denná miestnosť+sprcha	4,05	12,30	49,82
7	WC	WC	3,66	12,30	45,02
8	kaderníctvo kozmetika	ambulancie	72,50	40,30	2921,75
9	vestibul	vestibul	8,58	12,30	105,53
10	kotolňa	kotolňa	5,74	12,30	70,60
11					
	Ročná úhrada spolu		146,20		4387,70