

**Zmluva č.
o nájme nebytového priestoru**

18/2017

**Čl. I.
Zmluvné strany**

Prenajímateľ :
Mestská časť Bratislava-Záhorská Bystrica
zastúpená starostom Ing. Jozefom Krúpom
Sídlo: Námestie Rodiny 1, 843 57 Bratislava 48
IČO : 604 887
Bankové spojenie : VÚB Bratislava – Lamač
IBAN : SK 7502000000000001229042
(ďalej len prenajímateľ)

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA
ZÁHORSKÁ BYSTRICA

Evidenčné číslo zmluvy: 18/2017/p.p.
Zmluva uzatvorená dňa: 21.6.2017
Nadobudla účinnosť dňa: 22.6.2017
Doba trvania zmluvy:

Nájomca :
IMUNO & ALERGOMed s.r.o.
zastúpená MUDr. Dagmar Cingelovou , PhD., konateľkou
Sídlo: Záhorská 17, 841 06 Bratislava
IČO : 36 756 695
DIČ: 2022346634
Bankové spojenie:
(ďalej len nájomca)

uzatvárajú podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej iba „zák. č. 116/1990 Zb.“ v spojení s § 720 zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej iba „Občiansky zákonník“), túto zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“):

**Čl. I
Predmet a účel nájmu**

1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti – stavby „Zdravotné stredisko“ – nachádzajúcej sa na Gbelskej ulici č. 8 v Bratislave – Záhorskej Bystrici, v kat. úz. Záhorská Bystrica, evidovanej Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, na LV č. 2059, pod súpisným číslom 7426, ležiacej na pozemku parc. reg. „CKN“, parc. č. 1719/5 zastavané plochy a nádvoria o výmere 790 m².
2. Prenajímateľ, ako správca nehnuteľnosti za podmienok tejto zmluvy prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie nebytový priestor nachádzajúci sa na prízemí uvedenej nehnuteľnosti o výmere 69 m², označený v situačnom pláne, ktorý je ako príloha č. 1 neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy (ďalej iba „nebytový priestor“).

Čl. II Účel nájmu

1. Účelom tejto zmluvy je prenajať nájomcovi nebytový priestor na účely prevádzky ambulancie lekára so špecializáciou klinická imunológia a alergológia.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajatý nebytový priestor výlučne na tento účel a v súlade s platnými právnymi predpismi, vzťahujúcimi sa riadnu prevádzku v dohodnutom účele.
3. Nájomca je povinný v súčinnosti s tretou osobou, ktorá je nájomcom na účely umiestnenia bankomatu v nebytovom priestore, strpieť v nebytovom priestore inštaláciu a prevádzku bankomatu a jeho zabezpečovacích systémov tretou osobou. Označené inštalácie sa v súčasnosti v nebytovom priestore už nachádzajú.

Čl. III

Vznik, doba a ukončenie nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú **od 1.9.2017 do 31.8.2022**.
2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou môže byť ukončený:
 - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu. Ustanovenia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka sa pre tento nájomný vzťah nepoužijú,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) písomnou výpoveďou podľa § 9 a § 12 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov,
 - d) písomným odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených v tejto zmluve alebo v zákone, pričom odstúpením právo na splatné nájomné, náhradu škody, zmluvné pokuty a iné plnenia nezaniká.
3. Zmluvné strany sa dohodli v súlade s ods. 2 písm. d) tohto článku, že prenajíateľ môže od tejto zmluvy odstúpiť, s účinkami ku dňu doručenia písomného odstúpenia v prípade,
 - a) ak nebytové priestory bude bez predchádzajúceho súhlasu užívať iný subjekt ako nájomca, jeho zamestnanci a spolupracujúce osoby, a to na základe akejkolvek zmluvy uzatvorenej v súlade s platnými právnymi predpismi bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa;
 - b) ak nájomca prestane prevádzkovať v nebytovom priestore činnosť podľa čl. II ods. 1 zmluvy aspoň v rozsahu troch pracovných dní v týždni,
 - c) ak u nájomcu boli opakovane a z akéhokoľvek dôvodu zistené nedostatky v poskytovaní zdravotnej starostlivosti zo strany orgánu vykonávajúceho dohľad nad zdravotnou starostlivosťou.
4. Nájomca je povinný zápisnične prenajíateľovi odovzdať vypratane nebytové priestory najneskôr v prvý pracovný deň po skončení nájmu, a to v pôvodnom stave, zodpovedajúcom ich primeranému opotrebeniu a prípadnému dohodnutému zhodnoteniu.
5. Pre prípad, že nájomca po skončení nájmu neodovzdá riadne a včas prenajíateľovi vypratane nebytové priestory v lehote podľa ods. 4 tohto článku zmluvy sa prenajíateľ s nájomcom dohodli, že prenajíateľ je oprávnený:
 - a) vypratať nebytový priestor sám na riziko a náklady nájomcu;

- b) požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 10,- € za každý aj začatý deň omeškania s vypratáním nebytového priestoru. Nárok prenajímateľa na náhradu bezdôvodného obohatenia nájomcu vo výške trhového nájomného v čase neoprávneného užívania zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý.

6. Po skončení doby nájmu má nájomca prednostné právo na predĺženie zmluvy, resp. na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy s prenajímateľom.

Čl. IV

Cena nájmu a spôsob úhrady

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na ročnom nájomnom v sume 25,- EUR /m2/rok v zmysle všeobecne záväzného nariadenia mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica č. 7/2012 a prílohy č.2 k nemu.
2. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na zálohovej platbe za poskytované služby spojené s nájmom a dodávku elektrickej energie, vody a tepla v ročnom objeme takto :
 - elektrická energia 250,00 EUR
 - teplo a teplá voda 600,00 EUR
 - vodné a stočné 150,00 EUR
 - odvoz odpadu 40,00 EUR
3. Celková cena za prenájom, vrátane zálohových platieb činí ročne 2 765,- EUR a platí sa v mesačných splátkach na účet prenajímateľa v sume 230,42 EUR vopred. Zálohové platby za poskytované služby a dodávku elektrickej energie, vody a tepla budú zúčtované a vyfakturované nájomcovi vždy do 31.mája nasledujúceho roka, podľa skutočnej spotreby a skutočných nákladov.
4. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenajímateľ má právo cenu nájmu jednostranne upraviť o ekonomické položky, ktoré sa objektívne v rámci celej republiky menia (najmä miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien oznámená Štatistickým úradom SR). Prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o zvýšení cien. Upravená cena nájomného je záväzná od nasledujúceho mesiaca po jej doručení nájomcovi zo strany prenajímateľa. Obdobne môže prenajímateľ zmeniť predpis zálohových platieb v zmysle ods. 2 tohto článku v závislosti od zmeny obstarávacích cien služieb a energií, ako aj v nadväznosti na skutočnú spotrebu služieb spojených s nájmom podľa ich vyúčtovania za predchádzajúce obdobie.
5. Nájomné je splatné vždy za kalendárny mesiac vopred, do pätnásteho (15.) kalendárneho dňa od doručenia faktúry nájomcovi, vystavenej prenajímateľom k prvému (1.) dňu mesiaca, za ktorý sa má príslušné nájomné platiť.

Čl. V

Zmluvná pokuta

1. V prípade omeškania nájomcu s platbou nájomného a platieb za služby spojené s nájmom je prenajímateľ oprávnený voči nájomcovi účtovať popri zákonom úroku z omeškania zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý, aj začatý, deň omeškania.

Čl. VI

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Nájomca je povinný začať prevádzkovať činnosť uvedenú v čl. II ods. 1 zmluvy v nebytovom priestore najneskôr v novembri 2017.
2. Nájomca sa zaväzuje pri prevádzkovaní činnosti uvedenej v čl. II ods. 1 zmluvy prednostne prijímať do zdravotnej starostlivosti obyvateľov s trvalým pobytom v mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica. Porušenie tejto povinnosti je výpovedným dôvodom zo strany prenajímateľa.
3. Prenajímateľ je povinný udržiavať nebytové priestory v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť riadne poskytovanie služieb spojených s užívaním nebytových priestorov.
4. Nájomca je povinný užívať prenajatý nebytový priestor len na dohodnutý účel nájmu.
5. Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady drobné opravy (pre výpočet drobných opráv sa analogicky použije príloha nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení nesk. predpisov), obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osôb, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v nebytových priestoroch.
6. Nájomca je povinný uhradiť náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osôb, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v nebytových priestoroch.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má tento vykonať a umožniť ich vykonanie. Taktiež je povinný bezodkladne prenajímateľovi oznámiť akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na nebytovom priestore.
Prenajímateľ týmto udeľuje nájomcovi **súhlas**:
 8. na stavebné úpravy, potrebné pre účely prevádzkovania ambulancie lekára so špecializáciou klinická imunológia a alergológia podľa čl. II. ods. 1. Nájomca sa zaväzuje pri vykonaní stavebných úprav dodržať povinnosti vyplývajúce zo zák. č. 50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení nesk. predpisov. Stavebné úpravy budú predstavovať sumu 15 000,-€
 9. Prenajímateľ týmto **splnomocňuje** nájomcu, aby v plnom rozsahu konal vo veci vykonania stavebných úprav predmetných nebytových priestorov pred príslušným stavebným úradom, ako aj inými právnickými osobami, ktoré sú oprávnené konať a rozhodovať vo veciach súvisiacich s vykonávaním stavebných úprav.
10. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu.
11. Nájomca v čase užívania predmetu nájmu preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z platných právnych predpisov upravujúcich povinnosti na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a bezpečnosti technických zariadení, ako aj platných predpisov o ochrane majetku a zdravia a zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady.
12. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu v prenajatých priestoroch, ktoré je nájomca povinný si ochraňovať a strážiť sám.
13. Nájomca a prenajímateľ sú navzájom povinní bezodkladne si oznámiť akékoľvek zmeny týkajúce sa adresy sídla, názvu ako aj iných skutočností potrebných na plnenie tejto zmluvy.
14. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia s tým, že písomnosť doručená poštou do jeho odovzdávacieho miesta uvedeného v záhlaví tejto zmluvy sa pokladá za doručení do jeho


vlastných rúk i keď táto zásielka bude vrátená poštou druhej zmluvnej strane ako zásielka neprevzatá.

Čl. VII Záverečné ustanovenia

1. Nájom podľa tejto zmluvy bol schválený Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica ako nájom z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa §9a ods. 9 písm. c) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, dňa 29.5.2017, pod číslom uzn. č. 260/2017
2. Túto zmluvu možno meniť alebo dopĺňať výlučne písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.
3. Práva a povinnosti zmluvných strán v zmluve bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zák. č. 116/1990 Zb.
4. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je jej príloha č. 1: Pôdorys stavby s vyznačeným predmetom nájmu.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa v zmysle § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.
6. Zmluva bola vyhotovená v troch rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých prenajímateľ obdrží dve a nájomca jedno vyhotovenie zmluvy.
7. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že si zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že sa jej obsah doslovne zhoduje s ich slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne prejavenu vôľou, ako aj na znak toho, že tento právny úkon neurobili v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok ju vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave, dňa 22.6.2017

V Bratislave, dňa 22.6.2017

 Ing. Jozef Krúpa
starosta


MUDr. Dagmar Cingelová, PhD.
konateľka