

Zmluva č. 1/2014
o nájme nebytového priestoru

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

Čl. I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Spojená škola**
Tokajicka 24
821 03 Bratislava
IČO: 30866499
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK21 8180 0000 0070 0047 3504
Zastúpený: RNDr. Miroslav Marušic – riaditeľ
(ďalej len ako „prenajímateľ“)

Nájomca: **STOMAMED INVEST, s.r.o.**
Panská 14
811 01 Bratislava
IČO: 44068247
DIČ: 2022844956
DIČ DPH: SK 2022844956
Bankové spojenie: Sberbank Slovensko, a.s.,
IBAN: SK02 3100 0000 0040 0116 0709
Zastúpený: MUDr. Zorica Nemcová - konateľ
(ďalej len ako „nájomca“)

so súhlasom zriaďovateľa:

Bratislavský samosprávny kraj so sídlom v Bratislave
Sabinovská 16, 820 05 Bratislava
Zastúpený: Ing. Pavol Frešo - predseda
(ďalej ako „BSK“ alebo „Bratislavský samosprávny kraj“)

Čl. II.
Úvodné ustanovenia

1. Bratislavský samosprávny kraj je vlastníkom budovy súpisné číslo 94, postavenej na parc. č. 15643/4, zapísanej v liste vlastníctva číslo 5507, ktorý vedie Katastrálny odbor Okresného úradu Bratislava pre katastrálne územie Ružinov. Prenajímateľ je správcom vyššie uvedeného nehnuteľného majetku, pričom je oprávnený prenechať ho so súhlasom BSK do nájmu.
2. Nájomca je právnická osoba zapísaná v obchodnom registri. Fotokópia výpisu z Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 51375/B tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

Čl. III. Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ ako správca nehnuteľnosti prenajíma nájomcovi za podmienok dohodnutých zmluvnými stranami touto zmluvou nebytové priestory o celkovej výmere 35 m²:
 - a) ordinácia č. miestnosti 404,
 - b) sociálne zariadenie č. miestnosti 402 (ďalej len „predmet nájmu“).

S predmetom nájmu je spojené právo nájomcu používať spoločné priestory – chodbu pred ordináciou ako čakáreň pacientov pred ošetrením.

2. Predmet nájmu sa nachádza na prízemí budovy opísanej v bode 1. Čl. II. tejto zmluvy.

Čl. IV. Účel nájmu

1. Účelom tejto zmluvy je prenajať nájomcovi nebytové priestory za účelom prevádzkovania stomatologickej ambulancie.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

Čl. V. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 01.08.2014 do 31.07.2023, nie však skôr ako dňom nasledujúcim po zverejnení tejto zmluvy v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka.

Čl. VI. Výška nájmu

1. Prenajíateľ a nájomca sa dohodli na nájomnom za predmet nájmu vo výške 2.100,- € ročne.
2. V cene nájomného nie sú zahrnuté služby, ktoré pozostávajú z dodávky tepla, elektrickej energie, TUV, vodného a stočného. Tieto náklady sú zahrnuté v článku VII. tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ má právo výšku nájmu a nákladov na energie jednostranne upraviť o výšku inflácie, ktorá sa zverejňuje Štatistickým úradom Slovenskej republiky a/alebo v prípade zmeny cien regulovaných médií. Prenajíateľ je povinný písomne informovať nájomcu o zvýšení cien. Upravené ceny sú záväzné od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po ich odoslaní nájomcovi zo strany prenajíateľa.
4. Odmietnutie novej výšky nájmu a/alebo výšky zálohy na služby – energie poskytované s užívaním predmetu nájmu zo strany nájomcu, upravených podľa bodu 3. tohto článku, považujú zmluvné strany za podstatné porušenie tejto zmluvy.

Čl. VII.

Náklady na energie a služby spojené s nájmom

dohodnutých
1²:

1. Zmluvné strany sa dohodli na nasledujúcej zálohovej platbe za energie štvrťročne:

a) cena za elektrickú energiu	40,00 €
b) cena za dodávku tepla a TUV	105,00 €
c) cena za vodné a stočné a odvod zrážkovej vody	40,00 €
d) odvoz a likvidácia odpadu	10,00 €
e) upratovanie	120,00 €

lbu pred

Celkový ročný náklad na energie a služby spojené s nájmom predstavuje sumu 1.260,- €.

vy.

2. Prenajímateľ uskutoční vyúčtovanie zálohových platieb do 30. apríla nasledujúceho roka podľa skutočných nákladov. Nájomca je povinný uhradiť nedoplatok z vyúčtovania do 10 dní od doručenia vyúčtovania prenajímateľom. Právo na reklamáciu vyúčtovania nemá odkladný účinok z povinnosti zaplataenia. V prípade oneskoreného uhradenia dlžnej čiastky má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu podľa čl. IX. a úroky z omeškania podľa čl. X. bodu 15. tejto zmluvy. Prenajímateľ je povinný v lehote 10 dní odo dňa vyhotovenia vyúčtovania vrátiť nájomcovi preplatok zistený vyúčtovaním.

nia

to

Čl. VIII.

Spôsob úhrady nájmu a služieb

1. Nájomca je povinný platiť nájomné a dohodnuté platby za energiu a služby spojené s nájmom štvrťročne.

Za 1. štvrťrok do 25.01. príslušného roka a za 2. až 4. štvrťrok vždy do 25. dňa posledného mesiaca predchádzajúceho štvrťroka vo výške

a) nájomné	525,00 €
b) energie a služby spojené s nájmom	315,00 €

na účet prenajímateľa na základe prenajímateľom vystavenej faktúry, ktorú tento doručí nájomcovi.

2. Zmluvné strany sa dohodli na prvej platbe nájomného a služieb za obdobie od účinnosti tejto zmluvy do 30.09.2014 v alikvotnej časti s termínom úhrady do 15 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy vo výške:

$$840,00 \text{ €} \times \frac{\text{počet dní v štvrťroku nadobudnutia účinnosti} - \text{poradové číslo dňa nadobudnutia účinnosti} + 1}{\text{počet dní v štvrťroku nadobudnutia účinnosti}}$$

zaokrúhlenej na 2 desatinné miesta.

Čl. IX.

Zmluvná pokuta

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného a/alebo nákladov na energie v zmysle čl. VIII. tejto zmluvy, je tento povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,2% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplataenia, ak sa nedohodnú inak. Zaplataením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplataenej zmluvnej pokuty. Zaplataením zmluvnej pokuty nezaniká dlžníkova povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ktoré je zabezpečené zmluvnou pokutou. Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu, aj keď porušenie povinnosti nezavinil. Zaplataením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcova povinnosť platiť úrok z omeškania podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.

2. Príslušná suma sa považuje za uhradenú až jej pripísaním na účet prenajímateľa.

Čl. X.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na ich užívanie podľa účelu tejto zmluvy. Nájomcovi je stav priestorov známy a preberá ich v stave, v akom sa tieto nachádzajú.
2. Nájomca znáša na vlastné náklady opravy účelovej povahy, drobné opravy, obvyklé užívacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v nebytových priestoroch.
3. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca nemôže vykonať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu. Pri porušení tohto ustanovenia je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 3. 319,39 €. Ustanovenia čl. IX. bodu 1. platia primerane. Ustanovením bodu 5. tohto článku nie je toto ustanovenie dotknuté.
5. Nájomca je oprávnený v predmete nájmu vykonať nasledovné úpravy a investície v celkovej hodnote približne 20.000,00 €, ktorými sú rekonštrukčné práce charakteru technického zhodnotenia:
 - a) Stavebné práce s úpravou kúrenia, vody a kanalizácie
 - výkopy rýh, betonáže rýh,
 - b) Úpravy povrchov, opravy po úprave kanalizácie, vody, el. a kúrenia
 - vysprávky rýh v stenách,
 - oprava omietok a stierky na steny
 - c) Búracie práce spojené s úpravou kanalizácie, vody a kúrenia
 - búranie rýh a drážok pre rozvody UK, vody, kanalizácie a elektroinštalácie.
 - presun materiálov na stavbu i vybúraných hmôt z objektu
 - d) Ústredné vykurovanie - výmena a doplnenie radiátorov i rozvodov
 - e) ZTI vnútorná kanalizácia - doplnenie rozvodu vnútornej kanalizácie k novým zariadeniam predmetom
 - f) ZTI vnútorný vodovod - nové rozvody k zariadeniam predmetom, inštalácia podružného vodomera
 - g) ZTI zariadenia predmetu - umývadla, WC, drez
 - h) Konštrukcie - drevostavby - sadrokartónové priečky a podhlady
 - i) Konštrukcie stolárske - nové dvere a parapetné dosky
 - j) Konštrukcie doplnkové kovové - mreže na okná
 - k) Podlahy z dlaždíc a ker. obklady - vo WC a predsienkach
 - l) Podlahy - nová podlahová krytina
 - m) Elektroinštalácie práce - nové rozvody, istenie, prípojka priestoru a inštalácia podružného elektromeru
 - n) Plastové bezpečnostné dvere pri vstupe na horné podlažie

Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že na nájomcu prechádza v zmysle § 24 ods. 2 zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmu v znení neskorších predpisov právo odpisovania technického zhodnotenia špecifikovaného v čl. X. bode 5. písm. a) až n) tejto zmluvy, a to výhradne počas doby trvania nájmu.

Odpisy nákladov na technické zhodnotenie predmetu nájmu realizovaného so súhlasom prenajímateľa bude počas trvania nájomného vzťahu uplatňovať nájomca. Nájomca je povinný technické zhodnotenie predmetu nájmu odpísať po účtovnej stránke do riadneho ukončenia nájomného vzťahu. V prípade predčasného skončenia nájomného vzťahu z dôvodov na strane nájomcu, nemá tento z titulu zmluvnej pokuty nárok na úhradu zostatkovej účtovnej hodnoty technického zhodnotenia. V prípade predčasného

skončenia nájomného vzťahu z dôvodu na strane prenajímateľa je tento povinný do 30 dní od ukončenia nájmu uhradiť na účet nájomcu zostatkovú účtovnú hodnotu technického zhodnotenia. V stanovených termínoch je nájomca povinný uvedené investície aj zaradiť do majetku a začať odpisovať v súlade so zákonom a touto zmluvou.

6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
7. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude užívať dohodnutým spôsobom, v súlade s predmetom svojej činnosti.
8. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej fyzickej alebo právnickej osobe. Ak nájomca prenechá predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná.
9. Nájomca nemôže na majetok Bratislavského samosprávneho kraja zriadiť záložné právo alebo tento majetok inak zaťažiť.
10. Nájomca umožní prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov v prípade odborných prehliadok elektrických zariadení, výkonu revízií a pod., ako aj vstup do prenajatých priestorov v prípade mimoriadnych udalostí (havária kúrenia, vody a pod.), ako aj na vykonávanie kontrol dodržiavania jednotlivých ustanovení tejto zmluvy.
11. Po skončení nájmu nájomca zápisnične odovzdá prenajímateľovi prenajaté nebytové priestory v pôvodnom stave zodpovedajúcom ich primeranému opotrebeniu bez nároku na úhradu nákladov za úpravy priestorov, ak sa s prenajímateľom dopredu písomne nedohodnú inak.
12. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov (v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom 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.
13. Ak dôjde k vypovedaniu zmluvy o nájme prenajímateľom a nájomca neodovzdá nebytové priestory v posledný deň výpovednej lehoty alebo pri ukončení nájmu, zmluvné strany sa dohodli, že nebytové priestory môže vypratáť prenajímateľ na náklady a zodpovednosť nájomcu. V takom prípade nenesie prenajímateľ žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na vypratávaných veciach. Prenajímateľ je povinný termín vypratania nebytových priestorov oznámiť nájomcovi aspoň 3 dni pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania.
14. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu v prenajatých priestoroch, ktoré je povinný nájomca strážiť a ochraňovať sám.
15. 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, 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.

16. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.
17. Nájomca na vlastné náklady zabezpečí projektovú dokumentáciu a stavebné úpravy minimálne v takom rozsahu ako vyžaduje výnos Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky zo 14. decembra 2012 č. 09780-OL-2012, ktorým sa mení a dopĺňa výnos Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky z 10. septembra 2008 č. 09812/2008-OL o minimálnych požiadavkách na personálne zabezpečenie a materiálno – technické vybavenie jednotlivých druhov zdravotníckych zariadení podľa § 3, príp. iných právnych predpisov, a to aj v prípade ich zmien a doplnení.
18. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade, ak bude predmet nájmu užívať aj po uplynutí prevádzkovej doby objektu prenajímateľa (07:00 – 16:00 hod.), zabezpečí vstupné dvere proti otvoreniu ich komplexným uzamknutím, zapne elektronický zabezpečovací systém spoločných priestorov (ak mu bude prenajímateľom sprístupnený), prípadne zhasne osvetlenie spoločných prístupových priestorov a na chodbe pred ordináciou, ak budú tieto zapnuté. V prípade, že dôjde ku škode na majetku prenajímateľa v dôsledku nesplnenia si vyššie uvedených povinností nájomcu, spolu zodpovedá za vzniknutú škodu aj nájomca.

Čl. XI.

Skončenie nájmu nebytových priestorov

1. Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah:
 - a) na základe vzájomnej dohody,
 - b) uplynutím času, na ktorý bol dojednaný,
 - c) výpoveďou podľa § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.
2. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení.
3. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca podstatne poruší svoje povinnosti podľa tejto zmluvy. Odstúpenie od zmluvy je účinné jeho doručení nájomcovi. Do tohto dňa je nájomca povinný platiť nájomné a platby za služby spojené s nájomom. Na zabezpečenie tejto úhrady má prenajímateľ zádržné právo voči huteľným veciam nájomcu v prenájatých priestoroch.
4. Na účely bodu 3. tohto článku zmluvné strany považujú za podstatné porušenie zmluvy porušenie povinností nájomcu dohodnutých v čl. VI. bode 4., čl. VII. bode 2., v čl. X. bode 3., v čl. X. bode 4., v čl. X. bode 8., v čl. X. bode 9. tejto zmluvy a prípad, ak nájomca neuhradí splatné nájomné v dohodnutom termíne ani po predchádzajúcom písomnou upozornení prenajímateľom a uplynutí dodatočnej lehoty 15 dní.

Čl. XII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany berú 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 informácií) 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 informácií, zverejňuje všetky informácie, ktoré sa získali za verejné financie alebo sa týkajú používania

verejných
transpare
a na zák
prípadn
náležit
údaje,
samo
bez i

2. Pol
zr
z2

3. 1

4.

subjektivity

né úpravy
slovenskej
ňa výnos
a 2008
zpečenie
í podľa

lynutí
dvere
stém
asne
udú
íku
itú

verejných financií, alebo nakladania s majetkom BSK a štátu za účelom zvyšovania transparentnosti samosprávy pre občanov a kontroly verejných financií občanmi a na základe tejto skutočnosti výslovne súhlasia so zverejnením tejto zmluvy, resp. jej prípadných dodatkov, vrátane jej všetkých príloh, a to v plnom rozsahu (obsah, náležitosti, identifikácia zmluvných strán, osobné údaje, obchodné tajomstvo, fakturačné údaje, atď.) na internetovej stránke BSK za účelom zvyšovania transparentnosti samosprávy pre občanov a kontroly verejných financií občanmi. Tento súhlas sa udeľuje bez akýchkoľvek výhrad a bez časového obmedzenia.

2. Pokiaľ táto zmluva o nájme nerieši všetky práva a povinnosti zmluvných strán, riadia sa zmluvné strany príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a inými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
3. K zmene dohodnutých podmienok môže dôjsť len vzájomnou dohodou zmluvných strán formou písomného dodatku podpísaného obidvoma zmluvnými stranami a schváleného predsedom BSK, alebo pokiaľ to vyplýva zo zmien a doplnkov právnych predpisov.
4. Písomnosti týkajúce sa tejto zmluvy sa zasielajú na adresu sídla adresáta uvedenú v tejto 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.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu, nemajú námietky proti jej forme a obsahu, vyhlasujú, že ju neuzatvorili v tiesni ani za nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vo vlastnom mene podpisujú.
6. Táto zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, z ktorých 2 vyhotovenia obdrží prenajímateľ, 2 vyhotovenia nájomca a 2 vyhotovenie obdrží BSK.
7. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a 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 predchádzajúce schválenie a podpis predsedu BSK.

V Bratislave dňa 07.07.2014



STOMAMED INVEST, s.r.o.
MUDr. Zorica Nemcová, konateľka

Spojená škola, Tokajčeka 24, Bratislava
RNDr. Miroslav Marušic, riaditeľ

Bratislavský samosprávny kraj
Ing. Pavol Frešo
predseda



03 JUL 2014

Príloha:

1. Kópia výpisu z obchodného registra nájomcu
2. Výpočtový list dodávky médií a poskytnutých služieb

Výpočtový list
dodávky médií a poskytovaných služieb

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných platbách resp. kvantifikácii dodávok médií a poskytovaných služieb:

1/ Elektrická energia:

Štvrťročná zálohová platba 40,00 eur
Vyúčtovanie zálohových platieb do 30. apríla nasledujúceho roka podľa skutočných nákladov nameraných inštalovaným podružným elektromerom.

2/ Dodávka tepla:

Štvrťročná zálohová platba 105,00 eur
Vyúčtovanie ako 0,85 % celkových nákladov na dodávku tepla, čo predstavuje 0,85 - percentuálny podiel plochy prenajatých nebytových priestorov z celkovej vykurovanej plochy objektov školy, vykoná sa do 15 dní od doručenia ročného vyúčtovania dodávateľa tepla.

3/ Vodné, stočné a odvod zrážkovej vody:

Štvrťročná zálohová platba 40,00 eur
Vyúčtovanie zálohových platieb do 30. apríla nasledujúceho roka podľa skutočných nákladov nameraných inštalovaným podružným vodomermom.

4/ Odvoz a likvidácia komunálneho odpadu:

Štvrťročná zálohová platba 10,00 eur
Vyúčtovanie zálohových platieb do 30. apríla nasledujúceho roka ako 2,0 % zo skutočných nákladov fakturovaných Spojenej škole dodávateľom služby.

5/ Upratovanie prenajatých nebytových priestorov:

Dohodnutá fixná štvrťročná platba 120,00 eur
Dohodnutá fixná štvrťročná platba sa bude ročne valorizovať o výšku percentuálnej úpravy platu upratovačky.

V Bratislave 03.02.2019

prenajímateľ

najomca