

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č.350/2014

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 278 /1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.

Zmluvné strany

1. Prenajímateľ

Slovenská republika

Organizácia:

Slovenská akadémia vied

Sídlo:

Štefánikova ul. 49, 814 38 Bratislava

Štatutárny orgán:

prof. RNDr. Jaromír Pastorek, DrSc. – predseda SAV

Zastúpená:

Ing. Jánom Malíkom, CSc. – vedúci Úradu SAV

IČO:

00037869

DIČ:

2020844914

Bankové spojenie:

Štátna pokladnica, Radlinského 32, 810 05 Bratislava

Číslo účtu:

2. Nájomca

obchodné meno:

MUDr. Juraj Koleň

zastúpený :

MUDr. Jurajom Koleňom - konateľ

sídlo:

Dúbravská cesta 9, 841 04 Bratislava

IČO:

31782604

DIČ:

5904017141

Bankové spojenie:

Všeobecná úverová banka, a.s.

Číslo účtu:

Oprávnenie podnikateľ podľa: Rozhodnutie Bratislavského samosprávneho kraja
č. 102589/2005-ZDR/2 zo dňa 31.08.2005

Čl. I

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ má v správe nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v katastrálnom území Karlova Vec, obec, Bratislava - m. č. Karlova Ves, okres Bratislava IV so súpisným číslom 5784, na parcele číslo 2700/3, zapísanú na LV č. 1500, vedenom Okresným úradom Bratislava.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory:
 - a) ordináciu – miestnosť č. 1 vo výmere 38,00 m²,
 - b) skladové priestory – miestnosť č. 2 vo výmere 6,00 m²,
 - c) sociálne priestory vo výmere 16,00 m² z vyššie špecifikovanej nehnuteľnosti, ktoré sa nachádzajú na prízemí budovy na Dúbravskej ul. č. 9.

Čl. II Účel nájmu

Nájomca bude uvedené priestory užívať ako stomatologickú ordináciu v súlade s predmetom činnosti vymedzenom dokladom o oprávnení podnikat' platným ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy.

Čl. III Nájomné a služby s nájomom spojené

1. Zmluvné strany sa dohodli na úhrade za nájom priestorov vo výške:
 Ordinácia (38,00 m²) 130,- €/m²/rok, t.j. **4.940,- €/rok**,
 Sklad (6,00 m²) 50,- €/m²/rok, t.j. **300,- €/rok**,
 Sociálne priestory (16,00 m²) 16,- €/m²/rok, t.j. **256,- €/rok**,
 Ročná výška úhrady za nájom je 5.496,- €. **Štvrt'ročná** výška nájmu je **1.374,- €**.
2. Službami, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru, sú – vodné a stočné, teplo a teplá voda, elektrická energia, areálové služby.
3. Ročná výška preddavkov je 1.734,36 €.

Za služby platí nájomca **štvrt'ročné preddavky** vo výške **433,59 €**

V tejto cene sú zahrnuté štvrt'ročné preddavky na:

- | | |
|--|----------|
| - vodné a stočné | 19,00 € |
| - teplo a teplú vodu | 240,00 € |
| - elektrickú energiu | 94,59 € |
| - areálové služby
(údržba chodníkov, komunikácií, zelene, odvoz odpadu) | 80,00 € |

4. Úhrada za nájom spolu s preddavkami za služby sa platí štvrt'ročne vopred, na účet prenajímateľa a je splatná do 10. dňa prvého mesiaca príslušného štvrt'roku. V prípade, ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky za služby vo výške a v lehote určenej vyššie, je povinný zaplatiť spolu s dlžnou sumou úrok z omeškania podľa §3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
5. Prenajímateľ je povinný najneskôr do konca marca vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za služby. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 14 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania, je povinná zaplatiť spolu s dlžnou sumou úrok z omeškania podľa §3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku nájomného a platieb za služby s nájomom spojené jednostranným úkonom v písomnej forme v závislosti od priemerného medziročného rastu spotrebiteľských cien vykázaného Štatistickým úradom SR za kalendárny rok, ktorý predchádza príslušnému kalendárnemu roku a tiež pri zmene cenových predpisov, resp. iných všeobecne záväzných právnych noriem upravujúcich nájom priestorov ako aj hospodárenie rozpočtových a príspevkových organizácií.

Čl. IV Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 31.12.2015.
2. Platnosť nájomnej zmluvy končí uplynutím dojednanej doby. Ustanovenie osobitného predpisu o obnove nájomnej zmluvy (§ 676 ods.2 Občianskeho zákonníka) sa nepoužije.
3. V súlade s ustanovením § 9 zákona č. 116 /1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov môžu zo zákonom stanovených dôvodov zmluvné strany skončiť nájomnú zmluvu výpoveďou aj pred uplynutím dojednanej doby
 - a/ nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou
 - b/ nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - c/ nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - d/ bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
4. Výpovedná doba je 3 mesiace, pričom začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
5. V súlade s ustanovením §14 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov sa obe zmluvné strany dohodli, že nájom zaniká:
 - a) zánikom predmetu nájmu,
 - b) zánikom právnickej osoby, ak je nájomcom,
 - c) ak prenajímateľ rozhodne o inom spôsobe využitia nehnuteľnosti, alebo jej časti, tvoriacej predmet nájmu tejto zmluvy,
 - d) predmet nájmu prestane byť prebytočným, príp. sa zmení spôsob využitia nehnuteľnosti v dôsledku legislatívnych zmien, zmien podmienok plnenia predmetu činnosti prenajímateľa, príp. iných zmien, vyvolaných externými i internými vplyvmi ako napr. rozhodnutím orgánov štátnej moci a správy SR, zmenou alebo nárastom úloh prenajímateľa vyžadujúcich si rozšírenie predmetu činnosti prenajímateľa a pod..
6. Nájom zaniká v lehote 3 mesiacov odo dňa, kedy bude dôvod zániku preukázateľne písomne oznámený nájomcovi.
7. Nájom je možné ukončiť pred uplynutím doby nájmu dohodu zmluvných strán.

Čl. V Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi nebytové priestory vymedzené v čl. 1 zmluvy v stave spôsobilom na obvyklé alebo dohovorené užívanie v súlade s kolaudačným rozhodnutím pre prenajímané nebytové priestory, zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené.

2. O odovzdaní a prevzatí prenajímaných priestorov zmluvné strany vyhotovia zápis, v ktorom uvedú stav prenajímaných priestorov. Po ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajímané priestory v pôvodnom stave.
3. Nájomca sa zaväzuje využívať prenajímané priestory výlučne na účel dohodnutý touto zmluvou a neprenajať priestory inému nájomcovi, a to ani formou združenia, tichej spoločnosti a pod. Ak nájomca prenechal majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná.
4. Nájomca sa zaväzuje vykonávať bežnú údržbu prenajímaných priestorov a udržiavať ich v stave spôsobilom na užívanie (primerane využijúc ustanovenia o bežnej údržbe v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov). Potrebu opráv, ktoré presahujú rámec bežnej údržby neodkladne oznamovať prenajímateľovi, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
5. Nájomca sa zaväzuje nevykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy prenajatých priestorov. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na veci len v prípade, ak prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.
6. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi kontrolu využívania prenajatých priestorov a sprístupniť prenajímateľovi prenajímané priestory za účelom vykonania preventívnych prehliadok, napr. revízie elektroinštalácie a pod.
7. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorú spôsobil na prenajímaných priestoroch vlastnou činnosťou, alebo ak bola spôsobená podnikateľskou činnosťou nájomcu.
8. V prípade, že prenajatý priestor v súvislosti s užívaním nájomcom vyžaduje zvláštne vybavenie v oblasti požiarnej ochrany, bezpečnostných a iných opatrení, je nájomca povinný zabezpečiť nebytové priestory v tejto oblasti na vlastné náklady a zodpovednosť.
9. Prenajímateľ nepoistíuje priestor prenajatý nájomcovi, alebo veci vnesené nájomcom do prenajatých priestorov. Ponecháva preto na nájomcovi, aby podľa vlastného uváženia zabezpečil prípadné poistenie prenajatých priestorov, alebo vnesených vecí.
10. Obe zmluvné strany sa dohodli, že nájomca si bude v prenajatých priestoroch zabezpečovať povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych noriem v oblasti požiarnej ochrany, BOZP, hygieny, resp. iných špecializovaných oblastí sám na vlastné náklady a nebezpečie. Zároveň sa zaväzuje dodržiavať pri užívaní prenajatých priestorov príslušné hygienické, bezpečnostné, požiarne a iné predpisy platné u prenajímateľa.

Čl. VI

Záverečné ustanovenia

1. Platnosť zmluvy je viazaná na udelenie súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky v súlade s ustanovením § 13 ods.10 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v úplnom znení.
2. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s ustanovením §47a ods.1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v úplnom znení.

3. V otázkach, ktoré nie sú výslovne zmluvne upravené sa zmluvné strany budú riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.
4. Obe zmluvné strany sa pre prípad momentu doručenia písomnosti, spojených s nájmom, jeho vznikom i ukončením resp. zánikom, dohodli na fikcii doručenia. Za doručení sa písomnosť pokladá za týchto podmienok:
- a) v prípade osobného doručovania dňom, kedy ju protistrana prevzala oproti podpisu osobne.
 - b) v prípade doručovania prostredníctvom poštového doručovateľa musí byť písomnosť doručovaná opakovaným doručením. Za deň doručenia sa pokladá deň, kedy si adresát zásielku na pošte prevzal, alebo pošta oznámila odosielateľovi, že protistrana zásielku odmietla prevziať alebo si ju v stanovenej lehote neprevzala a to aj vtedy, ak sa o jej doručovaní nedozvedela.
5. Zmluva je vyhotovená v piatich vyhotoveniach, z ktorých dve obdrží prenajímateľ, dve nájomca, jedno ministerstvo financií.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že svoju vôľu v tejto zmluve prejavili slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne s jej obsahom po prečítaní súhlasia a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave dňa 2.9.-01- 2014



Prenajímateľ
Ing. Ján Malík, CSc
Slovenská akadémia vied



Nájomca
MUDr. Juraj Kolenčák

Številka: 82/177-1/2015
Ljubljana, 15. 12. 2015

Sklepi

Na podlagi pregleda dokumentacije, ki jo je predložil podjetnik, in po posvetovanju s strokovnjaki, ki so se udeležili na posvetovanju, je komisija ugotovila, da podjetnik izpolnjuje vse pogoje, ki so določeni v razpisni dokumentaciji. Podjetnik je predložil vse potrebne dokumente, ki so potrebni za ugotovitev, da izpolnjuje vse pogoje, ki so določeni v razpisni dokumentaciji. Komisija je ugotovila, da podjetnik izpolnjuje vse pogoje, ki so določeni v razpisni dokumentaciji. Podjetnik je predložil vse potrebne dokumente, ki so potrebni za ugotovitev, da izpolnjuje vse pogoje, ki so določeni v razpisni dokumentaciji. Komisija je ugotovila, da podjetnik izpolnjuje vse pogoje, ki so določeni v razpisni dokumentaciji.

