

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 20151001_VL

obchodné meno :	:	Nemocnica svätého Michala, a.s.
sídlo :	:	Cintorínska 16
	:	811 08 Bratislava
IČO :	:	44 570 783
IČ DPH :	:	SK 2022738586
zapísaný :	:	v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I
	:	oddiel: Sa. vložka č.: 4677/B
bankové spojenie :	:	
číslo účtu / kód banky :	:	
v zastúpení :	:	MUDr. Marian Križko, PhD., MPH, predseda predstavenstva
kontakt tel. :	:	
kontakt fax. :	:	

(ďalej len „prenajímateľ“)

obchodné meno :	:	Circello, s.r.o.
sídlo :	:	Cesta na Červený most 1, 833 31 Bratislava
korešp. adresa :	:	P.O. BOX 21, 820 17 Bratislava
IČO :	:	47 248 181
DIČ :	:	2023758924
IČ DPH :	:	SK2023758924
bankové spojenie :	:	
IBAN :	:	
v zastúpení :	:	Zuzana Pavelková
kontakt e-mail :	:	
kontakt tel. :	:	

(ďalej len „nájomca“)

Prenajímateľ a nájomca (ďalej spolu aj ako „**Zmluvné strany**“ alebo jednotlivo „**Zmluvná strana**“) uzatvárajú nižšie uvedeného dňa, mesiaca a roka na základe ustanovení § 720 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov v spojení s ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov túto

Zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „**Zmluva**“)

I. Úvodné ustanovenia

1.1 Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - stavby vybudovanej podľa projektu NEMOCNICA SV. MICHALA a.s. BRATISLAVA, CINTORÍNSKA ul. vypracovaného pod zákazkovým číslom DRS 31 – 2009 spoločnosťou LT PROJEKT a.s., Kroftova 45, 616 00 Brno, umiestnenej na parcelách zapísaných na LV číslo 879 katastra nehnuteľností vedeného Katastrálnym odborom Okresného úradu v Bratislave pre katastrálne územie Staré Mesto.

Adresa nehnuteľnosti je Cintorínska 16, 811 08 Bratislava.

1.2 V stavbe uvedenej v odseku 1 tohto článku sa nachádza ďalej upresnený predmet nájmu – prenájované nebytové priestory.

1.3 Výpis z listu vlastníctva číslo 879 a projektová dokumentácia tvoria Prílohu číslo 1 tejto Zmluvy.

II.

Predmet zmluvy

2.1 Prenajíateľ prenecháva touto Zmluvou nájomcovi do nájmu majetok nachádzajúci sa v stavbe uvedenej v Článku I. tejto Zmluvy a to určený nasledovne:

- nehnuteľný majetok - nebytové priestory nachádzajúce sa na 1. nadzemnom podlaží (prízemí stavby) o výmere **129,60 m²** pozostávajúce z miestností na prvom nadzemnom podlaží označených v projektovej dokumentácii ako:

miestnosť č. 1-075 – výdajňa lekárne o výmere 34,43 m²

miestnosť č. 1-076a – TÁRA o výmere 24,32 m²

miestnosť č. 1-076b – kabínka o výmere 3,36 m²

miestnosť č. 1-076c – príjem, sklad o výmere 7,05 m²

miestnosť č. 1-076d – sklad o výmere 9,50 m²

miestnosť č. 1-076e – upratovacia miestnosť o výmere 1,65 m²

miestnosť č. 1-077a – DMZ o výmere 10,93 m²

miestnosť č. 1-077b – laboratórium o výmere 7,78 m²

miestnosť č. 1-077c – umývareň o výmere 5,16 m²

miestnosť č. 1-077d – sklad o výmere 7,51 m²

miestnosť č. 1-078a – kancelária o výmere 10,67 m²

miestnosť č. 1-078b – šatňa o výmere 4,61 m²

miestnosť č. 1-078c – predsieň WC o výmere 1,25 m²

miestnosť č. 1-078d – WC 1,38 m²

- hnutel'ný majetok - vnútorné zariadenie prenajatých nebytových priestorov špecifikované v Prílohe č. 4.

2.2 Nebytové priestory špecifikované v odseku 2.1 tohto článku Zmluvy sa ďalej označujú ako nebytové priestory. Hnutel'ný majetok sa ďalej označuje ako vnútorné zariadenie prenajatých priestorov.

2.3 Grafické znázornenie, umiestnenie, označenie, počet a rozloha prenájovaných priestorov (predmetu nájmu) je špecifikovaná v pevnej Prílohe č. 2 tejto Zmluvy.

2.4 Prenajíateľ vyhlasuje, že je oprávnený prenechať nájomcovi nebytové priestory do nájmu.

2.5 Nájomca potvrdzuje, že o nájom časti nebytových priestorov a ich vnútorného zariadenia uvedených v bode 2.1 tohto článku nachádzajúcich sa v nehnuteľnostiach uvedených v bode 1.1

tejto Zmluvy má záujem, že rozhodnutím príslušného orgánu mu bolo udelené oprávnenie k podnikaniu, čo preukazuje Prílohou č. 3 k tejto zmluve.

III. Účel nájmu

- 3.1 Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať na výkon podnikateľskej činnosti v súlade s podnikateľským oprávnením v zmysle Prílohy č. 3, teda na prevádzkovanie verejnej lekárne.
- 3.2 Nájomca vyhlasuje, že mu je stav predmetu nájmu známy a súhlasí s jeho nájmom na účel, na ktorý sa prenajíma, a v stave v akom sa nachádza.

IV. Rozsah nájomného, služieb a ich platenie

- 4.1 Zmluvné strany podľa ustanovení zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov, sa dohodli pri zohľadnení kvality predmetu nájmu a prenájmu, na rozsahu vzájomnej spolupráce, služieb a výšky nájomného za nebytové priestory takto:

Nájomné za nebytové priestory: **204,- € / m² / rok.**
Prenajímateľ nebude k nájomnému účtovať DPH.

Nájomné za vnútorné vybavenie prenajatých nebytových priestorov: **3 600,- € / súbor / rok.**
Prenajímateľ bude k nájomnému účtovať DPH v zmysle platnej právnej úpravy.

Celková výška nájomného ročne je **30.038,40 €** (slovom: tridsaťtisíc tridsaťosem aj 40/100 Eur).

Celková výška nájomného mesačne je **2.503,20 €** (slovom: dvetisíc päťstotí aj 20/100 Eur).

- 4.2 Prenajímateľ má právo upraviť nájomné podľa plusového vývoja jadrovej inflácie za predchádzajúci kalendárny rok oznámenej Štatistickým úradom SR a to k prvému dňu mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bol oznámený údaj o vývoji jadrovej inflácie Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok. K úprave nájomného dôjde vo výške rovnajúcej sa plusovej zmene jadrovej inflácie oznámenej Štatistickým úradom SR. Zmenu výšky nájomného je prenajímateľ oprávnený urobiť jednostranne a nájomca je túto povinný rešpektovať.

- 4.3 Zmluvné strany sa dohodli, že v nájomnom nie sú zahrnuté náklady za služby poskytované s nájmom nebytových priestorov a to vykurovanie nebytových priestorov, elektrická energia, dodávka teplej a studenej vody, odvádzanie odpadovej a zrážkovej vody, laboratórny rozbor vody, odvoz a likvidácia komunálneho a nebezpečného odpadu, zabezpečenie telefónnych a dátových liniek, vrátane pripojenia na Internet a zároveň čistenie chodníkov a priestorov priliehajúcich k predmetu nájmu náležitým spôsobom (vrátane odstraňovania snehu a ľadu), deratizácia a dezinfekcia prenajatých nebytových priestorov a užívanie parkovacích miest v areáli nemocnice na účely parkovania osobných motorových vozidiel a opravy vykonané v prenajatých NP Nájomca bude náklady za služby poskytované s nájmom nebytových priestorov hradit' nasledovne:

- a) nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi za služby spojené s nájmom (vykurovanie nebytových priestorov, elektrická energia, dodávka teplej a studenej vody, odvádzanie

odpadovej a zrážkovej vody, laboratórny rozbor vody, odvoz a likvidácia komunálneho odpadu, čistenie chodníkov a priestorov priľahlých k predmetu nájmu náležitým spôsobom (vrátane odstraňovania snehu a ľadu), deratizácia a dezinfekcia prenajatých nebytových priestorov paušálnym poplatkom vo výške **36,90 €/m²** vrátane DPH za rok, t.j. **4.782,24 €** (slovom: štyritisíc sedemstoosemdesiatdva aj 24/100 Eur) vrátane DPH za 1 rok. Odplatu za služby bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v posledný deň príslušného kalendárneho mesiaca.

- b) po dodaní manažovateľného routera (Cisco RV180 VPN Router) nájomcom mu poskytne prenajímateľ možnosť internetového pripojenia s neobmedzeným počtom pripojení, pričom rozvody si vyrieši nájomca. Za používanie dátovej linky je nájomca povinný platiť prenajímateľovi sumu 15.- €/mesačne bez DPH. Prenajímateľ poskytne nájomcovi možnosť používať telefónnu linku. Za používanie telefónnej linky je povinný platiť prenajímateľovi odplatu vo výške skutočnej spotreby (v prípade nezaplatenia, aj čiastočného, čo i len jednej faktúry obsahujúcej vyúčtovanie týchto platobných povinností, je prenajímateľ oprávnený pozastaviť poskytovanie týchto služieb po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu s povinnosťou ich obnovy po splnení platobných povinností).
- c) opravy v celkovej sume do 2.000,- € počas 12 po sebe nasledujúcich mesiacov, súvisiace s chodom prevádzky nájomcu hlási nájomca vopred prenajímateľovi, opravu si zabezpečí sám na vlastné náklady. Na základe písomnej dohody môže mu ju zabezpečiť prenajímateľ a to nasledovnými spôsobmi:
1. vlastnými prostriedkami za cenu spotrebovaného materiálu a ceny práce: informačné technológie 30,- €/ hod. práce bez DPH
údržba 10,- €/ hod. práce bez DPH
 2. dodávateľsky a prenajímateľ bude oprávnený po doručení vyúčtovania dodávateľskú faktúru refakturovať v plnej výške.

Vyúčtovanie je oprávnený prenajímateľ urobiť po doručení vyúčtovania poskytovateľom predmetnej služby.

- 4.4 Nájomca je povinný platiť nájomné prenajímateľovi v mesačných platbách na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v posledný deň príslušného zdaňovacieho obdobia, teda v posledný deň daného mesiaca.
- 4.5 Všetky faktúry podľa tejto Zmluvy sú splatné v lehote 14 dní odo dňa doručenia faktúry druhej zmluvnej strane.
- 4.6. Pri platbách za služby uvedené v odseku 4.3 formou refakturácie, je nájomca povinný zaplatiť na účet prenajímateľa fakturovanú sumu do 14 dní od doručenia faktúry.
- 4.7 Zmluvné strany sa dohodli, že s nájomným vzťahom založeným touto Zmluvou je počas jeho trvania neodňateľne spojené oprávnenie nájomcu užívať parkovacie miesta v areáli prenajímateľa na adrese Cintorínska 16, 811 08 Bratislava, slúžiacich na účely parkovania tých osobných motorových vozidiel, ktorých evidenčné čísla vozidla (EČV) sú uvedené v obojstranne podpísanej Prílohe č. 5 k tejto Zmluve. Prenajímateľ je povinný na účely užívania každého z parkovacích miest odovzdať nájomcovi 1 (jedno) povolenie k parkovaniu (parkovaciu kartu), vystavené vždy na príslušnú EČV osobného motorového vozidla.

4.8 Zmluvné strany sa dohodli, že za poskytovanie užívacieho oprávnenia k parkovacím miestam v zmysle bodu 4.7 Zmluvy sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi odplatu vo výške 60,- €/rok bez DPH/1 parkovacie miesto/po dobu trvania nájmu (na max.12 mesiacov) (ďalej len „**Odplata za parkovanie**“). Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca uhradí prenajímateľovi Odplatu za parkovanie na základe počtu vozidiel uvedených v obojstranne podpísanej Prílohe č. 5 k tejto zmluve a to na základe mesačnej faktúry vystavenej spolu s faktúrou za služby spojené s prenájmom so splatnosťou 14 dní odo dňa doručenia faktúry.

V.

Spôsob užívania predmetu nájmu

- 5.1 Nájomca počas nájmu bude nebytové priestory užívať výlučne iba v rozsahu a spôsobom podľa tejto Zmluvy a popri tom je povinný najmä:
- a) užívať predmet nájmu s náležitou starostlivosťou a zabezpečovať, aby v ním prenajatých priestoroch bol zachovávaný stav, poriadok a pokoj v medziach umožňujúcich nerušený nájom a ostatnú činnosť ďalším nájomcom, ako aj prenajímateľovi, aby predmet nájmu bol riadne upratovaný a hygienicky udržiavaný,
 - b) skladovať tovar a materiál v určených priestoroch tak, aby nedošlo k zamedzeniu prístupu k hydrantom a hasiacim prístrojom, aby boli voľné únikové cesty určené požiarnym technikom prenajímateľa a aby nedošlo k zamedzeniu prístupu k stúpačkám pre ústredné kúrenie a rozvody v rozsahu min. 1 m²,
 - c) dbať o zachovávanie opatrení na ochranu majetku prenajímateľa pred poškodením nešetrným nakladaním s ním, požiarom, poškodením vodou z vodovodov, kúrenia a pod. Pri odchode poslednej osoby z predmetu nájmu je povinný zabezpečiť kontrolu vypnutia všetkých zariadení (elektrických, tepelných, horľavých a pod.),
 - d) vykonávať samostatné prehliadky prenajatých priestorov a prenajímateľovi oznamovať každé poškodenie ich časti alebo celku,
 - e) predmet nájmu využívať výlučne určeným spôsobom rešpektujúc všeobecne záväzné právne predpisy a špecifickosť činnosti vykonávanej nájomcom a prenajímateľom, ktorou je poskytovanie zdravotnej starostlivosti,
 - f) dodržiavať všetky predpisy upravujúce ochranu bezpečnosti a zdravia pri práci, ako aj požiarnu ochranu,
 - g) inštalovať elektrické, tepelné, plynové a im podobné zariadenia iba po predchádzajúcom oznámení a povolení inštalácie prenajímateľom, s výnimkou inštalácie a využitia bežnej kancelárskej techniky (PC, kalkulačné, kopírovacie stroje, a pod.) a zdravotníckej techniky. Prípadné náklady spojené s vynúteným zvýšením kapacity elektrickej, tepelnej alebo plynovej rozvodnej siete v rámci predmetu nájmu bude znášať nájomca.
 - h) zabezpečiť úlohy ochrany pred požiarmi podľa prísl. ustanovení zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení a dodržiavať všetky predpisy upravujúce otázky požiarnej ochrany, dodržiavať zásady a predpisy požiarnej ochrany uvedené v požiarnom predpise prenajímateľa, vyhotoviť vlastné požiarne predpisy v súlade s predpismi prenajímateľa a vyčleniť zamestnanca za člena požiarnej hliadky,
 - i) zodpovedať za BOZP zamestnancov a svojich hostí, resp. zákazníkov,
 - j) prenajímateľa bezodkladne informovať o poistnej udalosti,
 - k) prenajímateľa bezodkladne informovať o potrebe vykonania opráv, ktoré je povinný urobiť prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv,

- l) pri ukončení nájmu odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v pôvodnom stave, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, za pôvodný stav sa považuje stav priestorov vrátane úprav povolených prenajímateľom
- m) uhradiť všetky náklady a investície, ktoré bude musieť prenajímateľ vynaložiť na uvedenie predmetu nájmu alebo nájomcom poškodených vecí do pôvodného stavu, v akom boli v čase uzavretia tejto zmluvy, mimo ich obvyklého opotrebovania, v bežných cenách, ak vzniknú preukázateľne v dôsledku konania alebo zavinenia nájomcu a úpravý neboli schválené prenajímateľom;
- n) vyhovieť žiadosti prenajímateľa a vylúčiť vstup do objektov a aj predmetu nájmu osobám porušujúcim dobré mravy, najmä požívaním alkoholických nápojov, robením výtržností a pod., aj v prípade, ak ide o zamestnanca nájomcu,
- o) namontovať si informačnú tabuľu obsahujúcu jeho identifikačné údaje len so súhlasom prenajímateľa na mieste určenom prenajímateľom,
- p) nenarušať žiadnym spôsobom a neobmedzovať užívanie priestorov, ktoré nie sú predmetom nájmu,
- r) prísne dodržiavať všetky hygienické predpisy vyplývajúce zo všeobecnej právnej úpravy, najmä s prihliadnutím na účel užívania predmetu nájmu,
- s) za účelom kontroly dodržiavania ustanovení tejto zmluvy, umožňovať poverenému zástupcovi prenajímateľa vstup do prenajatých nebytových priestorov za účasti zástupcu nájomcu. V prípade havarijnej udalosti, alebo udalosti, ktorá hrozí vznikom škody nájomcovi alebo prenajímateľovi, je zástupca prenajímateľa oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu aj bez súhlasu nájomcu,
- t) uzavrieť zmluvu o poistení vlastnej zodpovednosti za škodu na majetku prenajímateľa a kópiu tejto Zmluvy predložiť prenajímateľovi do 30 dní od podpísania tejto zmluvy,
- u) zabezpečiť aby predmet nájmu bol riadne upratovaný a hygienicky udržiavaný pri prihliadnutí k špecifickosti činnosti poskytovanej v predmete nájmu a v celom objekte prenajímateľa, ktorou je poskytovanie zdravotnej starostlivosti,
- v) zabezpečiť odvoz a likvidáciu odpadu pri prihliadnutí k jeho charakteru, najmä pri rešpektovaní špecifickosti činnosti poskytovanej v predmete nájmu, ktorou je poskytovanie zdravotnej starostlivosti. Skladovanie smetí a iného odpadu v prenajatých priestoroch a v objekte je zakázané.

5.2 Nájomca berie na vedomie, že predmet nájmu nemôže dať do podnájmu inej osobe (fyzickej alebo právnickej), ktorou je aj spolupracujúca osoba, ev. ktorej je nájomca členom, či spoločníkom. Tiež berie na vedomie, že prenechané nebytové priestory neprechádzajú na jeho nástupcu.

5.3 Zmluvné strany sa zaväzujú, že

- a) postúpenie vzájomných pohľadávok zmluvných strán na tretie osoby nie je možné,
- b) predmet nájmu nemôže byť počas platnosti a účinnosti tejto zmluvy zaťažený akýmkoľvek právom tretej osoby, alebo prenajatý tretej osobe,
- c) zmeny (modernizácia, rekonštrukcia) na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonávať len s písomným súhlasom prenajímateľa. Úhradu nákladov s tým spojených môže nájomca požadovať len v prípade, že sa na to prenajímateľ písomne zaviazal. V takom prípade je nájomca oprávnený požadovať úhradu nákladov až po ukončení nájmu po odpočítaní znehodnotenia zmien, ku ktorému v medziobdobí došlo v dôsledku užívania vecí.

VI.

Trvanie nájmu nebytových priestorov

- 6.1 Nájom nebytových priestorov je zmluvnými stranami dohodnutý na dobu určitú a to do rozhodnutia prenajímateľa o ukončení poskytovania zdravotníckych služieb v areáli Cesta na Červený most v Bratislave, najdlhšie do 31.10.2015 na 1 rok, počnúc dňom **01.11.2015**. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za užívanie nebytových priestorov a ich vnútorného zariadenia za dobu nájmu od 01.10.2015 do 31.10.2015 nebude platené podľa ustanovenia článku IV tejto Nájomnej zmluvy, lebo bolo zmluvnými stranami dohodnuté na sumu EUR 1. Počas doby nájmu od 01.10.2015 do 31.10.2015 nebude nájomca platiť mesačné platby za služby poskytované s prenajatým nebytovým priestorom podľa bodu 4.3 tejto Nájomnej zmluvy. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné za užívanie nebytových priestorov a ich vnútorného zariadenia v zmysle ustanovení článku IV tejto Nájomnej zmluvy **od 01.11.2015**.
- 6.2 Skončenie nájmu nebytových priestorov nastane zánikom predmetu nájmu, rozhodnutím prenajímateľa o ukončení poskytovania zdravotníckych služieb, výpoveďou nájmu zo strany prenajímateľa alebo nájomcu, dohodou strán zmluvy alebo písomným odstúpením od zmluvy.
- 6.3 Všeobecná výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca, ktorý nasleduje po mesiaci doručenia výpovede druhému účastníkovi zmluvy. Keďže ide o nájom uzatvorený na dobu neurčitú, výpoveď môže byť daná aj bez uvedenia dôvodu.
- 6.4 Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť preukázateľne doručená druhému účastníkovi pri rešpektovaní dojednaní obsahnutého v článku VII bode 7.11 tejto Zmluvy.
- 6.5 Osobitným výpovedným dôvodom je podľa zákona č.570/2005 o brannej povinnosti a o zmene a doplnení niektorých zákonov mobilizácia ozbrojených síl podľa § 10 ods.8 zák. č. 321/2002 Z.z. o ozbrojených silách Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov, z ktorého vyplývajú príslušné povinnosti aj pre právnické osoby oprávnené na podnikanie.
- 6.6 Zmluvné strany sú oprávnené od zmluvy odstúpiť podľa zásad ust. § 679 zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- 6.7 Pri ukončení nájmu je nájomca povinný min. 5 dní pred ukončením začať prípravné práce na vysťahovanie a najneskôr, počas pracovnej doby (t. j. od 07.00 h – 15.00 h) v deň skončenia nájmu predmet nájmu protokolárne odovzdať prenajímateľovi pri rešpektovaní obsahovej stránky zápisu podľa ods. 5.2 tejto Zmluvy, ak nájomca s prenajímateľom písomne nedohodne iný postup.
- 6.8 Pri porušení ustanovenia 6.7 tohto článku Zmluvy je nájomca povinný strpieť, aby prevzatie predmetu nájmu urobil komisionálne prenajímateľ vlastným úkonom, na náklady nájomcu, a v takom prípade je prenajímateľ oprávnený hnuť veci patriace nájomcovi z nebytových priestorov vysťahovať a priestor prenajať inému nájomcovi. Je však povinný veci patriace nájomcovi riadne uložiť, chrániť ich pred poveternosťnými vplyvmi.
- 6.9 V prípade porušenia bodu 6.7 tohto článku Zmluvy, predovšetkým s poukazom na to, že by nájomca nevypratával predmetné nebytové priestory do skončenia nájmu a súčasne by prenajímateľ nepostupoval podľa bodu 6.8 tohto článku Zmluvy, si zmluvné strany zároveň dohodli zmluvnú

pokutu vo výške 500,- EUR za každý deň omeškania s vypratáním nájomu vzhľadom na bod 6.7 tohto článku Zmluvy.

- 6.10 Strany sa dohodli, že v prípade nezaplatenia nájomného a úhrad za služby spojené s nájomom je prenajímateľ v lehote 30 dní po predchádzajúcej písomnej nájomcovi doručenej výzve uplatniť voči hnutelným veciam patriacim nájomcovi záložné a zádržné právo, podľa zásad upravených v zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, až do doby zaplatenia dlhu úkonom nájomcu, a ak nájomca nezaplatí nájomné a iné platby v lehote 90-tich dní od výzvy prenajímateľa, založené a zadržané veci predat' prostredníctvom na to oprávnenej osoby a svoje nároky uspokojiť z výťažku predaja založených vecí.
- 6.11 Ku dňu ukončenia nájomného vzťahu je nájomca povinný vysporiadať všetky platby nájomného, náhrad škôd a iné záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy. Nájomca je povinný odstrániť informačnú tabuľu. Nájomca je povinný upustiť od akýchkoľvek opatrení, ktorými by mohlo byť znemožnené alebo ohrozené užívanie predmetu nájomu po skončení nájomného vzťahu.
- 6.12 Vzťahy a práva a povinnosti podľa tejto zmluvy trvajú aj keď nájomca prenajaté priestory po účinnosti zmluvy vcelku, alebo sčasti nebude využívať a aj v prípade ak tieto priestory vcelku, alebo sčasti opustí.
- 6.13 Ak príčinou skončenia zmluvy bude rozhodnutie úradných a im obdobných orgánov, sú strany povinné sa ich rozhodnutiu podrobiť a vtedy nevzniká žiadna povinnosť vzájomného vysporiadania, mimo ak dôvodom úradného rozhodnutia je protiprávne konanie zmluvnej strany.
- 6.14 Dňom zániku nájomu je prenajímateľ oprávnený vymeniť všetky zámky na predmete nájomu.

VII.

Všeobecné ustanovenia

- 7.1 Zmluvné strany sa dohodli, že pri odovzdaní a prevzatí predmetu nájomu bude nájomcovi odovzdaná jedna sada kľúčov od vstupných dverí do predmetu nájomu. Nájomca je povinný uzamykať vchody do priestorov od ktorých má kľúče. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájomu bude vypracovaný písomný záznam, ktorý bude obsahovať najmä:
- a) stav v akom sa predmet nájomu nachádza,
 - b) iné skutočnosti, ktoré vyžaduje niektorá zo zmluvných strán,
 - c) odpočítaný stav médií (meračov elektrickej energie a pod. ak sú k dispozícii) pre predmet nájomu,
 - d) dátum, miesto zápisu a podpisy zmluvných strán.
- 7.2 Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú nájomcovi, jeho zamestnancom, klientom, alebo hosťom, resp. ktoré vzniknú na predmetoch a ich súčiastiach vnesených do predmetu nájomu týmito osobami a to bez ohľadu na príčinu, ktorá vznik škody spôsobila.
- 7.3 Operatívne otázky riešia:

- a) u prenajímateľa: Martin Kucharovic, MBA , Ing. Veronika Foldiová

b) u nájomcu : Zuzana Pavelková,

Zmenu vyššie určených osôb sú strany oprávnené oznámiť jednostranne listom, podpísaným príslušným štatutárnym orgánom.

- 7.4 Nájomca je povinný nahradiť prenajímateľovi preukázateľné škody, ktorých vznik na predmete nájmu alebo majetku prenajímateľa preukázateľne spôsobil sám, alebo jeho zamestnanci, návštevníci či zákazníci, a je povinný škodu nahradiť v rozsahu aktuálnej predajnej ceny poškodenej veci, alebo zistenú znaleckým posudkom, pričom náklady znaleckého dokazovania platí nájomca, no iba ak ďalej nie je dohodnuté inak.
- 7.5 Nájomca je povinný zabezpečiť vlastnú ochranu vecí v prenajatých nebytových priestoroch, ako aj zaparkovaných vozidiel a prenajímateľ za škody vzniknuté na veciach nájomcu, na vozidlách, ako aj na veciach donesených pre nájomcu, veciach zamestnancov a klientov nájomcu nezodpovedá.
- 7.6 Zmluvné strany sa dohodli na týchto zmluvných pokutách:
- a) nájomca je povinný platiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania s platením nájomného a služieb spojených s nájmom,
 - b) nájomca zaplatí pokutu vo výške sankcie, ktorá bude rozhodnutím prísl. úradu uložená prenajímateľovi pre porušenie povinností nájomcom, napr. za znečistenie prostredia ropnými látkami pri parkovaní vozidiel a pod.,
 - c) ak nájomca neoznámí prenajímateľovi včas poškodenie predmetu nájmu, ak do predmetu nájmu namontuje zariadenia alebo vykoná akékoľvek úpravy priestorov, pre ktoré bol povinný získať predchádzajúci súhlas prenajímateľa je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu 200,- € za každý takýto prípad. V prípade nezískania dodatočného písomného súhlasu s montážou zariadenia alebo úpravou priestorov, je nájomca povinný toto zariadenie do 7 dní po obdržaní výzvy odstrániť a priestor uviesť do pôvodného stavu.
- Platenie zmluvnej pokuty nemá žiaden vplyv na iné nároky zmluvnej strany, najmä na povinnosť náhrady škody, ktorú povinná strana musí nahradiť vo výške skutočnej škody.
- 7.7 Nájomca je povinný bez nároku na náhradu škody strpieť po nevyhnutný čas obmedzenie nájmu, ak technická alebo iná v čase uzavretia tejto zmluvy neznáma okolnosť, resp. udalosť mu z objektívneho hľadiska dočasne zabráni v užívaní prenajatých nebytových priestorov v celku alebo z časti, to neplatí ak takejto situácii dôjde z dôvodov, ktoré sú s prihliadnutím na okolnosti konkrétneho prípadu na strane prenajímateľa, resp. v dôsledku porušenia povinností prenajímateľom.
- 7.8 Prenajímateľ bezodkladne odstráni príčinu ktorá bráni riadnemu užívaniu predmetu nájmu v lehote 10 dní, v opačnom prípade ju nájomca môže odstrániť na vlastné náklady, ktoré si odpočíta z nájmu, alebo ak nebude môcť urobiť odpočet z nájmu, vyfakturuje tieto výdavky prenajímateľovi, ktorý je povinný do 14 dní od doručenia faktúry túto uhradiť.
- 7.9 Nájomca je povinný bez akéhokoľvek nároku strpieť obmedzenie nájmu vylúčením možnosti odberu tepla, teplej vody, dodávky vody, odvodu odpadovej vody, elektriny a pod., ak v lehote

splatnosti nezaplatí za ich odber, alebo ak v lehote splatnosti nezaplatí za iné prenajímateľom poskytnuté služby alebo nájomné.

7.10 Zmluvné strany sa dohodli, že pre vzťah založený touto zmluvou neplatí a vo vzájomných vzťahoch sa neuplatní úprava obsiahnutá v § 676 ods. 2 zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

7.11 Zmluvné strany sa dohodli, že písomná korešpondencia bude posielaná prostredníctvom doporučenej zásielky na adresy uvedené v tejto Zmluve a v prípade ich zmeny je povinná tá strana u ktorej zmena nastala o tom písomne druhú zmluvnú stranu informovať. Pre účely tejto Zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že v prípade ak adresát doporučenú zásielku nepreberie, považuje sa zásielka za doručení a to v deň, kedy sa zásielka vráti odosielateľovi ako nedoručená. Zmluvné strany sa dohodli na ďalšom spôsobe doručenia zásielok – do vlastných rúk štatutárneho zástupcu na základe potvrdenia osobného prevzatia zásielky.

VIII.

Zmeny, doplnky zmluvy a riešenie sporov medzi zmluvnými stranami

8.1 Právne významné sú iba tie zmeny a dodatky tejto zmluvy, ktoré majú písomnú formu a boli dojednané príslušným štatutárnym orgánom prenajímateľa a nájomcom. Iné dojednania sú právne bezvýznamné.

8.2 Spory medzi zmluvnými stranami sú zásadne riešené dohodou zmluvných strán. Ak nedôjde k dohode, budú spory rozhodnuté v súdnom konaní.

8.3 Táto Zmluva nadobúda platnosť podpisom oboch zmluvných strán a účinnosť nasledujúci deň po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv. Zmluvné strany sa dohodli, že ak do 31.10.2015 nájomca nedoručí prenajímateľovi podnikateľské oprávnenie na prevádzkovanie verejnej lekárne v zmysle prílohy č. 3 vydané na základe povolenia na poskytovanie lekárenskej starostlivosti Bratislavského samosprávneho kraja, táto zmluva uvedeným dňom stratí platnosť aj účinnosť.

8.4 Táto zmluva sa povinne zverejňuje podľa zákona č. 546/2010Z.z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.

8.5 Zmluva je vyhotovená v štyroch výtlačkoch hodnoty originálu a každej zmluvnej strane patria dva výtlačky.

8.6 Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva je uzavretá po vzájomnom prerokovaní, pred jej podpísaním si ju prečítali, uzavreli ju slobodne a vážne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

Prílohy:

Príloha č. 1 – výpis z LV č. 879 pre k.ú. Bratislava – Staré Mesto, projektová dokumentácia stavby

Príloha č. 2 – grafické znázornenie predmetu nájmu

Príloha č. 3 – výpis z obchodného registra

Príloha č. 4 – súpis vnútorného vybavenia prenajatých nebytových priestorov

Príloha č. 5 – špecifikácia vozidiel s právom parkovania v areáli (iba v prípade požiadavky na parkovanie)

Bratislava.....

Bratislava.....

Pren

Nájomca:

Nemocnica Michala, a.s.
MUDr. Marian Krizula PhD., MPH
predseda predstavenstva

Circello, s.r.o.
Zuzana Pavelková
konateľ