

ZMLUVA O NÁJME

Zmluvné strany : **Ružinovský domov seniorov**
Sklenárova 14, 821 09 Bratislava
bankové spojenie: VÚB Bratislava
IČO 00 510 173
zastúpený : Gabriela Kostková, poverená riaditeľka
(ďalej len prenajímateľ)

a

UNIVERZITNÁ NEMOCNICA BRATISLAVA
Pažítková 4, 821 01 Bratislava
IČO 31 813 861
zastúpená : MUDr. Miroslav Bdžoch, PhD, MPH
(ďalej len nájomca)

uzatvárajú v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov nasledovnú

ZMLUVU O NÁJME

Článok 1

Predmet a účel nájmu

- 1.1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory v objekte bývalých jaslí na Pivoňkovej ul.č. 2 v Bratislave - samostatný pavilón súp.č 816, na parc.č. 15536/1 o celkovej užitočnej ploche 156,7 m² (ďalej Nebytové priestory) s príslušným oplošteným pozemkom. o výmere 2.162 m² (ďalej Pozemok).
- 1.2. Nebytové priestory sa nájomcovi prenajímajú na účely poskytovania zdravotnej starostlivosti v Centre pre chronické kožné ochorenia a onko-dermatologickej ambulancii kožného oddelenia. Pozemok sa nájomcovi prenajíma na účely zodpovedajúce jeho určeniu.
- 1.3. Zmena účelu nájmu je možná len po predchádzajúcej písomnej dohode oboch zmluvných strán.
- 1.4. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený s úžitkovými vlastnosťami a technickým stavom Nebytových priestorov a Pozemku, nakoľko ich od r. 1992 až ku dňu podpísania tejto zmluvy nepretržite riadne užíva. Oboje zmluvné strany prehlasujú, že Nebytové priestory a Pozemok sú spôsobilé na touto zmluvou dohodnuté užívanie.
- 1.5. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať nájomcovi po dobu trvania nájmu poskytovanie nasledovných služieb spojených s nájmom Nebytových priestorov :
 - dodávku elektrickej energie,
 - dodávku tepla a teplej vody,
 - dodávku a odvod vody.

Článok 2

Doba nájmu

- 2.1. Nájomný vzťah vzniká dňom nadobudnutia platnosti a účinnosti tejto zmluvy a uzatvára sa na dobu určitú do 31.12.2011. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že sa bude podmienkami tejto zmluvy spravovať aj obdobie predchádzajúce jej účinnosti a to od 1.1.2011, nakoľko užívanie nájomcom realizované podľa predchádzajúcej zmluvnej úpravy nebolo prerušené a ide o obdobie, ktoré nie je účinnou zmluvnou базou pokryté.
- 2.2. Zmluvné strany sú oprávnené túto zmluvu vypovedať výlučne z dôvodov uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, pričom strany si dohodli trojmesačnú výpovednú dobu. Pre prípad výpovede danej prenajímateľom nájomcovi z dôvodu omeškania s platbou nájomného alebo odplaty za služby s nájomom spojené viac ako jeden mesiac, a to aj len čiastočne, je dohodnutá výpovedná doba jednomesačná. Výpovedná doba začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

Článok 3

Úhrada za nájom a za služby s nájomom spojené

- 3.1. Úhrada za nájom Nebytových priestorov a Pozemku je stanovená dohodou zmluvných strán nasledovne :
 - a) úhrada za nájom Nebytových priestorov
33,20 €/m2 ročne, t.j. za 156,7 m2 5.202,44 € ročne
 - b) úhrada za nájom Pozemku 360 € ročne

úhrada za nájom spolu : 5.562,44 € ročne
 - c) úhradu za dodávku elektrickej energie a dodávku a odvod vody bude nájomca až do prihlásenia sa ako priamy odberateľ vykonávať prenajímateľovi na základe faktúr prenajímateľa vo výške určenej pomerne podľa plochy Nebytových priestorov k celkovej ploche a skutočných nákladov na dodávku elektrickej energie a dodávku a odvod vody pre objekt Pivoňková 2 v Bratislave., prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr do troch mesiacov od vzniku nájmu prihlásiť sa u vyššieho dodávateľa ako priamy odberateľ elektrickej energie a dodávky a odvodu vody za účelom vykonávania úhrad priamo vyšším dodávateľom,
 - d) úhradu za dodávku tepla a teplej vody bude nájomca vykonávať prenajímateľovi na základe faktúr prenajímateľa vo výške určenej pomerne podľa skutočnej vykurovanej plochy Nebytových priestorov k celkovej vykurovanej ploche a celkových nákladov na dodávku tepla pre objekt Pivoňková 2 v Bratislave.
- 3.2. Úhradu za nájom bude nájomca realizovať bezhotovostným platobným stykom štvrťročne na základe faktúr vyhotovovaných prenajímateľom. Splatnosť faktúr bude 14 kalendárnych dní odo dňa ich vystavenia.
 - 3.3. Úhradu za dodávky podľa ods. 3.1. písm. c) a d) tejto zmluvy bude nájomca vykonávať na základe osobitných faktúr vyhotovovaných prenajímateľom polročne po uplynutí príslušného kalendárneho polroka. Splatnosť faktúr bude 14 kalendárnych dní odo dňa ich doručenia nájomcovi.

- 3.4. V prípade omeškania s úhradou nájomného alebo úhrady za služby podľa predchádzajúcich odsekov tohoto článku vzniká prenajímateľovi nárok na úrok z omeškania vo výške 0,02 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania s úhradou.

Článok 4

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 4.1. Nájomca je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu alebo do akéhokoľvek odplatného či bezodplatného užívania tretej osobe len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za hrubé porušenie tejto zmluvy.
- 4.2. Nájomca môže vykonávať stavebné a iné úpravy na predmete nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, a to vo vlastnom mene a na vlastné náklady bez nároku na náhradu pri skončení nájomného vzťahu. Prípadné zhodnotenie predmetu nájmu stavebnými a inými úpravami podľa tohto odseku je zohľadnené vo výške dohodnutého nájomného.
- 4.3. Nájomca je povinný vykonávať bežnú údržbu predmetu nájmu a drobné opravy na vlastné náklady a bez nároku na náhradu pri skončení nájmu.
- 4.4. Údržbu predmetu nájmu a opravy nad rámec uvedený v odseku 4.3. je povinný vykonávať prenajímateľ na vlastné náklady. Nájomca je povinný písomne doručiť prenajímateľovi oznámenie o potrebe takýchto opráv a údržby bez zbytočného odkladu a umožniť mu ich vykonanie, v opačnom prípade zodpovedá za škodu tým spôsobenú. V prípade, že prenajímateľ v primeranej dobe nevykoná opravy a údržbu podľa tohto odseku, je nájomca oprávnený zabezpečiť ich vykonanie vo vlastnom mene, za obvyklú cenu a na náklady prenajímateľa.
- 4.5. Nájomca je povinný zaobchádzať s predmetom nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára.
- 4.6. Nájomca je povinný vo vlastnom mene, na vlastné náklady a vlastnú zodpovednosť zabezpečovať v rozsahu povinnosti riadneho hospodára údržbu Pozemku, prístupových chodníkov a príľahlých chodníkov k objektu v ktorom sú Nebytové priestory, a to vrátane zimnej údržby. V prípade, že nájomca nebude zabezpečovať údržbu podľa tohto odseku riadne a včas, je prenajímateľ po predchádzajúcom písomnom upozornení oprávnený zabezpečiť údržbu vo vlastnom mene, za obvyklú cenu a na náklady nájomcu. Pohľadávka vzniknutá z tohto titulu sa bude považovať za pohľadávku za služby s nájomom spojené.
- 4.7. Nájomca je povinný vo vlastnom mene a na vlastné náklady zabezpečiť likvidáciu komunálneho a biologického odpadu, ktorý bude v predmete nájmu po dobu nájmu produkovať.
- 4.8. Poistenie objektu, v ktorom sú Nebytové priestory, proti požiaru a živelným pohromám je povinný zabezpečiť prenajímateľ na vlastné náklady. Poistenie majetku nájomcu, ktorý bude umiestnený v predmete nájmu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady a v rozsahu vlastného uváženia.
- 4.9. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať pri užívaní predmetu nájmu a pri poskytovaní zdravotnej starostlivosti v predmete nájmu platné právne predpisy, normy a rozhodnutia príslušných orgánov, a to najmä bezpečnostné, protipožiarne a hygienické predpisy.
- 4.10. Nájomca umožní prenajímateľovi na požiadanie vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania dohodnutých podmienok nájmu.
- 4.11. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady a vo vlastnom mene vo vzťahu k užívaniu predmetu nájmu plnenie všetkých povinností vyplývajúcich zo zákona o

ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a taktiež zabezpečovať na vlastné náklady a vo vlastnom mene plnenie všetkých povinností vo vzťahu k bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci.

- 4.12. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorú spôsobí on sám, jeho zamestnanci alebo návštevníci na majetku prenajímateľa. Spôsobenú škodu je nájomca povinný odstrániť na vlastné náklady uvedením do pôvodného stavu. V prípade, že uvedenie do pôvodného stavu nebude možné alebo účelné, alebo ho nájomca nevykoná v primeranej lehote, je nájomca povinný poskytnúť prenajímateľovi peňažnú náhradu za spôsobenú škodu.
- 4.13. Po ukončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu tejto zmluvy v stave, v akom bol pri vzniku nájmu s prihliadnutím na povolené vykonané stavebné a iné úpravy a s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie pri riadnom užívaní a údržbe.

Článok 5

Záverečné ustanovenia

- 5.1. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch rovnakej právnej sily. Každá zo zmluvných strán obdrží po jej podpísaní jeden rovnopis.
- 5.2. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilé na právne úkony a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená.
- 5.3. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvorili slobodne a vážne a nie v tiesni, pod nátlakom alebo za nápadne nevýhodných podmienok.
- 5.4. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, porozumeli jej a na znak súhlasu ju podpísali. Dňom podpisu oboma zmluvnými stranami zmluva nadobúda platnosť, účinnosť nadobúda nasledujúci deň po jej zverejnení v zmysle § 47a Obč. zákonníka v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády SR.

V Bratislave, 27.7.2011

.....

za prenajímateľa

.....

za nájomcu