

ZMLUVA č. / 2011
o nájme nebytových priestorov

PRENAJÍMATEĽ:

Národný ústav srdcových a cievnych chorôb, a.s.

Sídlo: Pod Krásnou hôrkou 1, 833 48 Bratislava

IČO: 35 971 126

Štatutárny orgán:

Ing. Mongi Msolly, MBA - predseda predstavenstva a generálny riaditeľ

MUDr. Ivan Vulev, MPH - člen predstavenstva

Registrácia: OR - Okresný súd BA 1, oddiel: Sa vložka č. 3774/B

Bankové spojenie: VÚB, a.s., číslo účtu: [REDACTED]

(ďalej len "prenajímateľ")

a

NÁJOMCA:

M+M Centrum s.r.o.

Gessayova 2598/10, 851 03 Bratislava

IČO: 35874961

IČO DPH:SK2021779254

Štatutárny orgán: Roman Mozolák, konateľ spoločnosti

Registrácia: OR - Okresný súd Bratislava I., oddiel Sro, vložka číslo 30597/B

Bankové spojenie: Tatra Banka, a.s. Bratislava číslo účtu : [REDACTED]

(ďalej len "nájomca")

u z a t v á r a j ú

**v súlade s ustanoveniami zákona č. 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka**

**ZMLUVU O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
A SLUŽIEB SÚVISIACICH S NÁJMOM**

za týchto podmienok:

Článok I

Predmet a účel nájmu

1.

Predmetom nájmu sú nebytové priestory vo vlastníctve prenajímateľa nachádzajúce sa v mieste sídla akciovkej spoločnosti Národný ústav srdcových a cievnych chorôb, Pod Krásnou hôrkou 1, 833 48 Bratislava (ďalej len "NÚSCH"). Nebytový priestor je umiestnený na prvom nadzemnom podlaží hlavného objektu NÚSCH, a.s., a je prepojený s prístupovou chodbou vedúcou od vstupnej haly do objektu (súpisné číslo 7185).

2.

Celková výmera podlahovej plochy nebytového priestoru s príslušenstvom je **242,21 m²**. Z toho predajná plocha tvorí **138,53 m²**.

3.

Nebytový priestor sa nájomcovi prenecháva na obchodné účely, ktorými sa rozumie prevádzkovanie bufetových služieb rýchleho občerstvenia s doplnkovým sortimentom, predaj nealkoholických nápojov, lahôdok, prípadne predaj tepelne spracovaných jedál pre zamestnancov prenajímateľa a návštevníkov.

4.

Prenajímateľ sa zaväzuje nájomcovi zabezpečovať služby, poskytovanie ktorých je spojené s nájmom nebytového priestoru na účely prevádzkovej činnosti nájomcu, a to: dodávku vody (pitnej) a odvádzanie odpadovej vody, dodávku tepla a teplej úžitkovej vody, sociálne zariadenie pre zamestnancov nájomcu, možnosť telefonického spojenia cez účastnícku (pevnú) linku 02/59320390.

Článok II

Nájom hnuiteľných vecí

1.

Spolu s nájmom nebytových priestorov dáva prenajímateľ do užívania nájomcu hnuiteľné veci tvoriace zariadenie nebytového priestoru určené na účel prevádzkovania služieb, ktoré sú predmetom činnosti nájomcu - **príloha č. 1**).

Článok III Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú a začína sa dňom **01. septembra 2011.**
2. Pre prípad jednostranného skončenia nájomného vzťahu sa účastníci dohodli na trojmesačnej výpovednej lehote ku koncu kalendárneho štvrtroka nasledujúceho po doručení písomnej výpovede z nájmu v súlade s ust. § 582 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
3. Tým nie je dotknuté právo účastníkov zmluvy ukončiť vzájomný záväzkový právny vzťah kedykoľvek a z akéhokoľvek dôvodu dohodou. Dohoda musí byť vyhotovená v písomnej forme, datovaná a podpísaná oprávnenými osobami konajúcimi v mene účastníkov. Podpisy oprávnených osôb musia byť na jednej listine.

Článok IV. Nájomné a úhrada za služby poskytované s nájmom nebytového priestoru

1. Odo dňa vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytových priestorov (ďalej len "služby").
V súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších a vykonávacích predpisov sa účastníci dohodli na cene predmetu nájmu vo výške **16.828,25 EUR / 1 rok + DPH** (slovom : šesťnásťtisícosemstodvadsaťosem 25/100 eur).
2. Nájomné je splatné v mesačných splátkach vždy do 10. dňa kalendárneho mesiaca vopred (za príslušný kalendárny mesiac) pripísaním sumy **1.402,35 EUR** (slovom : jedentisícštyristodva 35/100 eur) na účet prenajímateľa.
V záujme identifikácie platby na účte prenajímateľa bude nájomca v príkaze na úhradu používať variabilný symbol (VS), ktorým je číslo nájmovej zmluvy uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Špecifický symbol bude zložený z dvojčísla príslušného mesiaca a kalendárneho roka, za ktorý sa úhrada poskytuje (napr.: september 2011 = 092011).
V prípade omeškania s plnením peňažnej povinnosti je prenajímateľ oprávnený vyúčtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške stanovenej podľa § 3 nar. vlády SR č. 87/1995 Z.z., v znení neskorších predpisov.
3. Do nájomného nie sú zahrnuté preddavkové platby za služby, ktorých poskytovanie prenajímateľom je spojené s nájmom nebytového priestoru.
Spôsob a výška úhrady platieb nájomcu za dodávku služieb v rozsahu dohodnutej špecifikácie, prípadne iné náklady spojené s nájmom nebytového priestoru bude tvoriť **prílohu č. 2** k tejto zmluve, ktorá je jej nedeliteľnou súčasťou (výpočtový list preddavkov za služby).
Vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním nebytového priestoru podľa tohto bodu zabezpečí prenajímateľ prostredníctvom správcu budovy najneskôr do 30. júna kalendárneho roka za predchádzajúce ročné obdobie. Nedoplatky a preplatky na preddavkových platbách za služby sú pre obe strany zročné 15. deň od doručenia vyúčtovania pripísaním na bežný účet účastníka vedený v peňažnom ústave (VS = číslo zmluvy o nájme).
4. Odvoz a likvidáciu odpadu (vrátane nebezpečného odpadu: žiarivky, mikrovlnky, chladiace zariadenia), ktorý vzniká pri prevádzkovej činnosti nájomcu, si počas doby užívania nebytového priestoru nájomca zabezpečí na vlastné náklady.
Deratizáciu a dezinfekciu je nájomca povinný vykonať minimálne dva razy v kalendárnom roku (apríl, október) na vlastné náklady.
V zmysle zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách nájomca nesmie vypúšťať do kanalizácie prenajímateľa nebezpečné látky, ktoré nie sú súčasťou odpadových vôd podľa platných všeobecne záväzných právnych predpisov (napr. použitý jedlý olej).
5. Zmeny dohodnutej výšky nájomného dohodnuté v tejto zmluve je možné upraviť v závislosti od indexu inflačného rastu stanoveného v percentách Štatistickým úradom SR vždy k decembru príslušného kalendárneho roka oproti decembru predchádzajúceho roka na ďalšie ročné obdobie.
Výška preddavkov za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytových priestorov je pri uzatvorení tejto zmluvy dohodnutá s prihliadnutím na aktuálny skutkový a právny stav príslušných cenových

predpisov platných v tomto období. Na základe vyúčtovania skutočných nákladov dodávateľmi médií v roku 2012, môže byť výška preddavkov hradených nájomcom za služby upravená podľa zisteného stavu ich čerpania.

6.

Výška telekomunikačných poplatkov bude nájomcovi účtovaná osobitne na základe dodávateľských faktúr.

Článok V.

Práva a povinnosti účastníkov zmluvy

1.

Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi predmet nájmu do užívania v stave spôsobilom na dohodnutý účel a nájomca vyhlasuje, že so stavom nebytových priestorov sa riadne oboznámil a preberá ich do nájmu v stave zodpovedajúcom ich účelovému určeniu.

2.

Nájomca je povinný udržiavať nebytové priestory v prevádzkyschopnom stave a čisté, pričom je oboznámený, že náklady na bežnú údržbu a bežné opravy zabezpečuje a znáša nájomca vo vlastnej réžii.

3.

Nájomca nie je oprávnený vykonávať v prenajatých priestoroch stavebné úpravy. Zmeny /stavebné úpravy/ môže nájomca vykonať len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a v súlade so stavebným zákonom po odsúhlasení PD prenajímateľom. Na náhradu nákladov súvisiacich so stavebnými zmenami má nájomca právny nárok výlučne v prípade, ak sa k náhrade nákladov prenajímateľ písomne zaviazal pri vyjadrení súhlasu s týmito zmenami /úpravami/.

4.

Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu alebo výpožičky inej osobe, ani nakladať s ním ako vecným právom pre účely združenia (§ 829 a nasl. OZ) alebo tichého spoločenstva s tretím subjektom. Ak nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu alebo výpožičky inej osobe, je taká zmluva neplatná. V prípade nerešpektovania tohto zákazu je prenajímateľ oprávnený okamžite odstúpiť od nájomnej zmluvy.

5.

V záujme opatrení súvisiacich s povinnosťou predchádzať vzniku požiarov alebo iných havárií a mimoriadnych udalostí, zabezpečiť nájomca odovzdanie prenajímateľovi duplikátov kľúčov od prenajatých priestorov a to v zapečatenej obálke. Kľúče uložené v zapečatenej obálke budú označené číslom miestnosti, ku ktorej náležia. Na obálke bude uvedené meno /priezvisko/ a telefonický kontakt /mobilného telefónu/ na zamestnanca, ktorý bude k dispozícii v prípade vzniku havárie alebo požiaru. Táto povinnosť sa vzťahuje na každú zmenu kľúčov.

6.

Nájomca je povinný zabezpečovať odpadové hospodárstvo samostatne na základe zmlúv uzatvorených s dodávateľmi týchto služieb. Splnenie záväzku je povinný preukázať poverenému zástupcovi prenajímateľa.

7.

Nájomca zodpovedá za škodu ním spôsobenú v prenajatých priestoroch / resp. v areáli objektu/ v plnom rozsahu. Škodu vzniknutú na predmete nájmu nad rozsah bežného opotrebenia jeho užívaním počas doby nájmu sa nájomca zaväzuje nahradiť.

8.

Za účelom kontroly dodržiavania dohodnutých zmluvných podmienok umožní nájomca na požiadanie prenajímateľa ním poverenému zamestnancovi vstup do prenajatých nebytových priestorov.

9.

Nájomca berie na vedomie, že plne znáša zodpovednosť za stratu, zničenie, poškodenie alebo odcudzenie všetkého majetku /vlastného aj cudzieho/ nachádzajúceho sa v prenajatých priestoroch. Poistenie pre prípad poistnej udalosti v prenajatých priestoroch je nájomca povinný zabezpečiť na vlastné náklady.

10.

Nájomca je oprávnený predmet nájmu primerane označiť.

11.

Nájomca je povinný rešpektovať zákaz fajčenia v objektoch prenajímateľa.

12.

Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi priestory v stave zodpovedajúcom ich primeranému opotrebeniu, čisté. O prevzatí priestorov spíšu zástupcovia účastníkov zápis o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu. Nájomca sa po skončení nájmu zaväzuje do 10 dní od vypratania nebytových priestorov vyrovnáť všetky svoje záväzky voči prenajímateľovi s výnimkou budúcich peňažných plnení, ktorých výška nebude účastníkom známa v čase skončenia nájmu.

Čl. VI

Spoločné a záverečné ustanovenia

1.

Táto zmluva je pre účastníkov platná dňom jej podpísania oprávnenými osobami konajúcimi v ich mene a účinná v zmysle ust. § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v CRZ ÚV SR. Tým nie je dotknutá dohoda účastníkov ohľadne odovzdania a prevzatia nebytových priestorov do užívania nájomcu od 01. júla 2011.

2.

Všetky zmeny a doplnky týkajúce obsahových náležitostí a podmienok dohodnutých účastníkmi v tejto zmluve musia byť vyhotovené v písomnej forme číslovaných a datovaných dodatkov k zmluve, podpísané štatutárnymi orgánmi účastníkov, inak sú neplatné.

3.

Práva a povinnosti účastníkov zmluvy, ktoré nie sú upravené v obsahu tejto zmluvy sa spravujú príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov, ku ktorým sa vzťahujú, najmä ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, vo veciach a vzťahoch neupravených osobitnými hmotnoprávnymi predpismi.

4.

Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch /origináloch/, z ktorých každá strana obdrží dve vyhotovenia.

5.

Účastníci vyhlasujú, že sú oprávnení k uzatvoreniu tejto zmluvy. Zväzne vyhlasujú, že sa s jej obsahom riadne oboznámili a podmienkam porozumeli. K uzatvoreniu zmluvy pristupujú na základe slobodnej vôle prejavenej zrozumiteľne, určite a vážne, bez pocitu tiesne alebo inak nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojimi podpismi.

6.

Nájomca súhlasí, že jeho identifikačné údaje budú evidované pre účely tejto zmluvy v informačnom systéme prenajímateľa a prenajímateľ sa zaväzuje použiť ich len v rozsahu nevyhnutne potrebnom na účely podľa osobitných právnych predpisov, ktorými je viazaný alebo oprávnený na základe právneho postavenia prenajímateľa a vlastníka nehnuteľnosti, v ktorej sa nebytové priestory nachádzajú.

Príloha

č. 1 – Zoznam zariadenia nebytového priestoru prenajímateľa

č. 2 - Výpočtový list preddavkov za služby spojené s nájmom na rok 2011

Za prenajímateľa:

.....
MUDr. Ivan Vulev, PhD., MPH
člen predstavenstva

.....
Ing. Mongi Msolly, MBA
predseda predstavenstva a generálny riaditeľ

.....
pečiatka

Za nájomcu:

.....
Roman Mozolák
konateľ spoločnosti

.....
pečiatka

V Bratislave, dňa.....