

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV a POZEMKU

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

Zmluvné strany:

Na strane prenajímateľa: Univerzita Komenského v Bratislave (ďalej len „UK“)

Sídlo: Šafárikovo nám. č. 6, 814 99 Bratislava

Zastúpená: prof. RNDr. Karol Mičieta, PhD., rektor

Poštová adresa Rektorátu

Šafárikovo nám. 6, P.O.BOX 440, 814 99 Bratislava 1

IČO 00 397 865

DIČ 202 084 5332

IČ DPH SK 202 084 5332

Bankové spojenie:

IBAN:

ako prenajímateľ

Na strane nájomcu: ESMEDIKA s.r.o.

Sídlo: Šafárikovo nám. 6, 811 02 Bratislava

Zastúpená: MUDr. Estera Mikusová, konateľka spoločnosti

IČO 44 120 974

DIČ 2022636462

Bankové spojenie:

IBAN:

Zapísaná: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I

oddiel: sro, vložka č.52902/B

Kontakt: MUDr. Estera Mikusová, tel.:

ako nájomca

uzatvárajú v súlade s ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávných inštitúcií a o zmene zákona NR SR č. 259/1993 Z. z. o Slovenskej lesníckej komore v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov túto

zmluvu o nájme nebytových priestorov a pozemku.

Predmetný nájom bol schválený uznesením č. 69/2017 Akademického senátu Univerzity Komenského v Bratislave (ďalej len „AS UK“) dňa 03. 05. 2017. Kópia uznesenia tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

Čl. I

Predmet nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom:

- a) Nebytových priestorov o rozlohe 68,58 m² (ambulancia praktického lekára a sociálne zariadenie), ktoré sa nachádzajú na prízemí v objekte novej budovy UK, súpisné č. 78, na Šafárikovom nám. 6 v Bratislave, okres Bratislava, k. ú. Bratislava Staré Mesto, zapísané na LV č. 3405, vydanom

Okresným úradom Bratislava, odborom katastrálnym, druh stavby budova pre školstvo, na parcele č. 207/5 o výmere 3076 m², na ktorej sa stavba nachádza.

- b) Časti pozemku - jedno parkovacie miesto na parkovisku Univerzity Komenského, ktoré sa nachádza na parcele č. 207/5, o výmere 3076 m², na ktorej sa stavba nachádza. K. ú. Bratislava Staré Mesto, zapísané na LV č. 3405, vydanom Okresným úradom Bratislava, odborom katastrálnym
2. Prenajaté nebytové priestory a jedno parkovanie miesto (ďalej len „predmet nájmu“) uvedené v ods. 1 (ďalej len „predmet nájmu“) sú vyznačené šrafovaním na situačnom pláne a pôdoryse, ktoré tvoria prílohu č. 2 a č. 3 tejto zmluvy. Kópia listu vlastníctva č. 3405 tvorí prílohu č. 4 tejto zmluvy. Predmet nájmu je vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do dočasného užívania za odplatu a nájomca ho do dočasného užívania preberá. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a platiť prenajímateľovi nájomné a platby za služby, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené podľa tejto zmluvy.

Čl. II

Účel nájmu, spôsob a rozsah užívania predmetu nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu podľa čl. I ods. I písm.a) za účelom zriadenia sídla spoločnosti a ambulancie neštátneho zdravotníckeho zariadenia v odbore všeobecné lekárstvo pre dospelých, prednostne pre zamestnancov UK. Spolu s nebytovými priestormi je nájomca oprávnený užívať sociálne zariadenie.
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu podľa čl. I ods. I písm. b) za účelom parkovania motorového vozidla, spôsob užívania parkovanie.
3. Nájomca vyhlasuje, že má oprávnenie na vykonávanie činností, na ktoré si predmet nájmu prenajal. Kópia výpisu z obchodného registra je prílohou č. 5 tejto zmluvy.
4. Účel nájmu je možné meniť po dohode zmluvných strán formou písomného dodatku k tejto zmluve.

Čl. III

Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú v trvaní 2 rokov, od 01. 01. 2018 do 31. 12. 2019.
2. Dohodnutú dobu nájmu je možné predĺžiť výlučne formou písomného dodatku k tejto zmluve.

Čl. IV

Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške:
 - a) podľa čl. I ods. I písm. a) vo výške 47,30 €/m²/rok bez DPH, čo predstavuje 3 243,83 € ročne za celkovú výmeru predmetu nájmu. Nájom je oslobodený od DPH.
 - b) podľa čl. I ods. I písm. b) vo výške 43,75 €/m²/mesiac + DPH 8,75 €/mesiac, čo predstavuje 630 € ročne s DPH za celkovú výmeru predmetu nájmu.Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné mesačne vopred, a to vo výške 322,82 € (slovom: tristodvadsaťdva Eur a 82 centov).
2. Nájomca zaplatí mesačné nájomné na základe faktúry vystavenej prenajímateľom vždy k 10. dňu príslušného kalendárneho mesiaca, so splatnosťou uvedenou na faktúre, na účet prenajímateľa, ktorý je vedený v Štátnej pokladnici, IBAN: SK80 8180 0000 0070 0009 0650.

3. Ak deň začiatku nájomného vzťahu pripadne na iný než prvý deň príslušného kalendárneho mesiaca, nájomca je povinný zaplatiť pomernú časť nájomného za takýto prvý neúplný kalendárny mesiac do 10 dní od vzniku nájomného vzťahu.
4. Peňažný záväzok nájomcu zaplatiť nájomné sa považuje za splnený okamihom pripísania peňažných prostriedkov na bankový účet podľa ods. 2.
5. Prenajímateľ je oprávnený jedenkrát v kalendárnom roku jednostranne zvýšiť nájomné podľa ods. 1 o percentuálnu mieru inflácie publikovanú Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok, podľa vývoja indexu spotrebiteľských cien. O výške nového nájomného podľa predchádzajúcej vety bude nájomca písomne informovaný najneskôr do 31. marca príslušného kalendárneho roka. Prenajímateľ je týmto spôsobom oprávnený upraviť výšku dohodnutého nájomného prvýkrát v roku 2018. Zvýšenie nájomného oznámi nájomcovi prenájomca listom.

Čl. V

Cena za služby spojené s užívaním predmetu nájmu

1. Nájomca je povinný okrem nájomného platiť prenájomca cenu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu (ďalej len „cena za služby“) plus DPH.
2. Službami spojenými s užívaním prenájmu sú tieto služby:
 - a) dodávka tepla;
 - b) dodávka el. energie;
 - c) dodávka teplej a studenej vody.
3. Cena za služby je určená prenájomcom predbežne vo výške 41,67 €/mesiac + DPH 8,33 €, spolu 50,00 € s DPH.
4. Cenu za služby je nájomca povinný platiť mesačne vopred na základe faktúry, ktorú mu vystaví prenájomca vždy najneskôr do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, a to na účet v Štátnej pokladnici, č. IBAN SK80 8180 0000 0070 0009 0650 so splatnosťou uvedenou na faktúre.
5. Skutočnú cenu za služby za príslušný kalendárny rok prenájomca nájomcovi vyúčtuje najneskôr do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka. Vo vyúčtovaní prenájomca zohľadní rozdiel medzi zálohami za služby zaplatenými nájomcom a skutočnou cenou za služby vyčíslenou na základe výšky vyúčtovacích faktúr od dodávateľov služieb.
6. Nedoplatok z vyúčtovania je nájomca povinný zaplatiť do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania na účet prenájomca. Preplatok z vyúčtovania prenájomca vráti do 15 dní odo dňa vystavenia vyúčtovania na účet nájomcu.

Čl. VI

Práva a povinnosti prenájomca

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenájomca nie je v čase trvania nájmu povinný predmet nájmu udržiavať v stave spôsobilom na dohovorené užívanie, túto povinnosť na seba preberá nájomca.
2. Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve a za týmto účelom vstupovať do predmetu nájmu v sprievode poverenej osoby nájomcu.
3. Prenajímateľ je povinný zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené (čl. V).
4. V súlade s príslušnými ustanoveniami zákona o dani z príjmov (§ 24 zákona č. 595/2003 Z. z.) predmet nájmu odpisuje prenájomca.
5. Prenajímateľ si v prípade omeškania nájomcu s platením nájomného uplatní úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

6. Prenajímateľ je oprávnený mať náhradný kľúč od prenajatých priestorov k dispozícii počas celej doby trvania nájmu.
7. Prenajímateľ je oprávnený použiť náhradný kľúč aj bez prítomnosti nájomcu v prípade vzniku havarijnej situácie alebo na odvrátenie vzniku bezprostredne hroziacej škody.

Čl. VII

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať výlučne na účel, spôsobom a v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
2. Nájomca je povinný platiť prenájomcovi nájomné a cenu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu v dohodnutých termínoch splatnosti.
3. Nájomca je povinný chrániť predmet nájmu pred poškodením, nadmerným opotrebovaním a zničením, neznehodnocovať ho nedostatočnou údržbou a zabezpečovať celkovú riadnu starostlivosť o predmet nájmu.
4. Nájomca na seba preberá všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, civilnej obrany a požiarnej ochrany (ďalej len „predpisy BOZP, CO a PO“), je povinný tieto predpisy a vnútorné predpisy prenájomcu dodržiavať a plnenie všetkým povinností z nich vyplývajúcich zabezpečiť na vlastné náklady. Nájomca určí konkrétnu osobu, ktorá bude zodpovedná za dodržiavanie predpisov BOZP, CO a PO. Nájomca uloží v zalepenej obálke na dohodnutom mieste u prenájomcu duplikáty kľúčov od predmetu nájmu.
5. Nájomca rovnako nie je oprávnený vykonávať na predmete nájmu stavebné úpravy ako aj ďalšie zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu.
6. Nájomca je povinný zabezpečovať bežnú údržbu predmetu nájmu a vykonať bez zbytočného odkladu drobné opravy predmetu nájmu.
7. Nájomca je povinný oznámiť prenájomcovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má zabezpečiť prenájomca. Pri porušení tejto povinnosti nájomca zodpovedá za škodu tým spôsobenú.
8. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu alebo výpožičky; nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu, nemôže naň zriadiť záložné právo ani ho inak zaťažiť.
9. Nájomca je povinný umožniť prenájomcovi prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly.
10. Nájomca na svoje náklady poistí predmet nájmu a vnesený majetok do prenajatých priestorov proti živelným udalostiam a proti krádeži.
11. Nájomca je povinný riadne označiť predmet nájmu svojim obchodným menom alebo názvom a v označení uviesť kontaktnú osobu nájomcu a telefónne číslo na kontaktnú osobu nájomcu.
12. Nájomca je povinný rešpektovať právo prenájomcu podľa čl. VI ods. 6 a poskytnúť prenájomcovi za účelom jeho naplnenia primeranú súčinnosť. V prípade výmeny zámku od predmetu nájmu je nájomca povinný túto skutočnosť bezodkladne, najneskôr do troch dní od fyzickej výmeny zámku písomne oznámiť prenájomcovi a zároveň v tejto lehote prenájomcovi odovzdať nové náhradné kľúče k predmetu nájmu.
13. Ak nájomca poruší ktorúkoľvek zo zmluvných povinností podľa ods. 11 a 12, je povinný zaplatiť prenájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 200,- €. Tým nie je dotknutý nárok prenájomcu na náhradu škody spôsobenú porušením ktorejkoľvek povinnosti podľa odseku 11 a 12.
14. Nájomca nie je oprávnený na predmete nájmu – pozemku zriadiť stavbu.

Čl. VIII

Ďalšie dojednania

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať potrebnú súčinnosť pri plnení záväzkov z tejto zmluvy a navzájom sa budú včas informovať o všetkých skutočnostiach potrebných pre ich spoluprácu podľa tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú písomne si oznámiť každú zmenu týkajúcu sa účtovných a daňových údajov (názov, sídlo, identifikačné číslo, čísla účtov a pod.) najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa zmeny. Zmluvná strana, ktorá túto povinnosť nesplní, zodpovedá druhej zmluvnej strane v plnej výške za škodu, ktorá jej v dôsledku toho vznikla.
3. Zmluvná strana, ktorá poruší svoju povinnosť vyplývajúcu z tejto zmluvy, je povinná nahradiť škodu tým spôsobenú druhej zmluvnej strane.
4. Ak nájomca vykoná zmeny na veci bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť predmet nájmu na svoje náklady do pôvodného stavu.
5. V prípade ukončenia nájmu, nájomca je povinný do 18. hodiny v deň, keď končí nájom, predmet nájmu vypratať. Pri nesplnení tejto povinnosti sa nájomca zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku mesačného nájomného za každý i začatý mesiac omeškania s vypratáním predmetu nájmu.
6. Ak nájomca nevyprace predmet nájmu podľa ods. 5, podpisom tejto zmluvy nájomca splnomocňuje prenajímateľa:
 - a) vstúpiť do priestorov predmetu nájmu;
 - b) za prítomnosti dvoch osôb vykonať súpis vecí nájomcu umiestnených v predmete nájmu a na náklady nájomcu ich uskladniť na mieste, ktoré prenajímateľ uzná za vhodné;
 - c) vykonať všetky ďalšie nevyhnutné úkony potrebné na vypratanie predmetu nájmu.

Čl. IX

Odobzдание a prevzatie predmetu nájmu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájomcovi a nájomca sa zaväzuje prevziať predmet nájmu od prenajímateľa v deň začiatku nájomného vzťahu podľa čl. III ods. 1 tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu vyhotovia písomný preberací protokol, v ktorom uvedú najmä:
 - a) popis stavu, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania a prevzatia vrátane spísania závad;
 - b) zoznam zariadení a iných hnutelných vecí nachádzajúcich sa v predmete nájmu;
 - c) údaj o počiatkových stavoch meračov médií a energií;
 - d) záznam o odovzdaní a prevzatí kľúčov od predmetu nájmu;
 - e) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán.
3. Pri skončení nájmu sa zmluvné strany zaväzujú spísať protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu s náležitosťami podľa ods. 2.
4. Pri skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odstrániť z predmetu nájmu na vlastné náklady všetky zariadenia a iné hnutelné veci, ktoré vniesol na predmet nájmu. Nájomca sa súčasne zaväzuje odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania; ak sa spôsob užívania výslovne nedohodol, v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Čl. X

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou skončí uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý.
2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou môže pred uplynutím dojednanej doby skončiť tiež písomnou dohodou zmluvných strán, odstúpením od tejto zmluvy alebo výpoveďou niektorej zo zmluvných strán.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dohodnutej doby, ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou, najmä ak porušuje ustanovenia čl. II a čl. VII až VIII.
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo s úhradou za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom;
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať predmet nájmu;
 - e) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu.
4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dohodnutej doby, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu najal;
 - b) sa predmet nájmu stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
 - c) prenájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ak sa v tejto zmluve nedohodlo inak.
5. Výpovedná lehota v prípadoch podľa ods. 3 a 4 je jednomesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
6. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy, ak:
 - a) nájomca bezdôvodne odmieta protokolárne prevziať predmet nájmu napriek tomu, že tento spĺňa všetky dojednané podmienky;
 - b) nájomca napriek písomnej výzve užíva predmet nájmu alebo ak trpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že prenájomca vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda;
 - c) nájomca opakovane porušil inú svoju povinnosť, dohodnutú v tejto zmluve než je uvedené v ods. 3.
7. Účinky okamžitého odstúpenia od zmluvy podľa ods. 6 nastávajú doručením písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.
8. Nájomný vzťah ďalej zaniká:
 - a) zánikom predmetu nájmu;
 - b) smrťou nájomcu;
 - c) zánikom právnickej osoby, ak je nájomcom.

Čl. XI

Doručovanie písomností

1. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou na adresu sídla zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy; doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strane.
2. Za deň doručenia sa považuje deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, doručovanú písomnosť prevzala, čo potvrdila svojim podpisom na rovnopise písomnosti alebo na osobitnej doručenke, odoprela prevziať alebo deň, v ktorý márne uplynula lehota pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte.

Čl. XII

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Zmena tejto zmluvy je možná len písomnou dohodou zmluvných strán, a to vo forme číslovaného dodatku.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú jej prílohy tak, ako to vyplýva z obsahu textu tejto zmluvy.
3. Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a ďalších súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov.
4. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy nie sú celkom alebo sčasti účinné alebo neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení sa použije právna úprava, ktorá sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy a následne v danej veci zmluvné strany čo najskôr uzatvoria platný dodatok podľa ods. 1.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády SR (okrem osobných údajov) prenajímateľom, ktorému táto povinnosť vyplynula v zmysle zákona č. 546/2012 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.
6. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu. Dve vyhotoveniach tejto zmluvy prevezme prenajímateľ a jedno jej vyhotovenie prevezme nájomca.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju vlastnoručne podpísali.

V Bratislave dňa

prof. RNDr. Karol Mičieta, PhD., rektor UK

MUDr. Estera Mikusová, konateľka spol.