

NÁJOMNÁ ZMLUVA

č. NSM-3-1 /2024

Zmluvné strany:

Univerzitná nemocnica - Nemocnica svätého Michala, a. s.
sídlo : Satinského I. 7770/1
811 08 Bratislava
IČO : 44 570 783
IČ DPH : SK2022738586
zapísaný : v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I
oddiel: Sa, vložka č.: 4677/B
bankové spojenie :
IBAN :
v zastúpení : Ing. Pavel Petřík
ekonomický riaditeľ

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

obchodné meno: **noemo, s. r. o.**
sídlo: Pribinova 22/A, 811 09 Bratislava
štatutárny orgán: Daniel Dangl, konateľ
IČO: 35 88 69 94
IČ PDH: SK2021839842
Registrácia: Mestský súd Bratislava III, vložka č. 31835/B, oddiel: Sro
bankové spojenie :
IBAN :

(ďalej len „nájomca“)

Prenajímateľ a nájomca sa v zmysle 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 po vzájomnom rokovaní takto dohodli :

I.

Predmet dohody

1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - stavby súpisné číslo I.7770 postavenej na pozemku parcelné číslo 8663/28, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, vo výmere 3686m², zapísanej na liste vlastníctva číslo 879 katastra nehnuteľností vedeného Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, pre katastrálne územie Staré Mesto, obec BA – m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I.

Adresa nehnuteľnosti je Satinského 1, 811 08 Bratislava.

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

1.3 Výpis z listu vlastníctva číslo 879 tvorí Prílohu číslo 1 tejto Zmluvy.

II. Predmet zmluvy

2.1 Prenajímateľ prenecháva touto Zmluvou nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v stavbe uvedenej v Článku I. tejto Zmluvy - a to :

nebytové priestory popísané v článku 1.1 nachádzajúce sa v uvedenej stavbe na 2. NP budovy Polikliniky spolu vo výmere 18,66 m² tak ako sú schematicky znázornené v prílohe č. 2 tejto zmluvy.

2.2 Nebytové priestory špecifikované v odseku 2.1 tohto článku Zmluvy sa ďalej označujú ako nebytové priestory.

2.3 Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený prenechať nájomcovi nebytové priestory do nájmu.

2.4 Nájomca potvrdzuje, že o nájom nebytových priestorov uvedených v bode 2.1 tohto článku nachádzajúcich sa v nehnuteľnostiach uvedených v bode 1.1 tejto Zmluvy má záujem.

III. Účel nájmu

3.1 Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať na prípravu a nakrúcanie TV v období uvedenom v čl. 6.1 tejto zmluvy.

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

Nájomné bolo dohodnuté vo výške **700,- EUR bez DPH** (slovom sedemsto euro) za dobu trvania nájmu uvedenú v čl. VI., bod 6.1.. V nájmomnom sú podľa dohody zmluvných strán zahrnuté aj náklady za služby poskytované s nájmom nebytových priestorov a parkovné.
Prenajímateľ bude k nájmomnému účtovať DPH.

4.2. Nájomca je povinný platiť nájmomné prenajímateľovi na základe faktúry vystavenej prenajímateľom po ukončení prípravných prác, nakrúcania a ukončovacích prác.

4.3. Faktúra za nájom podľa tejto Zmluvy je splatná v lehote 14 dní odo dňa doručenia faktúry druhej zmluvnej strane.

4.4 Zmluvné strany sa dohodli, že s nájmomným vzťahom založeným touto Zmluvou je počas jeho trvania neodňateľne spojené oprávnenie nájomcu užívať parkovacie miesta v areáli prenajímateľa na adrese Satinského I.7770/1, 811 08 Bratislava, slúžiacich na účely parkovania dohodnutého počtu motorových vozidiel štábu a účinkujúcich televízneho seriálu.

V.

Spôsob užívania predmetu nájmu

- 5.1 Nájomca počas nájmu bude nebytové priestory užívať výlučne iba v rozsahu a spôsobom podľa tejto Zmluvy.
- 5.2 Nájomca berie na vedomie, že predmet nájmu nemôže byť 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
- postúpenie vzájomných pohľadávok zmluvných strán na tretie osoby nie je možné,
 - predmet nájmu nemôže byť počas platnosti a účinnosti tejto zmluvy zaťažený akýmkoľvek právom tretej osoby, alebo prenajatý tretej osobe,
 - 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 veci.

VI.

Trvanie nájmu nebytových priestorov

- 6.1 Nájom nebytových priestorov za cenu nájmu dohodnutú podľa bodu 4.1 je zmluvnými stranami dohodnutý **na deň 28.01.2024 v čase od 6,00 hod. do 19,00 hod.** Zmena termínu nájmu alebo úprava časového rozsahu nájmu môže byť upravená písomnou dohodou zmluvných strán.
- 6.2 Skončenie nájmu nebytových priestorov nastane zánikom predmetu nájmu, dohodou strán zmluvy alebo odstúpením od zmluvy.
- 6.3 Zmluvné strany sú oprávnené od zmluvy odstúpiť podľa zásad ustanovených v § 679 zák. č. 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník) v znení neskorších predpisov.
- 6.4 Pri ukončení nájmu je nájomca povinný pred ukončením začať prípravné práce na vystaňovanie a najneskôr do 21:00 hod. v deň skončenia nájmu a predmet nájmu protokolárne odovzdať prenajímateľovi, ak nájomca nedohodne iný spôsob odovzdania predmetu nájmu.
- 6.5 Pri porušení ustanovenia 6.4 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 hnutelné veci patriace nájomcovi z nebytových priestorov vystaňovať a priestor prenajať inému nájomcovi. Je však povinný veci patriace nájomcovi riadne uložiť a chrániť ich pred poveternosťnými vplyvmi.
- 6.6 V prípade porušenia bodu 6.4 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 6.5 tohto článku Zmluvy, si zmluvné strany zároveň dohodli zmluvnú pokutu vo výške 50,- EUR za každý deň omeškania s vypratáním nájmu vzhľadom na bod 6.4 tohto článku Zmluvy.

- 6.7 Vzťahy a práva a povinnosti podľa tejto zmluvy trvajú aj keď nájomca prenajaté priestory počas alebo po účinnosti zmluvy vcelku, alebo sčasti nebude využívať a aj v prípade ak tieto priestory vcelku, alebo sčasti opustí.
- 6.8 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.

VII. Všeobecné ustanovenia

- 7.1 Zmluvné strany sa dohodli, že pri odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu za účelom nájomcovi poskytnú súčinnosť určený zamestnanec prenajímateľa.
- 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 súčastiach vnesených do predmetu nájmu týmito osobami a to bez ohľadu na príčinu, ktorá vznik škody spôsobila.
- 7.3 Operatívne otázky riešia:
- a) u prenajímateľa: Andrea Bérešová, tel.:
 - b) u nájomcu: František Pálffy,
 - c) Zmenu vyššie určených osôb sú strany oprávnené oznámiť jednostranne listom alebo elektronickou poštou.
- 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, 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.
- 7.7 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 doručенú 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 Zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 28.01.2024. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť dňa 28.01.2024.
- 8.5 Zmluva je vyhotovená v troch výtlačkoch hodnoty originálu, z ktorých dva výtlačky obdrží prenajímateľ a jeden výtlačok nájomca.
- 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 – LV č. 879 k. ú. Bratislava – Staré mesto

Príloha č. 2 – špecifikácia predmetu nájmu (Poliklinika)

V Bratislave, dň

Prenajímateľ:

~~Univerzitná nemocnica - Nemocnica svätého Michala, a.s.~~ .

Ing. Pavel Petrik
ekonomický riaditeľ

V Bratislave, dňa _____

Nájomca:

nomeo, s.r.o.\
Daniel Dangl
konateľ