

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. ÚEZ 84/2020

uzatvorená podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka
(ďalej v texte ako „Zmluva“) medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:	Mestská časť Bratislava – Nové Mesto
Zastúpený:	Mgr. Rudolf Kusý, starosta
Sídlo:	Junácka 1, 832 91 Bratislava
IČO:	00 603 317
DIČ:	2020887385
Bankové spojenie:	Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN:	SK83 5600 0000 0018 0034 7015
Variabilný symbol:	3180070120

(ďalej v texte ako „Prenajímateľ“)

Nájomca:	SI-DENTAL GROUP, s.r.o.
Zastúpený:	MDDr. Roman Nemeček, konateľ
Sídlo:	Háľkova 2953/11, 831 03 Bratislava
Evidencia:	obchodný register Okresného súdu Bratislava I., oddiel Sro, vložka č. 49320/B
IČO:	43 853 200
DIČ:	2022507399
bankové spojenie:	Tatra banka, a.s.
číslo účtu:	SK13 1100 0000 0029 4707 5610

(ďalej v texte ako „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca v texte spoločne uvádzaní aj ako „zmluvné strany“)

Článok 1 Úvodné ustanovenie

Prenajímateľ vyhlasuje, že má v správe nehnuteľnosť v k. ú. Nové Mesto, obec Bratislava III – Nové Mesto, okres Bratislava III, evidovanú v katastri nehnuteľností Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na LV č. 31, a to administratívnu budovu so súp. č. 2953 postavenú na pozemku registra „C“ KN parcele č. 12738/10 na Háľkovej ulici v Bratislave (ďalej v texte ako „Budova“).

Článok 2 Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ v rozsahu a za podmienok uvedených v tejto Zmluve prenecháva Nájomcovi do odplatného užívania na účel opísaný v bode 2. tohto článku Zmluvy nebytový priestor č. 003 o výmere podlahovej plochy 67,95 m² a nebytový priestor č. 004 o výmere podlahovej plochy 68,20 m² nachádzajúce sa v Budove, umiestnené podľa priloženého pôdorysu, ktorý tvorí **prílohu č. 1** k tejto Zmluve (ďalej v texte ako „Predmet nájmu“) a Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu riadne a včas

nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom (*kúrenie, ohrev teplej úžitkovej vody, vodné a stočné, osvetlenie a zrážková voda*) podľa Článku 4 Zmluvy.

2. Účelom nájmu je užívanie Predmetu nájmu za účelom prevádzkovania stomatologickej ambulancie.
3. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu výlučne pre svoje potreby resp. potreby svojich zamestnancov a klientov, v súlade s účelom nájmu podľa tejto Zmluvy a spôsobom a v rozsahu stanovenom v Zmluve.

Článok 3 **Doba nájmu**

Nájom na základe tejto zmluvy sa uzatvára na dobu neurčitú, odo dňa účinnosti tejto zmluvy.

Článok 4 **Výška nájomného a úhrady za služby spojené s nájmom**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného za Predmet nájmu predstavuje sumu vo výške 68,00 €/m2/ročne, t.j. ročná výška nájomného je vo výške 9.258,20 € (slovom: deväťtisíc dvestopäťdesiat osem euro a dvadsať centov).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že **nájomné ako aj zálohové úhrady za služby sú splatné štvrťročne a to vždy do 5.dňa prvého mesiaca v príslušnom štvrťroku**, pričom výška každej štvrťročnej splátky nájomného je v sume **2314,55 €** (slovom: dvetisíc tristoštrnásť euro a päťdesiatpäť centov), **výška úhrad za služby spojené s nájmom je uvedená vo výpočtovom liste, ktorý tvorí prílohu č. 2** tejto Zmluvy.
3. Alikvótna časť prvého nájomného vrátane zálohovej úhrady za služby v zmysle tejto zmluvy za uhrádzaný prvý štvrťrok odo dňa účinnosti tejto zmluvy je splatná v lehote do 15 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy. Nájomca svojim podpisom na tejto zmluve zároveň vyjadruje súhlas so započítaním jeho nároku resp. pohľadávky na vrátenie zaplateného nájomného za uhradený príslušný štvrťrok na základe predchádzajúcej platnej a účinnej nájomnej zmluvy č. 120/93 v znení dodatkov a to s nárokom resp. pohľadávkou prenajímateľa na zaplatenie prvého nájomného za uhrádzaný prvý štvrťrok 2020 odo dňa účinnosti tejto zmluvy v zmysle tejto zmluvy.
4. Zálohové úhrady za služby spojené s nájmom budú zúčtované každoročne vždy do 01.06. nasledujúceho kalendárneho roku . Prípadné preplatky budú nájomcovi vrátené na jeho účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Prípadné nedoplatky je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi na základe výziev v zaslanom vyúčtovaní s lehotou splatnosti 30 dní odo dňa doručenia nájomcovi.
5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo zvýšenia zálohových úhrad za služby spojené s nájmom formou jednostranného písomného vyhlásenia Prenajímateľa, ktorých výška bude závisieť od platného cenníka dodávateľov sieťových odvetví, resp. poskytovateľa služby, pričom o zvýšení zálohových úhrad sa prenajímateľ zaväzuje nájomcu informovať v lehote najneskôr 10 pracovných dní pred splatnosťou zvýšenej zálohovej úhrady.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že za deň úhrady nájomného ako aj úhrad za služby spojené s nájomom sa považuje deň, kedy bolo plnenie v plnej výške pripísané na účet Prenajímateľa.
7. Ak Nájomca neuhradí v stanovenej lehote nájomné a úhrady za služby spojené s nájomom, prípadne ich vyúčtovanie, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zákonný úrok z omeškania.
8. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranného zvýšenia nájomného formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za predmet nájmu v závislosti od úrovne inflácie jedenkrát ročne. Nájomné platné k 31.decembru bežného roka sa zvýši o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom SR, a to od 01. januára nasledujúceho roka, pričom o zvýšení nájomného sa prenajímateľ zaväzuje nájomcu informovať v lehote najneskôr 10 pracovných dní pred splatnosťou zvýšeného nájomného.

Článok 5

Odovzdanie a prevzatie Predmetu nájmu

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že predmet nájmu bol nájomcovi odovzdaný pred uzavretím tejto zmluvy, nakoľko nájomca užíval predmet nájmu pred uzavretím tejto zmluvy a to na základe nájomnej zmluvy č. 120/93 v znení jej dodatkov.
2. Nájomca prehlasuje, že stav predmetu nájmu mu je známy, predmet nájmu je v užívania spôsobilom stave na dohodnutý účel a že s faktickým stavom Predmetu nájmu je dôkladne oboznámený.

Článok 6

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi a ustanoveniami tejto Zmluvy.
2. Všetky stavebné úpravy a zmeny urobené v Predmete nájmu sú prípustné len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa a pri dodržaní právnych predpisov.
3. Nájomca v prípade realizácie akýchkoľvek stavebných úprav a zmien v/na Predmete nájmu v plnom rozsahu znáša všetky náklady vyplývajúce zo zmien a stavebných úprav na Predmete nájmu, o ktoré požiadal, ako aj všetky výdavky na povolenie a realizáciu takýchto zmien a stavebných úprav, čo potvrdzuje svojim výslovným súhlasom, podpisom na tejto Zmluve. Nájomca sa zaväzuje všetky písomne odsúhlasené úpravy a zmeny zo strany prenajímateľa v/na Predmete nájmu ohlásiť stavebnému úradu a pri úpravách a zmenách, ktoré podliehajú konaniu na stavebnom úrade, predložiť rozhodnutie stavebného úradu. Akékoľvek stavebné úpravy, investície a pod. do predmetu nájmu, na základe písomného súhlasu prenajímateľa, vykonané nájomcom, budú bez nároku nájomcu na ich náhradu voči prenajímateľovi a nájomca nebude oprávnený, po skončení nájmu, požadovať protihodnotu toho, o čo sa hodnota predmetu nájmu zvýši s čím nájomca podpisom tejto zmluvy vyslovuje svoj výslovný súhlas.
4. Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré vzniknú v dôsledku alebo v súvislosti so zmenami, ako aj so samotnou činnosťou Nájomcu, na Predmete nájmu uskutočnenými

Nájomcom, alebo uskutočnenými inými osobami v jeho mene; resp. tretími osobami, ktorým Nájomca umožnil vstup do Predmetu nájmu.

5. Nájomca sa zaväzuje sprístupniť predmet nájmu prenajímateľovi za účelom uskutočňovania kontrol a to po predchádzajúcom oznámení prenajímateľa nájomcovi a za prítomnosti nájomcu. V mimoriadne závažných prípadoch má prenajímateľ právo vstupu aj bez predchádzajúceho oznámenia termínu nájomcovi, o čom nájomcu bezodkladne informuje.
6. Nájomca je povinný na svoje náklady vykonávať drobné opravy a vykonávať bežnú údržbu predmetu nájmu. Za drobné opravy a bežnú údržbu sa považujú opravy a údržba predmetu nájmu podľa ustanovenia § 5 a § 6 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby predmetu nájmu, má prenajímateľ právo tak urobiť sám alebo prostredníctvom inej poverenej osoby a požadovať od nájomcu náhradu primerane a účelne vynaložených nákladov.
7. Nájomca je povinný Predmet nájmu na svoje náklady udržiavať v stave spôsobilom na dohovorené užívanie a účel a je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním.
8. Nájomca je povinný predmet nájmu a jeho okolie udržiavať v čistote a poriadku, t.j. vrátane vonkajších priestorov v rozmedzí 3 m pred vchodom do nebytových priestorov.
9. Nájomca je povinný na predmete nájmu počas celej doby nájmu na vlastné náklady a v plnom rozsahu zabezpečiť plnenie všetkých povinností vyplývajúcich z/zo:
 - zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v platnom znení ako aj všetkých súvisiacich platných právnych predpisov, ako aj technických noriem a
 - zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch ako aj všetkých súvisiacich právnych predpisov ako aj technických noriem ako
 - všetkých platných právnych predpisov upravujúcich bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci a technických noriempričom za porušenie tohto ustanovenia vznikne prenajímateľovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 100,- € a to za každé jednotlivé porušenie za predpokladu, že ani po predchádzajúcej písomnej výzve prenajímateľa nájomca daný stav neodstráni v lehote stanovenej v písomnej (aj mailom) výzve prenajímateľa.
10. Nájomca je povinný vykonávať pravidelné kontroly a revízie svojich elektrických spotrebičov a zariadení nainštalovaných a používaných v Predmete nájmu v zmysle právnych predpisov platných v SR a STN 33 1610 v stanovených termínoch, uvedených v citovanej STN. Nájomca je povinný na základe požiadavky povereného pracovníka Prenajímateľa predložiť zápis alebo kópiu zápisu z týchto kontrol, odborných prehliadok a odborných skúšok alebo revízií.
11. Za zničenie, poškodenie alebo stratu uskladnených vecí nájomcu nenesie prenajímateľ žiadnu zodpovednosť, opravy, údržbu ako aj poistenie vecí umiestnených v predmete nájmu nájomcom, zrealizuje Nájomca na svoje náklady.
12. Nájomca je povinný odstrániť všetky závady a škody v/na Predmete nájmu alebo v Budove, ktoré spôsobil Nájomca, jeho zástupcovia, zamestnanci, zákazníci,

splnomocnenci alebo pozvané osoby; ak sa tak nestane, má Prenajímateľ právo závädy a poškodenia odstrániť a požadovať od Nájomcu náhradu účelne a preukázateľne vynaložených nákladov.

13. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu, alebo výpožičky tretím osobám výlučne v prípade predchádzajúceho písomného súhlasu zo strany štatutárneho zástupcu prenajímateľa (starostu mestskej časti). V prípade porušenia tohto bodu vznikne prenajímateľovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 500,- €, a to za každé jednotlivé porušenie.
14. Prenajímateľ je oprávnený po dobu trvania nájmu vykonávať stavebné zásahy a stavebné úpravy Predmetu nájmu alebo areálu nevyhnutné pre riadnu údržbu, prevádzku a využitie Predmetu nájmu alebo areálu, ako aj všetky stavebné zásahy a stavebné úpravy nevyhnutné pre zabránenie vzniku škôd alebo pre odstránenie týchto škôd a to po predchádzajúcom oznámení nájomcovi.
15. Nájomca je povinný počínať si v Predmete nájmu a v areáli tak, aby na Predmete nájmu, areáli alebo Prenajímateľovi nevznikali škody a súčasne je povinný škody hroziace odvracať.
16. Nájomca svojim podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že si je vedomý skutočnosti, že areál, kde sa nachádza Budova, je prístupný tretím osobám.

Článok 7

Skončenie nájmu

1. Nájom podľa tejto Zmluvy končí:
 - 1.1. dohodou zmluvných strán;
 - 1.2. písomnou výpoveďou zo strany Prenajímateľa;
 - 1.3. písomnou výpoveďou zo strany Nájomcu;
 - 1.4. okamžitým odstúpením od Zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluvu možno vypovedať ktoroukoľvek zo zmluvných strán v trojmesačnej výpovednej lehote bez udania dôvodu, pričom výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca, kedy bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
3. Prenajímateľ je oprávnený od Zmluvy okamžite písomne odstúpiť:
 - a) v prípade ak sa Nájomca dostane do omeškania s platením nájomného a zálohových úhrad za služby spojené s nájmom, prípadne ich vyúčtovania, o viac ako 30 dní a to ak ani v dodatočne písomne určenej lehote na úhradu nájomného a zálohové úhrady za služby spojené s nájmom neuhradí
 - b) v prípade, ak Nájomca vykonal stavebné zásahy a zmeny na/v Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa alebo v rozpore s touto Zmluvou,

- c) v prípade, ak Nájomca užíva Predmet zmluvy na iný účel, ako je účel uvedený v tejto Zmluve a
- d) v prípade prenechania predmetu nájmu do užívania, podnájmu alebo výpožičky tretím osobám.

pričom účinky odstúpenia nastanú okamihom doručenia písomného odstúpenia od tejto zmluvy odstupujúcou zmluvnou stranou druhej zmluvnej strane

- 4. Skončením nájmu podľa tejto Zmluvy nie je dotknutá povinnosť Nájomcu zaplatiť pomernú časť nájomného, úhrad za služby spojené s nájmom, ako aj právo Prenajímateľa na náhradu škody a zmluvne dohodnuté sankcie (zmluvnú pokutu a úroky z omeškania).
- 5. Nájomca sa zaväzuje odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi najneskôr do 3 pracovných dní odo dňa skončenia nájmu. riadne vypratany a uprataný, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 6. V prípade akéhokoľvek skončenia nájmu, ak Nájomca tento priestor dobrovoľne neodovzdá Prenajímateľovi v lehote najneskôr do 15 pracovných dní odo dňa skončenia tejto zmluvy, vznikne prenájomcovi oprávnenie na úhradu zmluvnej pokuty vo výške 50,-€ za každý začatý deň omeškania s riadnym vyprataním a odovzdaním predmetu nájmu, pričom nárok na uplatňovanie škody týmto nie je dotknutý.

Článok 8

Doručovanie

Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti na základe tejto Zmluvy je možné doručovať v prípadoch výslovne uvedených v tejto Zmluve e-mailom povereným osobám Zmluvných strán a v ostatných prípadoch, osobne, poštou alebo prostredníctvom kuriéra na adresy zmluvných strán uvedených v záhlaví tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti doručované osobne, poštou alebo kuriérom sa považujú za doručené okamihom

- prevzatia doručovanej zásielky adresátom, t.j. dňom uvedeným na doručovanej listine alebo poštovej doručenke ako deň prevzatia zásielky resp. dňom uvedeným na potvrdení o prevzatí zásielky v prípade doručovania kuriérom,
- v prípade nevyzdvihnutia písomnosti adresátom na pošte, resp. nezastihnutia adresáta kuriérom dňom, kedy sa zásielka vráti odosielateľovi ako nedoručená s vyznačenou poznámkou adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“, „adresát nezastihnutý“ a
- v prípade odmietnutia prevzatia zásielky adresátom, t.j. dňom uvedeným na doručovanej listine alebo poštovej doručenke ako deň odmietnutia prevzatia zásielky resp. dňom uvedeným na potvrdení o odmietnutí prevzatia zásielky v prípade doručovania kuriérom.

Článok 9

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva v plnom rozsahu nahrádza nájomnú zmluvu č. 120/93 zo dňa 16.07.1993 v znení Dodatkov č. 1 až 13, pričom zmluvné strany sa dohodli, že dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy platnosť a účinnosť nájomnej zmluvy č. 120/93 zaniká.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v súlade s ustanovením § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov v spojení s ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
3. Akékoľvek zmeny tejto Zmluvy, dodatky alebo prílohy k tejto Zmluve musia byť vyhotovené výlučne v písomnej forme a podpísané zmluvnými stranami.
4. Práva a povinnosti neupravené touto Zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ostatnými všeobecne platnými a záväznými právnymi predpismi.
5. V prípade, ak sa niektoré z ustanovení tejto Zmluvy ukáže alebo neskôr stane neplatným, neúčinným alebo neaplikovateľným, platnosť a vykonateľnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy zostáva nedotknutá, platná a účinná. Zmluvné strany sa zaväzujú dohodou nahradiť neplatné alebo neúčinné alebo neaplikovateľné ustanovenie novým ustanovením, ktoré zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného alebo neaplikovateľného ustanovenia, a to v lehote tridsiatich (30) dní odo dňa doručenia výzvy jednej zmluvnej strany druhej zmluvnej strane.
6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú:
 - **Príloha č. 1** - znázornenie predmetu nájmu
 - **Príloha č. 2** - výpočtový list,
7. Zmluva je vyhotovená v piatich (5) rovnopisoch, z ktorých tri (3) rovnopisy obdrží Prenajímateľ a dve (2) rovnopisy Nájomca.
8. Zmluvné strany, ako účastníci právneho úkonu vyhlasujú, že túto Zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, že nebola uzavretá v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a súčasne, že prejavy vôle každej zo zmluvných strán sú dostatočne určité, zrozumiteľné a prosté omylu a na znak súhlasu s celým jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave dňa 18.05.2020

V Bratislave dňa 18.05.2020

Za prenajímateľa:

Za Nájomcu:

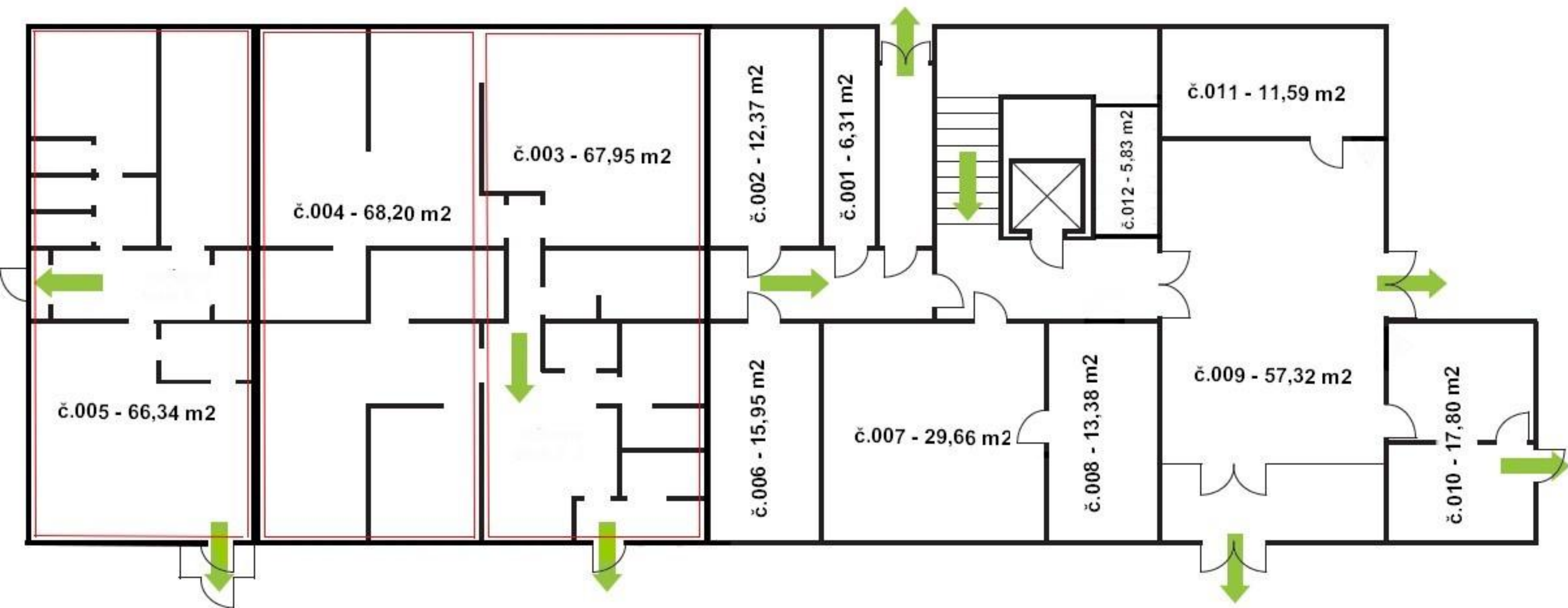
Mgr. Rudolf Kusý, v. r.
s t a r o s t a

MDDr. Roman Nemeček, v. r.
k o n a t e ľ

Háľkova 11 - administratívna budova

príloha č. 1

1. nadzemné podlažie



V Ý P O Č T O V Ý L I S T
mesačnej úhrady za nebytový priestor platný od: 01.05.2020

A D R E S A : Bratislava, Háľkova 11
 DOM : 0729011 NEBYT : N281

IČO : 43853200
 DIČ : 2022507399

SI-DENTAL GROUP, s.r.o.
Háľkova 2953/11
83103 Bratislava

Oprávnená osoba : MUDr. Roman Nemeček
 ÚČET-IBAN : SK30090000000000632078914

Spôsob platenia : P Variabilný symbol : **3180070120**
 Č.zmluvy :

Ú D A J E O N E B Y T O V O M O B J E K T E

Spôsob využitia : stomatologická ambulancia

M I E S T N O S T I N E B Y T O V É H O P R I E S T O R U

Názov	Podlah. plocha m2	Cena EUR	Zvýš. %	Ročná úhrada EUR	Vykur. plocha m2	Koef.	Prepoč. plocha m2
Stomatologia	67.95	68.00	0.00	4620.60	0.00	0.000	0.00
stomatologia	68.20	68.00	0.00	4637.60	0.00	0.000	0.00
	136.15			9258.20	0.00		0.00

P R E D P Í S A N É P L A T B Y

[Eur]	ŠTVRTROČNÁ	ÚHRADA	DPH	C E L K O M
Základné nájomné	2314.55	0.00	2314.55	
Teplo	395.45	0.00	395.45	
Ohrev TÚV	87.50	0.00	87.50	
Vodné a stočné	200.00	0.00	200.00	
Odpad	110.00	0.00	110.00	
Zraz.voda	22.50	0.00	22.50	
C E L K O M v EUR	3130.00	0.00	3130.00	