

Zmluva o nájme spevnených plôch

uzatvorená podľa ustanovenia § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení v súvislosti s príslušnými ustanoveniami zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení (ďalej len „Zmluva“)
medzi:

Prenajímateľom:

obchodné meno: **Nemocnica svätého Michala, a.s.**
sídlo: Cintorínska 16, 811 08 Bratislava
IČO: 44 570 783
IČ DPH: SK2022738586
zápis: v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I.,
Odd.: Sa, vložka č.: 4677/D
IBAN: _____
zastúpenie: MUDr. Marian Križko, PhD., MPH, predseda predstavenstva
a generálny riaditeľ

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Nájomcom:

obchodné meno: **Botus, a.s.**
sídlo: Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava
IČO: 36 288 411
IČ DPH: SK2022163715
zápis: v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I.,
Odd.: Sa, vložka č.: 6273/B
zastúpenie: JUDr. Katarína Košťalová, člen a predseda predstavenstva
Ing. Zuzana Zbudilová, člen predstavenstva

(ďalej len „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej len ako „Zmluvné strany“)

Zmluvné strany sa dohodli na uzatvorení tejto Zmluvy za nasledovných podmienok:

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom spevnených plôch určených na parkovanie motorových vozidiel nachádzajúcich sa v areáli Nemocnice svätého Michala, Cesta na Červený most 1, Bratislava, postavených na pozemkoch registra C KN parc. č. 2615/1 o výmere 23244 m², druh ostatné plochy, parc. č. 2602/1 o výmere 1792 m², druh zastavané plochy a nádvorcia a parc. č. 2602/2 o výmere 14.134 m², druh zastavané plochy a nádvorcia, zapísaných na LV č. 2827 katastra nehnuteľností pre k.ú. Karlova Ves (ďalej len „Spevnené plochy“).

2. Nájomca má záujem o dočasné užívanie časti Spevnených plôch. Prenajíateľ je oprávnený prenechať Spevnené plochy, resp. ich časť do dočasného užívania Nájomcovi a súhlasí s tým, aby Nájomca dočasne užíval časť Spevnených plôch za čo sa Nájomca zaväzuje Prenajíateľovi uhrádzať nájomné.

Článok II.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ na základe tejto Zmluvy odplatne prenecháva do výlučného užívania Nájomcovi časť Spevnených plôch (ďalej len „**Predmet nájmu**“). Spevnené plochy a ich časť tvoriaca Predmet nájmu sú graficky znázornené v Prílohe č. 1 tejto Zmluvy. Spolu s Predmetom nájmu je Nájomca v rozsahu nevyhnutnom na užívanie Predmetu nájmu oprávnený užívať aj príslušné komunikácie (najmä účelové komunikácie a chodníky) v areáli nemocnice.
2. V súvislosti s užívaním Predmetu nájmu je Nájomca oprávnený vykonať na vlastné náklady činnosti uvedené v článku IV. tejto Zmluvy.
3. Predmet nájmu je Nájomca oprávnený užívať výlučne za účelom parkovania osobných motorových vozidiel.
4. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajíateľa zmeniť účel využitia Predmetu nájmu.

Článok III.

Odobzdanie a prevzatie predmetu nájmu

1. Nájomca si Predmet nájmu riadne ohliadol pri podpise tejto Zmluvy. Nájomca vyhlasuje, že Predmet nájmu je v stave spôsobilom na riadne užívanie v súlade s účelom nájmu podľa tejto Zmluvy a s ohľadom na tento stav Predmet nájmu dňom nasledujúcim po dni nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy od Prenajíateľa preberie.
2. O odobzdaní a prevzatí Predmetu nájmu podľa bodu 1. tohto článku Zmluvy spíšu Zmluvné strany preberací protokol.

Článok IV.

Činnosti Nájomcu na Predmete nájmu

1. Prenajíateľ týmto udeľuje Nájomcovi súhlas na úpravy/opravy Predmetu nájmu v nasledovnom rozsahu:
 - 1.1 opravy jám a nerovností Predmetu nájmu;
 - 1.2 vyznačenie parkovacích miest na Predmete nájmu (najmä vodorovné a príp. aj zvislé dopravné značenie a pridelenie čísel a/alebo iného označenia parkovacím miestam);
 - 1.3 modernizácia existujúceho parkovacieho systému (parkovacia rampa) na Predmete nájmu na nový systém vstupných kariet (ďalej len „**Vstupný systém**“);
 - 1.4 prevádzka a údržba Vstupného systému;
 - 1.5 montáž, údržba a prevádzka kamerového systému Predmetu nájmu;
 - 1.6 montáž, údržba, prevádzka a modernizácia osvetlenia Predmetu nájmu;
 - 1.7 údržba flóry podľa potreby a uváženia Nájomcu v bezprostrednej blízkosti Predmetu nájmu, maximálne však do vzdialenosti 1,5 m od Predmetu nájmu.
2. Prenajíateľ sa zaväzuje poskytnúť Nájomcovi súčinnosť potrebnú na pre realizáciou oprávnení Nájomcu podľa bodu 1. tohto článku Zmluvy, najmä (i) udeliť Nájomcovi súhlasy na realizáciu a užívanie úprav (ak sa budú vyžadovať) a (ii) umožniť Nájomcovi napojiť Vstupný systém a iné systémy Nájomcu vyžadujúce napojenie na odber elektrickej energie, na dodávku elektrickej energie.

3. Náklady na činnosť uvedenú v bode 1. tohto článku Zmluvy znáša v plnom rozsahu Nájomca.
4. Úpravy Predmetu nájmu uvedené v bodoch 1.1 až 1.3 tohto článku Zmluvy (ďalej len „**Prípravné činnosti**“) je Nájomca povinný zrealizovať najneskôr do dvadsať (20) dní odo

dňa prevzatia Predmetu nájmu podľa článku III. tejto Zmluvy (ďalej len „**Lehota úprav**“). Počas plynutia Lehoty úprav je Nájomca oprávnený užívať Predmet nájmu výlučne za účelom výkonu Pripravných činností.

5. Nájomca na vlastné náklady zabezpečuje aj zimnú a letnú údržbu Predmetu nájmu a prístupových komunikácií.
6. Prenajímateľ nezabezpečuje pre Nájomcu v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu žiadne ďalšie činnosti.

Článok V.

Nájomné a splatnosť nájomného

1. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu nájomné.
2. Nájomné je stanovené dohodou Zmluvných strán na sumu vo výške **3.000,- EUR** (slovom: tritisíc Eur) **bez DPH mesačne** za celý Predmet nájmu (ďalej len „**Nájomné**“).

Zmluvné strany sa dohodli, že počas plynutia Lehoty úprav bude Nájomné znížené na sumu vo výške **150,- EUR** (slovom: jednostopäťdesiat Eur) **bez DPH** za celý Predmet nájmu. Zníženie Nájomného podľa predchádzajúcej vety je odôvodnené obmedzeným užívaním Predmetu nájmu pri výkone Pripravných činností.

K Nájomnému bude účtovaná DPH podľa platných právnych predpisov.

3. Ak nie je v tejto Zmluve uvedené inak, Nájomné je splatné mesačne vopred do 15. (pätnásteho) dňa kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza kalendárnemu mesiacu, za ktorý je Nájomné platené, a to na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom a doručenej Nájomcovi. Faktúru Prenajímateľ vystaví najneskôr prvý pracovný deň kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza kalendárnemu mesiacu, za ktorý je Nájomné platené.
4. Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že faktúru na znížené Nájomné počas Lehoty úprav a na alikvótnu časť Nájomného do konca príslušného kalendárneho mesiaca Doby nájmu vystaví Prenajímateľ v deň odovzdania/prevzatia Predmetu nájmu a túto faktúru pri odovzdaní/prevzatí Predmetu nájmu odovzdá Nájomcovi; faktúra bude splatná v lehote 14 dní odo dňa jej odovzdania Nájomcovi.

Článok VI.

Doba trvania nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu na dobu určitú, a to dvanásť (12) mesiacov (ďalej len „**Doba nájmu**“). Doba nájmu začína plynúť odo dňa odovzdania/prevzatia Predmetu nájmu Nájomcom podľa článku III bod 1. tejto Zmluvy.
2. 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.

Článok VII.

Užívanie Predmetu nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu v súlade s jeho účelom a chrániť Predmet nájmu pred poškodením alebo zničením.
2. Prenajímateľ podpisom tejto Zmluvy udeľuje Nájomcovi súhlas s prenechaním Predmetu nájmu alebo jeho časti do podnájmu ďalším fyzickým alebo právnickým osobám, pričom Nájomca je povinný zabezpečiť, aby podnájomníci užívali Predmet nájmu výlučne v pracovné dni v čase od 06.00 hod. do 22.00 hod.; pre odstránenie pochybností,

Prenajíateľ podpisom tejto Zmluvy udeľuje súhlas s podnájomom Predmetu nájmu alebo jeho časti tretími osobami, pričom tento súhlas sa vzťahuje výlučne na podnájom Predmetu nájmu alebo jeho časti dohodnutý v pracovné dni v čase v čase od 06.00 hod. do 22.00 hod.. V prípade prenechania Predmetu nájmu alebo jeho časti do podnájomu Nájomca zodpovedá za to, že podnájomníci plnia všetky povinnosti, ktoré Nájomcovi vyplývajú z tejto Zmluvy.

3. Nájomca je počas Doby nájmu oprávnený vykonávať stavebné a/alebo iné úpravy Predmetu nájmu iba na základe výslovného písomného súhlasu Prenajíateľa s označením stavebných a/alebo iných úprav, na ktoré sa súhlas vzťahuje. Tým nie je dotknuté oprávnenie Nájomcu podľa článku IV. tejto Zmluvy.
4. Nájomca sa zaväzuje ku dňu začatia Doby nájmu uzatvoriť poistenie vlastnej zodpovednosti za škodu na zdraví a na majetku vzniknutú na Predmete nájmu. Nájomca berie na vedomie, že Prenajíateľ nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú Nájomcovi, jeho zamestnancom, klientom, alebo hosťom, resp. ktoré vzniknú na predmetoch a ich súčiastiach vnesených na/do Predmetu nájmu týmito osobami a to bez ohľadu na príčinu, ktorá vznik škody spôsobila.
5. Nájomca je povinný zabezpečiť vlastnú ochranu vecí na/v Predmete nájmu, ako aj zaparkovaných vozidiel a Prenajíateľ za škody vzniknuté na veciach Nájomcu, na vozidlách, ako aj na veciach donesených pre Nájomcu, veciach zamestnancov a klientov Nájomcu nezodpovedá.

Článok VIII.

Zánik účinnosti zmluvy

1. Nájomný vzťah podľa tejto Zmluvy končí:
 - 1.1 dohodou Zmluvných strán ku dňu uvedenému v takej dohode,
 - 1.2 písomnou výpoveďou bez udania dôvodu doručenu druhej Zmluvnej strane.
2. Výpovedná lehota je deväťdesiat (90) dní a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej Zmluvnej strane.
3. Zánikom účinnosti tejto Zmluvy nezaniká povinnosť Zmluvných strán vysporiadať vzťahy, ktoré na základe tejto Zmluvy vznikli.
4. Nájomca je povinný najneskôr do pätnástich (15) dní odo dňa skončenia účinnosti tejto Zmluvy odovzdať Prenajíateľovi Predmet nájmu v stave zodpovedajúcom stavu pri odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi s výnimkou stavebných alebo iných úprav Predmetu nájmu vykonaných na základe súhlasu Prenajíateľa udeleného touto Zmluvou (článok IV) alebo v súlade s touto Zmluvou. Odlišne od predchádzajúcej vety sa Zmluvné strany dohodli o tom, že Nájomca je na základe vlastného uváženia oprávnený z Predmetu nájmu odstrániť stavebné úpravy (najmä technológie ako rampy, osvetlenie a pod.) realizované Nájomcom na základe súhlasu Prenajíateľa udeleného touto Zmluvou (článok IV) alebo v súlade s touto Zmluvou. O odovzdaní Predmetu nájmu Prenajíateľovi sa vyhotoví preberací protokol, podpísaný obidvoma Zmluvnými stranami.

Článok IX.

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy, faktúry a iné úkony v súvislosti s touto Zmluvou a jej plnením (ďalej len „**Písomnosť**“), musia byť urobené v písomnej forme a doručené na adresu druhej Zmluvnej strany. Zmluvné strany sa dohodli, že Písomnosti sa budú doručovať na nasledovné adresy Zmluvných strán:
 - 1.1 Písomnosti určené Prenajíateľovi:

Botus, a.s.
Dvořákovo nábrežie10
811 02 Bratislava
 - 1.2 Písomnosti určené Nájomcovi:

Nemocnica svätého Michala, a.s.
Cintorínska 16
811 02 Bratislava

2. Písomnosť sa považuje za doručenie doručením na adresu Zmluvnej strany a v prípade doporučenej zásielky odovzdaním Písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto Zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručenke, najneskôr však uplynutím troch (3) pracovných dní odo dňa uvedeného na podacom lístku, a to bez ohľadu na úspešnosť doručenia.
3. V prípade, ak dôjde k zmene adresy pre doručovanie, je Zmluvná strana, ktorej sa táto zmena týka povinná oznámiť druhej Zmluvnej strane novú adresu pre doručovanie Písomnosti. Zmena je účinná doručením písomného oznámenia o zmene adresy na doručovanie Písomnosti druhej Zmluvnej strane.
4. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa osobitného predpisu [zákon č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám (o slobode informácií) v znení neskorších predpisov].
5. Túto Zmluvu možno meniť a/alebo dopĺňať len vo forme písomných, datovaných a vzostupne očíslovaných dodatkov podpísaných oboma Zmluvnými stranami a vyhotovených v počte vyhotovení tejto Zmluvy.
6. Práva a povinnosti výslovné neupravené v texte tejto Zmluvy sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení a zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení.
7. Nedeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú nasledovné prílohy:
 - 7.1 Príloha č. 1 – Grafické znázornenie Spevnenej plochy a Predmetu nájmu;
 - 7.2 Príloha č. 2 – List vlastníctva č. 2827 pre k.ú. Karlova Ves.
8. V prípade, že akékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy je alebo sa stane neplatným, neúčinným a/alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť, účinnosť a/alebo vykonateľnosť ostatných ustanovení Zmluvy, pokiaľ to nevyklučuje v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov samotná povaha takého ustanovenia. Zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu po tom, ako zistia, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy je neplatné, neúčinné a/alebo nevykonateľné, nahradiť dotknuté ustanovenie ustanovením novým, ktorého obsah bude v čo najväčšej miere zodpovedať vôli Zmluvných strán v čase uzatvorenia tejto Zmluvy.
9. Táto Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých po dvoch obdrží každá Zmluvná strana.
10. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a ten predstavuje ich skutočnú a slobodnú vôľu zbavenú akéhokoľvek omylu. Svoje prejavy vôle obsiahnuté v tejto Zmluve zmluvné strany považujú za určité a zrozumiteľné, vyjadrené nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvným stranám nie je známa žiadna okolnosť, ktorá by spôsobovala neplatnosť niektorého z ustanovení tejto Zmluvy. Zmluvné strany na znak svojho súhlasu s obsahom tejto Zmluvy túto Zmluvu podpísali.

[NASLEDUJE PODPISOVÁ STRANA]

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

V Bratislave, dňa _____

V Bratislave, dňa _____

~~Nepočetní členovia~~ ~~Michala, a.s.~~
MUDr. Marian Krizko, PhD MPH,
predseda predstavenstva a generálny riaditeľ

~~Botus, a.s.~~
JUDr. Katarína Košťalová
člen a predseda predstavenstva

~~Botus, a.s.~~
Ing. Zuzana Zbudilová
člen predstavenstva