

ZMLUVA O NÁJME PRIESTOROV

uzavretá podľa ust. § 13 zák. č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v platnom znení a v spojení s § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov

Čl. I.

Zmluvné strany

Prenajíateľ : Slovenská republika – v správe **Univerzitnej nemocnice Bratislava**
So sídlom : Pažitková 4, 821 01 Bratislava
Štatutárny orgán : MUDr. Miroslav Bucha - riaditeľ
IČO : 31 813 861
DIČ : 2021700549
IČ DPH : SK2021700549
Bankové spojenie : Štátna pokladnica, Radlinského 32, 810 05 Bratislava 15
Číslo účtu : 7000279808/8180
Zriadený : Rozhodnutím MZ SR č. M/5694/2/2002, SP/6853/2002/Var zo dňa 18. 12. 2002
v znení dodatkov
(ďalej len „**prenajíateľ**“)

a

Nájomca : **GASTROLine, s.r.o.**
So sídlom : Pifflova 3, 851 01 Bratislava
Štatutárny orgán : Mgr. Pavol Mikula - konateľ
Juraj Lalik - konateľ
IČO : 44 656 319
DIČ : 2022776404
IČ DPH : SK2022776404
Bankové spojenie :
Číslo účtu :
Registrácia : Výpis z OR, oddiel: Sro, vl. č. 57207/B
(ďalej len „**nájomca**“)

uzatvárajú podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka túto nájomnú zmluvu za nasledovných podmienok:

Čl. II.

Predmet zmluvy

2.1 Prenajíateľ je správcom majetku štátu podľa zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších zmien a doplnkov, a to majetku štátu, budova súpisné číslo 4810 postavená na parcele č. 15294/20, zapísaná na Liste vlastníctva č. 2866, v katastrálnom území Ružinov, obec BA – m. č. Ružinov, Správa katastra pre hlavné mesto Bratislavu, Okres Bratislava II.

2.2 Predmetom tejto zmluvy je nájom priestorov nachádzajúcich sa na prízemí vo vstupnej hale vľavo Nemocnice Ružinov (monoblok), na ulici Ružinovská 6, Bratislava – budovy uvedenej v odseku 2.1, o celkovej výmere prenajímanej plochy **52 m²**, (ďalej aj ako „**predmet nájmu**“ a/alebo „**priestor**“) Pôdorys predmetu nájmu, bližšia špecifikácia priestorov je uvedená v prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

2.3 Prenajíateľ prehlasuje, že je správcom majetku štátu a jeho právo prenajať uvedený priestor nie je obmedzené a vychádza z výsledkov ponukového konania, ktoré sa uskutočnilo dňa 09. 03. 2012 s tým, že nájomca bol vybratý ako víťazný uchádzač, ktorý predložil primeranú cenu za prenájom.

Čl. III.

Účel a spôsob užívania

3.1 Nájomca sa zaväzuje, že prenajatý priestor bude užívať za účelom zriadenia a prevádzkovania stravovacích služieb a relaxačného zázemia („**food-court**“), (ďalej ako „**účel nájmu**“) najmä pre zamestnancov,

ZMLUVA O NÁJME PRIESTOROV

pacientov a návštevy, tretie osoby, v pracovných dňoch minimálne v rozsahu od 08:00 hod. do 16:00 hod. a v sobotu a nedeľu od 08:00 hod. do 13:00 hod.

3.2 Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi priestor, ktorý je predmetom tejto zmluvy, v stave spôsobilom na dohodnutý účel, formou protokolu o odovzdaní a prevzatí.

3.3 Nájomca sa zaväzuje, že počas trvania prevádzky zabezpečí platné povolenia v súlade so všeobecnými záväznými právnymi predpismi.

3.4 Nájomca bude užívať prenajaté priestory obvyklým spôsobom tak, aby prenajímateľovi nevznikla škoda. Nájomca zodpovedá za prípadné škody alebo poškodenia vzniknuté pri nesprávnom užívaní priestoru a za škody spôsobené neplnením zákonných alebo zmluvných povinností.

3.5 Nájomca sa zaväzuje, že prevádzkou zariadenia uvedeného v odseku 3.1 nebude narušená prevádzka zdravotníckeho zariadenia v súvislosti s poskytovaním zdravotnej starostlivosti a nebude obmedzovaný prenajímateľ, pacienti a tretie osoby.

3.6 Nájomca je povinný na vlastné náklady v prenajatom priestore a okolí určenom na stravovanie pri prevádzke stravovacieho zariadenia udržiavať poriadok.

3.7 Nájomca sa zaväzuje užívať prenajatý priestor výlučne na účel dohodnutý v tejto zmluve. Nájomca nie je oprávnený prenechať majetok štátu alebo jeho časť do nájmu, podnájmu a výpožičky. Ak nájomca prenechá majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná.

3.8 Prenajímateľ súhlasí s tým, aby nájomca upravil prenajatý priestor v súlade s účelom, na ktorý má slúžiť, ohradil priestor a nainštaloval kamerový systém. Náklady súvisiace s úpravami prenajatého priestoru ako aj s prevádzkou kamerového systému hradí nájomca z vlastných prostriedkov.

3.9 Prenajímateľ je povinný vypratať priestor do 15 dní od účinnosti tejto zmluvy.

3.10 Nájomca je oprávnený vykonať v prenajatom priestore stavebné úpravy tak, aby mohol predmet nájmu slúžiť na dohodnutý účel, pričom ďalšie stavebné úpravy len so súhlasom prenajímateľa. Náklady spojené s vybudovaním prevádzky, vstavby na predmete nájmu znáša v celom rozsahu nájomca. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak prenajímateľ, nie z dôvodu na strane nájomcu, ukončí túto zmluvu pred uplynutím doby nájmu, prenajímateľ nájomcovi uhradí v celom rozsahu protihodnotu zhodnotenia predmetu nájmu. Za týmto účelom nájomca predloží prenajímateľovi účtovné doklady preukazujúce výšku nákladov vynaložených na stavebné úpravy predmetu nájmu.

3.11 Nájomca sa zaväzuje, že stavebné úpravy vykoná po odsúhlasení projektovej dokumentácie prenajímateľom. Nájomca sa zaväzuje, že odovzdá revízne správy prenajímateľovi.

3.12 Zmluvné strany sa dohodli, že opravy a úpravy spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu bude zabezpečovať nájomca na svoje náklady do výšky 100,- € jednotlivo. Opravy a úpravy väčšieho rozsahu v prenajatom priestore, je nájomca oprávnený realizovať iba na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

3.13 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla.

3.14 V prípade vzniku havárie resp. jej hrozby je nájomca povinný okamžite umožniť prenajímateľovi prístup k zariadeniam (k rozvodu plynu, elektrine a pod.).

3.15 Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok nájomca na požiadanie prenajímateľa umožní vstup určeným zamestnancom prenajímateľa do prenajatých priestorov za účasti zástupcu nájomcu.

3.16 Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu ako správca, resp. vlastník za bezpečnosť technických zariadení, protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov, BOZP a zaväzuje sa vykonať na svoje náklady všetky potrebné

ZMLUVA O NÁJME PRIESTOROV

opatrenia na prevenciu vzniku požiaru resp. inej havárie. V súlade s ust. § 6 ods. 2 zák. č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi sa zmluvné strany dohodli, že nájomca bude v prenajatých priestoroch zabezpečovať úlohy vyplývajúce z citovaného zákona a súvisiacich právnych predpisov v plnom rozsahu ako správca, resp. vlastník najmä s prihliadnutím na povinnosti uvedené v § 4 citovaného zákona. V oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci sa zaväzuje dodržiavať najmä ust. zák. č. 124/2006 Z. z. o BOZP a súvisiace právne predpisy.

3.17 V zmysle zák. č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi a súvisiacich predpisov sa nájomca zaväzuje do 30 dní od účinnosti zmluvy predložiť prenajímateľovi tieto písomné doklady:

- a) Požiarne evakuačný plán (pozostáva z textovej a grafickej časti)
- b) Požiarne poplachové smernice
- c) Určenie požiarne nebezpečných miest (ak sú)
- d) Kľúče a podmienky vstupu do užívaných priestorov (v zapečatenej obálke)
- e) Meno, priezvisko a telefónne číslo určenej zodpovednej osoby, ktorej je potrebné hlásiť prípadný vznik požiaru alebo havárie
- f) Tieto podklady umiestni prenajímateľ na najbližšej vrátnici tak, aby v prípade akéhokoľvek ohrozenia bolo možné ihneď zasiahnuť a zabrániť, resp. minimalizovať škody.

3.18 Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch vykonať revízie vlastných elektrických zariadení a spotrebičov v termínoch podľa príslušnej normy s následným odstránením závad.

3.19 Nájomca zabezpečí, aby jeho zamestnanci a všetky osoby zdržujúce sa v prenajatých priestoroch dodržiavali zákaz fajčenia.

3.20 Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi a užívať ho riadnym spôsobom tak, aby nedochádzalo ku škodám.

3.21 Za škodu spôsobenú v prenajatých priestoroch a na zariadeniach zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Nájomca sa tiež zaväzuje nahradiť škodu vzniknutú na predmete nájmu nad rámec obvyklého opotrebenia. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikne na zariadení a vybavení priestorov, na vnesených a uložených veciach.

3.22 Nájomca sa zaväzuje ohlásiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity.

3.23 Pri ukončení nájmu nájomca zabezpečí vyčistenie plochy na vlastné náklady a odovzdanie predmetu nájmu formou protokolu.

Čl. IV.

Výška nájomného a úhrada služieb spojených s užívaním

4.1 Nájomné bolo stanovené v ponukovom konaní vzájomnou dohodou v zmysle zák. č. 18/1996 Z.z. o cenách v platnom znení a podľa § 13 zák. č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v platnom znení vo výške 230 €/m²/ročne, t.j. 230 € x 52 m² = 11 960,-€ ročne.

Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnutú výšku nájomného odo dňa nasledujúceho po protokolárnom prevzatí priestorov od prenajímateľa, a to mesačne vopred vždy do 15. dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa na základe prenajímateľom vystavených faktúr. Splatnosť faktúry je 14 dní odo dňa jej doručenia. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa. **Mesačné nájomné predstavuje sumu 996,70 €.** Zmluvné strany sa dohodli na zaokrúhlení mesačného nájomného tak, ako je uvedené v predchádzajúcej vete.

4.2 Výška nájomného za prenajaté priestory podľa bodu 4.1 môže byť upravovaná o výšku rastu indexu spotrebiteľských cien vyhlasovaného Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok na základe dohody s nájomcom.

4.3 Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi za úhradu dodávku služieb, ktorých rozsah je uvedený v prílohe č. 2 (Výpočtový list) a ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje uhradiť náklady za služby v lehotách spolu s úhradou nájomného. Ostatné služby neuvedené v prílohe č.2 si nájomca zabezpečuje sám.

ZMLUVA O NÁJME PRIESTOROV

4.4 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnutú výšku nájomného a zálohové platby za služby spojené s nájmom mesačne vopred vždy do 15. dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa na základe prenajímateľom vystavených faktúr. Nájomné a zálohová platba za služby sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa.

4.5 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený zmeniť platby za služby spojené s nájmom nebytových priestorov, pokiaľ budú zmenené, doplnené alebo zrušené cenové predpisy, podľa ktorých boli úhrady za služby určené. Zmluvné strany dodatkom upravujú výšku a rozpis platieb za služby spojené s nájmom.

4.6 V prípade omeškania s úhradou nájomného a úhradami za služby podľa tejto zmluvy má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške dvojnásobku základnej úrokovej sadzby ECB platnej k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

4.7 Zmluvné strany sa dohodli, že odpisy z technicky zhodnoteného predmetu nájmu, ktorý vybuduje nájomca bude vykonávať nájomca. Zmluvné strany sa taktiež dohodli, že prenajímateľ nenavýši obstarávaciu cenu predmetu nájmu o technické zhodnotenie, ktoré vykonal nájomca.

Čl. V.

Doba trvania nájmu a jeho ukončenie

5.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na **5 rokov** odo dňa účinnosti tejto zmluvy.

5.2 Nájom nebytových priestorov dojednaný touto zmluvou, sa končí:

- a/ uplynutím času, na ktorý bol dojednaný
- b/ písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom
- c/ výpoveďou zo strany

ca) prenajímateľa z dôvodu, že nájomca mešká viac ako 30 dní s platením nájomného, resp. za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom;

cb) prenajímateľa a/alebo nájomcu ak nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si priestor prenajal;

cc) nájomcu, ak sa prenajatý priestor stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie

d/) odstúpením od zmluvy zo strany:

da) prenajímateľa a/alebo nájomcu pre podstatné porušenie zmluvy jedným z účastníkov zmluvy. Porušenie tejto zmluvy je podstatné, ak strana porušujúca zmluvu vedela v čase uzavretia zmluvy alebo v tomto čase bolo rozumné predvídať s prihliadnutím na účel zmluvy, ktorý vyplynul z jej obsahu alebo z okolností, za ktorých bola zmluva uzavretá, že druhý účastník zmluvy nebude mať záujem na plnení povinností pri takom porušení zmluvy. Pri pochybnostiach sa predpokladá, že porušenie zmluvy nie je podstatné, čo nezakladá nárok na odstúpenie od zmluvy. Odstúpenie od zmluvy sa vykoná na základe predchádzajúcej písomnej výzvy adresovanej účastníkovi tejto zmluvy, ktorý podstatným spôsobom porušil jednotlivé ustanovenie tejto zmluvy. Výzva musí obligatórne obsahovať špecifikáciu podstatného porušenia povinnosti stanovenej na základe tejto zmluvy, vrátane poskytnutia dostatočnej lehoty na odstránenie vzniknutého stavu, ktorá nesmie byť kratšia ako 10 (desať) pracovných dní. Pre prípad odstúpenia od zmluvy táto sa zrušuje doručením písomného oznámenia o zrušení zmluvy z dôvodu jej podstatného porušenia tam špecifikovaným účastníkom tejto zmluvy;

5.3 Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po jej doručení.

ZMLUVA O NÁJME PRIESTOROV

5.4 Účastník zmluvy je oprávnený odstúpiť od zmluvy v zmysle ods. 5.2, písm. d), zmluvy, v prípade, že druhý účastník napriek písomnému upozorneniu podstatným spôsobom porušuje ustanovenia tejto zmluvy a v stanovenej lehote protiprávny stav neodstráni.

5.5 Pri ukončení zmluvy je nájomca oprávnený demontovať časti, ktoré úpravami vložil do prenajatého priestoru, avšak nie sú v ňom zabudované.

5.6 Prenajímateľ nie je povinný poskytnúť náhradu za investičné úpravy prenajatého priestoru, ktoré sú v ňom zabudované.

Čl. VI.

Záverečné ustanovenie

6.1 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej schválenia Ministerstvom financií SR. Účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po zverejnení tejto zmluvy v Centrálnom registri zmlúv pri Úrade vlády SR.

6.2 Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zák. č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v platnom znení.

6.3 Všetky zmeny a doplnky je možné vykonať výlučne písomne, po dohode oboch zmluvných strán formou dodatkov.

6.4 Zmluvné strany prehlasujú, že prejavy ich vôle vyjadrené a obsiahnuté v tejto zmluve urobili slobodne a vážne, po náležitom uvážení, pričom nekonali pod vplyvom omylu alebo tiesne, ani za nápadne nevýhodných podmienok, alebo pod nátlakom. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu vlastnoručne podpísali.

6.5 Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ je subjektom hospodárskej mobilizácie v zmysle zákona č. 179/2011 Z. z. o hospodárskej mobilizácii a o zmene a doplnení zákona č. 387/2002 Z. z. o riadení štátu v krízových situáciách mimo času vojny a vojnového stavu v znení neskorších predpisov a zaväzuje sa zabezpečiť a umožniť prevádzku prenajatých priestorov v prospech prenajímateľa počas obdobia krízovej situácie alebo počas vyhlásenia mimoriadnej situácie v súlade s ústavným zákonom č. 227/2002 Z. z. o bezpečnosti štátu v čase vojny, vojnového stavu, výnimočného stavu a núdzového stavu v znení neskorších predpisov a zákonom č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov.

6.6 Zmluva má päť (5) strán, je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží dva rovnopisy a jeden je určený pre Ministerstvo financií SR.

V Bratislave dňa 2012

V Bratislave dňa 2012

Za nájomcu:

Za prenajímateľa:

.....
GASTROLine s.r.o.

Mgr. Pavol Mikula - konateľ

.....
Univerzitná nemocnica Bratislava

MUDr. Miroslav Bucha - riaditeľ

.....
GASTROLine s.r.o.

Juraj Lalik - konateľ

Prílohy:

č. 1 – Špecifikácia priestorov, pôdorys

č. 2 – Výpočtový list