

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA–RUSOVCE

Materiál na zasadnutie
miestneho zastupiteľstva
MČ Bratislava-Rusovce
dňa 25.9.2016

Dodatočné schválenie Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. NNP/008/2016 – ambulancia gynekológie (Žena s.r.o.), v budove Zdravotného strediska Rusovce, stojacej na pozemku parc. č. 965/2, k. ú. Rusovce, ako prípad hodný osobitného zreteľa

Predkladateľ:
Dušan Antoš, v. r.
starosta

Materiál obsahuje:
1. Dôvodová správa
2. Snímka z mapy
3. Pôdorys

Spracovateľka:
Janette Kubicová
správa majetku

Návrh na uznesenie:
Miestne zastupiteľstvo

schvaľuje dodatočne Zmluvu o nájme nebytových priestorov č. NNP/008/2016 uzatvorenej medzi MČ Bratislava – Rusovce, Vývojová 8, Bratislava a spoločnosťou Žena s.r.o., sídlom Staré Grunty 220, Bratislava zo dňa 28.9.2016, týkajúcu sa prenájmu nebytových priestorov v budove Zdravotného strediska Rusovce, stojacej na parc.č. 965/2, k. ú. Rusovce, LV č. 842 a to miestnosti č. 23, 24, 25, 26, 27 o celkovej výmere 55 m² a 25% z výmery miestnosti č. 2 ako čakárne, čo predstavuje výmeru 16 m², za účelom prevádzky zdravotníckeho zariadenia ambulantnej starostlivosti – odbor gynekológia, ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších zmien a doplnkov z dôvodu finančnej výhodnosti zachovania tohto nájomného vzťahu pre MČ.

Dôvodová správa

Spoločnosť Žena s.r.o., Staré Grunty 220, 841 04 Bratislava, zastúpená MUDr. Janou Lázárovou Chabadovovou má v budove Zdravotného strediska Rusovce prenajaté nebytové priestory s označením miestností č. 23, 24, 25, 26, 27 o celkovej výmere 55 m² ako priestory gynekologickej ambulancie a 25% z výmery miestnosti č. 2 ako čakárne, čo predstavuje výmeru 16 m² na základe uzavretej nájomnej zmluvy č. NNP/008/2016 zo dňa 28.9.2016.

V roku 2016 na základe uznesenia č. 182/2016 miestneho zastupiteľstva MČ BA – Rusovce zo dňa 28.6.2016 bola stanovená výška nájmu od 1.9.2016 vo výške 21,- €/m²/rok pre nebytové priestory zdravotného strediska Rusovce, ktoré sú využívané ako ambulancie lekárov a lekáreň.

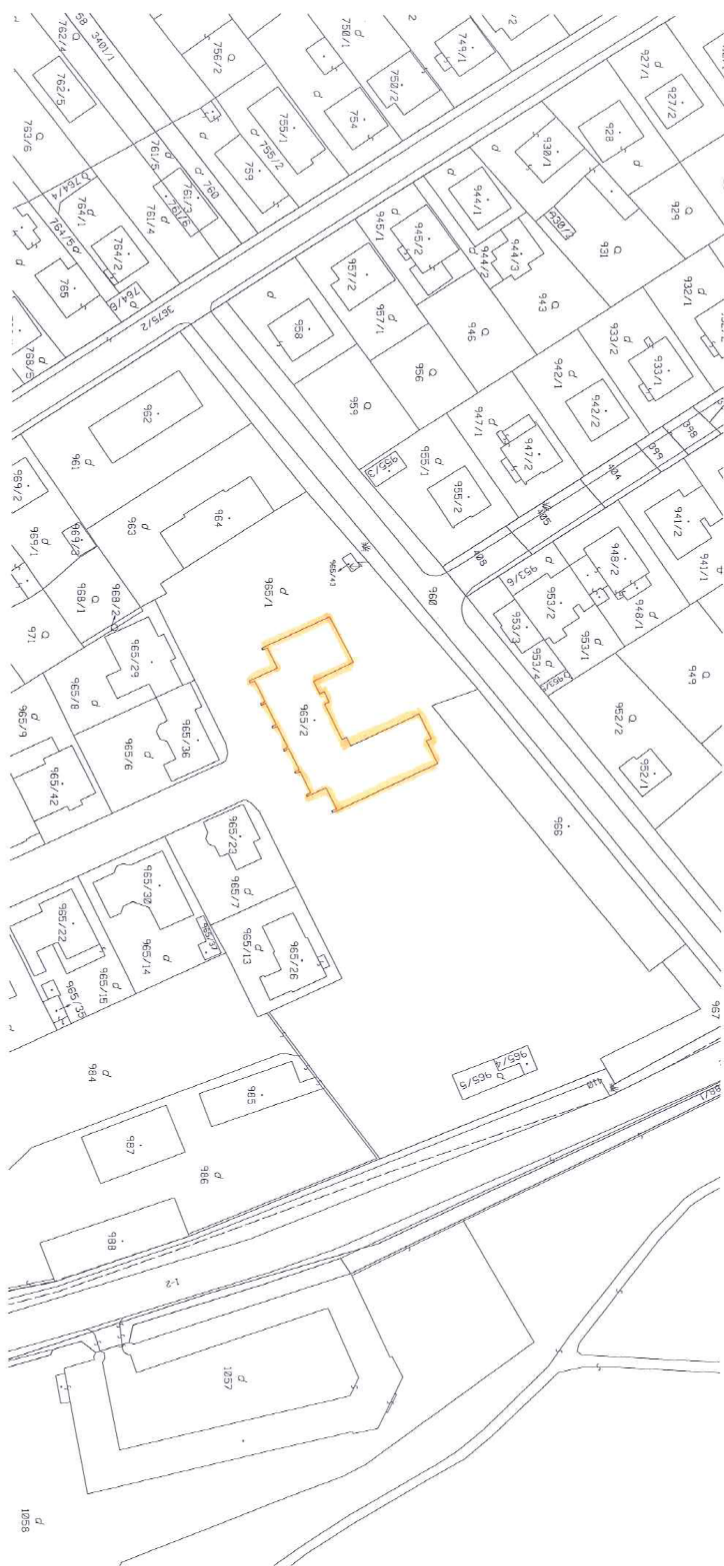
Na základe zmeny výšky nájmu bola vypracovaná v roku 2016 nová nájomná zmluva č. NNP/008/2016 dňa 28.9.2016 pre spoločnosť Žena s.r.o., Staré Grunty 220, Bratislava.

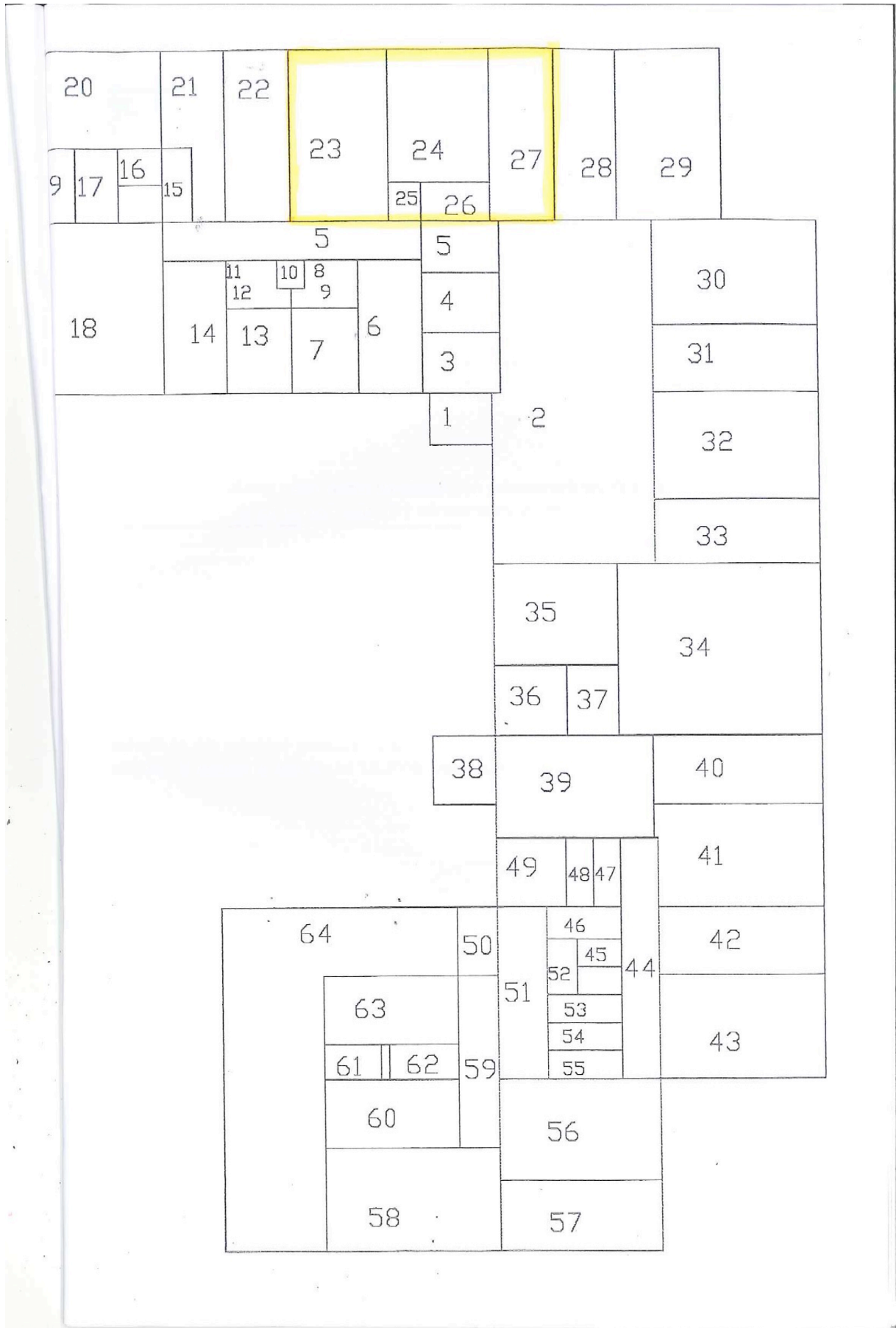
Nedopatrením však zmluva č. NNP/008/2016 zo dňa 28.9.2016 uzavretá medzi MČ Bratislava – Rusovce a spoločnosťou Žena s.r.o., Staré Grunty 220, Bratislava **nebola** predložená na zasadnutie MZ MČ BA – Rusovce.

Vzhľadom na doterajší vývoj nájomného vzťahu, uzavretie nájomnej zmluvy s tým istým nájomcom a výhodnosť jeho zachovania pre MČ, sme nepovažovali za potrebné vyhlásenie verejnej obchodnej súťaže.

Dovoľujeme si preto navrhnúť MZ, aby **dodatočne** schválilo nájomnú zmluvu č. NNP/008/2016 zo dňa 28.9.2016 ako prípad hodný osobitného zreteľa.

Janette Kubicová
Bratislava 5.9.2018





**Zmluva o nájme nebytových priestorov
č. NNP/008/2016**

**uzatvorená v zmysle § 720 Občianskeho zákonníka v nadväznosti na ustanovenia
zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov**

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Hlavné mesto SR – Bratislava
Sídlo: Primaciálne námestie č. 1, Bratislava,
IČO: 00 603 481

v zast:

Mestskou časťou Bratislava - Rusovce
sídlo: Vývojová – 8, Bratislava - Rusovce
zastúpenie: Dušan Antoš, starosta
IBAN: SK95 0200 0000 0025 6953 0953
Banka: VÚB, a. s., Bratislava
IČO: 00 304 611
DIČ: 2020910870
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Názov: **Žena s. r. o.**
Sídlo: Staré Grunty 220, 841 04 Bratislava
Zastúpenie: MUDr. Ján Chabada, MUDr. Jana Lázárová Chabadová
IČO: 35 882 964
DIČ: 2021830712
(ďalej len ako „nájomca“)

s nasledovným obsahom:

Preambula

Zmluvné strany sa v zmysle vzájomnej obojstrannej dohody a v súlade s príslušnými právnymi predpismi dohodli na prenájme nižšie uvedených nebytových priestorov za účelom poskytovania zdravotníckej starostlivosti a uzatvorili túto zmluvu o nájme nebytových priestorov. Touto predmetnou zmluvou sa ruší Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 07160010/2004 zo dňa 29.7.2004 a dodatok č. 1 zo dňa 9.7.2014.

Čl. I

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory s označením - miestnosti č. 23, 24, 25, 26, 27 o celkovej výmere 55 m², ako priestory gynekologickej ambulancie a 25 % z výmery miestnosti č. 2 ako čakárne, čo predstavuje výmeru 16 m² (príloha č. 1), ktoré sa nachádzajú v budove Zdravotného strediska so súp. č. 279, ktorá je postavená na pozemku s parcelným č. 965/2 o výmere 805 m², zapísaná na LV č. 842, k. ú. Rusovce

- (ďalej len „predmet nájmu“). Predmet nájmu je tiež špecifikovaný na základe priloženého pôdorysu, ktorý tvorí neoddeliteľnú Prílohu k tejto zmluve.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že na predmete nájmu neviaznu žiadne ťarchy ani práva tretích osôb, ktoré by rušili nájomcu vo výkone jeho práv v zmysle tejto zmluvy.
 3. Účelom prenájmu je prevádzkovanie zdravotníckeho zariadenia ambulantnej zdravotnej starostlivosti podľa § 7 ods. 2 písm. a) zák. č. 578/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov zo strany nájomcu a s tým súvisiacich činností.
 4. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel uvedený v tejto zmluve a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

Čl. II

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára s platnosťou do 29.7.2024.
2. Ak nájomca bude po skončení nájmu podľa bodu 1 naďalej prevádzkovať gynekologicko – pôrodnícku ambulanciu, predĺži sa doba nájmu o 5 rokov, za podmienky vyrovnania všetkých záväzkov v zmysle tejto nájomnej zmluvy, voči prenajímateľovi v lehote splatnosti pohľadávok prenajímateľa podľa článku III. tejto zmluvy.
3. Nájomný vzťah dohodnutý touto zmluvou skončí uplynutím doby nájmu, písomnou dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou niektorej zo strán z dôvodov uvedených v tejto zmluve.
4. Prenajímateľ má právo ukončiť nájomný vzťah pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, a to úkonom jednostranného odstúpenia od tejto zmluvy, ak :
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou;
 - b) nájomca o viac ako 30 dní mešká s platením úhrady nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom;
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor; pričom o takomto dôvode a jeho vzniku je prenajímateľ povinný informovať nájomcu najmenej šesť mesiacov vopred.
 - e) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa alebo vykoná na ňom úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom písomného doručenia odstúpenia nájomcovi. V prípade, ak si prenajímateľ nespĺni povinnosť 6 mesiacov vopred informovať nájomcu podľa bodu 4. písm. d) tohto článku zmluvy o tom, že od zmluvy odstúpi, odkladá sa účinnosť odstúpenia od tejto zmluvy o lehotu tak, aby odstúpenie od zmluvy nebolo účinné skôr, ako 6 mesiacov potom, čo sa nájomca o vóli prenajímateľa odstúpiť od tejto zmluvy podľa bodu 4. písm. d) dozvedel.
6. Túto zmluvu je možné ukončiť jednostrannou písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa alebo aj zo strany nájomcu, a to bez udania dôvodu s trojmesačnou výpovednou lehotou. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
7. V prípade, ak bola táto zmluva ukončená výpoveďou z dôvodu výpovedného dôvodu, že bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor, je prenajímateľ povinný začať s nájomcom rokovania o náhradnom priestore, pričom, ak v čase začiatku rokovania už takýto priestor existuje, prenajímateľ sa zaväzuje, že nájomca bude mať prednostné právo na rokovanie o podmienkach prenájmu takéhoto priestoru.
8. Nájomca je povinný vypratať predmet nájmu a pripraviť ho na protokolárne odovzdanie najneskôr v deň ukončenia nájomného vzťahu. V prípade porušenia tejto

- povinnosti je prenajímateľ oprávnený na náklady nájomcu vypratať všetky veci nájomcu, ktorý týmto znáša nebezpečenstvo a škodu vzniknutú na vypratých veciach a znemožniť mu vstup do predmetu nájmu a súčasne má právo na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 2 násobku mesačného nájomného, ktoré je určené podľa tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje, že pri vzniku nároku prenajímateľa na zmluvnú pokutu túto uhradí do 15 dní odo dňa prevzatia výzvy na jej úhradu zo strany prenajímateľa.
9. Vrátenie predmetu nájmu sa považuje za riadne ukončené iba v tom prípade, ak nájomca vráti protokolárne kľúče prevzaté od prenajímateľa od všetkých miestností predmetu nájmu za predpokladu, že ich neodovzdal prenajímateľovi dňom začatia nájmu. Inak je prenajímateľ oprávnený vymeniť zámky na účet nájomcu.
 10. Do doby, kým nie je zmluva právne ukončená, je nájomca povinný platiť nájomné aj v prípade, ak už priestory vypratá.

Čl. III Nájomné a platobné podmienky

Na základe uznesenia č. 182/2016 miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava – Rusovce zo dňa 28.6.2016 bola stanovená výška nájmu od 1.9.2016 vo výške 21,- €/m²/rok pre nebytové priestory zdravotného strediska Rusovce, ktoré sú využívané ako ambulancie lekárov a lekáreň.

1. Nájomné je stanovené vo výške 21,- € ročne za m², t. j. suma 1.491,- €/ročne (slovom: tisícštyristodevät'desiatjeden euro) za všetky prenajaté priestory (71m²).
2. Spolu s nájomným bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi mesačnú zálohu za energie (dodávka elektrickej energie, vodné a stočné, vykurovanie a dodávka TUV) čiastku vo výške 1.673,30 €/ročne (slovom: tisícšesťstosedemdesiattri euro tridsať centov).
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať **mesačne od 1.10.2016** nájomné vo výške 124,25 € a zálohové platby za energie vo výške 139,45 €, čo čini spolu čiastku vo výške **263,70 €** (slovom: dvestošesťdesiattri euro sedemdesiat centov), vždy za aktuálny mesiac najneskôr do 5. dňa v mesiaci v prospech účtu prenajímateľa, ktorý je uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo do pokladne miestneho úradu MČ Bratislava – Rusovce pod variabilným symbolom 35882964.
4. Za obdobie **od 1.9.2016 do 30.9.2016** je už nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi na základe uznesenia č. 182/2016, ktorým bolo od 1.9.2016 zvýšené nájomné, **čiastku vo výške 263,70€**. Čiastku je nájomca povinný uhradiť do 30.9.2016 na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo do pokladne miestneho úradu MČ Bratislava – Rusovce pod variabilným symbolom **35882964**.
5. Zmluvné strany sa dohodli na ročnom zúčtovaní energií súvisiacich s užívaním predmetu nájmu (t. j. dodávka elektrickej energie, vodné a stočné, vykurovanie a dodávka TUV). V súlade so zúčtovaním jednotlivých dodávateľov týchto služieb vykoná prenajímateľ ročné zúčtovanie poskytnutých preddavkových platieb za energie a služby spojené s nájmom t. j. prípadné nedoplatky alebo preplatky a vystaví nájomcovi faktúru so splatnosťou 14 dní. Nájomca v prípade výskytu nesprávnych údajov na predloženej faktúre, je oprávnený ju vrátiť s pripomienkami najneskôr 14 dní odo dňa jej doručenia, v prípade, ak tak neurobí, platí, že faktúra je bezchybná a nájomca je povinný ju uhradiť.

6. Pri omeškaní s úhradou dohodnutého nájomného, energií alebo služieb spojených s nájomom môže prenajímateľ účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
7. Ak sa nájomné stane predmetom akejkoľvek ďalšej dane alebo poplatku v dôsledku zmeny predpisov alebo zavedením nových predpisov, táto daň alebo poplatok pôjde na vrub nájomcu.

ČI. IV

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný:
 - a) odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel,
 - b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájomom,
 - c) riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve.
2. Prenajímateľ je oprávnený:
 - a) poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami zmluvy a ďalšími právnymi a všeobecne záväznými právnymi predpismi a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov, avšak vždy za prítomnosti nájomcu. Nájomca je povinný toto umožniť a poskytnúť všetku potrebnú súčinnosť na plnenie tohto práva prenajímateľa.
3. Nájomca je povinný:
 - a) užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou, zmeniť dohodnutý účel užívania je možné len s písomným súhlasom prenajímateľa,
 - b) užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť jeho poškodenia alebo zničenia,
 - c) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ,
 - d) písomne oznámiť prenajímateľovi v lehote do 5 dní od vzniku zmeny údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia, teda najmä zmeny oprávnenia, zrušenie oprávnenia, zmeny miesta podnikania alebo zmeny obchodného mena, etc.,
 - e) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa,
 - f) prebrať na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO, pričom okrem iného je nájomca povinný umožniť vstup do predmetu nájmu požiarnemu technikovi prenajímateľa za účelom vykonania kontroly a rešpektovať rozhodnutia z vykonanej kontroly
4. Nájomca je oprávnený vymeniť na prenajatých priestoroch zámok na dverách a je povinný odovzdať rezervný kľúč v zapečatenej obálke s vyznačením mena resp. názvu firmy, pre prípad nevyhnutného zásahu prenajímateľovi. Prenajímateľ je povinný v prípade použitia tohto kľúča bezodkladne to oznámiť nájomcovi spolu s uvedením dôvodu.
5. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu bol udelený predchádzajúci písomný súhlas a prenajímateľ sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady.

6. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani časť prenajatých priestorov do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
7. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch. Na tento účel je nájomca oprávnený dať si predmet nájmu poistiť na vlastné náklady. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za všetky škody na predmete nájmu, ako i na zariadeniach a majetku tretích osôb, ktoré zaviniť sám, jeho zamestnanci, zákazníci a dodávatelia v priamej súvislosti s podnikateľskou činnosťou nájomcu.

Čl. V Údržba a opravy

1. Predmet nájmu udržiava nájomca. Nájomca znáša prípadné náklady spojené s obvyklým užívaním predmetu nájmu alebo neodborným zásahom nájomcu. Náklady na údržbu a bežné opravy hradí nájomca do výšky 332,-€ za obdobie jedného kalendárneho roka. Náklady vyvolané alebo spôsobené nájomcom na predmete nájmu prevyšujúce 332,-€ ročne, budú hradené na základe vzájomnej dohody zmluvných strán. Ostatné náklady na opravu a údržbu, ktoré presahujú náklady, ktoré hradí nájomca, hradí prenajímateľ ak uzná, že je oprava nutná. Inak nevyhnutnú opravu je povinný urobiť nájomca s finančným krytím po písomnej dohode s prenajímateľom.
2. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť prenajímateľovi prístup do prenajatých priestorov, aby ich mohol vykonať. Inak zodpovedá nájomca za škodu, ktorá by nesplnením tejto povinnosti vznikla.
3. Ak si nájomca nesplní povinnosti vyplývajúce z údržby a opráv, je prenajímateľ oprávnený realizovať údržbu a opravy na náklady nájomcu.

Čl. VI Poistenie

1. Nájomca uzavrie vo svojom mene a na svoje náklady poistné zmluvy na čas trvania nájmu prenajatých priestorov:
 - a) na poistenie zodpovednosti za škodu, ktorá vznikla tretej osobe na majetku a zdraví
 - b) majetkové poistenie pre prípad poškodenia, zničenia prenajatých priestorov a odcudzenia a straty nájomcovho majetku, ktorý sa v nich nachádza
2. Ak tak bez zbytočného odkladu nájomca neurobí, najneskôr do 2 mesiacov od podpísania tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy bez predchádzajúceho upozornenia s tým, že doteraz poskytnuté plnenia zmluvných strán sú strany nie povinné si navzájom vracať. Nárok prenajímateľa na zmluvnú pokutu, v zmysle článku 3 tejto zmluvy nie je dotknutý.

Čl. VII Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov na základe dohody zmluvných strán.

2. Prípadné spory, ktoré vzniknú z tejto zmluvy, riešia zmluvné strany najprv rokováním na úrovni štatutárnych zástupcov. V prípade neúspechu osobného rokovania je na rozhodnutie sporu príslušný všeobecný súd.
3. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami.
5. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, pričom dva rovnopisy dostane nájomca a dva rovnopisy ostanú prenajímateľovi.
6. Zmluva nadobúda účinnosť druhý deň po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Bratislave, dňa 28.9.2016

.....
prenajímateľ



.....
nájomca

Ladislav Chabada

Príloha:

1. snímku z mapy
2. pôdorys predmetu nájmu
3. uznesenie MZ
4. protokol o odovzdaní a prevzatí nájomných priestorov

ŽENA s.r.o.
Staré Grunty 220
841 04 Bratislava
IČO: 35 882 964, DIČ: 2021836712

MČ Bratislava - Rusovce
potvrďuje zverejnenie
zmluvy dňa: 28.9.2016

Kopie zmluvy sú uložené v katastrálnom úrade Bratislava - Rusovce