

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RUSOVCE

Materiál na zasadnutie
miestneho zastupiteľstva
MČ Bratislava-Rusovce
dňa 21. 06. 2022

Prenájom časti nebytových priestorov - ambulancií, nachádzajúcich sa v objekte Zdravotného strediska Rusovce, Balkánska ul. č. 53, k. ú. Rusovce ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí (spoločnosti ProFyzio, s. r. o. a INTIMFYZIO, s. r. o.)

Predkladateľ:

PhDr. Lucia Tuleková Henčelová, PhD., v. r.
starostka

Materiál obsahuje:

1. Dôvodová správa
2. Žiadosť
3. Pôdorys
4. Snímka z mapy
5. Návrh zmluvy

Spracovateľ:

Janette Kubicová
referát správy bytových a nebytových priestorov

Návrh na uznesenie:

Miestne zastupiteľstvo

schvaľuje

prenájom nebytových priestorov – ambulancií v zmysle priloženého pôdorysu, a to miestností č. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 21, 22 o celkovej ploche 79,32 m², v budove Zdravotného strediska Rusovce, Balkánska ul. č. 53, stojacej na parc. č. 965/2, k. ú. Rusovce spoločnostiam ProFyzio, s. r. o., Grösslingova 46, 851 10 Bratislava, IČO: 47478594, zastúpenej pani Mgr. Zuzanou Wolekovou a INTIMFYZIO, s. r. o., Bajkalská 18/A, 821 08 Bratislava, IČO: 53509323, zastúpenej pani MSc. Katarínou Hanuliakovou, za účelom prevádzky fyzioterapie a rehabilitácie, za cenu nájmu 21,- €/m²/rok + spotreba energií, ktoré budú špecifikované v nájomnej zmluve formou mesačných zálohových platieb, na dobu 2 rokov so začiatkom od 01. 07. 2022 ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, z dôvodu výhodnosti poskytovaných služieb pre občanov mestskej časti Bratislava-Rusovce a z dôvodu, že vyhlásenie verejnej obchodnej súťaže by bolo neefektívne a ne hospodárne.

Dôvodová správa

Spoločnosť ProFyzio, s. r. o., Grösslingova 46, Bratislava, IČO: 47 478 594, v zastúpení Mgr. Zuzanou Wolekovou a spoločnosť INTIMFYZIO, s. r. o., Bajkalská 18/A, 821 08 Bratislava, IČO: 53509323, zastúpená pani MSc. Katarínou Hanuliakovou (ďalej len „žiadatelia“) požiadali o prenájom nebytových priestorov - ambulancií v budove Zdravotného strediska Rusovce, stojacej na pozemku parc. č. 965/2, k. ú. Rusovce za účelom poskytovania fyzioterapeutickej zdravotnej starostlivosti a rehabilitácie pacientov. Predmetom nájmu sú nebytové priestory – ambulancie v zmysle priloženého pôdorysu, a to miestnosti č. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 21, 22 o celkovej ploche 79,32 m².

Spoločnosti ProFyzio, s. r. o. a INTIMFYZIO, s. r. o. ako poskytovatelia fyzioterapeutickej starostlivosti poskytujú rehabilitácie pri ochoreniach v oblasti gynekológie a pôrodníctva, neurológie, chirurgie, ortopedie a traumatológie a respiračnej fyzioterapie (pacienti po prekonaní ochorenia COVID – 19). Mgr. Zuzana Woleková je tiež lektorkou rôznych rehabilitačných cvičení, prednáša a poskytuje fyzioporadenstvo.

Spoločnosť ProFyzio, s. r. o. má v súčasnosti prenajaté nebytové priestory v Zdravotnom stredisku Rusovce, a to miestnosti č. 28 a 29 o výmere 32,5 m² + časť čakárne a WC vo výmere 9,5 m², čo predstavuje celkovú plochu 42 m². Predmetné priestory by užívala do spustenia novej prevádzky v objekte Zdravotného strediska, t. j. do 01. 09. 2022, k ukončeniu nájmu by došlo dohodou.

Vzhľadom k stúpajúcemu počtu pacientov, ktorí majú záujem o fyzioterapeutické služby, pani Woleková zo spoločnosti ProFyzio s. r. o. požiadala mestskú časť o prenájom väčších priestorov a fyzioterapeutické služby bude ponúkať v spojení s pani Katarínou Hanuliakovou zo spoločnosti INTIMFYZIO s. r. o., čím rozšíria portfólio služieb ponúkaných pre občanov našej mestskej časti.

Nebytové priestory, o ktoré žiadateľky žiadajú, v minulosti užívala spoločnosť LEKINVEST s. r. o., ktorá prevádzkovala lekáreň. Spomínané priestory sú v značne schátralom stave. Žiadateľky o nájom si celú rozlohu prenajatých priestorov zrekonštruujú na vlastné náklady a vo vlastnej réžii. V tejto súvislosti mestská časť navrhuje, aby bol žiadateľkám odpustený nájom za mesiace júl a august 2022 (v tomto čase budú riešené opravy a úpravy predmetných priestorov na náklady žiadateľiek) s tým, že za tieto mesiace budú hradené iba zálohové platby za energie. Pre porovnanie, navrhovaná cena odpusteného nájomného za mesiace júl a august je vo výške 278 Eur, pričom náklady investované do rekonštrukcie priestoru budú niekoľkonásobne vyššie.

Po spustení novej prevádzky od 01. 09. 2022 budú platby za nájom v štandardnej výške za 21,- € /m²/rok (schválené uznesením MZ Bratislavs-Rusovce č. 182 zo dňa 28. 06. 2016 pre ambulancie). Spotreba energií bude špecifikovaná v nájomnej zmluve a bude mať formu mesačných zálohových platieb.

Vzhľadom k tomu, že doterajší nájomca spoločnosť ProFyzio s. r. o. načas a v dohodnutej výške platí nájom a voči prenajímateľovi MČ Bratislava-Rusovce nemá žiadne nevyrovnané záväzky, navrhujeme prenájom schváliť na dobu 2 rokov so začiatkom od 01. 09. 2022 ako

prípád hodný osobitného zreteľa v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších zmien a doplnkov.

Vzhľadom k tomu, že sa ide o služby, ktoré sú pre občanov mestskej časti Bratislava-Rusovce zdravotne prospešné, považujeme vyhlásenie verejnej obchodnej súťaže na predmetné nebytové priestory za neefektívne a nehospodárne. Zároveň je nájom vzhľadom na rekonštrukciu priestorov, ktorá bude hradená z vlastných prostriedkov žiadateľiek, ekonomicky výhodný.

Vypracovala: J. Kubicová
Dňa: 30. 05. 2022

ProFyzio, s.r.o., Mgr. Zuzana Woleková, Grosslingova 46, 85110 Bratislava, IČO:47478594,
DIČ:2023979650

INTIMFYZIO, s.r.o., MSc. Katarína Hanuliaková, Bajkalská 18/A, 82108 Bratislava, IČO:&53509323,
DIČ:212427594

Mestská časť Bratislava - Rusovce	
Dátum:	25 MAJ 2022
Podacie číslo:	1988
Číslo spisu:	
Prílohy / listy:	0
Vybavuje:	15

Miestny úrad MČ Bratislava-Rusovce
Vývojová ulica č. 8
85110 Bratislava – Rusovce

VEC: žiadosť o prenájom priestorov

Týmto Vás žiadame o prenájom priestorov v Zdravotnom stredisku – Rusovce „lekáreň“ vo o výmere 73,97 m². O prenájom máme záujem od 1.9. 2022 na dobu min. 2 roky s možnosťou predlžovania nájmu. Priestori si prerobíme na vlastné náklady.

Sme fyzioterapeutky, ktoré majú všetky potrebné licencie na poskytovanie fyzioterapeutickej zdravotnej starostlivosti za účelom rehabilitácie pacientov. Zdravotnú starostlivosť poskytujeme každá pod právny subjektom s.r.o. – jednoosobová s.r.o. Nemáme zmluvu s poisťovňami. Momentálne pracuje Zuzana Woleková v SValZ v Rusovciach, kde aj žije a Katarína Hanuliaková v SValZ v Ružinove a žije v Čuňove. Radi by sme vytvorili v Rusovciach spoločnú prax.

Ako poskytovatelia fyzioterapeutickej zdravotnej starostlivosti poskytujeme rehabilitáciu pri ochoreniach v:

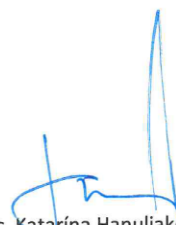
- Gynekológii a pôrodnictve
- Neurológii
- Chirurgii
- Ortopédii a traumatológii
- Respiračná fyzioterapia (pacienti po prekonaní COVID)

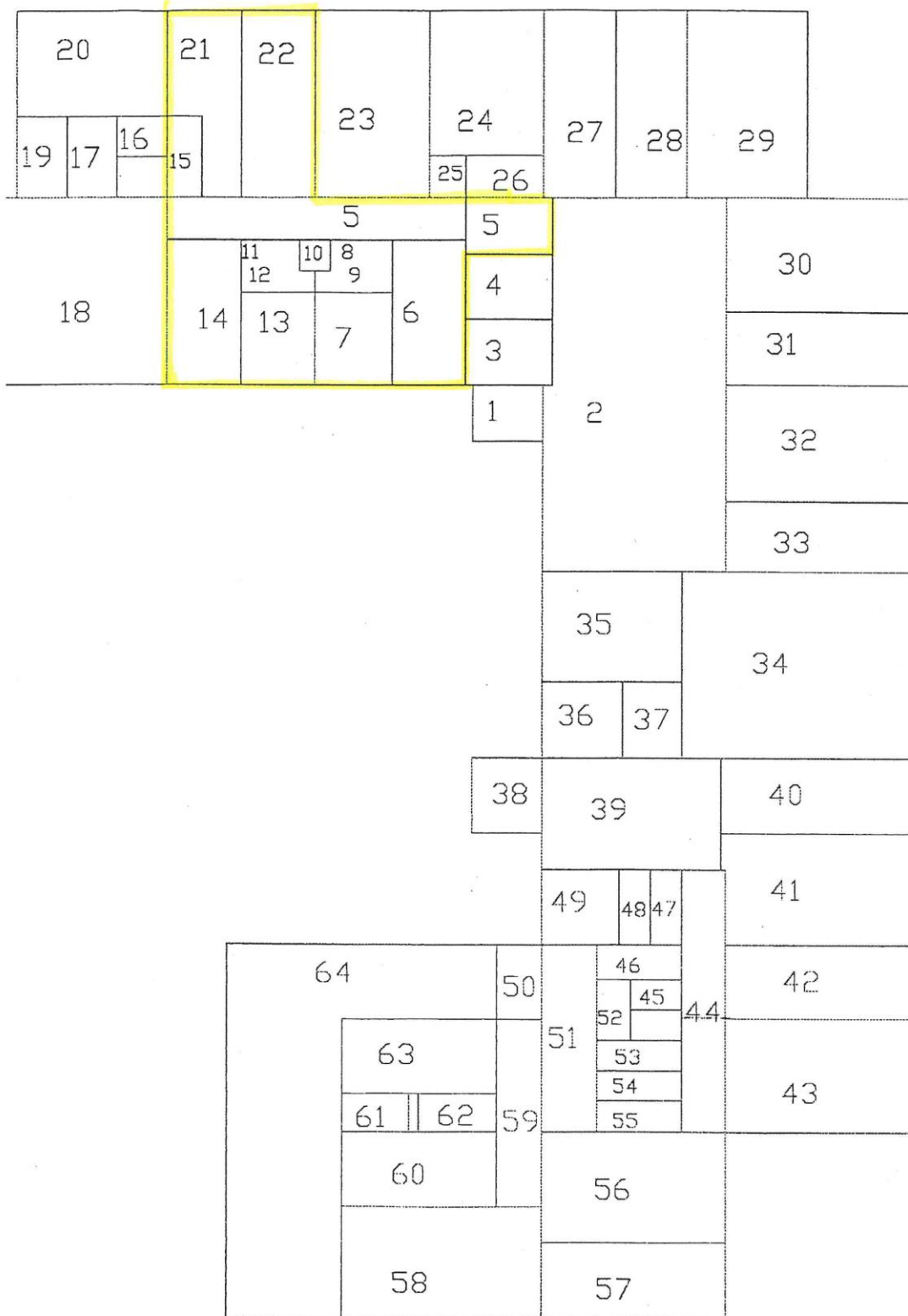
Venujeme sa aj vzdelávaniu, prednáškam a osvetovej činnosti.

Za vybavenie našej žiadosti ďakujeme.

S úctou


Mgr. Zuzana Woleková


MSc. Katarína Hanuliaková





Zmluva o nájme nebytových priestorov č. NNP/..../2022

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Hlavné mesto SR Bratislava

Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava

IČO: 00 603 481

v zast:

Mestská časť Bratislava-Rusovce

Vývojová 8, 851 10 Bratislava-Rusovce

IČO: 00 304 611

DIČ: 2020910870

Zastúpenie: PhDr. Lucia Tuleková Henčelová, PhD.

IBAN: SK95 0200 0000 0025 6953 0953

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

Nájomca č. 1:

ProFyzio, s. r. o.

Grosslingova 46, 811 09 Bratislava

IČO: 47 478 594

DIČ: 2023979650

Zastúpenie: Mgr. Zuzana Woleková, konateľka

Nájomca č. 2:

INTIMFYZIO, s. r. o.

Bajkalská 18/A, 821 08 Bratislava

IČO: 53509323

DIČ: 212427594

Zastúpenie: MSc. Katarína Hanuliakova

(ďalej len ako „nájomcovia“)

s nasledovným obsahom:

Čl. I

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcom nebytové priestory – ambulancie, špecifikované v zmysle priloženého pôdorysu budovy, a to miestnosti č. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13,

14, 15, 21 a 22, čo predstavuje plochu 79,32 m². Celková prenajatá plocha predstavuje výmeru 79,32 m² (pôdorys je prílohou tejto zmluvy). Predmetné nebytové priestory sa nachádzajú v budove Zdravotného strediska Rusovce. Nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Rusovce:

- budova Zdravotného strediska Rusovce, súpis. č. 279, zapísaná na LV č. 842
- pozemok parc. č. 965/2 o výmere 805 m², zapísaný na LV č. 2

2. Prenajímateľ vyhlasuje, že na predmete nájmu neviazu žiadne ťarchy ani práva tretích osôb, ktoré by rušili nájomcov vo výkone jeho práv v zmysle tejto zmluvy.
3. Účelom prenájmu je poskytovanie fyzioterapeutickej zdravotnej starostlivosti a rehabilitácie pacientov.
4. Nájomcovia sa zaväzujú 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 na dobu dvoch rokov so začiatkom od 01. 07. 2022.
2. Prenájom predmetných nebytových priestorov je v súlade s uznesením miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava - Rusovce č. zo dňa 21. 06. 2022.
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) nájomcovia užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou;
 - b) nájomcovia o viac ako 30 dní mešká s platením úhrady nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom;
 - c) nájomcovia alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj a 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 tri mesiace vopred;
 - e) nájomcovia prenechajú nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa alebo vykonajú na ňom úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomcovia môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím doby uvedenej v bode č. 1 tohto článku písomnou výpoveďou s 1 mesačnou výpovednou lehotou, ak:
 - a) stratia spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajali;
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcov nespôsobilý na dohovorené užívanie;
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.
6. Túto zmluvu je možné ukončiť jednostrannou písomnou výpoveďou zo strany nájomcov bez udania dôvodu s 1 mesačnou výpovednou lehotou.
7. Ak neboli adresáti písomnosti, ktorá sa má doručiť do vlastných rúk zastihnutí, hoci sa v mieste doručenia zdržiavajú, doručovateľ ich vhodným spôsobom upovedomí, že písomnosť príde znovu doručiť v určený deň a hodinu. Ak nový pokus o doručenie zostane bezvýsledný, doručovateľ uloží písomnosť na pošte a adresátov o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si adresáti nevyzdvihnú písomnosť počas uloženia na pošte, písomnosť sa považuje za doručenie dňom vrátenia nedoručenej zásielky správnomu orgánu, aj keď sa adresáti o tom nedozvedel.
8. V prípade výpovede zmluvy alebo skončenia nájmu dohodou alebo uplynutím doby nájmu bez ďalšieho predĺženia, zaväzujú sa prenajímateľ i nájomcovia vyrovnať svojej finančné pohľadávky v alikvotnej výške do dňa ukončenia prenájmu

a odovzdania vyššie uvedeného predmetu nájmu, ako i kľúčov od neho, vybavenia bez poškodenia mimo opotrebovania normálnym užívaním.

9. Nájomcovia sú povinní 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 nájomcov vypratať všetky veci nájomcov, ktorý títo znášajú nebezpečenstvo a škodu vzniknutú na vypratých veciach a znemožniť im vstup do predmetu nájmu a súčasne má právo na zaplatenie sankcie vo výške dvojnásobku súčtu mesačného nájomného a úhrady za služby za každý začatý mesiac užívania predmetu nájmu bez právneho dôvodu.
10. Vrátenie predmetu nájmu sa považuje za riadne ukončené iba v tom prípade, ak nájomcovia vrátia protokolárne kľúče prevzaté od prenajímateľa od všetkých miestností predmetu nájmu za predpokladu, že ich neodovzdali prenajímateľovi dňom začatia nájmu. Inak je prenajímateľ oprávnený vymeniť zámky na účet nájomcov.
11. Do doby, kým nie je zmluva právne ukončená, sú nájomcovia povinní platiť nájomné aj v prípade, ak už priestory vypratali.
12. V prípade riadneho ukončenia, resp. predčasného ukončenia predmetného nájmu v zmysle tejto zmluvy, nájomcovia nemajú nárok na preplatenie vložených investícií do prenajatých predmetných nebytových priestorov.
13. Prenajímateľ je oprávnený pred uplynutím účinnosti tejto zmluvy skončiť nájom aj v prípade investičnej činnosti a inej činnosti prenajímateľa na predmete nájmu, ktorej nutnosť sa preukáže v priebehu doby nájmu. Výpovedná lehota v tomto prípade je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po jej doručení.

Čl. III

Nájomné a platobné podmienky

1. Uznesením č. 182/2016 miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava-Rusovce zo dňa 28. 06.2016 bola stanovená výška nájmu 21,- € /m²/rok pre nebytové priestory zdravotného strediska Rusovce, ktoré sú využívané ako ambulancie lekárov a lekáreň.
2. Uznesením č. miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava-Rusovce zo dňa 21. 06. 2022 bol schválený prenájom predmetných nebytových priestorov za cenu 21,- €/m²/rok.
3. Nájomné je stanovené vo výške 21,- €/ ročne za m², t. j. výška nájmu je čiastka 1.665,72 € €/ročne (slovom: jedentisícšesťstošesťdesiatpäť eur sedemdesiatdva centov) za predmetné prenajaté priestory o celkovej výmere 79,32 m².
4. Nájomcovia budú prenajímateľovi uhrádzať za predmetné priestory zálohové platby za energie (vodné a stočné 95 €/ročne, vykurovanie, kurič a dodávka TUV 1.328,50 €/ročne) spolu čiastku vo výške 1.423,50 €/ročne (slovom: jedentisícštyristodvadsaťtri eur päťdesiat centov).
5. Zmluvné strany sa dohodli a súhlasia s tým, že za obdobie od 01. 07. 2022 do 31. 08. 2022 nájomca nebude uhrádzať nájomné. V tomto období nájomcovia na vlastné náklady a vo vlastnej réžii zrealizujú úpravy a opravy predmetných nebytových priestorov a za uvedené obdobie zaplatia zálohové platby za energie a služby spojené s nájomom, a to nájomca č. 1 vo výške 237,25 € a nájomca č. 2 vo výške 237,25 € za predmetné obdobie najneskôr do 25. 08. 2022 na účet prenajímateľa IBAN: SK95 0200 0000 0025 6953 0953, vedený vo VÚB, a. s., Bratislava. Variabilný symbol nájomcu č. 1 je 47478594 a variabilný symbol nájomcu č. 2 je 53509323.
6. Od 01. 09. 2022 je nájomca č. 1 povinný uhrádzať nájomné spolu so zálohovou platbou za energie a služby spojené s nájomom mesačne vo výške 128,72 € (slovom: jednostodvadsaťosem eur sedemdesiatdva centov) a nájomca č. 2 je povinný uhrádzať nájomné spolu so zálohovou platbou za energie a služby spojené s nájomom mesačne vo výške 128,72 € (slovom: jednostodvadsaťosem eur sedemdesiatdva centov), a to vždy do 5. dňa v danom mesiaci formou bezhotovostného prevodu na

účet prenajímateľa IBAN: SK95 0200 0000 0025 6953 0953, vedený vo VÚB, a. s., Bratislava. Variabilný symbol nájomcu č. 1 je 47478594 a variabilný symbol nájomcu č. 2 je 53509323.

7. Zmluvné strany sa dohodli na ročnom zúčtovaní energií súvisiacich s užívaním predmetu nájmu (t. j. vodné a stočné, vykurovanie, kurič, dodávka TÚV). V súlade so zúčtovaním jednotlivých dodávateľov týchto služieb vykoná prenajímateľ ročné zúčtovanie poskytnutých zálohových platieb za energie a služby spojené s nájmom, t. j. prípadné nedoplatky alebo preplatky a vystaví nájomcom faktúru so splatnosťou 14 dní. Nájomcovia v prípade výskytu nesprávnych údajov na predloženej faktúre, sú oprávnení ju vrátiť s pripomienkami najneskôr 14 dní odo dňa jej doručenia, v prípade, ak tak neurobia, platí že faktúra je bezchybná a nájomcovia sú povinní ju uhradiť.
8. Pri omeškaní s úhradou dohodnutého nájomného, energií alebo služieb spojených s nájmom môže prenajímateľ účtovať nájomcom úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
9. Ak sa nájomné stane predmetom akejkoľvek ďalšej danie alebo poplatku v dôsledku zmeny predpisov alebo zavedením nových predpisov, táto daň alebo poplatok pôjde na vrub nájomcov.
10. Nájomné je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť počas doby nájmu v zmysle tejto zmluvy v prípade:
 - a) podstatnej zmeny cenových a daňových predpisov a prijatím uznesenia miestneho zastupiteľstva týkajúceho sa výšky ceny prenájmu nebytových priestorov;
 - b) nárastom o zvyšujúcu sa každoročnú mieru inflácie v Slovenskej republike (overenú a vyhlásenú Štatistickým úradom SR).Cenu nájmu v takomto prípade upraví prenajímateľ oznámením o zvýšení nájomného a oznámi takéto zvýšenie nájomného nájomcom písomne.

Čl. IV

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcov

1. Prenajímateľ je povinný:
 - a) odovzdať predmet nájmu nájomcom v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel;
 - b) umožniť nájomcom užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť im plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom;
 - c) riadne a včas poskytovať nájomcom služby, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve.
2. Prenajímateľ je oprávnený:
 - a) poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomcovia 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 nájomcov. Nájomcovia sú povinní toto umožniť a poskytnúť všetku potrebnú súčinnosť na plnenie tohto práva prenajímateľa.
3. Nájomcovia sú povinní:
 - 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) pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie;
 - d) zabezpečovať dodržiavanie a dodržiavať predpisy bezpečnosti práce a ochrany;
 - e) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ;

- f) písomne oznámiť prenajímateľovi v lehote do 5 dní od vzniku zmeny údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia, teda najmä zmeny oprávnenia, zrušenia oprávnenia, zmeny miesta podnikania alebo zmeny obchodného mena a iné;
 - g) 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;
 - h) prebrať na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO, pričom okrem iného sú nájomcovia povinní umožniť vstup do predmetu nájmu požiarnemu technikovi prenajímateľa za účelom vykonania kontroly a rešpektovať rozhodnutia z vykonanej kontroly;
 - i) dodržiavať všeobecne záväzné nariadenia Mestskej časti Bratislava-Rusovce týkajúce sa podnikateľskej činnosti.
4. Nájomcovia sú oprávnení vymeniť na prenajatých priestoroch zámok na dverách a sú povinní 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 nájomcom spolu s uvedením dôvodu.
 5. Nájomcovia nie sú oprávnení vykonávať stavebné a iné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomcovia môžu požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak im bol udelený predchádzajúci písomný súhlas a prenajímateľ sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady.
 6. Nájomcovia nie sú oprávnení prenechať predmet nájmu, a to ani časť prenajatých priestorov do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nie je možné tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
 7. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcom za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch. Na tento účel sú nájomcovia oprávnení dať si predmet nájmu poistiť na vlastné náklady. Nájomcovia zodpovedajú prenajímateľovi za všetky škody na predmete nájmu, ako i na zariadeniach a majetku tretích osôb, ktoré zavinili sami, ich zamestnanci, zákazníci a dodávatelia v priamej súvislosti s podnikateľskou činnosťou.
 8. Prenajímateľ nezodpovedá za žiadne škody vzniknuté z dôvodu prerušenia dodávky elektrickej energie.

Čl. V

Údržba a opravy

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

Čl. VI Poistenie

1. Nájomcovia uzavrujú vo svojom mene a na svoje náklady poistnú zmluvu 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, straty a poškodenia majetku nájomcov, ktorý sa v nich nachádza.
2. Ak tak bez zbytočného odkladu nájomcovia neurobia, 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 nie sú strany povinné si vzájomne vracať. Nárok prenajímateľa na zmluvnú pokutu, v zmysle čl. III 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 rokovaním 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 a účinnosť v deň po jej zverejnení na webovej stránke prenajímateľa.
5. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, pričom jeden rovnopis dostane nájomca č. 1, jeden rovnopis dostane nájomca č. 2 a dva rovnopisy ostanú prenajímateľovi.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Bratislave, dňa

Prenajímateľ

Nájomca č. 1

Nájomca č. 2

Prílohy

Príloha č. 1: protokol o odovzdaní a prevzatí priestorov

Príloha č. 2: uznesenie MZ MČ Bratislava-Rusovce č. zo dňa 21. 06. 2022

Príloha č. 3: pôdorys predmetu nájmu

Protokol

o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, a to nebytových priestorov – ambulancie, špecifikované v zmysle priloženého pôdorysu budovy, a to miestnosti č. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 21 a 22, čo predstavuje plochu 79,32 m², nachádzajúce sa v budove Zdravotného strediska Rusovce.

Prenajímateľ:

Hlavné mesto SR Bratislava

Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava

IČO: 00 603 481

v zast:

Mestská časť Bratislava-Rusovce

Vývojová 8, 851 10 Bratislava

IČO: 00 304 611

DIČ: 2020910870

Zastúpenie: PhDr. Lucia Tuleková Henčelová, PhD.

IBAN: SK95 0200 0000 0025 6953 0953

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

Nájomca č. 1:

ProFyzio, s. r. o.

Grosslingova 46, 811 09 Bratislava

IČO: 47 478 594

DIČ: 2023979650

Zastúpenie: Mgr. Zuzana Woleková, konateľka

(ďalej len ako „nájomcovia“)

Nájomca č. 2:

INTIMFYZIO, s. r. o.

Bajkalská 18/A, 821 08 Bratislava

IČO: 53509323

DIČ: 212427594

Zastúpenie: MSc. Katarína Hanuliaková

(ďalej len ako „nájomcovia“)

Nájomcovia od prenajímateľa prebrali dňa 01. 09. 2022 nebytové priestory podľa Čl. I Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. NNP/..../2022 zo dňa v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania. Nakoľko prenajímateľ nedisponuje kľúčmi od predmetných nebytových priestorov (verejnej lekárne), je v prípade nepredvídateľných situácií (napr. požiar, krádež, iné pohromy....) nájomca povinný po vyzvaní prenajímateľom dostaviť sa okamžite do predmetných nebytových priestorov a sprístupniť tieto priestory.

Bratislava, dňa

.....
Prenajímateľ

.....
Nájomca č. 1

.....
Nájomca č. 2