

ZMLUVA O NÁJME

nebytových priestorov uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v súlade s § 13 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

Článok I ZMLUVNÉ STRANY

Prenajímateľ: Slovenská republika,
Colné riaditeľstvo SR – správca majetku štátu
so sídlom v Bratislave
adresa: Mierová č. 23, 815 11 Bratislava
zastúpené plk. Ing. Mária Machová, PhD. generálny riaditeľ CR SR
riaditeľ Colného úradu Bratislava, na základe splnomocnenia GR CR SR zo dňa 5. novembra
2010 č. 38727/2010-1201
IČO: 30844029
Bankové spojenie: č. účtu štátnej pokladnice: 7000078993/8180
DIČ: 2020886912

Nájomca : MUDr. Vladimír Michalka
Kocelova 36
821 01 Bratislava
IČO: 308 178 71

Článok II PREDMET ZMLUVY

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Nivy a to budovy so súpisným číslom 574 stojacej na parc. č. 10040/5 na ulici Miletičová č. 42 v Bratislave, zapísanej na liste vlastníctva č. 1343 pre katastrálne územie Nivy.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi do nájmu nebytový priestor, nachádzajúci sa na prízemí administratívnej budovy popísanej v bode 1. tohto článku, a to - miestnosti č. 33, 34, 35, 29, 39 o výmere 80,39 m² špecifikované podľa situačného náčrtu, ktorý je prílohou tejto zmluvy - ďalej len „predmet nájmu“. Výmera prenajímaných miestností je nasledovná :

miestnosť č. 33 o výmere	17,73 m ²
miestnosť č. 34 o výmere	15,84 m ²
miestnosť č. 35 o výmere	30,42 m ²
miestnosť č. 29 o výmere	13,9 m ²
miestnosť č. 39 o výmere	2,5 m ²
Spolu	80,39 m²

S uvedenými nebytovými priestormi je spojené spoločné užívanie nasledovných nebytových priestorov - miestnosť č. 25 - chodba, miestnosť č. 26 - sociálne zariadenie (WC ženy), miestnosť č. 27 - sociálne zariadenie (WC muži), miestnosť č. 32 - chodba, miestnosť č. 44 - schodisko.

Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi Závodnú zdravotnú službu pre zamestnancov Colného úradu Bratislava za účelom ochrany a podpory zdravia zamestnancov v rozsahu „Projekt pre závodnú zdravotnú službu“.

Článok III ÚČEL ZMLUVY

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi priestory v zmysle Článku II a identifikované v prílohe tejto zmluvy za účelom poskytovania zdravotnej starostlivosti – v odbore všeobecné lekárstvo.

Článok IV DOBA NÁJMU, SKONČENIE NÁJMU

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú. Doba nájmu začína dňom nadobudnutia účinnosti zmluvy a končí 28. 02. 2014.
2. Nájom podľa tejto zmluvy končí uplynutím dohodnutej doby. Nájom môže byť ukončený aj dohodou zmluvných strán alebo aj v dôsledku výpovede zmluvných strán z dôvodov ustanovených v § 9 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, pokiaľ osobitný zákon neustanovuje inak (ods. 3. tohto článku). V prípade výpovede je výpovedná lehota trojmesačná a začína plynúť od prvého mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej strane.
3. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej osobe. Ak nájomca prenechá nebytové priestory tvoriace majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej osobe, je táto zmluva neplatná v súlade s § 13 ods. 11 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov. Túto skutočnosť berie nájomca na vedomie a takisto berie na vedomie a súhlasí s tým, že v takom prípade mu nebude doručovaná výpoveď zo strany prenajímateľa podľa § 9 ods. 2 písm. g) zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
4. Dohoda o urovnaní: Zmluvné strany sa v zmysle § 585 a nasl. Občianskeho zákonníka dohodli, že za užívanie predmetu nájmu v čase od 1.3.2011 do dňa predchádzajúceho dňu nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy nájomca uhradí prenajímateľovi nájomné a služby spojené s nájmom podľa tejto zmluvy, na základe osobitnej faktúry, vystavenej prenajímateľom.

Článok V VÝŠKA NÁJOMNÉHO, SLUŽBY SPOJENÉ S NÁJMOM A SPÔSOB ICH PLATENIA

1. Výška nájomného je stanovená dohodou zmluvných strán vo výške 27,- EUR/ m²/rok, za prenajaté priestory o výmere 80,39 m² ročne vo výške 2.170,53 EUR, kvartálne vo výške 542,63 EUR.
2. Nájomca bude nájomné uhrádzať kvartálne vopred na účet prenajímateľa do 15. dňa prvého mesiaca v kvartáli, variabilný symbol platby 2154.
3. Nájomca bude uhrádzať prenajímateľovi zálohové platby za poskytované služby súvisiace s nájmom kvartálne vopred na účet prenajímateľa do 15. dňa prvého mesiaca v kvartáli, variabilný symbol platby 21541.
- 3.1. Prenajímateľ poskytne nájomcovi služby spojené s užívaním predmetu nájmu a spoločných priestorov, ktoré budú vyúčtované v cenách od dodávateľov nasledovne:

- elektrická energia - podielom celkových nákladov v objekte k m² prenajatej plochy
- vodné a stočné - podielom celkových nákladov v objekte k m² prenajatej plochy
- odvoz a likvidáciu odpadu - podielom celkových nákladov v objekte k m² prenajatej plochy
- teplo a TUV podielom celkových nákladov v objekte k m² prenajatej plochy / do nákladov za teplo a TUV budú zahrnuté náklady na spotrebu plynu a elektrickej energie /

3.2. Nájomca bude uhrádzať prenajímateľovi kvartálne zálohové platby za poskytované služby v nasledovnej výške:

elektrická energia	250,-EUR
vodné a stočné	20,- EUR
dodávka tepla a TUV	230,- EUR
odvoz a likvidácia odpadu	50,- EUR

Služby zálohovo kvartálne vo výške 550,- EUR

Prenajímateľ vyúčtuje skutočné náklady za obdobie I.-IX. príslušného roka. Preplatok za služby za I. -IX. bude zálohovou platbou na IV.Q príslušného roka, ktorý bude vyúčtovaný v termíne do 31.05. nasledujúceho roka. Nedoplatok za služby uhradí nájomca v lehote splatnosti faktúry.

- 3.3 Prenajímateľ má právo upraviť stanovenú výšku zálohových platieb v závislosti od, prepočítanej priemernej mesačnej spotreby energii alebo v prípade zvýšenia vstupných cien médií a poskytovaných služieb zo strany ich dodávateľov – nájomca vyhlasuje, že s takouto úpravou cien zo strany prenajímateľa súhlasí, bez výhrad. Uvedené bude realizované jednostranne, na základe písomného oznámenia prenajímateľa doručeného cestou Colného úradu Bratislava
- 3.4 Prenajímateľ zaplatí daň z prenajatej nehnuteľnosti. Prenajímateľ bude uvedenú čiastku dane z nehnuteľnosti refakturovať nájomcovi, ktorý sa zaväzuje túto uhradiť v lehote splatnosti faktúry.
- 3.6. Nájomca zabezpečí na svoje náklady poistenie prenajatých priestorov a svojich vnesených vecí.
- 3.7 V prípade omeškania platieb nájomného, môže prenajímateľ cestou Colného úradu Bratislava účtovať nájomcovi úroky z omeškania zo sumy celkovej výšky ročného nájomného za každý deň omeškania. Výška úrokov z omeškania je o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky, platná k prvému dňu omeškania. Ak sa počas trvania omeškania zmení základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky a ak je to pre veriteľa výhodnejšie, výška úrokov z omeškania je o 7 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu príslušného kalendárneho polroka, v ktorom trvá omeškanie; táto základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky sa použije počas celého tohto polroka. Uvedené oprávnenie na vyúčtovanie úrokov z omeškania môže prenajímateľ realizovať cestou Colného úradu Bratislava, na základe písomnej výzvy alebo faktúry adresovanej nájomcovi, so splatnosťou určenou od 10 do 30 dní odo dňa doručenia výzvy/faktúry. Zaplatením úrokov z omeškania nie sú dotknuté nároky zmluvných strán na náhradu škody.
- 3.8 Zmluvné strany sa dohodli, že vo výške nájomného sa zohľadní miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien vyhlásená Štatistickým úradom SR vždy k 31.12. predchádzajúceho roka. Nájomné sa zvyšuje v plnej výške o inflačný nárast vždy od 1.1 kalendárneho roka nasledujúceho po roku, v ktorom bol zistený inflačný nárast. Prvý krát možno nájomné takto zvýšiť od 1.1.2012 s prihliadnutím na infláciu za rok 2011. Uvedené sa realizuje jednostranne, na základe písomného oznámenia prenajímateľa doručeného cestou Colného úradu Bratislava

Článok VI PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Nájomca nie je oprávnený využívať predmet nájmu a spoločné priestory na iné účely, než je dohodnuté touto zmluvou. Predmet nájmu a spoločné priestory alebo ich časť nie je nájomca oprávnený v zmysle zákona 278/1993 § 13 prenechať do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe.
2. V súlade s touto zmluvou, prenajímateľ nedohodol v tejto zmluve zmluvnú pokutu v neprospech Slovenskej republiky ako vlastníka nebytových priestorov. Ak by počas trvania nájomného vzťahu založeného na základe tejto zmluvy bolo povolené nájomcovi prenechať nebytové priestory do nájmu, podnájmu alebo výpožičky alebo by bolo dohodnuté v prospech nájomcu prednostné právo na kúpu nebytových priestorov, alebo ak by bola dohodnutá zmluvná pokuta v neprospech Slovenskej republiky ako vlastníka nebytových priestorov, je táto zmluva neplatná v súlade s § 13 ods. 11 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.
3. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu a spoločné priestory užívať riadne, chrániť ich pred poškodením alebo zničením a pri svojej činnosti sa zaväzuje dodržiavať bezpečnostné predpisy, predpisy o požiarnej prevencii a CO.
4. Nájomca bude v predmete nájmu a spoločných priestoroch vykonávať bežnú údržbu a nevyhnutné drobné opravy na vlastné náklady.
5. Nájomca znáša zodpovednosť za škody, ktoré spôsobí na majetku prenajímateľa ako i tretích osôb, ktoré sa so súhlasom prenajímateľa zdržiavajú v objekte budovy.
6. Nájomca nie je oprávnený vykonávať v predmete nájmu a spoločných priestoroch stavebné úpravy, bez súhlasu prenajímateľa.
7. Nájomca sa zaväzuje po ukončení nájmu odovzdať predmet nájmu a spoločné priestory v stave v akom ho prevzal do užívania s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade poškodenia, alebo závad spôsobeného nájomcom, je nájomca povinný predmet nájmu a spoločné priestory uviesť do pôvodného stavu na vlastné náklady a to k termínu odovzdania nájmu prenajímateľovi, pokiaľ sa nedohodnú inak.
8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť mu ich urobenie a iných nevyhnutných opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
9. Nájomca je povinný umožniť pracovníkom prenajímateľa, resp. pracovníkom dodávateľskej firmy vstup do prenajatých priestorov za účelom vykonania odborných prehliadok a skúšok, opráv a údržby na predmete nájmu.
10. Nájomca je povinný zabezpečovať pravidelne odborné prehliadky a skúšky vlastných elektrických zariadení a spotrebičov umiestnených v predmete nájmu v zmysle platných zákonov, vyhlášok, predpisov a noriem. Nájomca zabezpečí okamžité odstránenie zistených závad na vlastné náklady. Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi k nahliadnutiu záznamy z vykonaných odborných prehliadok a skúšok uvedených zariadení.
11. Nájomca a prenajímateľ sú povinní dodržiavať v priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu a spoločných priestoroch ustanovenia zákona č. 314/2001 Z. z. v znení neskorších predpisov a vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 591/2005 Z. z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii.
12. Prenajímateľ a nájomca sú povinní v predmete nájmu a v spoločných priestoroch dodržiavať všetky ustanovenia zákona č. 309/2007 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti

a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony a NV SR č. 391/2006 Z. z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na pracovisko, a vyhlášky Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny SR č. 508/2009 Z. z. na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a bezpečnosti technických zariadení.

13. Nájomca má právo umiestniť a používať za predpokladu dodržania všetkých predpisov BOZP a PO v predmete nájmu a spoločných priestoroch vlastné vybavenie slúžiace na výkon administratívnej činnosti podľa tejto zmluvy.

Článok VII Všeobecné a záverečné ustanovenia

1. Nájomnú zmluvu možno zmeniť len na základe písomnej dohody oboch zmluvných strán. Zmluvné strany sa dohodli, že na účely tejto zmluvy sa považuje za riadne doručení každá poštová alebo kuriérska zásielka zaslaná na adresu pre doručovanie, a to aj v prípade, keď si dotknutá zmluvná strana ako adresát odmietne prevziať poštovú alebo kuriérsku zásielku, alebo uplynie lehota na jej odber na pošte alebo u kuriéra. V takom prípade nastanú účinky doručenia na tretí (3) deň od uloženia zásielky na pošte alebo u kuriéra. Adresou pre doručovanie je v prípade prenajímateľa adresa zaslaná na:

Colný úrad Bratislava
Miletičova 42
824 59 Bratislava

a v prípade nájomcu je adresou pre doručovanie:
MUDr. Vladimír Michalka
Varínska 21
821 05 Bratislava

2. Právne vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušnými ustanoveniami zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a Občianskym zákonníkom.
3. Zmluva nadobúda platnosť udelením súhlasu MF SR v zmysle § 13 ods. 10 zákona 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej povinného zverejnenia v zmysle § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
5. Účastníci na obidvoch zmluvných stranách tejto zmluvy sa s touto zmluvou oboznámili a porozumeli jej textu, ďalej vyhlasujú, že ju uzatvorili slobodne, vážne, určite, bez nátlaku a na znak svojho súhlasu ju podpísali.
6. Zmluva sa vyhotovuje v piatich origináloch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží dve originálne vyhotovenia, jedno obdrží Ministerstvo financií SR.

V Bratislave
nájomca:

8.3.2011

V Bratislave
prenajímateľ:

24. MAR 2011

MUDr. Vladimír Michalka

plk. Ing. Mária Machová, PhD., generálny riaditeľ

Situačný nákres k Zmene rozhodnutia GR CR SR o dočasnej prebytočnosti majetku štátu
č. 3539/2011-1453-INT zo dňa 07.03.2011

Administratívna budova s. č. 574 v k. ú. Nivy

