

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

(ďalej len „**Zmluva**“) uzavretá podľa § 13 Zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej len „**ZoS**“) a podľa § 3 a nasl. Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**ZoN**“) v spojení s § 663 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**OZ**“) medzi týmito zmluvnými stranami:

Prenajímateľ

názov: Slovenská republika
 správca: Univerzitná nemocnica Bratislava
 zriadená: Rozhodnutím MZ SR č. M/5694/2/2002, SP/6853/2002/Var zo dňa 18.12.2002 v platnom znení
 sídlo: Pažítková 4, 821 01 Bratislava
 IČO: 31 813 861
 DIČ: 2021700549
 bankové spojenie/číslo účtu: [REDACTED]
 štatutár: MUDr. Miroslav Bdžoch, PhD., MPH, riaditeľ

a

Nájomca

názov: ProAgency, s.r.o.
 zapísaný: v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel: Sro, vložka č.: 22907/S
 sídlo: Lihoveckého 1908/5, 960 01 Zvolen
 IČO: 46 827 781
 DIČ: 2022601448
 Bankové spojenie/číslo účtu: [REDACTED]
 zastúpený: Mgr. Peter Egry, konateľ

Článok I.

Predmet Zmluvy

- 1.1** Touto Zmluvou sa prenájomca zaväzuje prenechať nájomcovi do dočasného odplatného užívania (nájmu) predmet nájmu určený v **Článku II.** tejto Zmluvy, a to ako stojí a leží, aby ho nájomca počas dohodnutej doby nájmu užíval na dojednaný účel. Nájomca sa zaväzuje platiť prenájomcovi počas dohodnutej doby nájmu dojednanú odplatu (nájomné) a po skončení dohodnutej doby nájmu predmet nájmu vrátiť prenájomcovi v stave, v akom ho prevzal do užívania s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok II.

Predmet nájmu

- 2.1** Predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy je dočasne prebytočný nehnuteľný majetok štátu v správe prenájomcu a to nebytové priestory v budove Nemocnice sv. Cyrila a Metoda, Antolská 11, 851 07 Bratislava, stavba súp. č. 3360, postavená na pozemku parcely registra „C“ s číslom 2848/10, zapísaná na LV č. 2687, k. ú. Petržalka, obec: BA – m. č. PETRŽALKA, okres: Bratislava V, ktoré sa nachádzajú na 0 podlaží vo vstupnej časti bloku C o výmere 10,84 m².
- 2.2** Príloha č. 1 tejto Zmluvy obsahuje konkrétne určenie a vymedzenie nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy, výmeru podlahovej plochy a grafický nákras pôdorysu s vyznačením umiestenia nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy.
- 2.3** Prenajímateľ vyhlasuje, že je správcom nebytových priestorov a jeho právo prenajať ich nie je obmedzené.

Článok III.

Účel nájmu

- 3.1** Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi do užívania (nájmu) za účelom zriadenia obchodnej prevádzky a to v súlade s povolením na prevádzkovanie obchodnej prevádzky.

- 3.2** Nájomca je povinný predložiť prenájomiteľovi fotokópiu právoplatného povolenia podľa **bodu 3.1** bez zbytočného odkladu po nadobudnutí jeho právoplatnosti, najneskôr však do pätnástich (15) dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti takéhoto povolenia. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca nepredloží prenájomiteľovi fotokópiu právoplatného povolenia ani v lehote do šiestich (6) mesiacov odo dňa účinnosti tejto Zmluvy, táto zmluva stráca platnosť a účinnosť, a to uplynutím šiestich (6) mesiacov odo dňa účinnosti tejto Zmluvy, pričom k rovnakému dňu dôjde tiež ku skončeniu doby nájmu podľa tejto Zmluvy.
- 3.3** Na dohodnutý účel nájmu začne nájomca predmet nájmu užívať potom, ako bude predmet nájmu uvedený do stavu spôsobilého na užívanie predmetu nájmu na dohodnutý účel nájmu. Do tohto stavu nie je povinný uviesť predmet nájmu prenájomiteľ. Nájomca sa predmet nájmu zaväzuje prevziať v takom stave, v akom sa nachádza v čase uzavretia tejto Zmluvy. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu na dohodnutý účel až keď bude držiteľom všetkých povolení potrebných na výkon činností podľa účelu nájmu.
- 3.4** Ak nájomca nebude predmet nájmu užívať na dohodnutý účel nájmu, bude sa to považovať za podstatné porušenie Zmluvy.

Článok IV.

Doba nájmu, trvanie nájmu a skončenie nájmu

- 4.1** Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi do dočasného užívania (nájmu) na dobu určitú, v dĺžke trvania päť (5) rokov (ďalej len „**doba nájmu**“). Doba nájmu začne plynúť odo dňa, v ktorom táto Zmluva nadobudne účinnosť.
- 4.2** Pokiaľ z tejto Zmluvy nevyplýva aj niečo iné, tak nájom sa skončí:
- a) uplynutím doby nájmu,
 - b) výpoveďou,
 - c) písomnou dohodou medzi prenájomiteľom a nájomcom,
 - d) odstúpením od Zmluvy.
- 4.3** Prenajímateľ môže túto Zmluvu písomne vypovedať aj pred uplynutím doby nájmu:
- a) v súlade s § 9 ZoN,
 - b) ak nájomca mešká viac ako tridsať (30) dní s platením za služby podľa **bodu 7.1** tejto Zmluvy, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
- 4.4** Nájomca môže túto Zmluvu písomne vypovedať aj pred uplynutím doby nájmu, ak:
- a) nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
 - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie.
- 4.5** Ak je daná výpoveď, výpovedná lehota je tri (3) mesiace a počíta sa od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
- 4.6** Túto Zmluvu je možné ukončiť aj odstúpením od Zmluvy zo strany:
- a) prenájomiteľa 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,
 - b) prenájomiteľa pre podstatné porušenie Zmluvy nájomcom. Za podstatné porušenie Zmluvy nájomcom sa na účely tejto Zmluvy považuje každé porušenie Zmluvy, o ktorom to ustanovuje táto Zmluva, ako aj každé a akékoľvek porušenie povinností nájomcu uvedených v **bodoch 5.3, 6.3, 7.2, 8.2, 8.6, 9.4, 9.5, 9.6, 9.7, 9.8, 9.9, 9.11, 9.12, 9.13, 9.14, 9.16, 9.18, 9.21, 9.24 a 9.25** tejto Zmluvy.
- 4.7** Pre prípad odstúpenia od Zmluvy, Zmluva sa zrušuje doručením písomného oznámenia o odstúpení od Zmluvy z dôvodu jej podstatného porušenia tam špecifikovaným účastníkom tejto Zmluvy.
- 4.8** Písomné zásielky jedného účastníka Zmluvy adresované druhému účastníkovi Zmluvy sa považujú za doručené piatym (5) dňom po ich odoslaní doporučenou poštou na adresu účastníka Zmluvy uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, a to aj v prípade, ak sa táto listová zásielka nedostane do dispozície toho účastníka Zmluvy, ktorému je adresovaná.

Článok V.

Odobzдание a prevzatie predmetu nájmu

- 5.1** Do desiatich (10) dní od začatia plynutia doby nájmu je prenájomiteľ povinný predmet nájmu nájomcovi odovzdať a nájomca je povinný predmet nájmu od prenájomiteľa prevziať v stave, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase uzavretia tejto Zmluvy, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie predmetu nájmu, ku ktorému dôjde v čase od uzavretia tejto Zmluvy do odovzdania a prevzatia predmetu nájmu. V prípade, ak prenájomiteľ nesplní povinnosť odovzdať predmet nájmu nájomcovi pri začatí nájmu z dôvodu, že na jej splnenie bude potrebná súčinnosť tretej osoby, najmä, nie však výlučne, pôvodného nájomcu tohto priestoru, ktorá ale túto súčinnosť neposkytne, zmluvné strany sa výslovne dohodli, že prenájomiteľ nie je v omeškaní so splnením tejto povinnosti, a to počas celého obdobia, v ktorom tretia osoba, najmä, nie však výlučne, pôvodný nájomca tohto priestoru, súčinnosť neposkytne.

- 5.2 Do stavu spôsobilého na užívanie predmetu nájmu na dojednaný účel nájmu vyhovujúci požiadavkám nájomcu je predmet nájmu povinný uviesť nájomca na vlastné náklady a prenajímateľ je povinný poskytnúť na to nájomcovi všetku potrebnú súčinnosť. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že pripojenie na inžinierske siete ako aj všetky ďalšie úpravy priestoru, ktoré sú potrebné, aby mohol predmet nájmu užívať na dohodnutý účel nájmu, vykoná sám a na svoje náklady.
- 5.3 Ak je pre uskutočnenie zmeny stavebnej časti predmetu nájmu potrebné povolenie, ktorým príslušný stavebný úrad musí povoliť uskutočnenie zmeny stavebnej časti predmetu nájmu, zabezpečia toto stavebné povolenie zmluvné strany vo vzájomnej súčinnosti. Žiadosť o stavebné povolenie ako stavebník podá príslušnému stavebnému úradu nájomca. Vykonávaním stavebných úprav, ku ktorým prenajímateľ nájomcovi udelil predchádzajúci súhlas, nesmie nájomca nad mieru primeranú pomerom obmedziť, obťažovať ani ohroziť prevádzku v Stavbe alebo v Nemocnici.
- 5.4 Pri skončení nájmu nájomca zabezpečí vyčistenie a vypratanie predmetu nájmu na vlastné náklady a odovzdanie predmetu nájmu prenajímateľovi formou protokolu najneskôr do troch (3) dní od ukončenia nájmu v stave, v akom ho nájomca prevzal pri začatí užívania (nájmu) s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie; ak boli na predmete nájmu vykonané stavebné úpravy so súhlasom prenajímateľa a zmluvné strany sa nedohodli inak, tak v stave, do akého bol predmet nájmu uvedený vykonaním týchto stavebných úprav s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, ak túto povinnosť nájomca nesplní, podpisom tejto Zmluvy splnomocňuje prenajímateľa na vstup do predmetu nájmu a na všetky a akékoľvek úkony potrebné na vypratanie a vyčistenie predmetu nájmu na náklady nájomcu. Prenajímateľ je oprávnený splnomocniť na tieto úkony aj tretie osoby.
- 5.5 Po ukončení nájmu nemá nájomca nárok na úhradu protihodnoty toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.
- 5.6 O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu pri začatí nájmu aj pri skončení nájmu sú zmluvné strany povinné spísať protokol o odovzdaní a prevzatí, v ktorom uvedú najmä:
- a) číslo a stav počítadla meradla elektromera určeného na meranie množstva elektriny dodanej do predmetu nájmu, ak je takýto elektromer v čase odovzdania a prevzatia predmetu nájmu namontovaný,
 - b) číslo a stav počítadla meradla vodomera určeného na meranie množstva teplej vody a studenej vody dodanej do predmetu nájmu, ak je takýto vodomer v čase odovzdania a prevzatia predmetu nájmu namontovaný,
 - c) číslo a stav počítadla meradla určeného na meranie množstva tepla dodaného do predmetu nájmu, ak je takéto meradlo v čase odovzdania a prevzatia predmetu nájmu namontované,
 - d) vady predmetu nájmu, ktoré sa na predmete nájmu vyskytujú; to neplatí pre vady, ktoré sa na predmete nájmu vyskytujú v čase uzavretia tejto Zmluvy.

Článok VI.

Výška nájomného a odplata za spoločné priestory

- 6.1 Nájomné bolo s ohľadom na trhové nájomné stanovené dohodou zmluvných strán podľa Zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a podľa § 13 ods. 2 ZoS vo výške 380,- EUR (slovami tristoosemdesiat euro) ročne za každý 1 m² výmery podlahovej plochy prenajatých nebytových priestorov, t.j. spolu 4.119,20 EUR (slovami štyritisíc stodevätnásť euro a dvadsať centov) ročne za prenajaté nebytové priestory.
- 6.2 V nájomnom podľa **bodu 6.1** Zmluvy nie je zahrnutá daň z pridanej hodnoty. Pretože nájom nebytových priestorov je oslobodený od dane z pridanej hodnoty, nájomné podľa **bodu 6.1** Zmluvy sa ďalej o daň z pridanej hodnoty nezvyšuje.
- 6.3 Nájomca je povinný nájomné splácať v mesačných plattbách najneskôr do pätnásteho (15.) dňa príslušného mesiaca, za ktoré sa nájomné platí. Nájomné je splatné na účet prenajímateľa na základe ním vystavených faktúr. **Mesačné nájomné predstavuje sumu 343,27 EUR (slovom tristoštyridsaťtri euro a dvadsaťsedem centov).**
- 6.4 Nájomné je nájomca povinný platiť na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy. Nájomné sa považuje za zaplatené dňom pripísania sumy nájomného na bankový účet prenajímateľa.
- 6.5 V prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou svojich peňažných záväzkov uvedených v tomto článku čo i len v časti, má prenajímateľ nárok žiadať od nájomcu zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky, a to za každý aj začatý deň omeškania. Zmluvná pokuta sa nevzťahuje na náhradu škody spôsobenú porušením povinnosti nájomcom presahujúcu dohodnutú zmluvnú pokutu.
- 6.6 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného podľa **bodu 6.1** tejto Zmluvy o výšku rastu indexu spotrebiteľských cien vyhlasovaného Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok ako aj v prípade, ak dohodnutá výška nájomného nebude zodpovedať obvyklej výške nájomného, za akú sa prenajímajú nebytové priestory na určený účel v určenej lokalite.

Článok VII.

Služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu

- 7.1 Počas trvania doby nájmu je prenajímateľ povinný pre nájomcu zabezpečovať poskytovanie týchto služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu, ide najmä, nie však výlučne, o tieto služby:
- a) dodávka elektriny,

- b) dodávka pitnej vody a odvádzanie odpadovej vody,
 - c) vykurovanie predmetu nájmu,
 - d) odvoz a likvidácia komunálneho odpadu,
 - e) všetky ďalšie služby, ktoré sú alebo budú spojené s užívaním predmetu nájmu, a ktoré nie sú uvedené v tomto bode sú uvedené a presne špecifikované vo výpočtovom liste,
- (ďalej spolu aj „**Služby**“).
- 7.2** Cena Služieb nie je zahrnutá v nájomnom. Popri nájomnom je nájomca povinný platiť prenajímateľovi aj cenu Služieb vo výške preukázaných účelných nákladov vynaložených prenajímateľom na úhradu za Služby, pokiaľ nie je dohodnuté inak. Ceny Služieb sú uvedené v prílohe výpočtového listu, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť výpočtového listu.
- 7.3** Cenu Služieb platí nájomca prenajímateľovi potom, ako prenajímateľ zaplatí cenu týchto Služieb ich dodávateľom a voči nájomcovi urobí vyúčtovanie ceny týchto Služieb. Cenu Služieb je prenajímateľ oprávnený vyúčtovať nájomcovi bezodkladne potom, ako prenajímateľ vynaloží náklady na zaplatenie ceny týchto Služieb ich dodávateľom. Cenu Služieb musí prenajímateľ voči nájomcovi vyúčtovať faktúrou vyhotovenou prenajímateľom a doručenou nájomcovi. Cena Služieb je splatná do pätnástich (15) dní po doručení faktúry, ktorou prenajímateľ voči nájomcovi cenu týchto Služieb vyúčtuje.
- 7.4** Na požiadanie nájomcu je prenajímateľ povinný v primeranej lehote umožniť nájomcovi, aby nahliadol do dokladov, ktoré boli podkladom pre vyúčtovanie ceny Služieb a do účtovných dokladov od dodávateľov o vyúčtovaní ceny Služieb, aby si z týchto dokladov robil odpisy, výpisy alebo fotokópie.
- 7.5** Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi mesačné zálohové platby na cenu Služieb vo výške podľa rozpisu zálohových platieb vyhotoveného prenajímateľom vo Výpočtovom liste, ktorý je Prílohou č. 2 tejto Zmluvy. Pri určovaní výšky mesačných zálohových platieb je prenajímateľ povinný prihliadať najmä na celkovú cenu jednotlivých služieb, ktorú prenajímateľ zaplatí ich dodávateľom za uplynulý rok, a na spôsob určenia ceny Služieb dojednaný v **bode 7.2** tejto Zmluvy; od pravidiel uvedených v **bode 7.2** tejto Zmluvy sa prenajímateľ môže odchýliť len v odôvodnených prípadoch.
- 7.6** V súvislosti s užívaním predmetu nájmu je nájomca oprávnený na svoje náklady zabezpečiť si najmä:
- a) pripojenie na elektronickú komunikačnú sieť a pripojenie na elektronické komunikačné služby (verejné telefónne služby, dátové služby vrátane internetu),
 - b) ochranu predmetu nájmu vhodným zabezpečovacím systémom alebo vhodným poplachovým systémom ochrany a ich napojenie na nájomcom zvoleným pult centrálnej ochrany (PCO).
- Prenajímateľ je povinný poskytnúť na to nájomcovi všetku potrebnú súčinnosť.

Článok VIII.

Bežná údržba a opravy predmetu nájmu

- 8.1** Pokiaľ v tejto Zmluve nie je dohodnuté inak, prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnutý účel nájmu a zabezpečovať riadne plnenie Služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.
- 8.2** Nájomca je povinný zabezpečovať, znášať a uhrádzať:
- a) predpísané pravidelné revízie elektrických zariadení a spotrebičov v predmete nájmu,
 - b) predpísané pravidelné revízie požiarnych zariadení (hydranty a hasiace prístroje) v predmete nájmu a
 - c) ďalšie predpísané pravidelné prehliadky a revízie predmetu nájmu.
- 8.3** Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a ich vykonanie umožniť. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať vec pre vady veci, ktoré sa včas prenajímateľovi neoznámili.
- 8.4** Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie jeho opráv a údržby.
- 8.5** Zmluvné strany sa dohodli na tom, že nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečovať, znášať a uhrádzať:
- a) drobné opravy predmetu nájmu súvisiace s užívaním predmetu nájmu, ktoré nebudú presahovať výšku 300,- € jednotlivo, a tiež bežnú a obvyklú údržbu predmetu nájmu, jeho súčastí a jeho vnútorného vybavenia a zariadenia. Pojmy drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou predmetu nájmu sa riadia analogicky podľa tých ustanovení Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, ktoré upravujú pojmy „drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním“ a „náklady spojené s bežnou údržbou bytu“,
 - b) potrebnú výmenu sanitárneho vybavenia predmetu nájmu (vodovodné batérie, záchodové misy, umývadlá, sprchové vane), všetkých jeho súčastí a príslušenstva.
- 8.6** Opravy a úpravy v prenajatom priestore, ktoré budú väčšieho rozsahu, je nájomca oprávnený realizovať na vlastné náklady a iba na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok IX.

Ďalšie práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

- 9.1** Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v dohodnutom stave. V prípade, ak prenajímateľ nesplní túto povinnosť z dôvodu, že na jej splnenie bude potrebná súčinnosť tretej osoby, najmä, nie však výlučne, pôvodného nájomcu tohto priestoru, ktorá ale túto súčinnosť neposkytne, zmluvné strany sa výslovne dohodli, že prenajímateľ nie je v omeškaní so splnením tejto povinnosti, a to počas celého obdobia, v ktorom tretia osoba, najmä, nie však výlučne, pôvodný nájomca tohto priestoru, súčinnosť neposkytne.
- 9.2** Prenajímateľ je povinný v dohodnutom stave predmet nájmu udržiavať a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu. Tým nie je dotknutá povinnosť nájomcu znášať obmedzenie v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie jeho opráv a údržby.
- 9.3** Prenajímateľ je povinný zabezpečovať riadne plnenie Služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené, a to aspoň v rozsahu potrebnom pre plné a nerušené užívanie predmetu nájmu na dojednaný účel nájmu.
- 9.4** Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len v rozsahu určenom touto nájomnou Zmluvou. Tým nie je dotknutá povinnosť nájomcu dodržiavať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu, ktoré vyplývajú z osobitných všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
- 9.5** Nájomca sa zaväzuje, že užívaním predmetu nájmu nebude narušená prevádzka zdravotníckeho zariadenia v súvislosti s poskytovaním zdravotnej starostlivosti a nebude obmedzovaný prenajímateľ, pacienti a tretie osoby. Nájomca tiež nesmie užívaním predmetu nájmu nad mieru primeranú pomerom obmedziť alebo obťažovať ostatných spoluužívateľov Nemocnice. Za týmto účelom musí mať nájomca vypracovaný Prevádzkový poriadok, ktorý tvorí Prílohu č. 3 tejto Zmluvy. Prevádzkový poriadok nájomcu musí nájomca vypracovať tak, aby nebol v rozpore s Prevádzkovým poriadkom prenajímateľa. Ak prenajímateľ nájomcu písomne upozorní na nesúlad nájomcom vypracovaného Prevádzkového poriadku s Prevádzkovým poriadkom prenajímateľa a v lehote tridsiatich (30) dní odo dňa doručenia písomného upozornenia prenajímateľom nájomcovi nedôjde k dohode o konečnom znení Prevádzkového poriadku nájomcu, prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto Zmluvy.
- 9.6** 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.
- 9.7** Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu, jeho súčiastiach a jeho vnútornom vybavení a zariadení nevznikla škoda.
- 9.8** Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu riadnym spôsobom tak, aby nedochádzalo ku škodám.
- 9.9** Nájomca je povinný na vlastné náklady v predmete nájmu a v okolí určenom a nevyhnutnom na užívanie predmetu nájmu a pri užívaní predmetu nájmu udržiavať poriadok.
- 9.10** Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom a nájomca je povinný takejto žiadosti vyhovieť.
- 9.11** Nakoľko predmet nájmu je majetkom štátu, nájomca nesmie prenechať tieto nebytové priestory do nájmu, podnájmu ani výpožičky. Ak nájomca prenechá predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva od počiatku neplatná.
- 9.12** Nájomca je oprávnený vykonať v prenajatom priestore stavebné úpravy iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Za účelom získania súhlasu od prenajímateľa je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi projektovú dokumentáciu o stavebných úpravách uvedených v predchádzajúcej vete. Ak prenajímateľ neodsúhlasí nájomcom predloženú projektovú dokumentáciu a v lehote tridsiatich (30) dní odo dňa predloženia projektovej dokumentácie nájomcom nedôjde k dohode o konečnom znení tejto projektovej dokumentácie, platí, že prenajímateľ nesúhlasí s projektovou dokumentáciou nájomcu a prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto Zmluvy. Náklady spojené s úpravami predmetu nájmu znáša v celom rozsahu nájomca a prenajímateľ nie je povinný mu ich uhradiť. Ak nájomca neukončí stavebné úpravy predmetu nájmu do deväťdesiatich (90) dní odo dňa, kedy mu bude na to prenajímateľom udelený súhlas, považuje sa to za podstatné porušenie Zmluvy. Ak nájomca zákaz vykonať stavebné úpravy až po ich odsúhlasení prenajímateľom poruší, je povinný znášať všetky náklady spojené so zmenami predmetu nájmu a s uvedením predmetu nájmu po skončení nájmu do pôvodného stavu a súčasne zodpovedá prenajímateľovi za škodu spôsobenú porušením tohto zákazu. Ak nájomca so súhlasom prenajímateľa vykonal zmeny predmetu nájmu, nemôže od prenajímateľa požadovať úhradu nákladov spojených s takouto zmenou predmetu nájmu a zhodnotenie predmetu nájmu ostáva vo vlastníctve prenajímateľa. Po ukončení nájmu nemá nájomca nárok na úhradu protihodnoty toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.
- 9.13** Nájomca sa zaväzuje, že odovzdá revízne správy prenajímateľovi.
- 9.14** V prípade vzniku havárie resp. jej hrozby je nájomca povinný okamžite umožniť prenajímateľovi prístup k zariadeniam (k rozvodu plynu, elektrine a pod.).
- 9.15** Nájomca sa zaväzuje, že počas doby nájmu zabezpečí všetky potrebné platné povolenia v súlade so všeobecnými záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky, bude dodržiavať všetky všeobecne záväzné právne predpisy Slovenskej republiky a bude postupovať v súlade so všetkými príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky, ktoré upravujú podmienky vykonávania činností, ktoré bude počas doby nájmu nájomca vykonávať.

- 9.16** V predmete nájmu počas doby jeho užívania nájomcom, je nájomca povinný najmä zabezpečiť a dbať o dodržiavanie osobitných všeobecne záväzných predpisov na úseku hygieny, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (ďalej len „BOZP“), ochrany pred požiarom („ďalej len OPP“) a v celom rozsahu zodpovedá za ich dodržiavanie. Nájomca je povinný ďalej dodržiavať všetky vnútorné normy a smernice upravujúce prevádzku Nemocnice, najmä požiaro-poplachové smernice, požiarny evakuačný plán a hygienické smernice, s ktorými sa nájomca oboznámil, čo potvrdzuje podpisom tejto Zmluvy.
- 9.17** Nájomca sa zaväzuje dodržiavať Podmienky BOZP a OPP pre nájomcov, ktoré tvoria prílohu č. 4 tejto zmluvy.
- 9.18** Nájomca je tiež povinný dodržiavať ďalšie pokyny, ktoré je oprávnený udeľovať správca Nemocnice v zamestnaneckom pomere u Prenajímateľa.
- 9.19** V zmysle ZoP a súvisiacich právnych predpisov Slovenskej republiky sa nájomca zaväzuje do desiatich (10) dní od účinnosti Zmluvy predložiť prenájomcovi tieto písomné doklady:
- a) Určenie požiarne nebezpečných miest (ak sú),
 - b) Kľúče a podmienky vstupu do užívaných priestorov (v zapečatenej obálke),
 - c) Meno, priezvisko a telefónne číslo určenej zodpovednej osoby, ktorej je potrebné hlásiť prípadný vznik požiaru alebo havárie,
- Tieto podklady umiestni prenájomca na najbližšej vrátnici tak, aby v prípade akéhokoľvek ohrozenia bolo možné ihneď zasiahnuť a zabrániť, resp. minimalizovať škody. Nájomca je povinný zabezpečiť aj aktualizáciu všetkých dokumentov uvedených v tomto bode v rozsahu podľa príslušných právnych predpisov Slovenskej republiky. V prípade, ak bude ktorýkoľvek z dokumentov uvedených v tomto bode v rozpore s ekvivalentným dokumentom prenájomca, považuje sa to za podstatné porušenie tejto Zmluvy.
- 9.20** Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch vykonať revízie vlastných elektrických zariadení a spotrebičov v termínoch podľa príslušnej normy s následným odstránením porúch. Nájomca sa zaväzuje, že všetko vybavenie, elektrotechnické zariadenia a iné hnutelné veci, ktoré vnesie do predmetu nájmu, bude v riadnom technickom stave a bude spĺňať všetky zákonné požiadavky na takéto vybavenie, elektrotechnické zariadenia a iné hnutelné veci a tieto bude používať riadnym spôsobom tak, aby na predmete nájmu nevznikla škoda.
- 9.21** Nájomca zabezpečí, aby jeho zamestnanci a všetky osoby zdržujúce sa v prenajatých priestoroch dodržiavali zákaz fajčenia.
- 9.22** Ak treba, aby sa pri užívaní predmetu nájmu alebo jednotlivých vecí patriacich do súboru vecí, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy, zachovali osobitné pravidlá, najmä ak sa užívanie riadi návodom alebo je upravené technickou normou, nájomca podpisom tejto Zmluvy potvrdzuje, že ho s nimi prenájomca dôkladne oboznámil; toto neplatí, ak ide o pravidlá všeobecne známe, s ktorými nie je potrebné nájomcu oboznamovať.
- 9.23** Vzniknuté poškodenie, stratu alebo zničenie predmetu nájmu alebo ktorejkoľvek z vecí patriacich do súboru vecí, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy je nájomca povinný ohlásiť prenájomcovi bez zbytočného odkladu. Povinnosť nájomcu nahradiť škodu sa spravuje ustanoveniami OZ o zodpovednosti za škodu.
- 9.24** 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.
- 9.25** Nájomca vyhlasuje, že predmet nájmu bude užívať na určený účel nájmu, iba ak bude držiteľom všetkých povolení potrebných na výkon činností podľa účelu nájmu.
- 9.26** Nájomca sa zaväzuje ohlásiť prenájomcovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, svojej právnej formy, zmenu vo vlastníckej štruktúre nájomcu (prevod obchodných podielov na nájomcovi), ako aj zmenu v osobách štatutárneho orgánu nájomcu.

Článok X.

Zmluvné pokuty

- 10.1** V prípade, ak nájomca poruší ktorúkoľvek z povinností, ktoré má ustanovené v **bodoch 3.3, 9.4, 9.11, 9.12, 9.16, 9.17, 9.22, 9.24 a 9.25** tejto Zmluvy, má prenájomca nárok žiadať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške desaťnásobku mesačného nájomného za každé jednotlivé porušenie, a to aj opakované. Zmluvná pokuta sa nevzťahuje na nárok na náhradu škody spôsobenú porušením povinnosti nájomcom. Prenajímateľ má nárok na náhradu škody spôsobenú porušením povinnosti nájomcom v plnej výške.
- 10.2** V prípade, ak nájomca poruší ktorúkoľvek z povinností, ktoré má ustanovené v **bodoch 5.3, 5.4, 7.2, 8.2, 8.3, 8.6, 9.5, 9.6, 9.7, 9.8, 9.14, 9.15 a 9.19** tejto Zmluvy, má prenájomca nárok žiadať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 1.000,- EUR za každé jednotlivé porušenie, a to aj opakované. Zmluvná pokuta sa nevzťahuje na nárok na náhradu škody spôsobenú porušením povinnosti nájomcom. Prenajímateľ má nárok na náhradu škody spôsobenú porušením povinnosti nájomcom v plnej výške.
- 10.3** V prípade, ak nájomca poruší ktorúkoľvek z povinností, ktoré má ustanovené v **bodoch 5.6, 9.9, 9.10, 9.18 a 9.20** tejto Zmluvy, má prenájomca nárok žiadať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 500,- EUR za každé jednotlivé porušenie, a to aj opakované. Zmluvná pokuta sa nevzťahuje na nárok na náhradu škody spôsobenú porušením povinnosti nájomcom. Prenajímateľ má nárok na náhradu škody spôsobenú porušením povinnosti nájomcom v plnej výške.

Článok XI.

Spoločné a záverečné ustanovenia

- 11.1 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií Slovenskej republiky v zmysle § 13 ZoS a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle § 47a ods. 1 OZ v centrálnom registri zmlúv www.crz.gov.sk, nakoľko ide o povinne zverejňovanú zmluvu v zmysle § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- 11.2 Pokiaľ nedôjde k zverejneniu Zmluvy v zmysle predchádzajúceho odseku z akéhokoľvek dôvodu, obidve zmluvné strany berú na vedomie, že sa Zmluva v zmysle § 47a ods. 4 OZ považuje za neuzavretú, a že sa zruší od počiatku. Obidve zmluvné strany sa preto výslovne dohodli, že si nebudú uplatňovať nárok na náhradu škody v súvislosti so zrušením Zmluvy v zmysle predchádzajúcej vety.
- 11.3 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.
- 11.4 Táto Zmluva je vyhotovená v piatich (5) rovnopisoch, pre každú zmluvnú stranu sú určené dva (2) jej rovnopisy a jeden (1) rovnopis tejto Zmluvy je určený pre Ministerstvo financií Slovenskej republiky.
- 11.5 Táto Zmluva môže byť zmenená len dohodou zmluvných strán uzavretou v písomnej forme.
- 11.6 K tejto Zmluve je pripojená Príloha č. 1 – obsahuje určenie nehnuteľností, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy, výmeru podlahovej plochy týchto nehnuteľností a grafický náčrt pôdorysu nehnuteľností, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy.
- 11.7 K tejto Zmluve je pripojená Príloha č. 2 – Výpočtový list, Príloha č. 3 – Prevádzkový poriadok nájomcu a Príloha č. 4 - Podmienky BOZP a OPP pre nájomcov.
- 11.8 Vzájomne vzťahy zmluvných strán z tejto Zmluvy vzniknuté, ale touto Zmluvou neupravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami OZ upravujúcimi zmluvný typ Nájomnej zmluvy a ustanoveniami ZoN.
- 11.9 Zmluvné strany vyhlasujú a svojím podpisom pod text tejto listiny potvrdzujú, že si Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, ich vôľou uzavrieť túto Zmluvu je slobodná a vážna. Svoj súhlas so Zmluvou potvrdzujú svojimi podpismi pod text tejto Zmluvy.

11. 05. 2016

V Bratislave, dňa

11. 05. 2016

V Bratislave, dňa



UNIVERZITNÁ NEMOCNICA
BRATISLAVA
Bratislava

-67-

Univerzitná nemocnica Bratislava
MUDr. Miroslav Bdžoch, PhD., MPH, riaditeľ

ProAgency s.r.o.
Mgr. Peter Egry, konateľ

Univerzitná nemocnica Bratislava, Nemocnica sv. Cyrila a Metoda

Príloha k zmluve o nájme nebytových priestorov

VÝPOČTOVÝ LIST

úhrady za dodávku služieb za rok 2016

S: 390983101
 Nájomca: ProAgency,s.r.o.,
 Lihoveckého 1908/5, 960 01 Zvolen
 Objekt: UNB, Pažitková 4
 Nemocnica sv. Cyrila a Metoda, C 2
 Podlažie: + 0,00
 Miestnosť: Vstupná hala - stánok č. 3
 Ambulancia:
 Počet osôb: 1
 Nájomná plocha:m2 10,84 m2

List vlastn.: 2687
 Parcela číslo: 2848/10
 Súpisné číslo: 3360

El.energia kWh / rok +	7000	
El.energia + diesel kWh / rok		
Vodné a stočné m3 /rok	20	
TÚV m3/ rok	6,6	
Tepelná energia na ÚK		110,97 €
Tepelná energia na TÚV		33,00 €
Údržba a obsluha tepelného zariadenia		47,96 €
Elektrická energia + diesel €		
Elektrická energia +		775,60 €
Údržba a revízie elektrických rozvodov- hlavné rozvody		3,57 €
Vodné a stočné		23,78 €
Zrážková voda		2,00 €
Údržba vodoinštalácii - hlavné rozvody		3,57 €
Požiarna ochrana		
Odvoz domového odpadu		53,37 €
Upratovanie ambulancie	priestoru vlastné	
Deratizácia a dezinfekcia		0,70 €
Výkony spojov	nie je	
Poštovné	nie je	
Výťahy		
Upratovanie spoločných priestorov		17,43 €
Likvidácia infekčného odpadu	nie je	
Základ DPH		1 071,95 €
DPH 20%		214,39 €
Spolu		1 286,33 €
Zálohová platba spolu mesačne s DPH		107,19 €

Poznámka:

Náklady označené + budú dofakturované na základe skutočnej spotreby podľa podružných meračov

Výpočtový list platný od

V Bratislave, 29. 4. 2016


 vedúci OTPČ a správy

Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa ustanovenia § 13 ods. 9 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

s ú h l a s í

s nájomnou zmluvou uzavretou dňa 11.05.2016 medzi Slovenskou republikou, správcom Univerzitnou nemocnicou Bratislava, so sídlom: Pažitková 4, 821 01 Bratislava, IČO: 31813861 ako prenajímateľom a obchodnou spoločnosťou ProAgency s.r.o., so sídlom: Lihoveckého 1908/5, 960 01 Zvolen, IČO: 46827781 ako nájomcom, predmetom ktorej je nájom nebytových priestorov o výmere 10,84 m², nachádzajúce sa na 0 podlaží vo vstupnej časti v budove Nemocnice sv. Cyrila a Metóda, Antolská 11, súp. č. 3360, situovanej na pozemku parc. č. 2848/10, zapísanej na LV. č. 2687, v katastrálnom území Petržalka, obec Bratislava – m. č. Petržalka, okres Bratislava V, uzavretou na dobu určitú päť rokov odo dňa nasledujúceho po jej zverejnení podľa § 47a Občianskeho zákonníka.

V Bratislave 27.05.2016

K spisu číslo: MF/14711/2016-821



JUDr. Branislav Pokorný
riaditeľ
odboru majetkovoprávneho