

ZMLUVA
O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
Č. NsM-.....3.....605/2022

uzavretá v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení

PRENAJÍMATEĽ:

Obchodné meno : **Univerzitná nemocnica – Nemocnica svätého Michala, a. s.**
sídlo : Satinského I.7770/1, 811 08 Bratislava
IČO : 44 570 783
IČ DPH : SK2022738586
zápis v OR : zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I.,
oddiel: Sa, vložka číslo: 4677/B
bankové spojenie
IBAN
v zastúpení : Doc. MUDr. Branislav Delej, PhD., MPH
predseda predstavenstva a generálny riaditeľ

(ďalej aj ako „Prenajímateľ“)

a

NÁJOMCA:

Obchodné meno : **Giese & Partner, s. r. o. - organizačná zložka**
sídlo : Lazaretská 8, 811 08 Bratislava
IČO : 36 863 238
DIČ : 4020249761
IČ DPH : SK4020249761
zápis v OR : zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I.,
oddiel: Po, vložka číslo: 1713/B
bankové spojenie
v zastúpení : Martin Holler, vedúci organizačnej zložky

(ďalej aj ako „Nájomca“)

Prenajímateľ a Nájomca (ďalej Prenajímateľ a Nájomca spoločne len ako „**Zmluvné strany**“ alebo každá samostatne len ako „**Zmluvná strana**“) týmto uzatvárajú medzi sebou v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení (ďalej len ako „**Zákon**“) túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len ako „**Zmluva**“).

I.

Predmet a účel nájmu, vymedzenie pojmov

- 1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby súp. č. 6778 (ďalej len ako „**Stavba**“), nachádzajúcej sa v katastrálnom území Staré Mesto, obec: Bratislava – Staré Mesto, okres Bratislava I (s adresou Lazaretská 8), vedenej Okresným úradom v Bratislave, katastrálnym odborom na LV č. 10288 – predmetné LV tvorí **prílohu č. 1** tejto Zmluvy. Stavba je postavená na parcele č. 8680/9, o výmere 494 m² druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, parcela registra „C“, ktorá je Okresným úradom v Bratislave, katastrálnym odborom, vedené na LV č. 10288 Predmetné LV tvorí **prílohu č. 1** tejto Zmluvy.
- 1.2. Na základe tejto Zmluvy Prenajímateľ prenecháva a Nájomca preberá do užívania nebytové priestory (ďalej len „**Nebytové priestory**“) nachádzajúce sa na 4. nadzemnom podlaží / 3. poschodí Stavby špecifikovanej v bode 1.1. tejto Zmluvy na adrese Lazaretská 8, Bratislava, nasledovne:
 - a) kancelárske priestory o výmere 249,04 m²,
 - b) a balkón o výmere 1,62 m².(ďalej spolu aj ako „**Predmet nájmu**“ alebo „**Nebytové priestory**“).
- 1.3. Pôdorys Predmetu nájmu a presné umiestnenie je znázornené grafickým spôsobom v **prílohe č. 2** (ďalej len „**pôdorys**“) tejto Zmluvy.
- 1.4. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do užívania Nebytové priestory spolu s príslušenstvom a vybavením.
- 1.5. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu za účelom zriadenia a užívania kancelárskych priestorov – sídla advokátskej kancelárie.
- 1.6. Zmena účelu nájmu je možná len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

II.

Doba nájmu, prevzatie Predmetu nájmu

- 2.1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú od 10.1.2023 do 31.01.2024 (ďalej aj ako „**Doba nájmu**“).
- 2.2. Zmluvné strany potvrdzujú a vyhlasujú, že na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov uzatvorenej dňa 04.10.2017 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 20.10.2017 (ďalej len „**Predchádzajúca zmluva o nájme**“) medzi právnym predchodcom Prenajímateľa spoločnosťou Nákupné centrum, s. r. o., IČO: 35 700 831, so sídlom Lazaretská 12, 811 08 Bratislava a Nájomcom, Nájomca Predmet nájmu od okamihu odovzdania Nebytových priestorov doposiaľ a bez prerušenia riadne užíva. V nadväznosti na uvedené Predmet nájmu nebude predmetom odovzdania na základe samostatného odovzdávacieho a preberacieho protokolu a Nájomca bude nepretržite pokračovať v užívaní Predmetu nájmu ku dňu začatia doby nájmu podľa tejto Zmluvy, t. j. ku dňu 10.01.2023. Účinnosťou tejto Zmluvy sa Predmet nájmu považuje za riadne odovzdaný.
- 2.3. Nájomca vyhlasuje, že Predmet nájmu a jeho priestorové usporiadanie pozná a toto v celom rozsahu akceptuje.

III.

Nájomné – výška, splatnosť, spôsob platby

- 3.1. Nájomca je povinný odo dňa začatia doby nájmu podľa bodu 2.1 tejto Zmluvy platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu nájomné v mesačných splátkach, a to za podmienok podľa tejto Zmluvy v sume:
 - a) **9,96 € za 1 m²** plochy kancelárskych priestorov špecifikovaných v článku I. bod 1.2. písm. a) tejto Zmluvy,
 - b) **0,00 € za 1 m²** plochy balkóna špecifikovanej v článku I. bod 1.2. písm. b) tejto Zmluvy.

(ďalej aj ako „**Nájomné**“)

K sume Nájomného bude pripočítaná DPH v zákonnej sadzbe, ktorú je spolu Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi spolu s Nájomným.

- 3.2. Platby nájomného podľa tejto Zmluvy budú vykonávané v mene EUR, a to bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy alebo na iný účet písomne oznámený Prenajímateľom samostatným oznámením.
- 3.3. Nájomné je splatné mesačne vopred na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom, a to do 10 dní odo dňa doručenia faktúry Nájomcovi; lehota splatnosti faktúry však súčasne nebude počítaná od skoršieho dňa než je prvý deň kalendárneho mesiaca, za ktorý sa platí.
- 3.4. Nájomca bude platiť Nájomné Prenajímateľovi bankovým prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy. Nájomné sa považuje za uhradené okamihom pripísania platby Nájomného na účet Prenajímateľa.
- 3.5. Pri oneskorenej úhrade Nájomného a ostatných súm splatných podľa tejto Zmluvy (najmä ale nie výlučne úhrad za platby spojené s užívaním Predmetu nájmu) sa Nájomca zaväzuje na požiadanie Prenajímateľa okamžite zaplatiť úroky z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania do zaplatenia dlžnej sumy.
- 3.6. V prípade, ak dôjde k takému poškodeniu Predmetu nájmu, prípadne k obmedzeniu jeho užívania, že užívanie Predmetu nájmu bude vylúčené alebo obmedzené, má Nájomca právo na zníženie alebo odpustenie základného nájomného podľa zásad uvedených v § 673 a § 674 Občianskeho zákonníka, ak z tejto Zmluvy nevyplyva inak.

IV.

Služby spojené s užívaním Predmetu nájmu a úhrada služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu

4.1. Služby spojené s užívaním Predmetu nájmu zabezpečované Nájomcom

4.1.1. Nájomca si zabezpečí uzatvorením priamej zmluvy s príslušnými poskytovateľmi služieb dodávky nasledovných služieb spojených s užívaním Nebytových priestorov:

- a) Dodávky akýchkoľvek telekomunikačných služieb, vrátane verejnej telefónnej služby poskytovanej poskytovateľom telekomunikačnej služby alebo iným poskytovateľom,
- b) Upratovanie Nebytových priestorov.

Nájomca bude uhrádzať poplatky za služby spojené s užívaním Nebytových priestorov uvedené v bode 4.1.1. tejto Zmluvy priamo príslušným poskytovateľom uvedených služieb.

4.2. Služby spojené s užívaním Nebytových priestorov zabezpečované Prenajímateľom

4.2.1. Prenajímateľ zabezpečí okrem iného nasledovné služby spojené s užívaním Nebytových priestorov:

- a) Poistenie Stavby;
- b) Daň z nehnuteľnosti;
- c) Kanalizácia;
- d) Čistenie ulice a príľahlých priestorov;
- e) Zimná údržba, údržba komínov, deratizácia, dezinfekcia, čistenie Stavby;
- f) Zabezpečenie prevádzky výtahov;
- g) Odvoz odpadu;
- h) Zabezpečenie ostatných prevádzkových nákladov;
- i) Elektrická požiarňa signalizácia;

- j) Klimatizácia;
 - k) Vrátnik nonstop vrátane ochrany Stavby a priestorov Stavby bezpečnostnou službou;
 - l) Pravidelné revízie;
 - m) Zabezpečenie kúrenia;
 - n) Dodávka teplej a studenej vody;
 - o) Dodávka elektrickej energie.
- 4.3. Nájomca je povinný platiť okrem Nájomného v stanovenej výške taktiež úhrady za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu, odo dňa začatia Doby nájmu podľa článku II. tejto Zmluvy, a to za podmienok uvedených v nasledujúcich bodoch tohto článku.
- 4.4. Nájomca sa zaväzuje platiť služby spojené s užívaním Predmetu nájmu počnúc dňom začatia Doby nájmu nasledovne:
- a) **Náklady za služby** uvedené v bode 4.2., bode 4.2.1. písm. a) až m) tohto článku tejto Zmluvy v sume **963,74 € (slovom: deväťstošesťdesiattri eur sedemdesiatštyri eurocentov)** mesačne;
 - b) **Zálohové platby na dodávku vody** podľa bodu 4.2., bodu 4.2.1. písm. n) tohto článku tejto Zmluvy v sume **21,38 € (slovom: dvadsaťjeden eur tridsaťosem eurocentov)** mesačne;
 - c) **Zálohové platby na dodávku elektrickej energie** podľa bodu 4.2., bodu 4.2.1. písm. o) tohto článku tejto Zmluvy v sume **850,00 € (slovom: osemstopäťdesiat eur)** mesačne.
(zálohové platby podľa písm. b) a c) tohto ustanovenia tejto Zmluvy ďalej aj ako „Zálohy na energie“)
- 4.5. V prípade zvyšovania cien služieb alebo energií od dodávateľských subjektov Prenajímateľa, je Prenajímateľ oprávnený jednostranne upraviť výšku Záloh na energie.
- 4.6. K platbám uvedeným v ods. 4.4. bude pripočítaná DPH v zmysle platných právnych predpisov a Nájomca je povinný platbu spolu s DPH zaplatiť Prenajímateľovi.
- 4.7. Vyúčtovanie Záloh na energie bežného roka bude uskutočnené podľa skutočne vzniknutých nákladov najneskôr k 30.06. nasledujúceho kalendárneho roka. Nedoplatok alebo preplatok na vyúčtovaní sú Zmluvné strany povinné uhradiť najneskôr do 30 (tridsiatich) dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Nájomca má právo nahliadnutia do vyúčtovania Záloh na energie. Prípadné námietky musia byť vznesené Prenajímateľovi písomne, najneskôr do 4 (štyroch) týždňov odo dňa doručenia vyúčtovania.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 5.1. Nájomca na vlastné náklady uzatvorí a po celú Dobu nájmu bude udržiavať v platnosti poisťnú zmluvu, ktoré budú pokrývať najmä nasledovné riziká:
- a) poistenie zodpovednosti Nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťami prevádzkovanými v Predmete nájmu a zodpovednosti voči nárokom tretích osôb,
 - b) poistenie rizika krádeže vlámaním do Predmetu nájmu, poistenie proti lúpeži a vandalizmu,
 - c) poistenie proti požiaru, záplavám, iným živelným pohromám, krádežiam.
- 5.2. V prípade ak na Predmete nájmu vznikne škoda v dôsledku konania Nájomcu, pričom za konanie Nájomcu sa pre účely tohto bodu považuje konanie zamestnancov Nájomcu, zmluvných partnerov a/alebo dodávateľov Nájomcu v Predmete nájmu, a Nájomca nemá proti takémuto konaniu resp. poškodeniu Predmetu nájmu uzatvorenú poisťnú zmluvu, z ktorej by bolo uhradené odškodnenie takto vzniknutej škody na Predmete nájmu, je Nájomca povinný nahradiť Prenajímateľovi škodu, ktorá na Predmete nájmu vznikne v dôsledku konania Nájomcu, ak takáto škoda nebude Prenajímateľovi uhradená (odškodnená) z poisťnej zmluvy uzatvorenej vo vzťahu

k Predmetu nájmu Prenajímateľom a/alebo nebude uhradená v celom rozsahu. V prípade ak príslušná poisťovňa odmietne nahradiť Prenajímateľovi škodu vzniknutú na Predmete nájmu spôsobnú konaním Nájomcu (v rozsahu podľa tohto bodu zmluvy) z dôvodu, že išlo o úmyselné konanie Nájomcu, je Nájomca povinný nahradiť Prenajímateľovi škodu vzniknutú na Predmete nájmu v celom rozsahu. V prípade ak Nájomca nebude mať uzatvorenú poisťnú zmluvu v súvislosti s prípadnými škodami na Predmete nájmu a v dôsledku konania Nájomcu v rozsahu podľa tohto bodu zmluvy vznikne na Predmete nájmu škoda a táto škoda bude odškodnená plnením z poisťnej zmluvy uzatvorenej Prenajímateľom, Nájomca je povinný nahradiť Prenajímateľovi škodu spočívajúcu vo výške spoluúčasti, ktorú bude musieť Prenajímateľ uhradiť príslušnej poisťovni odškodňujúcej škodu vzniknutú na Predmete nájmu. V prípade ak Nájomca nebude mať uzatvorenú poisťnú zmluvu v súvislosti s prípadnými škodami na Predmete nájmu a v dôsledku konania Nájomcu v rozsahu podľa tohto bodu zmluvy vznikne na Predmete nájmu škoda a táto škoda nebude odškodnená plnením z poisťnej zmluvy uzatvorenej Prenajímateľom, Nájomca je povinný nahradiť Prenajímateľovi vzniknutú škodu v celom rozsahu. Ustanovenie tohto bodu Zmluvy sa uplatní primerane, aj v prípade, ak v dôsledku konania Nájomcu v rozsahu podľa tohto bodu Zmluvy vznikne škoda na Stavbe. Ak na majetku Nájomcu v Predmete nájmu alebo majetku, za ktorý Nájomca zodpovedá, vznikne škoda v dôsledku konania Prenajímateľa, pričom za konanie Prenajímateľa sa pre účely tohto bodu považuje aj konanie zamestnancov Prenajímateľa, zmluvných partnerov a/alebo dodávateľov Prenajímateľa, je Prenajímateľ povinný nahradiť Nájomcovi túto škodu, ktorá vznikne v dôsledku takéhoto konania a táto nebude uhradená poisťným plnením na základe poisťnej zmluvy uzatvorenej Prenajímateľom a/alebo poisťnej zmluvy uzatvorenej Nájomcom. V prípade, ak príslušná poisťovňa odmietne nahradiť Nájomcovi škodu vzniknutú na Predmete nájmu spôsobnú konaním Prenajímateľa (v rozsahu podľa tohto bodu zmluvy) z dôvodu, že išlo o úmyselné konanie Prenajímateľa, je Prenajímateľ povinný nahradiť Nájomcovi škodu vzniknutú na jeho majetku v celom rozsahu. V prípade ak Prenajímateľ nebude mať uzatvorenú poisťnú zmluvu v súvislosti s prípadnými škodami na majetku Nájomcu a v dôsledku konania Prenajímateľa v rozsahu podľa tohto bodu zmluvy vznikne na Nájomcovi škoda a táto škoda bude odškodnená plnením z poisťnej zmluvy uzatvorenej Nájomcom, Prenajímateľ je povinný nahradiť Nájomcovi škodu spočívajúcu vo výške spoluúčasti, ktorú bude musieť Nájomca uhradiť príslušnej poisťovni odškodňujúcej škodu vzniknutú na majetku Nájomcu. V prípade ak Prenajímateľ nebude mať uzatvorenú poisťnú zmluvu v súvislosti s prípadnými škodami na majetku Nájomcu a v dôsledku konania Prenajímateľa v rozsahu podľa tohto bodu zmluvy vznikne Nájomcovi škoda a táto škoda nebude odškodnená plnením z poisťnej zmluvy uzatvorenej Prenajímateľom, Prenajímateľ je povinný nahradiť Nájomcovi vzniknutú škodu v celom rozsahu. Nájomca i Prenajímateľ sa týmto voči sebe navzájom zaväzujú neuplatňovať nároky na odškodnenie voči druhej strane za straty alebo škody na majetku v tom rozsahu, v akom je takáto strata alebo škoda poškodenému uhradená z príslušnej poisťnej zmluvy uzatvorenej Prenajímateľom alebo Nájomcom podľa tejto Zmluvy.

- 5.3. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca na vyzvanie poskytne Prenajímateľovi potvrdenie príslušnej poisťovne o uzatvorení poisťných zmlúv v zmysle bodu 5.1., čl. V. tejto Zmluvy, prípadne kópie samotných poisťných zmlúv.
- 5.4. Nájomca môže užívať Predmet nájmu len v súlade s účelom nájmu podľa čl. I. bod 1.5 tejto Zmluvy. Nájomca je povinný dodržiavať povinnosti Nájomcu stanovené touto Zmluvou a všeobecne záväznými právnymi predpismi, riadne a včas platiť nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu.
- 5.5. Na vykonanie stavebných úprav v Predmete nájmu počas účinnosti tejto Zmluvy sa vyžaduje predchádzajúci písomný súhlas Prenajímateľa. Prenajímateľ nie je oprávnený súhlas bezdôvodne odoprieť. Prenajímateľ je oprávnený odmietnuť udeliť súhlas vtedy, (i) ak by v dôsledku úprav došlo k poškodeniu statiky alebo k porušeniu všeobecne záväzného právneho predpisu Slovenskej republiky a STN noriem, alebo (ii) ak by takýmito stavebnými úpravami mohlo dôjsť k zásahom do nosnej konštrukcie stavby alebo k poškodeniu stavby a/alebo Predmetu nájmu alebo (iii) ak by z charakteru týchto úprav by nebolo možné spravodlivo žiadať od Prenajímateľa udelenie súhlasu. Pokiaľ Nájomca uskutoční na Predmete nájmu stavebné úpravy či stavebné zmeny, Nájomca je pri ukončení nájmu podľa tejto Zmluvy povinný stavebné úpravy a/alebo zmeny odstrániť a viesť Predmet nájmu do pôvodného stavu. Súhlas Prenajímateľa je rovnako potrebný pre zavedenie a prevádzku alternatívnych

druhov vykurovania (plynovými bombami a pod.). V prípade ak v dôsledku stavebných úprav vykonaných Nájomcom na Predmete nájmu došlo (i) k poškodeniu statiky alebo k porušeniu všeobecne záväzného právneho predpisu Slovenskej republiky a STN noriem, alebo (ii) k zásahom do nosnej konštrukcie stavby alebo k poškodeniu stavby a/alebo Predmetu nájmu, je Nájomca povinný nahradiť Prenajímateľovi škodu, ktorá na Predmete nájmu vznikla v dôsledku konania Nájomcu.

5.6. V prípade akýchkoľvek stavebných úprav alebo stavebných zmien Predmetu nájmu zo strany Nájomcu bude znášať náklady s tým súvisiace výlučne Nájomca. Zmluvné strany sa dohodli, že takéto investície si bude v účtovníctve odpisovať Nájomca. Nájomca je oprávnený odpisovať zrealizované stavebné úpravy aj v zmysle zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov.

5.7. Všetky odsúhlasené úpravy a zmeny vykonávané Nájomcom v/na Predmete nájmu alebo prípadných spoločných priestoroch budovy musia byť vykonané:

- a) v súlade s technickými, bezpečnostnými, hygienickými a právnymi predpismi,
- b) takým spôsobom aby nedošlo k poškodeniu statiky alebo k porušeniu všeobecne záväzného právneho predpisu Slovenskej republiky a STN noriem,
- c) takým spôsobom aby nedošlo k zásahom do obvodového plášťa, strechy (strešného plášťa) a nosnej konštrukcie stavby, ibaže charakter úprav takýto zásah vyžaduje a Nájomcovi bol na to daný výslovný predchádzajúci súhlas Prenajímateľa;
- d) takým spôsobom aby nedošlo k poškodeniu Stavby a/alebo Predmetu nájmu;
- e) takým spôsobom aby neprimeraným spôsobom nerušili a neprimeraným spôsobom neobmedzovali hlukom, prašnosťou a ďalšími nepriaznivými vplyvmi iných užívateľov alebo návštevníkov ostatných obchodných priestorov.

V prípade ak v dôsledku stavebných úprav alebo zmien dôjde k poškodeniu Predmetu nájmu, je Nájomca povinný na svoje vlastné náklady najneskôr do 30 dní po dokončení stavebných úprav a zmien odstrániť takéto poškodenie Predmetu nájmu. V prípade porušenia tejto povinnosti je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- Eur za každý aj začatý deň omeškania Nájomcu a zároveň je Prenajímateľ oprávnený vykonať opravu neodstránených poškodení Predmetu nájmu na náklady Nájomcu.

5.8. Zmluvné strany sa dohodli, že:

- a) Nájomca je povinný vykonávať
 - (i) údržbu a opravy všetkých zariadení a inštalácií a ich príslušenstva, stavebných úprav a výsledkov stavebných a dokončovacích prác realizovaných Nájomcom na/v Predmete nájmu počas trvania Nájomnej zmluvy (vrátane opráv vyvolaných opotrebovaním veci);
 - (ii) bežné opravy Predmetu nájmu, ktoré v jednotlivom prípade neprevýšia sumu 200,-EUR (slovom: dvesto eur).
- b) Prenajímateľ je povinný vykonávať a zabezpečovať:
 - (i) opravy ostatných priestorov v Stavbe a Stavby;
 - (ii) elektrické osvetlenie spoločných priestorov a parkoviska;
 - (iii) upratovanie a údržba spoločných priestorov, prístupových komunikácií a parkoviska.
 - (iv) údržba stavby a ostatných priestorov;
 - (v) strešného plášťa vrátane klampiarskych prvkov;
 - (vi) betónového a oceľového skeletu Stavby;
 - (vii) zvislých rozvodov kanalizácie vodovodu, UK, chladenia;
 - (viii) fasádneho plášťa, pokiaľ nejde o žiadne pohyblivé okná;
 - (ix) údržba Predmetu nájmu, avšak len v rozsahu, v akom túto nezabezpečuje Nájomca podľa tohto ustanovenia tejto Zmluvy.

5.9. Za účelom splnenia povinnosti Prenajímateľa uvedených v bode 5.8 tohto článku je Nájomca povinný umožniť Prenajímateľovi vstup do Predmetu nájmu v nevyhnutnom rozsahu, a to na základe predchádzajúceho

písomného oznámenia Prenajímateľa doručeného Nájomcovi (rozumej sídlo Nájomcu) najmenej 15 dní vopred. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu za týmto účelom len za nasledovných podmienok. Vstup do Predmetu nájmu je možný len za prítomnosti osoby poverenej Nájomcom, ibaže Nájomca v konkrétnom prípade na tom netrvá, čo oznámi Prenajímateľovi písomne alebo to písomne potvrdí; prítomnosť poverenej osoby nezbavuje žiadnej zodpovednosti Prenajímateľa za jeho konanie. Prenajímateľ a/alebo osoby ním poverené na výkon činností podľa tohto bodu Zmluvy je povinný pri vstupe do Predmetu nájmu dodržiavať všetky predpisy, ktoré sa môžu týkať prevádzky Nájomcu, najmä pokiaľ ide o predpisy týkajúce sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, požiarnej ochrany, ochrany zdravia, hygienických požiadaviek, a pod.

- 5.10. Ak opravy a údržba podľa bodu 5.8 tohto článku tejto Zmluvy nevyžaduje vstup do Predmetu nájmu, avšak môže mať vplyv na prevádzku Nájomcu, Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť Nájomcovi termín konania týchto činností min. 15 kalendárnych dní vopred; uvedené platí i pre akékoľvek iné činnosti Prenajímateľa, najmä pokiaľ ide o vylepšenia, stavebné úpravy, dostavby, prístavby, a rekonštrukcie a pod. podľa bodu 5.12 tohto článku tejto Zmluvy.
- 5.11. Ustanovenie bodu 5.9 sa použije rovnako i v prípade opráv a údržby iných priestorov než Predmet nájmu, ak sa vyžaduje vstup do Predmetu nájmu.
- 5.12. Prenajímateľ môže v Predmete nájmu uskutočniť vylepšenia, stavebné úpravy, dostavby, prístavby, a rekonštrukcie a pod., výlučne len po predchádzajúcej písomnej dohode s Nájomcom, v ktorej sa dohodnú podmienky a čas vykonania vyššie uvedených prác; ak sa písomne nedohodne inak, ustanovenia bodu 5.9 tohto článku platia pre takýto vstup do Predmetu nájmu rovnako. Úpravy mimo Predmetu nájmu je Prenajímateľ oprávnený vykonať aj bez súhlasu Nájomcu. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi a/alebo osobám povereným Prenajímateľom za týmto účelom vstup na Predmet nájmu v nevyhnutnom rozsahu, pričom na takýto vstup do Predmetu nájmu platia ustanovenia bodu 5.9 tohto článku primerane.
- 5.13. Prenajímateľ sa zaväzuje, že činnosťami, uvedenými najmä v bodoch 5.8 až 5.12 tohto článku nebude v neprimeranej miere obmedzovať Nájomcu v užívaní Predmetu nájmu, najmä, že nedôjde k obmedzeniu uskutočňovania jeho podnikateľskej činnosti v Predmete nájmu, okrem prípadu havarijnej situácie. Prenajímateľ sa zaväzuje, že akékoľvek takéto činnosti budú realizované v čo najkratšej dobe a takým spôsobom, aby nerušili alebo neobmedzovali hlukom, prašnosťou, vibráciami, pachom a ďalšími nepriaznivými vplyvmi Nájomcu a jeho návštevníkov. V prípade nevyhnutného zásahu v rámci bezodkladného odstránenia havarijnej situácie je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť na Predmet nájmu aj bez súhlasu Nájomcu resp. bez prítomnosti Nájomcu a/alebo poverených zamestnancov Nájomcu, ak ich prítomnosť nie je možné včas zabezpečiť a hrozí vážne nebezpečenstvo z omeškania; Prenajímateľ však o prehliadke vopred telefonicky upovedomí Nájomcu, ak je to možné. Ustanovenie bodu 5.9 sa použije primerane. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že v prípade, ak nastane taká havarijná situácia, že si vyžiada zatvorenie prevádzky Nájomcu a so súhlasom Nájomcu bude prevádzka nájomcu zatvorená na odstránenie havarijnej situácie sa nevzťahuje obmedzenie 6 hodín na odstránenie takejto havarijnej situácie, avšak Prenajímateľ je povinný havarijnú situáciu odstrániť v nasledujúci deň do začiatku otváracích hodín predajne Nájomcu v Predmete nájmu. V prípade ak havarijná situácia nastane v dôsledku konania Nájomcu a/alebo z dôvodov na strane Nájomcu a v dôsledku havarijnej situácie dôjde k zatvoreniu prevádzky Nájomcu Nájomca nemá nárok na zľavu z Nájomného počas doby, kedy bola prevádzka Nájomcu zatvorená.
- 5.14. Nájomca sa zaväzuje v rámci užívania Predmetu nájmu zabezpečovať revízie vlastných zariadení, inžinierskych sietí a inštalácií všetkého druhu vrátane ich príslušenstva, ktoré Nájomca do Predmetu nájmu umiestnil pred alebo počas trvania nájomného vzťahu na základe tejto Zmluvy v súlade s touto Zmluvou, a zabezpečiť si platné revízne správy na všetky svoje zariadenia, inžinierske siete a inštalácie vrátane ich príslušenstva, ktoré Nájomca zrealizoval a/alebo vlastní a/alebo umiestnil v /na Predmete nájmu.

- 5.15. Nájomca môže prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo do obdobného užívania tretej osobe len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa. Ustanovenie tohto bodu sa nevzťahuje na prípady odplatného umiestnenia reklamných stojanov a iných podobných zariadení dodávateľov Nájomcu v Predmete nájmu slúžiacich na reklamné a marketingové účely alebo prezentáciu výrobkov predávaných Nájomcom v Predmete nájmu. Zmluvné strany vyhlasujú, že súhlas Prenajímateľa s uzavretím podnájomnej zmluvy v Predmete nájmu medzi Nájomcom a spoločnosťou OFFICE LINE SK spol. s r.o., IČO: 31 344 771 ako podnájomcom, ktorý vydal Prenajímateľ dňa 29.03.2021, sa považuje aj za súhlas s podnájomom podľa tejto Zmluvy a Prenajímateľ nemá proti uzavretiu ďalšej podnájomnej zmluvy s touto spoločnosťou žiadne námietky.
- 5.16. Nájomca je povinný konať tak, aby nedochádzalo ku škodám na Predmete nájmu.
- 5.17. Nájomca je oprávnený vo svojom vlastnom mene a na svoje náklady uplatňovať akékoľvek výdavky súvisiace so opravami a údržbou, ktoré v Predmete nájmu vykonal v súlade s touto Zmluvou. Nájomca je povinný odstrániť všetky škody, ktoré úmyselne spôsobil v Predmete nájmu na vlastné náklady. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený vykonávať na Predmete nájmu pravidelnú prehliadku, a to za účelom zistenia závad alebo poškodenia na Predmete nájmu. Na vykonanie takejto prehliadky sa ustanovenie bodu 5.9 použije primerane. Nájomca je povinný do 14 dní od doručenia zoznamu
- a) závad na Predmete nájmu, v dôsledku ktorých by mohlo dôjsť k (a) škodám na majetku Prenajímateľa a/alebo (b) škodám na Predmete nájmu, resp. stavebných prácach ktoré zhotovoval Prenajímateľ, a/alebo (c) škodám na rozvodoch vody, elektriky, vzduchotechniky, kúrenia, kanalizácie a/alebo iných rozvodoch nachádzajúcich sa na Predmete nájmu, a alebo
 - b) závad rozvodov vody, elektriky, vzduchotechniky, kanalizácie,
- ktoré boli Prenajímateľom zistené na Predmete nájmu v rámci pravidelnej prehliadky Predmetu nájmu oznámiť Prenajímateľovi spôsob a termín začiatku prác na odstránení zistených závad, pokiaľ nejde o opravy, ktoré zabezpečuje Prenajímateľ. Termín začiatku prác podľa predchádzajúcej vety určí Nájomca v oznámení podľa závažnosti závady, pričom lehota v ktorej Nájomca začne s vykonávaním prác najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia oznámenia Prenajímateľovi. Ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, je Nájomca povinný odstrániť vady v primeranej lehote. Pri nedodržaní dohodnutých termínov, je Prenajímateľ oprávnený vykonať opravu neodstránených zistených závad na náklady Nájomcu.
- 5.18. Nájomca je povinný v prípade zistenia bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré je na Predmete nájmu povinný vykonávať Prenajímateľ podľa bodu 5.8 článku V. tejto Zmluvy.
- 5.19. Ak Nájomca vynaložil na Predmet nájmu náklady pri oprave, na ktorú je povinný Prenajímateľ a Prenajímateľ nevykonal opravu napriek písomnému upozorneniu Nájomcu s poskytnutím primeranej lehoty, má Nájomca nárok na náhradu týchto nákladov. Ak Prenajímateľ vynaložil na Predmet nájmu náklady pri oprave, na ktorú je povinný Nájomca a Nájomca nevykonal opravu napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa s poskytnutím primeranej lehoty, má Prenajímateľ nárok na náhradu týchto nákladov voči Nájomcovi.
- 5.20. Nájomca je s predchádzajúcim súhlasom Prenajímateľa oprávnený označiť Predmet nájmu pri vstupe do Predmetu nájmu svojím obchodným menom a označením charakteru prevádzky, ako aj umiestniť na stavbe, v ktorej sa nachádza Predmet nájmu, reklamné tabule, pričom rozsah a spôsob označenia Predmetu nájmu a umiestnenia reklamných tabúl vopred odkonzultuje s Prenajímateľom. Prenajímateľ potvrdzuje, že voči označeniu Predmetu nájmu a umiestneniu reklamných tabúl podľa Predchádzajúcej zmluvy o nájme, nemá žiadne námietky. Prenajímateľ nie je oprávnený súhlas podľa predchádzajúcej vety bezdôvodne odmietnuť. Úhrada za umiestnenie vecí uvedených v tomto bode počas doby platnosti tejto Zmluvy je zahrnutá v nájomnom.
- 5.21. Nájomca je oprávnený Predmet nájmu užívať 24 hod. denne. Prenajímateľ je povinný umožniť vstup do prevádzky v Predmete nájmu Nájomcovi, resp. osobám povereným Nájomcom 24 hod. denne počas celej doby trvania nájmu a po jeho skončení až do vypratania a odovzdania priestorov Predmetu nájmu.

- 5.22. Nájomca je oprávnený vybaviť Predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich Predmet nájmu (mreže, prostriedky elektronickej ochrany priestorov atď.). Nájomca sa zaväzuje oznámiť písomne Prenajímateľovi montáž a prevádzku zabezpečovacieho zariadenia na Predmete nájmu. Pre prípad nutného zásahu je Nájomca povinný určiť telefonické spojenie a osobu, oprávnenú zasahovať do prevádzky zabezpečovacieho zariadenia, ktorá bude schopná Prenajímateľovi zaistiť vyradenie zabezpečovacieho systému na čas nevyhnutne potrebný na zásah.
- 5.23. Nájomca je povinný udržiavať na vlastné náklady Predmet nájmu v čistote a poriadku.
- 5.24. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil Nájomcu pri užívaní Predmetu nájmu.
- 5.25. Nájomca umožní Prenajímateľovi vykonať odbornú prehliadku Predmetu nájmu v priebehu trvania nájmu; ustanovenie bodu 5.9 tohto článku tejto Zmluvy platí rovnako aj pre vstup do Predmetu nájmu z dôvodu tejto prehliadky.
- 5.26. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady získať a udržiavať v platnosti všetky úradné povolenia vyžadované pre vykonávanie činnosti Nájomcu v Predmete nájmu a odovzdať na základe žiadosti Prenajímateľa Prenajímateľovi kópiu každého povolenia, či zmeny tohto povolenia.
- 5.27. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa o všetkých skutočnostiach brániacich riadnemu užívaniu Predmetu nájmu a spoločných priestorov.
- 5.28. Nájomca nie je oprávnený pripevňovať na steny, stropy, alebo iné miesta v Predmete nájmu predmety, ktoré by mohli predstavovať neprimerane veľkú záťaž.
- 5.29. Nájomca nebude odkladať tovar a iné predmety v spoločných priestoroch.
- 5.30. Akékoľvek činnosti Nájomcu, ktoré by mohli spôsobiť zmeny vonkajšieho vzhľadu Predmetu nájmu či Stavby podliehajú predchádzajúcemu súhlasu Prenajímateľa.
- 5.31. Akékoľvek refakturácie, ktoré uskutoční Prenajímateľ voči Nájomcovi, musia byť bez akéhokoľvek finančného navýšenia a účtovania dodatočných nákladov a ich podkladom musí byť faktúra, ktorú obdržal Prenajímateľ.
- 5.32. Prenajímateľ je oprávnený nainštalovať na Stavbe rámy na billboardy, ktoré budú vo vlastníctve Prenajímateľa, pričom v daných billboardoch budú umiestnené najmä, nie však výlučne, označenia Nájomcov nachádzajúcich sa v stavbe, resp. reklamy daných Nájomcov. Prenajímateľ je zároveň oprávnený na pozemkoch vo vlastníctve Prenajímateľa umiestniť rámy na billboardy a/alebo reklamné zariadenia podľa vlastného uváženia.
- 5.33. Prenajímateľ je oprávnený prenechať akékoľvek priestory nachádzajúce sa v Stavbe do odplatného alebo bezodplatného užívania akejkoľvek tretej osobe vrátane osoby, ktorá konkuruje Nájomcovi.
- 5.34. Nájomca výslovne súhlasí, že v prípade ak Prenajímateľ prevedie vlastnícke právo k Stavbe, Nájomca nevyužije svoje právo podľa § 680 ods. 3 Občianskeho zákonníka.
- 5.35. Nájomca zodpovedá za to, že riadne plnenie jeho povinností z tejto Zmluvy, ako aj povinností vzniknutých v dôsledku porušenia Zmluvy Nájomcom (vrátane povinnosti na náhradu škody a povinnosti zaplatiť zmluvnú pokutu) bude zabezpečené zábezpekou v prospech Prenajímateľa, zloženou vo forme depozitu v sume zodpovedajúcej 2 (dvom) mesačným Nájomným vo výške 4.960,88 EUR (ďalej len „**Depozit**“), ktorý bude držaný na účte Prenajímateľa IBAN: . Nájomca je povinný Depozit uhradiť pred

uzatvorením tejto Zmluvy najneskôr v deň začatia doby nájmu. Prenajímateľ potvrdzuje, že v zmysle Predchádzajúcej zmluvy o nájme eviduje od Nájomcu uhradený a nespotrebovaný depozit vo výške 6903,- EUR. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť sumu vo výške 1.942,12 EUR, t.j. sumu predstavujúcu sumu rozdielu sumy depozitu v zmysle Predchádzajúcej zmluvy a sumy Depozitu podľa tejto Zmluvy, a to najneskôr do 15.1.2023. Výška Depozitu bude upravovaná takým istým spôsobom ako výška Nájomného podľa tejto Zmluvy. Nájomca sa zaväzuje zvýšiť alebo doplniť Depozit na výšku požadovanú touto Zmluvou vždy, keď Prenajímateľ použije Depozit spôsobom podľa tejto Zmluvy. Akékoľvek zvýšenie alebo doplnenie Depozitu bude urobené Nájomcom do pätnástich (15) dní po tom, ako bol o to Nájomca požiadaný Prenajímateľom. Prenajímateľ môže od tejto Zmluvy písomne odstúpiť, ak Nájomca v dodatočnej lehote pätnástich (15) dní ani napriek písomnej výzve nezvýši alebo nedoplní Depozit v súlade s touto Zmluvou.

- 5.36. Prenajímateľ je oprávnený použiť Depozit alebo jeho časť na uspokojenie svojej splatnej pohľadávky voči Nájomcovi vzniknutej na základe alebo v súvislosti s touto Zmluvou. V takom prípade Prenajímateľ bez zbytočného odkladu písomne informuje Nájomcu o použití Depozitu alebo jeho časti a vyzve ho na jeho doplnenie.
- 5.37. Uplatnením práva Prenajímateľa použiť Depozit alebo jeho časť podľa bodu 5.36 tejto Zmluvy nie je dotknuté právo Prenajímateľa vypovedať a/alebo odstúpiť od tejto Zmluvy za podmienok uvedených v tejto Zmluve.
- 5.38. Prenajímateľ je povinný vrátiť Nájomcovi v lehote 60 dní odo dňa ukončenia tejto Zmluvy Depozit alebo jeho časť, ktorá nebola použitá podľa bodu 5.36 tejto Zmluvy (ďalej len „**Zostatkový depozit**“).

VI.

Bezpečnostné opatrenia

- 6.1. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu a spoločné priestory a zariadenia v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, slovenskými technickými normami a hygienickými bezpečnostnými a protipožiarňými predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
- 6.2. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za dodržiavanie predpisov na úseku bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci (ako za svojich zamestnancov, tak aj za osoby, ktoré sa s vedomím Nájomcu či s jeho súhlasom zdržiavajú v Predmete nájmu) ako i predpisov o požiarnej ochrane. Nájomca bude dodržiavať platné právne predpisy týkajúce sa údržby a priebežnej kontroly protipožiarneho zariadenia umiestneného v Predmete nájmu a tieto kontroly a údržbu protipožiarneho zariadenia vykonávať a zistené nedostatky odstraňovať. Povinnosť a zodpovednosť podľa tohto bodu prislúcha Prenajímateľovi v súvislosti so spoločnými priestormi v Stavbe.
- 6.3. Prenajímateľ je povinný zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s nájmom spojené.
- 6.4. Nájomca bezodkladne oznámi vedúcemu pracovníkovi bezpečnostnej služby zabezpečujúcej ochranu Stavby každú udalosť ohrozujúcu bezpečnosť osôb a majetku v Predmete nájmu a v Stavbe.
- 6.5. Zmluvné strany sú viazané aj ďalšími povinnosťami, ktoré nie sú osobitne uvedené týmto článkom a ktoré pre nich vyplývajú z tejto Zmluvy alebo platných právnych predpisov.
- 6.6. Žiadna zo zmluvných strán nie je zodpovedná za neplnenie Zmluvy, pokiaľ je príčinou neplnenia vyššia moc, ako napr. zemetrasenie, povodeň, vojna, povstanie, teroristický útok alebo iné príčiny, ktoré nepodliehajú kontrole a zodpovednosti postihnutej zmluvnej strany (v Zmluve len ako „**vyššia moc**“). Existenciu okolností predstavujúcu vyššiu moc je každá zo Zmluvných strán povinná písomne oznámiť druhej Zmluvnej strane a vykonať všetky dostupné opatrenia na jej prekonanie.

VII. Skončenie nájmu

- 7.1. Nájom končí uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa tejto Zmluvy.
- 7.2. Nájom môže skončiť písomnou dohodou účastníkov i pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
- 7.3. Okrem prípadov výslovne uvedených v tejto Zmluve Prenajímateľ môže vypovedať túto Zmluvu ak:
- a) Nájomca napriek obdržanému písomnému upozorneniu Prenajímateľa s lehotou na nápravu v trvaní najmenej 15 dní naďalej užíva Predmet nájmu v rozpore so Zmluvou;
 - b) Nájomca mešká s platením Nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom, alebo s inými nárokmi Prenajímateľa, ktoré vyplývajú z tejto Zmluvy (rozumej ak Nájomca neuhradí svoje peňažné povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy) a v tomto omeškaní zotrvá napriek písomnému upozorneniu obdržanému od Prenajímateľa, v ktorom mu bola poskytnutá lehota na nápravu minimálne 30 dní;
 - c) bolo rozhodnuté o odstránení Stavby v ktorej sa nachádza Predmet nájmu alebo o zmenách Stavby v ktorej sa nachádza Predmet nájmu, čo bráni užívať nebytový priestor;
 - d) Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu Prenajímateľa a napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa s lehotou na nápravu v trvaní najmenej 14 dní nezabezpečí nápravu;
 - e) Ak uskutoční Nájomca alebo s jeho vedomím iné osoby akékoľvek stavebné zmeny Predmetu nájmu v rozpore s touto Zmluvou a Nájomca neuskutoční nápravu a to tak, že neuvedie Predmet nájmu do pôvodného stavu pred vykonaním vyššie uvedených stavebných zmien alebo stavebných úprav ani po obdržaní písomnej výzvy od Prenajímateľa, v ktorej mu bola na nápravu poskytnutá 30 (slovom tridsať) dňová lehota.
 - f) Ak Nájomca napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa neodstránil vady podľa bodu 5.17 Zmluvy na Predmete nájmu ku ktorým je povinný a/alebo Nájomca neodstráni z Predmetu nájmu resp. so stavby škodu, ktorú je Nájomca povinný odstrániť podľa bodu 5.7 Zmluvy a Nájomca neuskutoční nápravu ani po obdržaní písomnej výzvy od Prenajímateľa, v ktorej mu bola na nápravu poskytnutá 30 (slovom tridsať) dňová lehota.
- 7.4. Okrem prípadov výslovne uvedených v tejto Zmluve Nájomca môže písomne vypovedať túto Zmluvu aj ak:
- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu najal;
 - b) Predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie a Prenajímateľ napriek písomnej výzve Nájomcu s určením primeranej lehoty na nápravu, najmenej však v trvaní 30 dní, nezabezpečí nápravu;
 - c) Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce s § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy, a to v rozsahu na ktoré je Prenajímateľ povinný v zmysle tejto Zmluvy, a Prenajímateľ napriek písomnej výzve Nájomcu s určením primeranej lehoty na nápravu, najmenej však v trvaní 30 dní, nezabezpečí nápravu.
 - d) Ak Prenajímateľ napriek písomnému upozorneniu Nájomcu neodstránil vady podľa bodu 5.8 Zmluvy na Predmete nájmu ku ktorým je povinný Prenajímateľ a neuskutoční nápravu ani po obdržaní písomnej výzvy od Nájomcu, v ktorej mu bola na nápravu poskytnutá 30. (slovom tridsať) dňová lehota.
 - e) Ak po dobu dlhšiu ako 30 dní nebude mať Nájomca zabezpečený prístup do Predmetu nájmu pre účely zásobovania prevádzky Nájomcu v Predmete nájmu alebo pre účely zákazníkov Nájomcu, z verejnej komunikácie.

- 7.5. Ak v tejto Zmluve nie je výslovne uvedené inak, výpovedná lehota je pre Prenajímateľa aj Nájomcu rovnaká a je 3 mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola takáto písomná výpoveď doručená druhej strane.
- 7.6. V prípade, že Nájomca vykoná na/v Predmete nájmu stavebné úpravy so súhlasom Prenajímateľa, je tieto povinný pri skončení nájmu odstraňovať, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Zmluvné strany potvrdzujú, že po uzavretí Predchádzajúcej zmluvy o nájme a odovzdaní Predmetu nájmu do užívania Nájomcu, Nájomca nevykoná žiadne stavebné úpravy Predmetu nájmu, čo sa Nájomca zaväzuje nerozporovať.
- 7.7. Ak nie je dohodnuté inak, v prípade akéhokoľvek porušenia ustanovení 3.1, 4.1, 5.1, 5.5, 5.8a), 5.14, 5.22 a/alebo 6.2 tejto zmluvy zo strany Nájomcu, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 500,- Eur (slovom päťsto Eur), a to aj opakovane. Nárok Prenajímateľa na náhradu škody tým nie je akokoľvek dotknutý tak v rozsahu krytom, ako aj prevyšujúcom zmluvnú pokutu. Zmluvná pokuta je splatná do 15 dní od doručenia výzvy na zaplatenie zmluvnej pokuty.
- 7.8. Okrem prípadov uvedených výslovne v Zmluve môže Prenajímateľ jednostranne odstúpiť od zmluvy aj v prípade ak na majetok Nájomcu bol právoplatne vyhlásený konkurz. Platnosť a účinnosť Zmluvy sa v prípade odstúpenia Prenajímateľa od zmluvy z akéhokoľvek dôvodu končí dňom doručenia písomného vyhotovenia odstúpenia od Zmluvy Nájomcovi. Zmluva v takomto prípade zaniká ex nunc.
- 7.9. Okrem prípadov uvedených v tejto Zmluve môže Nájomca jednostranne odstúpiť od zmluvy aj v prípade, ak na majetok Prenajímateľa bol právoplatne vyhlásený konkurz. Platnosť a účinnosť Zmluvy sa v prípade odstúpenia od Zmluvy končí dňom doručenia písomného vyhotovenia odstúpenia od Zmluvy Prenajímateľovi. Zmluva v takom prípade zaniká ex nunc.
- 7.10. V prípade akéhokoľvek spôsobu ukončenia nájomného vzťahu založeného touto Zmluvou je Nájomca povinný do 15 kalendárnych dní po dni skončenia Zmluvy na vlastné náklady vypratať Predmet nájmu a odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi, a to na základe odovzdávacieho protokolu. V prípade ak Nájomca Predmet nájmu v lehote 15 odo dňa skončenia nájmu nevyprace, je Prenajímateľ oprávnený sám alebo prostredníctvom tretej na to určenej osoby vypratať Predmet nájmu na náklady Nájomcu a na náklady Nájomcu hnuť veci a tovar nachádzajúci sa v tomto momente v Predmete nájmu uskladiť a oznámiť Nájomcovi miesto uskladnenia hnuť vecí. V prípade ak si Nájomca tieto veci nevyzdvihne ani do 30 dní odo dňa ich uskladnenia, je Prenajímateľ oprávnený na náklady Nájomcu tieto veci predať a/alebo zničiť. V prípade predaja, je oprávnený si zisk z predaja započítať s povinnosťou Nájomcu nahradiť Prenajímateľovi náklady, ktoré mu vznikli v súvislosti s vyprataním Predmetu nájmu a ich uskladnením. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu vrátiť v stave, v akom ho prevzal od právneho predchodcu Nájomcu, spoločnosti Nákupné centrum, s.r.o. na základe Predchádzajúcej zmluvy o nájme, zohľadňujúc bežné opotrebenie a úpravy, ktoré Nájomca na Predmete nájmu uskutočnil so súhlasom Prenajímateľa v súlade s touto Zmluvou. V odovzdávacom protokole sa uvedú vady Predmetu nájmu vzniknuté počas trvania nájmu. Tieto vady je Nájomca povinný odstrániť na vlastné náklady v lehote určenej zmluvnými stranami, najneskôr však v primeranej lehote s ohľadom na charakter prípadnej vady. Ak Nájomca poruší túto svoju povinnosť a v lehote stanovenej pri odovzdávaní Predmetu nájmu vady neodstráni, má Prenajímateľ voči Nájomcovi nárok na dohodnutú zmluvnú pokutu v sume 100,- Eur za každý deň omeškania. Tým nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody prevyšujúcu výšku zmluvnej pokuty v zmysle Občianskeho zákonníka.
- 7.11. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že ustanovenie § 14 písm. c) zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov sa neuplatní v prípade ak Nájomca zanikne s právnym nástupníctvom.
- 7.12. Zmluvné strany sa dohodli, že užívaním Predmetu nájmu Nájomcom po skončení dohodnutej doby nájmu nedochádza k obnoveniu tejto Zmluvy ani nájmu dojednaného v tejto Zmluve o žiadnu ďalšiu dobu a

aplikácia ustanovenia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka na zmluvný vzťah založený touto Zmluvou sa týmto výslovne vylučuje.

- 7.13. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akéhokoľvek omeškania ktorejkoľvek Zmluvnej strany alebo porušenia tejto Zmluvy spôsobeného obmedzeniami alebo opatreniami prijatými v dôsledku pandémie Covid – 19, Zmluvná strana, ktorá nie je v omeškaní alebo neporušujúca Zmluvná strana nie je oprávnená voči Zmluvnej strane, ktorá je v omeškaní alebo porušuje povinnosti podľa tejto Zmluvy uplatniť jednostranné ukončenie tejto Zmluvy ani si voči takejto Zmluvnej strane uplatniť akúkoľvek zmluvnú pokutu, inú sankciu alebo náhradu škody.

VIII. Doručovanie

- 8.1. Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti s touto Zmluvou a jej plnením (ďalej len „**písomnosť**“), musia byť urobené v písomnej forme a doručené na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy alebo na inú adresu, ktorú oznámi táto zmluvná strana.
- 8.2. Obe zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si oznamovať zmenu adresy sídla bez zbytočného odkladu. Každá zmluvná strana je však vždy oprávnená uskutočniť doručenie na adresu, ktorá je ako sídlo zapísaná v obchodnom registri; za takúto adresu sa považuje aj adresa, ktorá prestala byť sídlom zmluvnej strany menej ako 14 dní od odoslania zásielky druhou zmluvnou stranou, ibaže zmluvná strana, ktorej sa doručuje, oznámi druhej zmluvnej strane zmenu tohto sídla pred odoslaním danej zásielky.
- 8.3. Písomnosť sa považuje za doručенú za nasledovných podmienok:
- a) v prípade osobného doručovania alebo doručovania prostredníctvom kuriérskej služby sa písomnosť považuje za doručенú odovzdaním písomnosti oprávnenej osobe alebo inej osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručенke alebo kópii doručovanej písomnosti, alebo odmietnutím prevzatia písomnosti takou osobou;
 - b) v prípade doručovania prostredníctvom Slovenskej pošty, doručенím na adresu zmluvnej strany a v prípade doporučenej zásielky odovzdaním písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručенke. V prípade, ak zmluvná strana nie je zastihnutá, písomnosť sa uloží na pošte a zmluvná strana sa vhodným spôsobom vyzve, aby si písomnosť vyzdvihla. Písomnosť sa považuje za doručенú dňom, keď si ju druhá zmluvná strana v úložnej dobe vyzdvihne, pričom úložná doba nesmie byť menej ako 15 dní. V prípade, ak sa písomnosť vráti ako nedoručená z dôvodu, že zmluvná strana je neznáma, zmenila adresu alebo z iného dôvodu (napr. neprevzatie v úložnej dobe), písomnosť sa považuje za doručенú dňom vrátenia nedoručenej zásielky s písomnosťou a to i vtedy, ak sa zmluvná strana o tom nedozvie;
 - c) v prípade doručovania prostredníctvom emailu sa písomnosť považuje za doručенú okamihom doručenia potvrdenia príjemcu o prečítaní písomnosti v emailovej forme odosielateľovi.
- 8.4. Písomnosti, ktorých obsah sa týka platnosti, účinnosti, znenia Zmluvy, alebo ich obsah považuje doručujúca zmluvná strana za podstatný z iného dôvodu, sa považujú za doručенé len, ak boli doručенé spôsobom podľa bodu písm. a) a b) tohto bodu.

IX.
Záverečné ustanovenia

9.1. Prenajímateľ prehlasuje a zaručuje, že:

- a) ku dňu začatia Doby nájmu podľa tejto Zmluvy Predmet nájmu nie je predmetom žiadnej zmluvy (budúcej, kúpnej, záložnej, darovacej, nájomnej a pod.) s výnimkou záložného práva, ak je záložným veriteľom osoba, ktorá poskytne financovanie Prenajímateľovi;
- b) ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy neexistujú žiadne úradné rozhodnutia, nariadenia, predbežné opatrenia ani súdne alebo iné spory a pod., ktoré sa týkajú Predmetu nájmu, z ktorých by mohli vyplývať pre Nájomcu finančné alebo iné záväzky, okrem prípadu ak vydanie týchto rozhodnutí zapríčinil Nájomca;
- c) ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy na majetok Prenajímateľa nie je podaný návrh na konkurzné konanie zo strany Prenajímateľa, a ani nie je vyhlásené konkurzné konanie na majetok Prenajímateľa, a ani vedené exekučné konanie;
- d) ku dňu podpisu tejto Zmluvy nebolo voči nemu oprávnené začaté konanie, na základe ktorého by mohlo dôjsť k dražbe stavby, a ani zriadené iné záložné právo k stavbe ako povolené podľa písm. (a) tohto bodu Zmluvy;

Prenajímateľ nahradí Nájomcovi všetku škodu, ktorá vznikne Nájomcovi v dôsledku nepravdivosti alebo neúplnosti vyššie uvedených vyhlásení uvedených v tomto bode. Prenajímateľ však nezodpovedá Nájomcovi za akúkoľvek a žiadnu škodu, prípadne vzniknutú Nájomcovi v súvislosti s nepravdivosťou a neúplnosťou vyhlásení v bode 9.1 písm. a), b), c) a d) tejto Zmluvy v prípade, ak zmluvy alebo právne úkony tam uvedené nevykonával alebo sa na nich nepodieľal a nezavinil alebo nespôsobil vydanie tam uvedených rozhodnutí.

9.2. Prenajímateľ vyhlasuje a ubezpečuje, že:

- a) je oprávnený uzatvoriť túto Zmluvu a plniť záväzky z nej vyplývajúce;
- b) uzatvorenie tejto Zmluvy nepredstavuje porušenie práv akýchkoľvek tretích osôb.

9.3. Nájomca vyhlasuje a ubezpečuje, že:

- a) je oprávnený uzatvoriť túto Zmluvu a plniť záväzky z nej vyplývajúce;
- b) uzatvorenie tejto Zmluvy nepredstavuje porušenie práv akýchkoľvek tretích osôb,
- c) nemá vedomosť o tom, že ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy existujú úradné (najmä, avšak nie výlučne súdne ani rozhodcovské) rozhodnutia, nariadenia a pod., ktoré by sa týkali Predmetu nájmu takým spôsobom, že by mohli z toho vyplývať pre Prenajímateľa finančné alebo iné záväzky, ak ich vydanie zapríčinil Nájomca.

Zmluvné strany si navzájom nahradia všetku škodu, ktorá vznikne druhej strane v dôsledku nepravdivosti alebo neúplnosti vyššie uvedených vyhlásení uvedených v bode 9.2. alebo 9.3 tohto článku.

9.4. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných kontaktných osobách na účely plnenia tejto Zmluvy:

- a) Vo veciach zmluvných
 - Za Prenajímateľa: Ing. Veronika Klochanová
 - Za Nájomcu
- b) Vo veciach technických
 - Za Prenajímateľa: Andrea Levická
 - Za Nájomcu

9.5. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že ani jedna zo Zmluvných strán nie je oprávnená jednostranným právnym úkonom započítať si akékoľvek svoje pohľadávky proti pohľadávkam druhej zmluvnej strany vzniknutým na základe a/alebo v súvislosti s touto Zmluvou, pokiaľ nie je dohodnuté v Zmluve inak.

- 9.6. Ak je akékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy neplatné alebo neúčinné alebo sa stane takým v budúcnosti, nemá to vplyv na platnosť a účinnosť ostatných ustanovení Zmluvy, pokiaľ z povahy neplatného alebo neúčinného ustanovenia Zmluvy alebo z jeho obsahu alebo z okolností, za ktorých bolo dojednané, nevyplýva, že takéto neplatné alebo neúčinné ustanovenie nemožno oddeliť od ostatného obsahu. Zmluvné strany sa dohodli, že takéto neplatné alebo neúčinné ustanovenie nahradia po vzájomnej dohode platným a účinným ustanovením, ktoré sa svojim obsahom bude najviac približovať významu nahradeného ustanovenia, a to do 30 kalendárnych dní odo dňa, kedy bola o možnej neplatnosti alebo neúčinnosti tohto ustanovenia preukázateľne informovaná druhá zmluvná strana.
- 9.7. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky skutočnosti, informácie a údaje, ktoré sú uvedené v tejto Zmluve a/alebo ktoré budú uvedené v jej dodatkoch a prílohách a/alebo ktoré sa zmluvné strany dozvedeli v súvislosti s touto Zmluvou, jej plnením sú dôvernými informáciami (ďalej len „**dôverné informácie**“). Obidve zmluvné strany sú povinné zachovávať mlčanlivosť o dôverných informáciách, ibaže by z tejto Zmluvy alebo z príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov vyplývalo inak. Záväzok zmluvných strán obsiahnutý v tomto článku Zmluvy nezaniká ani po skončení jej účinnosti. Zmluvné strany sa zaväzujú, že dôverné informácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej Zmluvnej strany nevyužijú pre seba a/alebo pre tretie osoby, neposkytnú tretím osobám a ani neumožnia prístup tretích osôb k dôverným informáciám okrem orgánov štátnej správy a územnej samosprávy. Za dôverné informácie sa považujú najmä, avšak nie len, všetky informácie a údaje týkajúce sa „know-how“, obchodných tajomstiev, procesov, postupov, programov, návrhov, vzorcov, marketingu, reklamy, finančné a komerčné údaje, údaje o predaji, písomné materiály, údaje o zloženiach, výkresoch, diagramoch, počítačových alebo softvérových programoch, štúdiách, prebiehajúcich prácach, vizuálnych demonštráciách, podnikateľských plánoch, rozpočtoch, prognózach, údaje o zákazníkoch, nápadoch, koncepciách, znakoch, náčrtoch, patentoch, autorských právach a iné údaje v ústnej, písomnej, grafickej, elektronickej alebo akejkoľvek inej forme alebo médiu. Tieto informácie a údaje sa budú považovať za dôverné podľa § 271 Obchodného zákonníka.
- 9.8. Právne vzťahy medzi zmluvnými stranami sa spravujú príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky. Zmluvné strany sa dohodli, že súdmi príslušnými na rozhodovanie akýchkoľvek sporov vyplývajúcich z tejto Zmluvy sú súdy Slovenskej republiky.
- 9.9. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvné pokuty dohodnuté v tejto Zmluve ako aj ich výšku považujú za primeranú s ohľadom na dôležitosť a význam zabezpečovaného záväzku.
- 9.10. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu tejto Zmluvy obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv. Táto Zmluva je záväzná aj pre právnych nástupcov zmluvných strán.
- 9.11. Akékoľvek zmeny a doplnenia tejto Zmluvy musia byť vykonané vo forme písomného dodatku, ktorý musí byť zmluvnými stranami riadne podpísaný.
- 9.12. Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, po dvoch pre každú zo zmluvných strán.
- 9.13. Zmluvné strany si Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a prehlasujú, že táto Zmluva je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle, na znak čoho ju podpisujú.
- 9.14. Neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy sú jej prílohy nasledovne:
1/ list vlastníctva č. 10288 pre k. ú Staré Mesto
2/ pôdorys Predmetu nájmu

-----PODPISOVÁ STRANA NASLEDUJE-----

Prenajímateľ: _____

Bratislava

Univerzitná nemocnica / Nemocnica svätého Michala, a. s.
doc. MUDr. Branislav Delej, PhD., MPH, predseda predstavenstva a generálny riaditeľ

Nájomca:

Bratislava ..

Giese & Partner, s. r. o. - organizačná zložka
Martin Holler, vedúci organizačnej zložky