

---

**ZMLUVA**  
**O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**  
**Č. NsM- 3 - 104/2023**  
**Č. DÚ: 14574/2023/OLP/RP-4**

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

---

**PRENAJÍMATEĽ:**

Obchodné meno : **Univerzitná nemocnica – Nemocnica svätého Michala, a. s.**  
sídlo : Satinského I.7770/1, 811 08 Bratislava  
IČO : 44 570 783  
IČ DPH :  
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 : **Dopravný úrad**  
sídlo : Letisko M. R. Štefánika, 823 05 Bratislava  
IČO : 42 355 826  
DIČ :  
bankové spojenie :  
IBAN :  
v zastúpení : Pavol Hudák, MSc, predseda

(ďalej aj ako „Nájomca“)

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

## I.

### Predmet a účel nájmu, vymedzenie pojmov

- 1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby súp. č. 3049, druh stavby: 12, popis stavby: nemocnica nová (ďalej len ako „**Stavba**“) postavenej na pozemku parcely registra „C“ s parc. č.: 176/4 o výmere 974 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, spôsob využívania pozemku: 16, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Stredné Mesto, obec: Košice-Staré Mesto, okres: Košice I, evidovanej Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom na LV č. 10864.
- 1.2. Na základe tejto Zmluvy Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi za odplatu do jeho užívania (nájmu) nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí Stavby špecifikovanej v bode číslo 1.1. tejto Zmluvy - miestnosť č. 129 o výmere podlahovej plochy **20,18 m<sup>2</sup>** (ďalej len „**Predmet nájmu**“ alebo „**Nebytové priestory**“).
- 1.3. Pôdorys Predmetu nájmu a presné umiestnenie je znázornené grafickým spôsobom v **prílohe č. 1** (ďalej len „**pôdorys**“) tejto Zmluvy.
- 1.4. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do užívania Nebytové priestory spolu s jeho vnútorným zariadením, ktoré tvoria hnutelné veci špecifikované v **prílohe č. 2** tejto Zmluvy.
- 1.5. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu za účelom zriadenia a užívania kancelárskych priestorov na administratívne účely.
- 1.6. Zmena účelu nájmu je možná len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 1.7. Okrem Predmetu nájmu špecifikovaného v bode 1.2. tohto článku je Nájomca oprávnený užívať aj spoločné priestory nevyhnutné na prístup k Predmetu nájmu (komunikačné priestory) a spoločné sociálne zariadenia nachádzajúce sa na prízemí Stavby špecifikovanej v bode číslo 1.1. tejto Zmluvy (za účelom odstránenia pochybností myslia sa priestory mimo priestorov, ktoré sú Predmetom nájmu) /ďalej len „**spoločné nebytové priestory**“/.

## II.

### Doba nájmu, prevzatie Predmetu nájmu

- 2.1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú od 01.06.2023 do 31.05.2024 (ďalej len „**Doba nájmu**“).
- 2.2. Zmluvné strany potvrdzujú a vyhlasujú, že na základe Nájomnej zmluvy uzatvorenej dňa 06.07.2011 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 04.02.2013 a Dodatku č. 2 zo dňa 13.04.2016 (ďalej len „**Predchádzajúca Nájomná zmluva**“) medzi právnym predchodcom Prenajímateľa: Letecká vojenská nemocnica, a.s., IČO: 36 601 578, sídlo: Murgašova 1, 040 86 Košice a právnym predchodcom Nájomcu: Letecký úrad Slovenskej republiky, IČO: 30 810 752, sídlo: Letisko M. R. Štefánika, 823 05 Bratislava, 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 01.06.2023. 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 **12 € za 1 m<sup>2</sup>** plochy prenajatých priestorov špecifikovaných v článku I. bod 1.2. tejto Zmluvy, t. j. mesačne v sume **242,16 €** (ďalej len „**Nájomné**“) za celkovú výmeru podlahovej plochy Predmetu nájmu. K sume Nájomného bude pripočítaná DPH v zákonnej sadzbe, ktorú je 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 20 dní odo dňa doručenia faktúry Nájomcovi.
- 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 nevyplýva inak.
- 3.7. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomné uvedené v článku III. bod 3.1. tejto Zmluvy zahŕňa v sebe aj platby za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu a za poskytnutie všetkého potrebného vybavenia, t. j. najmä úhrady za vodné, stočné, elektrickú energiu, vykurovanie, odvoz a likvidáciu odpadu, upratovanie a internet.

### IV.

#### Práva a povinnosti zmluvných strán

- 4.1. 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 a Nájomca nemá proti takémuto konaniu resp. poškodeniu Predmetu nájmu uzatvorenú poisťovnú 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 poisťovnej zmluvy uzatvorenej vo vzťahu k Predmetu nájmu Prenajímateľom a/alebo nebude uhradená v celom rozsahu.
- 4.2. 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.
- 4.3. Na vykonanie stavebných úprav alebo iných zmien v Predmete nájmu počas účinnosti tejto Zmluvy sa vyžaduje predchádzajúci písomný súhlas Prenajímateľa. 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 uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak.

4.4. Zmluvné strany sa dohodli, že:

Prenajímateľ je povinný vykonávať a zabezpečovať:

- a) opravy ostatných priestorov v Stavbe a Stavby;
- b) elektrické osvetlenie spoločných priestorov a parkoviska;
- c) upratovanie a údržba spoločných priestorov, prístupových komunikácií a parkoviska.
- d) údržba Stavby a ostatných priestorov;
- e) strešného pláštá vrátane klampiarskych prvkov;
- f) betónového a oceľového skeletu Stavby;
- g) zvislých rozvodov kanalizácie vodovodu, UK, chladenia;
- h) fasádneho pláštá, pokiaľ nejde o žiadne pohyblivé okná;
- i) údržba Predmetu nájmu, avšak len v rozsahu, v akom túto nezabezpečuje Nájomca podľa tohto ustanovenia tejto Zmluvy.

4.5. Za účelom splnenia povinnosti Prenajímateľa uvedených v bode 4.4. tohto článku je Nájomca povinný umožniť Prenajímateľovi vstup do Predmetu nájmu v nevyhnutnom rozsahu, a to na základe predchádzajúceho písomného oznámenia Prenajímateľa doručeného Nájomcovi (na adresu sídla 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 nezavahuje 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.

4.6. Ak opravy a údržba podľa bodu 4.4. tohto článku tejto Zmluvy nevyžaduje vstup do Predmetu nájmu, avšak môže mať vplyv na užívanie Predmetu nájmu Nájomcom, 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 4.7. tohto článku tejto Zmluvy.

4.7. 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. 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 do Predmetu nájmu v nevyhnutnom rozsahu.

4.8. Prenajímateľ sa zaväzuje, že činnosťami, uvedenými najmä v bodoch 4.4. až 4.7. tohto článku tejto Zmluvy, nebude v neprimeranej miere obmedzovať Nájomcu v užívaní Predmetu 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 do Predmetu 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. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že v prípade, ak nastane taká havarijná situácia, že si vyžiada prerušenie užívania Predmetu nájmu Nájomcom a so súhlasom Nájomcu sa v Predmete nájmu budú vykonávať činnosti smerujúce k odstráneniu havarijnej situácie, tak sa obmedzenie 6 hodín nevzťahuje na odstránenie takejto havarijnej situácie, avšak Prenajímateľ je povinný havarijnú situáciu odstrániť v nasledujúci deň do začiatku úradných hodín 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 prerušeniu užívania Predmetu nájmu Nájomcom, Nájomca nemá nárok na zľavu z Nájomného počas doby, kedy bolo užívanie Predmetu nájmu takto prerušené.

- 4.9. Nájomca môže prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo do obdobného užívania tretej osobe len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.
- 4.10. Nájomca je povinný konať tak, aby nedochádzalo ku škodám na Predmete nájmu.
- 4.11. Nájomca je oprávnený vo svojom vlastnom mene a na svoje náklady uplatňovať akékoľvek výdavky súvisiace s opravami a údržbou, ktoré v Predmete nájmu vykonal v súlade s touto Zmluvou. Nájomca je povinný odstrániť všetky škody, ktoré úmyselne spôsobil zamestnanec Nájomcu 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. Nájomca je povinný do 14 dní od doručenia zoznamu závad na Predmete nájmu, v dôsledku ktorých by mohlo dôjsť ku (a) škodám na majetku Prenajímateľa a/alebo (b) škodám na Predmete nájmu, resp. na stavebných prácach, ktoré zhotovoval Prenajímateľ, ktoré boli Prenajímateľom zistené na Predmete nájmu v rámci pravidelnej prehliadky Predmetu nájmu a 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.
- 4.12. Nájomca je povinný v prípade zistenia bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré je na Predmete nájmu povinný vykonávať Prenajímateľ podľa bodu 4.4. článku IV. tejto Zmluvy.
- 4.13. 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.
- 4.14. Nájomca je s predchádzajúcim súhlasom Prenajímateľa oprávnený označiť Predmet nájmu pri vstupe do Predmetu nájmu informačnou tabuľkou s jeho logom a s úradnými hodinami a montáž tabuľky bude uskutočnená v spolupráci so zástupcom Prenajímateľa, ktorému bude montáž vopred nahlásená, ako aj umiestniť na Stavbe, v ktorej sa nachádza Predmet nájmu, informačné tabuľky v areáli Prenajímateľa pričom rozsah a spôsob označenia Predmetu nájmu a umiestnenia informačných tabuľky vopred odkonzultuje s Prenajímateľom. Prenajímateľ potvrdzuje, že voči označeniu Predmetu nájmu a umiestneniu informačných tabuľky 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.
- 4.15. Nájomca je oprávnený Predmet nájmu užívať 24 hod. denne. Prenajímateľ je povinný umožniť vstup do Predmetu nájmu Nájomcovi, resp. povereným zamestnancom Nájomcu 24 hod. denne počas celej doby trvania nájmu a po jeho skončení až do vypratania a odovzdania Nebytových priestorov.

- 4.16. Prenajímateľ sa zaväzuje v rámci poskytovania služby pravidelného upratovania Predmetu nájmu vykonávať každodenné vyprázdnňovanie odpadkových košov a každodenné čistenie a dezinfekciu sociálneho zariadenia, ktoré sa nachádza v spoločných priestoroch Stavby uvedenej v článku I. bod 1.1. tejto Zmluvy a najmenej jeden krát týždenne čistenie podláh a utieranie prachu v Predmete nájmu, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak..
- 4.17. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil Nájomcu pri užívaní Predmetu nájmu.
- 4.18. Nájomca umožní Prenajímateľovi vykonať odbornú prehliadku Predmetu nájmu v priebehu trvania nájmu.
- 4.19. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa o všetkých skutočnostiach brániacich riadnemu užívaniu Predmetu nájmu a spoločných priestorov.
- 4.20. Nájomca nie je oprávnený pripevňovať na steny, stropy, alebo iné miesta v Predmete nájmu predmety, ktoré by mohli predstavovať neprimerane veľkú záťaž.
- 4.21. Nájomca nebude odkladať žiadne predmety v spoločných priestoroch.
- 4.22. Akékoľvek činnosti Nájomcu, ktoré by mohli spôsobiť zmeny vonkajšieho vzhľadu Predmetu nájmu či Stavby podliehajú predchádzajúcemu súhlasu Prenajímateľa.
- 4.23. 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.
- 4.24. 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.
- 4.25. Prenajímateľ je oprávnený prenechať akékoľvek priestory nachádzajúce sa v Stavbe do odplatného alebo bezodplatného užívania akejkoľvek tretej osobe.
- 4.26. Nájomca výslovne súhlasí, že v prípade ak Prenajímateľ prevedie vlastnícke právo k Stavbe, Nájomca nevyužije svoje právo podľa § 680 ods. 3 Občianskeho zákonníka.

## **V.**

### **Bezpečnostné opatrenia**

- 5.1. 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 protipožiarnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
- 5.2. Nájomca zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci svojich zamestnancov v Predmete nájmu v zmysle ustanovení zákona č. 124/2006 Z. z. o BOZP v znení neskorších predpisov.
- 5.3. Prenajímateľ je povinný zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s nájmom spojené.
- 5.4. Nájomca bezodkladne oznámi vedúcemu pracovníkovi bezpečnostnej služby zabezpečujúcej ochranu Stavby každú udalosť ohrozujúcu bezpečnosť osôb a majetku v Predmete nájmu a v Stavbe.
- 5.5. Zmluvné strany sú viazané aj ďalšími povinnosťami, ktoré nie sú osobitne uvedené v tomto článku a ktoré pre nich vyplývajú z tejto Zmluvy alebo platných právnych predpisov.

- 5.6. 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 (ďalej len „vyššia moc“). Existenciu okolnosti predstavujúcu vyššiu moc je každá zo Zmluvných strán povinná písomne oznámiť druhej Zmluvnej strane a vykonať všetky dostupné opatrenia na jej prekonanie.

## VI. Skončenie nájmu

- 6.1. Nájom končí uplynutím dohodnutej Doby nájmu podľa tejto Zmluvy.
- 6.2. Nájom môže skončiť písomnou dohodou Zmluvných strán i pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
- 6.3. Okrem prípadov výslovne uvedených v tejto Zmluve Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto Zmluvu aj z nasledovných dôvodov, a to:
- 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 a v tomto omeškaní zotrvá napriek písomnému upozorneniu obdržanému od Prenajímateľa, v ktorom mu bola poskytnutá lehota na nápravu minimálne 30 dní odo dňa oznámenia tohto upozornenia;
  - 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 na Predmete nájmu ku ktorým je povinný a/alebo Nájomca neodstráni z Predmetu nájmu resp. so Stavby škodu, ktorú je Nájomca povinný odstrániť a Nájomca neuskutoční nápravu ani po obdržaní písomnej výzvy od Prenajímateľa, v ktorej mu bola na nápravu poskytnutá 30 (slovom tridsať) dňová lehota;
  - g) bez uvedenia dôvodu.
- 6.4. Okrem prípadov výslovne uvedených v tejto Zmluve Nájomca môže písomne vypovedať túto Zmluvu aj z nasledovných dôvodov, a to:
- a) 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;
  - b) 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.
  - c) Ak Prenajímateľ napriek písomnému upozorneniu Nájomcu neodstránil vady 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.
  - d) Ak po dobu dlhšiu ako 30 dní nebude mať Nájomca zabezpečený prístup do Predmetu nájmu ;

- e) bez uvedenia dôvodu.
- 6.5. Ak v tejto Zmluve nie je výslovne uvedené inak, výpovedná lehota je pre Prenajímateľa aj Nájomcu rovnaká a je 2 mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola takáto písomná výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane.
- 6.6. V prípade, že Nájomca vykoná na/v Predmete nájmu stavebné úpravy alebo zmeny so súhlasom Prenajímateľa, je tieto povinný pri skončení nájmu odstrániť, 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.
- 6.7. 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.
- 6.8. V prípade akéhokoľvek spôsobu ukončenia nájomného vzťahu založeného touto Zmluvou je Nájomca povinný do 15-tich kalendárnych dní odo dňa skončenia Zmluvy na vlastné náklady vypratať Predmet nájmu a odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi, a to na základe odovzdávacieho protokolu. 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.
- 6.9. 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.

## VII. Doručovanie

- 7.1. 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.
- 7.2. 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.
- 7.3. Písomnosť sa považuje za doručenú za nasledovných podmienok:
- a) v prípade osobného doručovania alebo doručovania prostredníctvom kuriérskej služby sa písomnosť považuje za doručenú odovzdaním písomnosti oprávnenej osobe alebo inej osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto Zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručeníke alebo kópii doručovanej písomnosti, alebo odmietnutím prevzatia písomnosti takou osobou;
  - b) v prípade doručovania prostredníctvom Slovenskej pošty, doručením na adresu Zmluvnej strany a v prípade doporučenej zásielky odovzdaním písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto



Zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručenke. 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 doručení 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 doručení 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 doručení okamihom doručenia potvrdenia príjemcu o prečítaní písomnosti v emailovej forme odosielateľovi.

- 7.4. Písomnosti, ktorých obsah sa týka platnosti, účinnosti, znenia Zmluvy, alebo ich obsah považuje doručujúca Zmluvná strana za podstatný z iného dôvodu, sa považujú za doručení len, ak boli doručení spôsobom podľa bodu č. 7.3. písm. a) a b) tohto článku tejto Zmluvy.

## VIII.

### Záverečné ustanovenia

- 8.1. Prenajímateľ vyhlasuje a zaručuje sa, 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;

- 8.2. Prenajímateľ vyhlasuje a ubezpečuje Nájomcu, že:

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

- 8.3. Nájomca vyhlasuje a ubezpečuje Prenajímateľa, 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 Zmluvnej strane v dôsledku nepravdivosti alebo neúplnosti vyššie uvedených vyhlásení.

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

- a) Vo veciach zmluvných
  - Za Prenajímateľa:
  - Za Nájomcu

b) Vo veciach technických

- za Prenajímateľa:
- za Nájomcu

- 8.5. 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.
- 8.6. 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.
- 8.7. 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 správnych konaní vedených na dopravnom úrade, zdravotnej dokumentácie žiadateľov, , procesov, postupov pri rozhodovacej činnosti DÚ, písomné materiály 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.
- 8.8. 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.
- 8.9. 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.
- 8.10. Zmluvné strany deklarujú, že text tejto Zmluvy vyjadruje obsah ich predchádzajúcich dohôd a na tomto základe sa dohodli, že podľa ustanovení tejto Zmluvy sa budú posudzovať aj ich práva a povinnosti z nájmu, ktoré vznikli od 01.06.2023 do nadobudnutia platnosti a účinnosti tejto Zmluvy.
- 8.11. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu tejto Zmluvy obidvomi Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia, podľa § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení v nadväznosti na § 5a zák. 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, v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR. Za zverejnenie zmluvy v Centrálnom registri zmlúv zodpovedá Nájomca. Táto Zmluva je záväzná aj pre právnych nástupcov Zmluvných strán.
- 8.12. Akékoľvek zmeny a doplnenia tejto Zmluvy musia byť vykonané vo forme písomného dodatku, ktorý musí byť Zmluvnými stranami riadne podpísaný.

- 8.13. Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každý ma platnosť originálu, pričom 2 vyhotovenia sú určené pre Nájomcu a 2 pre Prenajímateľa.
- 8.14. Zmluvné strany si Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a vyhlasujú, že táto Zmluva je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle, na znak čoho ju podpisujú.
- 8.15. Neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy sú jej prílohy nasledovne:  
1/ pôdorys Predmetu nájmu  
2/ zoznam hnutel'ného majetku – vnútorného zariadenia Predmetu nájmu

V Bratislave dňa 25.05.2023

V Bratislave dňa 29.05.2023

**Za Prenajímateľa :**

**Za Nájomcu :**

**Univerzitná nemocnica - Nemocnica svätého Michala, a. s.**

**Dopravný úrad**

v.r.

\_\_\_\_\_  
**doc. MUDr. Branislav Delej, PhD., MPH**  
**predseda predstavenstva a generálny riaditeľ**

v.r.

\_\_\_\_\_  
**Pavol Hudák, MSc, predseda**