

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 208/2023/HS

(ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany:

1. **Mestská časť Bratislava–Rača**

sídlo: Kubačova 21, 831 06 Bratislava
zastúpená zástupcom starostu Ing. Róbertom Pajdlhauserom
bankové spojenie: VÚB, a.s.
číslo účtu: SK75 0200 0000 0000 0042 1032
IČO: 00 304 557
DIČ: 2020879212
IČ DPH: nie je platcom DPH

(ďalej len „Prenajímateľ“)

2. **Suburbia s. r. o.**

sídlo: Kutuzovova 4, Bratislava 831 03
zastúpená: MUDr. Ľuboš Suchjak, konateľ
bankové spojenie:
číslo účtu:
IČO: 47 050 926
DIČ: 2023771563
IČ DPH: nie je platcom DPH
Registrácia: Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, Oddiel Sro, vložka číslo: 89261/B

(ďalej len „Nájomca“)

(ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

uzatvárajú v zmysle zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, na základe uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Rača č. UZN 131/27/06/23/P zo dňa 27.06.2023 v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a po vzájomnej dohode túto zmluvu.

Čl. 1

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti – budovy Zdravotného strediska na Tbiliskej ul. č. 6, 831 06 Bratislava, stavby súpisné číslo 7711, ležiacej na pozemku registra „C“ KN parc. č. 475/3 o výmere 1389 m², vedenej Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, zapísanej na LV č.1248 pre k.ú. Rača a to na základe Protokolu č. 118707920100 o zverení obecného majetku a s ním súvisiacich práv a záväzkov do správy Mestskej časti Bratislava – Rača zo dňa 28.9.2001 (ďalej len „**zdravotné stredisko**“). Ako správca je oprávnený zverení nehnuteľnosť ďalej prenajímať.
2. Zmluvné strany uzatvorili dňa 24.04.2013 Zmluvu o nájme nebytových priestorov č. 175/2013, v znení dodatku č. 1 k zmluve zo dňa 09.07.2013 (ďalej aj ako „**Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 175/2013**“). Predmetom Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 175/2013 bol nájom nebytových priestorov, miestností č. 255, 254 s čakárňou o celkovej výmere spolu 39,70 m², nachádzajúcich sa na 2. nadzemnom podlaží, v trakte B zdravotného strediska. Nájomný pomer založený Zmluvou o nájme

nebytových priestorov č. 175/2013 bol dohodnutý na dobu určitú odo dňa 14.08.2013 do 14.08.2023.

3. Zmluvné strany sa na základe uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Rača č. UZN 131/27/06/23/P zo dňa 27.06.2023 rozhodli uzatvoriť nový nájomný vzťah k nebytovým priestorom špecifikovaným v Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 175/2013 a za tým účelom uzatvárajú túto zmluvu, aby zachovali kontinuitu v zmluvnom užívaní nebytových priestorov uvedených v bode 2. tohto článku zmluvy.

Čl. 2

Predmet zmluvy, účel, doba nájmu

1. Predmetom zmluvy je nájom nebytových priestorov, miestnosti č. 255, 254 s čakárňou nachádzajúcich sa na 2. nadzemnom podlaží, v trakte B zdravotného strediska na Tbiliskej ulici č. 6 v Bratislave o celkovej výmere 39,70 m² („**predmet nájmu**“).
2. Účelom nájmu je prevádzka stomatologickej ambulancie.
3. Zmena účelu nájmu je možná len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na účel a v rozsahu dohodnutom v zmluve.
4. Nájomný pomer sa uzatvára **na dobu neurčitú od 15.08.2023.**
5. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca vyhlasuje, že mu je skutkový a právny stav predmetu nájmu dostatočne a dobre známy a podpisom tejto zmluvy deklaruje, že predmet nájmu považuje za spôsobilý na jeho užívanie za účelom nájmu, nakoľko Nájomca užíval predmet nájmu aj pred uzatvorením tejto zmluvy, na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 175/2013.
6. Nájomca vyhlasuje, že má na prevádzkovanie dohodnutého účelu nájmu a vykonávanie ďalších aktivít podľa tejto zmluvy v predmete nájmu (ďalej len „prevádzkovanie dohodnutého účelu nájmu“) všetky povolenia, ktoré sú na ich výkon potrebné, najmä, nie však výlučne, platné rozhodnutie regionálneho úradu verejného zdravotníctva o súhlase s uvedením predmetu nájmu do prevádzky. Nájomca je povinný v prípade skončenia platnosti niektorého z týchto povolení, alebo ak mu chýbajú pre prevádzkovanie dohodnutého účelu nájmu – bezodkladne vykonať opatrenia pre zabezpečenie nového platného povolenia. V prípade, že Nájomcovi sa nepodarí zabezpečiť nové platné povolenie/povolenia pre prevádzkovanie dohodnutého účelu nájmu, resp. príslušné rozhodnutie bude nesúhlasné, je Prenajímateľ oprávnený od zmluvy písomne odstúpiť s účinnosťou odo dňa doručenia písomného odstúpenia Nájomcovi.

Čl. 3

Nájomné a spôsob úhrady

1. Nájomné je dohodnuté vo výške 63,- EUR/m²/rok za predmet nájmu. Nájomné za rok predstavuje sumu vo výške 2 501,10 EUR (slovom: dvetisícpäťsto jeden eur a desať centov).
2. Nájomné bude Nájomca platiť štvrťročne vo výške 625,28 EUR (slovom: šesťstodvadsaťpäť eur a dvadsaťosem centov), pričom Prenajímateľ je povinný vystaviť Nájomcovi na zaplatenie nájomného riadnu faktúru do 20. dňa príslušného štvrťroka, na ktoré sa vzťahuje dané nájomné, prvýkrát za obdobie od 01.10.2023 do 31.12.2023. Faktúra je splatná do 14 dní odo dňa jej vystavenia. Platba podľa zmluvy sa považuje za uhradenú dňom pripísania na účet Prenajímateľa.
3. Zmluvné sa dohodli, že Nájomca uhradí – doplatí pomernú časť nájomného za obdobie od 15.08.2023 do 30.09.2023 (t. j. rozdiel medzi už uhradeným nájomným v zmysle Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 175/2013 a nájomným podľa bodu 1 tohto

článku vo výške 0,44 EUR (slovom: štyridsaťštyri centov). Pričom Nájomca uhradil nájomné za 3. štvrťrok roku 2023 dňa 27.07.2023 v zmysle Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 175/2013. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že Prenajímateľ je povinný vystaviť faktúru Nájomcovi na zaplatenie nájomného uvedeného v tomto bode najneskôr do 20.10.2023. Faktúra bude splatná do 14 dní odo dňa jej vystavenia.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ jednostranným právnym úkonom je oprávnený zvýšiť výšku aktuálneho nájomného, ktoré už bolo určené aj s prihliadnutím na priemerný medziročný rast spotrebiteľských cien vykázaný Štatistickým úradom SR v čase stanovenia aktuálneho nájomného, v závislosti od ďalšieho priemerného medziročného nárastu spotrebiteľských cien vykázaného Štatistickým úradom SR za kalendárny rok, ktorý predchádza príslušnému kalendárnemu roku a tiež pri zmene cenových predpisov, resp. iných všeobecne záväzných právnych noriem. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ jednostranným právnym úkonom - zaslaním nového výpočtového listu – je oprávnený zvýšiť výšku nájomného za predmet nájmu aj v prípade zvýšenia nájomného za užívanie pozemku parc. č. 475/3, k.ú. Rača, na ktorom je umiestnené zdravotné stredisko, ktoré zvýšil Prenajímateľovi vlastník alebo správca tohto pozemku. Prenajímateľ je oprávnený týmto postupom zvýšiť nájomné v porovnaní s pôvodnou výškou o čiastku, o ktorú zvýšil nájomné Prenajímateľovi vlastník alebo správca pozemku parc. č. 475/3, k.ú. Rača.
5. V prípade, ak Nájomca neuhradí nájomné v dohodnutej lehote, je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05% zo splatnej dlžnej sumy za každý, i začatý deň omeškania. Týmto nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody.

Čl. 4

Platby za služby

1. Zálohové platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu (ďalej len „zálohové platby“) sú vyčíslené vo Výpočtovom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy v podobe prílohy č. 1.
2. Zálohové platby sú splatné štvrťročne a Nájomca je ich povinný uhrádzať spolu s nájomným podľa Čl. 3 bodu 2 zmluvy. Faktúra je splatná do 14 dní odo dňa jej vystavenia. Platba podľa zmluvy sa považuje za uhradenú dňom pripísania na účet Prenajímateľa.
3. Skutočné náklady za poskytnuté služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa vyúčtujú jeden krát ročne, po obdržaní vyúčtovacích faktúr od dodávateľov energií Prenajímateľom, spravidla najneskôr do 31.05. nasledujúceho kalendárneho roku. V prípade, ak to odôvodňujú zúčtovacie obdobia dodávateľov energií a služieb, Prenajímateľ je oprávnený určiť skutočnú sumu vyplývajúcu z vyúčtovania poskytnutých energií a služieb aj k inému dňu, ako je uvedený v predchádzajúcej vete, za predchádzajúce zúčtovacie obdobie. Nájomca sa zaväzuje uhradiť skutočné náklady za poskytnuté služby spojené s užívaním predmetu nájmu vyplývajúce z vyúčtovania, na výzvu Prenajímateľa.
4. Výšku zálohových platieb je Prenajímateľ oprávnený zmeniť jednostranne - zaslaním nového výpočtového listu - v rozsahu zmeny výšky zálohových platieb, ktoré Prenajímateľ hradí dodávateľom energií.
5. Ustanovenia Čl. 3 bodu 5 zmluvy sa na vzťahy podľa tohto článku použijú obdobne.

Čl. 5

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý v Čl. 2. bode 2 zmluvy a v súlade s predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

2. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v riadnom stave, sústavne a dôsledne vykonávať všetky opatrenia na jeho ochranu a dbať na to, aby sa predišlo jeho poškodeniu.
3. Nájomca je povinný odovzdať Prenajímateľovi v zapečatenej obálke jeden exemplár kľúčov od predmetu nájmu, pre prípad odstránenia havarijných situácií (požiar, únik vody a pod.) a predmet nájmu podľa účelu nájmu označiť. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu v prípade:
 - a) havarijnej situácie, ak Nájomca nebude včas zastihnuteľný, pričom o vstupe osôb pracujúcich pre Prenajímateľa, konajúcich v jeho mene, resp. zodpovedných osôb poverených Prenajímateľom bude Prenajímateľ Nájomcu bezodkladne informovať;
 - b) ak Nájomca bude vyzvaný na sprístupnenie predmetu nájmu Prenajímateľovi za účelom kontroly plnení v zmysle zmluvy, na základe predchádzajúceho oznámenia Nájomcovi deň vopred, a na uvedenú výzvu nebude reagovať a to za prítomnosti zodpovedného zástupcu Nájomcu.

V prípade, ak Nájomca vymení zámky na vstupe do predmetu nájmu, je povinný jednu sadu kľúčov bezodkladne (najneskôr do 3 pracovných dní) doručiť Prenajímateľovi na adresu Kubačova 21, 831 06 Bratislava, Oddelenie hospodárskej správy, p. Martin Zajaček.

4. Nájomca je povinný neodkladne Prenajímateľovi nahlásiť závady, ktoré vznikli na predmete nájmu. Ak si opravy vyžadujú dočasný zásah do predmetu nájmu, musí Nájomca tento zásah umožniť a znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu súvisiace s týmto zásahom.
5. Nájomca bez súhlasu Prenajímateľa nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, alebo jeho časť do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe. Nájomca nemôže na predmet nájmu, alebo jeho časť zriadiť záložné právo, alebo predmet nájmu inak zaťažiť.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný uhrádzať náklady na opravy predmetu nájmu, ktoré spôsobil Nájomca a jeho návštevníci a drobné opravy spôsobené bežným užívaním. Na účely tejto zmluvy sa drobnými opravami rozumejú opravy uvedené v § 5 až 9 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Zmluvné strany sa dohodli, že drobné opravy a bežnú údržbu predmetu nájmu v zmysle Prílohy č. 1 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. do 300,- EUR (slovom: tristo eur) v jednotlivom prípade je povinný Nájomca zabezpečiť sám a na vlastné náklady.
7. Nájomca je oprávnený vykonať na vlastné náklady stavebné úpravy a príp. zásahy do fasády budovy (umiestnenie vonkajšej jednotky klimatizácie) na predmete nájmu len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Pred vykonaním týchto prác je Nájomca povinný dať odsúhlasiť Prenajímateľovi projekt a zabezpečiť všetku dokumentáciu k riadnemu a bezpečnému používaniu po realizácii dohodnutých úprav.
8. Súhlas podľa predchádzajúceho bodu nenahrádza povolenie stavebného úradu v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, o ktoré je potrebné požiadať príslušný stavebný úrad. Po dokončení prác je Nájomca povinný odovzdať Prenajímateľovi príslušné revízne správy.
9. Nájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje sa, že si počas nájmu a ani po jeho skončení nebude u Prenajímateľa uplatňovať žiadnu kompenzáciu nákladov vynaložených na udržiavacie práce, stavebné úpravy, technické úpravy a/alebo opravy predmetu nájmu, rekonštrukčné práce a pod. realizované v súlade so zmluvou a/alebo predchádzajúcou Zmluvou o nájme nebytových priestorov č. 175/2013, ani si nebude uplatňovať voči Prenajímateľovi žiadne nároky titulom vykonania týchto prác a/alebo úprav. Nájomca zároveň výslovne vyhlasuje a podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že si neuplatňuje žiadnu finančnú alebo inú kompenzáciu v súvislosti s vykonanými

stavebnými prácami a úpravami predmetu nájmu v zmysle Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 175/2013.

10. Prenajímateľ si vyhradzuje právo vstupu do predmetu nájmu za účelom kontroly plnení v zmysle zmluvy, a to za prítomnosti zodpovedného zástupcu Nájomcu.
11. Prenajímateľ zabezpečuje odvoz a likvidáciu odpadu (vrátane biologického), upratovanie spoločných a vonkajších priestorov.
12. Nájomca je oboznámený a súhlasí s tým, že bežný prevádzkový čas v zdravotnom stredisku je od 6.00 – 20.00 cez pracovné dni, a že mimo pracovné dni v zimnom období dochádza k útlmu vykurovania v nočných hodinách a počas dní pracovného pokoja a pracovného voľna.
13. Nájomca je povinný realizovať na predmete nájmu a na technologickom zariadení potrebné revízie a odborné posúdenia v zmysle platných právnych predpisov.
14. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený odpisovať technické zhodnotenie prenajatého predmetu nájmu, uskutočneného počas doby platnosti zmluvy.
15. Nájomca je povinný po ukončení nájmu odovzdať predmet nájmu Prenajímateľovi v stave v akom sa nachádza ku dňu podpísania tejto zmluvy a s prihliadnutím na prípadné zmeny vyplývajúce z obvyklého opotrebovania alebo vykonania ďalších úprav predmetu nájmu v zmysle bodu 7 tohto článku. Vypratanie predmetu nájmu je Nájomca povinný vykonať najneskôr v prvý pracovný deň po ukončení nájmu. Za deň odovzdania predmetu nájmu sa považuje deň podpísania protokolu o prevzatí predmetu nájmu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.
16. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 20,- EUR (slovom: dvadsať eur), za každý, i začatý deň omeškania s vyprataním predmetu nájmu. Uhradením zmluvnej pokuty sa Nájomca nezbavuje povinnosti zaplatiť Prenajímateľovi úhradu za užívanie predmetu nájmu vo výške nájomného a za služby spojené s užívaním predmetu nájmu. Úhrada zmluvnej pokuty nemá vplyv na nárok Prenajímateľa na náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti.
17. V prípade porušenia povinnosti podľa bodu 15 tohto článku má Prenajímateľ tiež právo vypratať predmet nájmu na náklady Nájomcu a na jeho náklady uložiť zariadenie, prípadne tovar, ktoré sa v predmete nájmu nachádzajú, do úschovy. Za týmto účelom je Prenajímateľ oprávnený:
 - a) vstúpiť do predmetu nájmu spôsobom primeraným okolnostiam, tzn. v prípade potreby aj za pomoci odstránenia prekážok (výmena zámkov a pod.),
 - b) zabezpečiť prerušenie dodávky elektrickej energie, vody prípadne iných médií do predmetu nájmu.
18. Nájomca nemá voči Prenajímateľovi nárok na náhradu škody, vzniknutej na predmete nájmu, jeho zariadení a hnutelných veciach požiarom, krádežou alebo živelnou udalosťou. Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonať potrebné opatrenia k tomu, aby v súvislosti s jeho činnosťou nedošlo ku škodám na jeho majetku, na majetku Prenajímateľa a ani na majetku a zdraví tretích osôb. Poistenie hnutelného majetku a zariadenia Nájomca vykoná podľa vlastného uváženia a na vlastné náklady, pričom Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné poškodenie, stratu, resp. zničenie tohto majetku.
19. Nájomca zodpovedá za škody vzniknuté poškodením, alebo zničením predmetu nájmu zavinením Nájomcu, alebo osôb jednajúcich v jeho mene, alebo jeho návštevníkov, či zanedbaním povinností podľa zmluvy, pri vylúčení zodpovednosti za škody vzniknuté vyššou mocou.
20. Nájomca je povinný dodržiavať v rozsahu ním vykonávaných činností v predmete nájmu všetky povinnosti Prenajímateľa ako správcu predmetu nájmu vyplývajúce z príslušných platných všeobecne záväzných právnych predpisov, a to najmä upravujúcich ochranu pred požiarom, bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, civilnej ochrany obyvateľstva. V prípade porušenia týchto povinností zodpovedá Nájomca Prenajímateľovi za všetky

škody, ktoré Prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinnosti Nájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli Prenajímateľovi uložené. V rámci toho Nájomca:

- a) preberá na seba v predmete nájmu všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č.314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a vyhlášky MV SR č.121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, čím preberá v predmete nájmu zodpovednosť za požiarnu ochranu (ďalej len „PO“);
 - b) sa zaväzuje 1x ročne sprístupniť predmet nájmu, dokumentáciu PO a revízie prenajatých zariadení technikovi PO Prenajímateľa v záujme kontroly plnenia právnych predpisov podľa písm. a) tohto bodu;
 - c) sa zaväzuje dodržiavať zákon č.124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákon NR SR č. 42/1994 Zb. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov;
 - d) sa zaväzuje dodržiavať v predmete nájmu a ostatných jemu prístupných priestoroch patriacich Prenajímateľovi a priestoroch, ktoré má Prenajímateľ zverené do správy, zásady bezpečného správania sa a označiť spoločné priestory, komunikácie, únikové cesty a dodržiavať platné právne predpisy, týkajúce sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (ďalej len „BOZP“) a civilnej ochrany;
 - e) sa zaväzuje zabezpečiť odstránenie nedostatkov v oblasti BOZP a civilnej ochrany obyvateľstva na vlastné náklady, ktoré v predmete nájmu zapríčinil pri svojej činnosti, resp. požiadať Prenajímateľa o ich odstránenie za odplatu, uhradenú Nájomcom Prenajímateľovi;
 - f) sa zaväzuje v prípade, že predmet nájmu v súvislosti s dohodnutým účelom nájmu si vyžaduje zvláštne vybavenie v oblasti BOZP, PO, civilnej ochrany a iných opatrení, zabezpečiť v predmete nájmu a v spoločných priestoroch realizáciu vyplývajúcich opatrení na vlastné náklady a zodpovednosť;
 - g) sa zaväzuje zabezpečiť v predmete nájmu na vlastné náklady prostriedky ochrany pred požiarimi (ručné hasiace prístroje), pokiaľ v ňom nie sú umiestnené a vykonávať ich revízie v súlade s vyhláškou MV SR č. 719/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú vlastnosti, podmienky prevádzkovania a zabezpečenie pravidelnej kontroly prenosných hasiacich prístrojov a pojazdných hasiacich prístrojov.
21. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah, najneskôr však do 14 kalendárnych dní ako nastanú.
22. Nájomca nie je oprávnený zriadiť si v mieste predmetu nájmu sídlo bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

Čl. 6 Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa právnych vzťahov založených zmluvou alebo na základe zmluvy, bude miestom doručenia Prenajímateľa jeho adresa sídla uvedená v záhlaví zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa právnych vzťahov založených zmluvou alebo na základe zmluvy, bude miestom doručenia Nájomcu:
 - a) adresa uvedená v záhlaví zmluvy, alebo
 - b) adresa podľa aktuálneho výpisu zo Živnostenského registra, Obchodného registra resp. iného verejného registra, v ktorom je Nájomca zapísaný, alebo
 - c) adresa konateľa spoločnosti podľa aktuálneho výpisu z Obchodného registra, alebo

- d) miesto, kde bude osoba oprávnená konať v mene Nájomcu, zastihnutá.
3. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť Prenajímateľa podľa bodu 2 tohto článku doručená do miesta doručenia podľa bodu 2 tohto článku, bude považovaná za doručenie priamo do vlastných rúk Nájomcu, a to aj v prípade, ak:
- a) Nájomca odoprel prijatie zásielky; zásielka sa považuje za doručenie dňom odmietnutia prijatia zásielky,
 - b) zásielka bola na pošte uložená a Nájomca ju neprevzal do sedem dní od uloženia; posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, aj keď sa Nájomca o uložení nedozvedel,
 - c) bola zásielka vrátená Prenajímateľovi ako nedoručiteľná, najmä preto, že nebolo možné Nájomcu na adrese podľa bodu 2 tohto článku zastihnúť a jeho iná adresa nie je Prenajímateľovi známa a teda nie je možné písomnosť doručiť; písomnosť sa považuje po troch dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručenie a to aj vtedy, ak sa Nájomca o tom nedozvie.

Čl. 7

Nájom a ukončenie nájmu

1. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy ak Nájomca:
- a) užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou alebo s predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu;
 - b) mešká o viac ako jeden mesiac s platením nájomného, alebo zálohových platieb;
 - c) sám, alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj, alebo poriadok v predmete nájmu, alebo v zdravotnom stredisku podľa Čl. 1 zmluvy;
 - d) prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa;
 - e) vykonal stavebné a technické úpravy na predmete nájmu, príp. zásahy do fasády zdravotného strediska bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa;
 - f) nedodržiava v rozsahu ním vykonávaných činností v predmete nájmu všetky povinnosti vyplývajúce z príslušných platných právnych predpisov upravujúcich ochranu pred požiarom uvedené najmä v Čl. 5 bod 20 zmluvy;
 - g) v prípade podstatného porušenia zmluvných povinností Nájomcu, za ktoré sa považuje porušenie povinností uvedených v Čl. 5 bod 2, 4, 6, 8, 9, 10 a 13 zmluvy;
 - h) nedisponuje platným povolením/súhlasom príslušných orgánov na výkon činnosti v predmete nájmu.
- Účinky odstúpenia nastanú dňom doručenia písomného odstúpenia Nájomcovi. Týmto dňom dochádza k skončeniu nájmu.
2. Prenajímateľ i Nájomca je oprávnený písomne vypovedať zmluvu bez udania dôvodu. Nájom zanikne uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Zmluvné strany môžu kedykoľvek počas trvania nájomného pomeru ukončiť nájom na základe vzájomnej dohody uzatvorenej písomne, ku dňu uvedenom v dohode.

Čl. 8

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých Prenajímateľ a Nájomca obdržia po dvoch vyhotoveniach, každé s platnosťou originálu.
2. Nájomca je oprávnený postúpiť akékoľvek práva nadobudnuté na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s ňou na tretie osoby len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.
3. Zmeny v zmluve je možné vykonať po dohode oboch zmluvných strán formou písomných očíslovaných dodatkov, s výnimkou zmeny výšky nájomu podľa Čl. 3 bod 4 zmluvy alebo zmeny výšky nákladov a služieb spojených s užívaním predmetu nájmu podľa Čl. 4 bod 4 zmluvy, ktoré sa uplatňujú jednostranným právnym úkonom Prenajímateľa, podľa tejto zmluvy.
4. Ak nie je v zmluve výslovne dohodnuté inak, platia ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, prípadne ustanovenia Občianskeho zákonníka. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek sporov z tejto zmluvy alebo na jej základe bude ich riešenie v právomoci príslušných slovenských súdov za použitia slovenského práva.
5. V prípade, že je alebo sa stane niektoré ustanovenie tejto zmluvy neplatné, zostávajú ostatné ustanovenia tejto zmluvy platné a účinné. Namiesto neplatného ustanovenia sa použijú ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúce otázku vzájomného vzťahu zmluvných strán. Zmluvné strany sa zaväzujú upraviť svoj vzťah prijatím iného ustanovenia, ktoré svojím obsahom a povahou najlepšie zodpovedá zámeru neplatného ustanovenia.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu všetkými zmluvnými stranami a účinnosť na základe dohody zmluvných strán dňa 15.08.2023 za predpokladu jej predchádzajúceho zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa a v Centrálnom registri zmlúv. Prenajímateľ sa zaväzuje v súlade s § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení zmluvu zverejniť do 5 pracovných dní odo dňa nadobudnutia platnosti zmluvy na svojom webovom sídle a v Centrálnom registri zmlúv.
7. Zánikom účinnosti zmluvy nie je dotknutá účinnosť Čl. 5 bod 15 a 16 zmluvy a tých ustanovení zmluvy, ktorých účinnosť podľa zmluvy a/alebo vzhľadom na ich povahu má trvať aj po ukončení účinnosti zmluvy.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že sa s obsahom zmluvy oboznámili a na potvrdenie toho, že obsah zmluvy zodpovedá ich slobodnej vôli, ju podpisujú.

Príloha č. 1:

- výpočtový list Nájomcu

V Bratislave dňa: 07.08.2023

V Bratislave dňa: 07.08.2023

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

Ing. Róbert Pajdlhauser
zástupca starostu

MUDr. Ľuboš Suchjak
konateľ