

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. Z-66/2023

medzi

prenajímateľom:

názov: **Nemocnica s poliklinikou Brezno, n.o.**
sídlo: Banisko 273/1, 977 01 Brezno
IČO: 31 908 969
DIČ: 2021607687
IČ DPH: SK2021607687
IBAN: SK20 1100 0000 0026 2077 8736
zápis: zápis v Registri mimovládnych neziskových organizácií vedenom Ministerstvom vnútra SR, registrový úrad: Okresný úrad Banská Bystrica, registračné číslo: 14/2002
štatutárny zástupca: Ing. Jaroslav Mačejovský, riaditeľ
(ďalej len „**prenajímateľ**“)

a

nájomcom:

obchodné meno: **ARACHNAE s.r.o.**
sídlo: Pod Dubinkou 259/54, 976 62 Brusno
IČO: 47 355 107
DIČ: 2023844581
IČ DPH: SK 2023844581
IBAN: SK74 1100 0000 0029 4405 7230
zápis: Obchodný register Okres. súdu v Banskej Bystrici, odd.: Sro, vložka č. 24828/S
štatutárny zástupca: MUDr. Eva Pavúková, konateľ
(ďalej len „**nájomca**“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spoločne len „**zmluvné strany**“)

*Zmluvné strany uzatvárajú v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení (ďalej len „**zákon č. 116/1990 Zb.**“) a s § 100b ods. 9 a nasl. zákona č. 578/2004 Z.z. o poskytovateľoch zdravotnej starostlivosti, zdravotníckych pracovníkoch, stavovských organizáciách v zdravotníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení (ďalej len „**zákon č. 578/2004 Z.z.**“) túto **Zmluvu o nájme nebytových priestorov** (ďalej len „**zmluva**“):*

Článok I.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nebytových priestorov špecifikovaných v ods. 2 tohto článku zmluvy, ktoré sa nachádzajú v budove: popis stavby: POLIKLINIKA, so súpisným č. 273, nachádzajúcej sa na parcele KN – C č. 631/10, v katastrálnom území Brezno, obec Brezno, okres Brezno, zapísanej na liste vlastníctva č. 1432, vedenom Okresným úradom Brezno, katastrálnym odborom (ďalej len „**budova**“).

2. Prenajímateľ prenecháva do užívania nájomcovi nižšie uvedené nebytové priestory (ďalej len „**prenajímané priestory**“), ktoré sú dočasne prebytočným prioritným majetkom prenajímateľa:

č. miestnosti	popis miestnosti	umiestnenie	výmera podlah. plochy
517	amb. sestra	5. poschodie poliklinika	7,10 m ²
518	amb. lekár	5. poschodie poliklinika	19,0 m ²
519	čakáreň	5. poschodie poliklinika	7,10 m ²
520	preväzovňa	5. poschodie poliklinika	5,30 m ²
521	vyšetrovňa	5. poschodie poliklinika	5,00 m ²
Spolu prenájané priestory			43,50 m²

3. Na základe dohody zmluvných strán sa prenajímateľ ku dňu vzniku nájmu zaväzuje odovzdať nájomcovi prenájané priestory. Zariadenie týchto prenájaných priestorov si zabezpečí nájomca sám na vlastné náklady. V prípade, že úprava priestorov, alebo povaha úprav bude v zmysle platných právnych predpisov vyžadovať súhlas prenajímateľa, nájomca je povinný požiadať prenajímateľa o udelenie takéhoto súhlasu písomne vopred.
4. Nájomca je oprávnený užívať okrem prenájaných priestorov aj spoločné priestory a spoločné zariadenia budovy (chodby, schodišťa, výťahy a sociálne zariadenia).
5. Odovzdanie a prevzatie prenájaných priestorov pri začatí, ako aj pri ukončení nájomného vzťahu bude zrealizované na základe preberacieho protokolu, ktorého vzor tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy. V preberacom protokole budú zaznamenané zmluvnými stranami všetky prípadné vady prenájaných priestorov. Preberací protokol bude podpísaný pred začatím a po skončení zmluvného vzťahu a budú v ňom zaznamenané všetky relevantné skutočnosti ku dňu jeho podpísania.

Článok II.

Účel zmluvy

1. Nájomca je oprávnený užívať prenájané priestory výlučne na účel prevádzkovania – **kožnej ambulancie**.
2. Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa právo na zmenu účelu využitia prenájaných priestorov.
3. Nájomca je povinný zabezpečiť potrebnú dokumentáciu, povolenia a súhlasy od príslušných orgánov štátnej správy a samosprávy, ak sú také v zmysle platných právnych predpisov potrebné pre výkon nájomného práva.

Článok III.

Doba nájmu a zánik zmluvy

1. Zmluva sa uzatvára na dobu **určitú – päť rokov so začiatkom prenájmu nebytových priestorov od 01.09.2023, t.j. nájom trvá do 31.08.2028.**
2. Zmluva zaniká:
 - a) uplynutím doby na ktorú bola uzatvorená;
 - b) zánikom ktorejkoľvek zmluvnej strany bez právneho nástupcu;
 - c) zánikom prenájaných priestorov;
 - d) písomnou dohodou zmluvných strán;

- e) jednostrannou písomnou výpoveďou ktoroukoľvek zmluvnou stranou, pričom zmluvné strany sa dohodli, že nad rozsah zákona č. 116/1990 Zb. je možné zmluvu vypovedať aj bez uvedenia dôvodu; výpovedná lehota je jednomesačná, pričom začína plynúť prvým dňom v mesiaci nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
3. Nájomca je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia nájmu:
- vypratať prenajímané priestory - odstrániť z nich akýkoľvek hmotný majetok nájomcu;
 - odstrániť z prenajímaných priestorov všetky úpravy vykonané nájomcom, tak ako sa na tom zmluvné strany dohodnú;
 - odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na prenajímaných priestoroch spôsobené nájomcom alebo vyprataním jeho majetku a odstraňovaním jeho úprav, a to tak, aby prenajímané priestory v deň skončenia nájmu zodpovedali stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri ich odovzdaní do užívania nájomcovi.
4. V prípade, ak nájomca v deň skončenia nájmu neodovzdá prenajímané priestory prenajímateľovi, zaplatí prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 33,- eur (slovom: tridsaťtri eur) za každý deň omeškania. Tým nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody nad rámec uhradenej zmluvnej pokuty a zmluvná pokuta sa v zmysle dohody zmluvných strán nezapočítava na náhradu škody.

Článok IV.

Výška nájomného a služieb spojených s nájmom

1. Zmluvné strany sa dohodli na cene nájomného za prenajímané priestory takto:
- Jednotková cena za prenajímané priestory je 30,00 eur (slovom: tridsať eur) za 1 m² za rok. Cena spolu za prenajímané priestory vo výmere 43,50 m² je 1 305,00 eur (slovom: jedentisícristopäť eur) za rok.
2. Nájomca sa zaväzuje popri nájomnom uhrádzať prenajímateľovi aj poplatok za užívanie spoločných priestorov a spoločných zariadení v budove podľa článku I ods. 4 tejto zmluvy. Poplatok za užívanie spoločných priestorov a spoločných zariadení je určený paušálne vo výške 360,00 eur (slovom: tristošesťdesiat eur) za rok.
3. K cene nájmu a poplatku nie je účtovaná DPH. V zmysle zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v platnom znení je nájomné a poplatok oslobodené od DPH.
4. Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi nájomné a poplatok za užívanie spoločných priestorov a spoločných zariadení budovy podľa ods. 1 a 2 tohto článku zmluvy vo výške 1/12 z ročného nájomného, t.j. 138,75 eur (slovom: jednostotridsaťosem eur a sedemdesiatpäť centov) mesačne bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy najneskôr do 15. dňa príslušného mesiaca.
5. Prenajímateľ zabezpečí pre nájomcu nasledovné služby spojené s nájmom:

služba	základ dane	DPH /20%/	cena s DPH mesačne
a) internet	11,66 EUR	2,34 EUR	14,00 EUR
b) odvoz TKO	15,00 EUR	3,00 EUR	18,00 EUR
c) dovoz a odvoz pošty	5,83 EUR	1,17 EUR	7,00 EUR
d) upratovanie (vrátane umývania okien 2x za rok)*	83,09 EUR	16,96 EUR	100,05 EUR
e) likvidácia nebezpečného odpadu za 1kg podľa čl. VII tejto zmluvy			
f) služby telefónnej ústredne	8,33 EUR	1,67 EUR	10,00 EUR

Spolu	123,91 EUR	25,14 EUR	149,05 EUR
-------	------------	-----------	------------

*Upratovací personál má zakázané nahliadať do dokladov nájomcu, používať jeho technické zariadenia, otvárať nábytok, inak zasahovať do zariadenia prenajatých priestorov a umožniť prístup tretích osôb do prenajatých priestorov. Prenajímateľ zodpovedá nájomcovi za škody spôsobené pri výkone upratovacích služieb porušením právnych predpisov alebo tejto zmluvy.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný uhrádzať poplatky za spotrebu energií v prenajímaných priestoroch a zároveň sa bude podieľať na spotrebe energií spoločných priestorov a spoločných zariadení a to nasledovne:

energia	základ dane	DPH /20%/	cena s DPH mesačne
a) elektrická energia/zálohovo	50,00 EUR	10,00 EUR	60,00 EUR
b) vodné, stočné/zálohovo	9,00 EUR	1,80 EUR	10,80 EUR
c) vykurovanie /zálohovo	100,00 EUR	20,00 EUR	120,00 EUR
d) TÚV - ohrev/zálohovo	13,00 EUR	2,60 EUR	15,60 EUR
Spolu	172,00 EUR	34,40 EUR	206,40 EUR

7. Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi odplatu za služby spojené s nájomom a poplatky za spotrebu energií bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy najneskôr do 15. dňa príslušného mesiaca.

- 8. Celková mesačná úhrada nájomcu za nájom, vrátane poplatku za užívanie spoločných priestorov a zariadení v budove, za služby spojené s nájomom (s výnimkou odberu a ďalšieho nakladania s nebezpečným odpadom) a za spotrebu energií v prenajímaných priestoroch (zálohovo) je vo výške 494,20 eur (slovom: štyristodeväťdesiatštyri eur a dvadsať centov) s DPH.**

9. Konečné vyúčtovanie za spotrebu energií v prenajímaných priestoroch za rok vykoná prenajímateľ po skončení kalendárneho roka do konca mája nasledujúceho roka. Ak prenajímané priestory majú samostatné meracie zariadenie, ktoré meria dodávku energií samostatne pre prenajímané priestory, vyúčtovanie sa vykoná na základe odpisu z tohto meracieho zariadenia. Ak prenajímané priestory nemajú samostatné meracie zariadenie energií, vyúčtovanie sa uskutoční:

- elektrická energia podľa elektrického príkonu inštalovaných elektrických spotrebičov v prenajímaných priestoroch a doby ich využitia;
- vodné a stočné podľa smerných čísel spotreby vody určených platnými právnymi predpismi na osobu;
- vykurovanie podľa vykurovaného objemu prenajímaných priestorov;
- teplo na prípravu TÚV podľa smerných čísel spotreby TÚV určených platnými právnymi predpismi na osobu.

10. Dohodnutá výška nájomného a poplatku za užívanie spoločných priestorov a spoločných zariadení v budove sa môže upravovať jedenkrát v kalendárnom roku o percento zodpovedajúce výške ročnej miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien vyhlasovanej Štatistickým úradom SR v jeho oficiálne zverejnených dokumentoch. Úprava výšky nájomného bude uskutočnená na základe oznámenia vyhotoveného prenajímateľom ohľadom úpravy dojednanej výšky nájomného podľa tohto odseku zmluvy, bude obsahovať údaje o percente zodpovedajúcej ročnej miery inflácie vyhlasovanej Štatistickým úradom SR, výpočte upravenej sumy nájomného a samotnej upravenej sumy nájomného. Upravená cena bude platná po prvýkrát za kalendárny mesiac nasledujúci po mesiaci, v ktorom bola zmena ceny oznámená nájomcovi.

11. Zmluvné strany sa dohodli, že ak počas nájmu nastanú také zmeny právnych predpisov (najmä daňových alebo predpisov upravujúcich ceny energií), ktoré budú mať preukázateľne vplyv na

výšku nájomného, na výšku odplaty za služby spojené s nájmom a na výšku poplatkov za spotrebu energií v prenajímaných priestoroch o viac ako 5 %, prenajímateľ je oprávnený ich jednostranne upraviť. Úprava výšky nájomného, odplaty za služby spojené s nájmom a výšky poplatkov za spotrebu energií v prenajímaných priestoroch bude uskutočnená na základe oznámenia vyhotoveného prenajímateľom podľa tohto odseku zmluvy. Upravená cena bude platná po prvýkrát za kalendárny mesiac nasledujúci kalendárnemu mesiacu, v ktorom bola zmena ceny oznámená nájomcovi.

12. Nájomca a prenajímateľ sa zároveň dohodli, že ak počas nájmu, pri ročnom vyúčtovaní za spotrebu energií v prenajímaných priestoroch, dôjde k preplatku alebo nedoplatku, ktorý bude predstavovať 10 % a viac z ceny za ročný súčet preddavkov (záloh) za spotrebu energií v prenajímaných priestoroch, prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť - zvýšiť alebo znížiť mesačný preddavkový poplatok za spotrebu energií v prenajímaných priestoroch.
13. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania s platením nájomného, poplatku za užívanie spoločných priestorov a zariadení, ceny služieb spojených s nájmom a úhrad za spotrebu energií v prenajímaných priestoroch je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % denne z dlžnej čiastky až do zaplatenia.

Článok V.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný:
 - a) na svoje náklady udržiavať prenajímané priestory v stave spôsobilom na riadne užívanie podľa tejto zmluvy s výnimkou bežnej údržby podľa ods. 3 tohto článku zmluvy;
 - b) poistiť prenajímané priestory na vlastné náklady;
 - c) poskytovať služby spojené s užívaním prenajímaných priestorov podľa tejto zmluvy riadne a včas a zabezpečiť riadnu dodávku energií pre prenajímané priestory;
 - d) minimalizovať tepelné straty a úniky v prenajímaných priestoroch.
2. Opravy, servis a údržbu prenajímaných priestorov nad rámec bežnej údržby podľa ods. 3 tohto článku zmluvy, vrátane predpísaných revízií zariadení, ktoré sú súčasťou budovy (výťahy, bleskozvody, hydranty, hasiace prístroje v spoločných priestoroch) zabezpečuje prenajímateľ na vlastné náklady. Prenajímateľ nie je povinný uskutočniť nijaké úpravy prenajímaných priestorov podľa požiadaviek nájomcu, a ak by ich uskutočnil, náklady na ich realizáciu vyfakturuje nájomcovi podľa osobitnej dohody medzi zmluvnými stranami. Nájomca je oprávnený uskutočniť stavebné úpravy, vrátane maliarskych, vodárenských a elektroinštalačných prác prenajímaných priestorov len na vlastné náklady, s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa podľa čl. VI ods. 2 tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany osobitne ohľadom nákladov nedohodnú inak.
3. Za bežnú údržbu prenajímaných priestorov sa na účely tejto zmluvy po vzájomnej dohode zmluvných strán považuje údržba, ktorej skutočné náklady nepresiahnu v každom jednotlivom prípade sumu 200,- eur (slovom: dvesto eur) (napr. môže ísť o výmenu žiaroviek, opravu zámku na dverách, výmenu vodovodnej batérie, opravu žalúzií, menšie maliarske práce a pod.).

Článok VI.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný najmä:

- a) nemeniť dohodnutý účel užívania prenajímaných priestorov bez písomného súhlasu prenajímateľa;
 - b) neprenechať prenajímané priestory alebo ich časť do nájmu, podnájmu alebo akéhokoľvek iného užívania ďalšej osobe, a ak by tak nájomca spravil, bola by takáto zmluva podľa § 100b ods. 10 zákona č. 578/2004 Z.z. neplatná;
 - c) hradiť náklady spojené s obvyklým udržiavaním prenajímaných priestorov;
 - d) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má podľa čl. V ods. 2 tejto zmluvy prenajímateľ vykonať na vlastné náklady;
 - e) v prípade poistnej udalosti okamžite informovať prenajímateľa;
 - f) pri ukončení nájomného vzťahu vrátiť prenajímateľovi prenajímané priestory v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím k bežnému opotrebovaniu, čo sa uvedie v preberacom protokole;
 - g) na žiadosť prenajímateľa umožniť mu vstup do prenajímaných priestorov za účelom kontroly, či ich nájomca užíva riadnym dohodnutým spôsobom, a to bezprostredne po požiadaní, pričom prenajímateľ, ak to nie je nevyhnutné, nemôže obmedziť nájomcu pri výkone jeho činnosti;
 - h) nepostúpiť svoje práva/povinnosti z tejto zmluvy alebo ich časť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa;
 - i) pri podpise tejto zmluvy alebo kedykoľvek na výzvu prenajímateľa poskytnúť prenajímateľovi informácie o prevádzkových hodinách prevádzky nájomcu v prenajímaných priestoroch, pričom prevádzkové hodiny nesmú byť určené v rozpore s prevádzkovým časom budovy a zároveň informovať prenajímateľa bezodkladne o každej zmene prevádzkových hodín;
 - j) zabezpečovať na vlastné náklady bežnú údržbu prenajímaných priestorov špecifikovanú v čl. V ods. 3 tejto zmluvy, pričom nájomca môže požiadať o vykonanie tejto údržby prenajímateľa s tým, že je povinný prenajímateľovi uhradiť náklady za realizáciu tejto údržby.
2. Nájomca je počas doby nájmu oprávnený v prenajímaných priestoroch vykonať stavebné zmeny a inštaláciu nových technologických a iných zariadení nájomcu (ďalej len „**úpravy**“) len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Kudeleniu súhlasu musí nájomca prenajímateľovi vopred odovzdať stavebné plány a presnú špecifikáciu úprav. V prípade, že úpravy vyžadujú súhlas/y (povolenie/a) orgánov štátnej alebo verejnej správy, potom stavebné plány a presná špecifikácia budú overené autorizovaným architektom, resp. stavebným inžinierom a budú v celom rozsahu, potrebnom pre takéto podanie zodpovedať všetkým normám a právnym predpisom, a to všetko na náklady nájomcu. Získanie prípadných úradných povolení je povinnosťou nájomcu. Súhlas prenajímateľa s úpravami nezakladá prenajímateľovi akúkoľvek zodpovednosť za správnosť, dostatočnosť resp. súlad úprav s príslušnými právnymi normami a predpismi. Funkčnosť (údržbu, opravy a servis) prístavieb, vstavaní a ďalších obdobných investícií nájomcu (na jeho vlastné náklady) zabezpečuje nájomca. Nájomca sa zaväzuje, že akékoľvek úpravy budú realizované takým spôsobom, aby nerušili a/alebo neobmedzovali hlukom, prašnosťou, vibráciami, pachom a ďalšími nepriaznivými vplyvmi iných nájomcov a užívateľov. V prípade, že má nájomca pochybnosť o charaktere opravy, prerokuje túto skutočnosť s povereným zástupcom – námestníkom prevádzkovo-technického úseku (PTÚ) prenajímateľa. Nájomca realizuje úpravy prenajímaných priestorov na vlastné náklady; to neplatí, ak sa nájomca s prenajímateľom písomne dohodol, že úpravy sa v celej sume alebo len čiastočne realizujú na náklady prenajímateľa.
3. Akékoľvek úpravy v prenajímaných priestoroch zrealizované na náklady nájomcu budú nájomcom odstránené na jeho náklady pred ukončením tejto zmluvy, pokiaľ prenajímateľ neurčí, aby určité úpravy vykonané nájomcom zostali v prenajímaných priestoroch naďalej.

4. Nájomca je zodpovedný za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v prenajímaných priestoroch, je povinný zabezpečiť ich predpísané odborné prehliadky a skúšky ako aj odstránenie závad v nich uvedených. Nájomca sa zaväzuje, že bude používať v prenajímaných priestoroch len stroje, prístroje a zariadenia (spotrebiče), ktoré majú certifikát, resp. preukázanú zhodu podľa osobitných predpisov. Nájomca je povinný nové elektrospotrebiče, ktoré sa nenachádzajú v protokole o odovzdaní prenajímaných priestorov bezodkladne nahlásiť na prevádzkovo-technický úsek prenajímateľa – oddelenie energetiky a tepelného hospodárstva. V prípade, že pri kontrole sa zistí nenahlásený spotrebič, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 300,- eur (slovom: tristo eur), a to za každý zistený prípad.
5. Nájomca resp. jeho zamestnanci, ktorí užívajú prenajímané priestory sa zaväzujú dodržiavať pokoj, poriadok, čistotu a bezpečnosť v prenajímaných priestoroch, ako aj v priestoroch k nim príslušných.
6. Ak potreba vykonania opráv, servisu alebo údržby prenajímaných priestorov, resp. budovy, vznikla v dôsledku:
 - a) akéhokoľvek úkonu, opomenutia, nedbanlivosti, zásahov alebo úprav zo strany nájomcu alebo jeho zamestnancov a návštevníkov alebo dodávateľov alebo
 - b) nesplnenia si akejkolvek povinnosti nájomcu, vyplývajúcej z tejto zmluvy,tak prenajímateľ zabezpečí alebo vykoná takéto zásahy na ťarchu a náklady nájomcu, bez ohľadu či ide alebo nejde o bežnú údržbu podľa čl. V ods. 3 tejto zmluvy, a nájomca je povinný za tieto zásahy zaplatiť prenajímateľovi alebo tretím osobám. Ak vznik takýchto zásahov je iba čiastočne dôsledkom (vyššie uvedeného) správania sa nájomcu, nájomca uhradí náklady na takéto zásahy len pomerne.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv (ďalších potrebných zásahov), ktoré má uskutočniť prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto opráv alebo zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať prenajímané priestory (napr. na zľavu z nájomného). Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti.
8. Nájomca je povinný užívať prenajímané priestory a spoločné priestory a zariadenia v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, platnými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky. Nájomca vo vzťahu k svojej činnosti, ktorú uskutočňuje v prenajímaných priestoroch preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiarnej ochrany (BOZP a PO), z nariadení vlády Slovenskej republiky a vyhlášok Ministerstva práce sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky, v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celých prenajímaných priestoroch a za ne v plnej miere zodpovedať. Spoločná ohlasovňa požiarov je na vrátnici prenajímateľa. Nájomca je povinný zabezpečiť školenia svojich zamestnancov z právnych a ostatných predpisov na zaistenie BOZP v rozsahu vykonávaných činností, lekárske prehliadky (ak sú povinné), vybavenie s osobnými ochrannými pracovnými prostriedkami, oboznámenie s ohrozeniami – rizikami, atď. Nájomca zodpovedá za to,

že práce, resp. činnosti na ktoré je potrebné oprávnenie podľa osobitných predpisov, budú vykonávať len osoby, ktoré majú platný príslušný doklad, resp. oprávnenie. Predpísané revízie na zariadenia, ktoré nie sú súčasťou budovy (napr. hasiace prístroje v prenajímaných nebytových priestoroch, elektrospotrebiče, stroje a zariadenia nájomcu) zabezpečuje nájomca na vlastné náklady.

9. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi prístup do prenajímaných priestorov v prípade požiaru, resp. inej havárie, ako aj v prípade potreby odvrátenia hroziacej škody. Z týchto dôvodov nájomca odovzdá 1 ks náhradného kľúča od prenajímaných priestorov na vrátnicu prenajímateľa s podmienkou záruky zodpovednosti za škody spôsobené zneužitím kľúča k vstupu do prenajímaných priestorov prenajímateľom.

10. Nájomca sa prenajímateľovi osobitne zaväzuje, že bude:

- a) poskytovať zdravotnú starostlivosť v prenajímaných priestoroch na vysokej odbornej úrovni v súlade s platnými právnymi predpismi,
- b) pristupovať slušne a empaticky k všetkým pacientom,
- c) bude vopred nahlasovať svoju neprítomnosť počas svojich prevádzkových hodín (napr. z dôvodu PN, dovolenky a pod.) v informačnej kancelárii prenajímateľa alebo na jeho vrátnici.

Týmto svojim záväzkom nájomca buduje nielen svoje dobré meno a povesť, ale aj dobré meno a povesť prenajímateľa, keďže pacienti často nerozlišujú, či im poskytuje zdravotnú starostlivosť prenajímateľ alebo iný poskytovateľ zdravotnej starostlivosti vykonávajúci svoju činnosť v priestoroch prenajímateľa.

Článok VII.

Odber a ďalšie nakladanie s nebezpečným odpadom

1. Prenajímateľ zabezpečí počas doby nájmu pre nájomcu z prenajímaných priestorov odber a ďalšie nakladanie s nebezpečným odpadom katalógové číslo 18 01 03 – odpady, ktorých zber a zneškodnenie podliehajú osobitným požiadavkám z hľadiska prevencie nákazy.
2. Tento nebezpečný odpad bude prenajímateľ od nájomcu odoberať v rovnomerných intervaloch 2-krát za mesiac.
3. Zmluvné strany budú uskutočňovať činnosti uvedené v tomto článku zmluvy v súlade s platnou právnou úpravou na úseku odpadového hospodárstva, pričom zvlášť budú dbať na plnenie si všetkých označovacích, baliacich, evidenčných a oznamovacích povinností spojených s týmto nebezpečným odpadom.
4. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi len ten druh nebezpečného odpadu, na ktorom sa s prenajímateľom dohodol v tomto článku zmluvy. Prenajímateľ nemá povinnosť odobrať taký nebezpečný odpad, ktorý svojou povahou alebo zložením nezodpovedá deklarovanému druhu alebo nemá dokladované vlastnosti.
5. Nájomca odovzdá prenajímateľovi nebezpečný odpad v obaloch určených pre tento odpad, ktoré budú chrániť obsluhujúce osoby pred nakazením či poranením, a ktoré musia byť riadne označené, v súlade s ustanoveniami vyhlášky č. 371/2015 Z.z., o vykonaní niektorých ustanovení zákona o odpadoch v platnom znení. Nájomca obal nebezpečného odpadu označí údajmi o sebe ako pôvodcovi odpadu, o čísle a o množstve odpadu; zároveň je povinný pri odovzdávaní odpadu odovzdať aj vyplnený evidenčný list odpadu s vyznačením údajov o sebe ako pôvodcovi odpadu, o druhu a množstve odpadu a na evidenčnom liste uvedie dátum odovzdania odpadu a podpíše ho.

6. Nájomca je povinný mať priestor pri nádobe na biologický odpad označený identifikačným listom nebezpečného odpadu. Ostrý nebezpečný odpad musí byť v prenajímaných priestoroch odložený na mieste k tomu určenom a musí byť zabalený v plastovej hrubostennej nádobe na to určenej, aby sa predišlo poraneniu osoby, ktorá s týmto odpadom manipuluje.
7. Za porušenie povinností uvedených v ods. 4, 5 a 6 tohto článku zmluvy zodpovedá v plnom rozsahu nájomca, ktorý je povinný nahradiť prenajímateľovi vzniknutú škodu.
8. Zmluvné strany sa dohodli na odmene za odber a ďalšie nakladanie s nebezpečným odpadom nájomcu vo výške **8,- EUR (slovom: osem eur) za 1 kg odpadu**. V cene je zahrnutá DPH ako aj všetky ďalšie náklady prenajímateľa spojené s odberom a ďalším nakladaním s nebezpečným odpadom, predovšetkým odber a likvidácia nebezpečného odpadu, servisné služby s tým spojené, evidencia prevádzkovania zariadenia na zber odpadu a každoročná ohlasovacia evidencia vzniku odpadu a nakladania s ním zvlášť za každého nájomcu ako pôvodcu nebezpečného odpadu. Prenajímateľ bude fakturovať túto odmenu do 30 dní po uplynutí kalendárneho roka. Vystavenú faktúru je prenajímateľ povinný doručiť nájomcovi bez zbytočného odkladu. Nájomca je povinný fakturovanú odmenu uhradiť do 15 dní od vystavenia faktúry.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania s platením odmeny uvedenej v ods. 8 tohto článku zmluvy, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % denne z dlžnej čiastky až do zaplatenia.

Článok VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb., ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení a ďalšími aplikovateľnými právnymi predpismi.
2. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, pričom každá zmluvná strana dostane po jednom rovnopise tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva sa môže meniť a dopĺňať iba písomnými vzostupne číslovanými dodatkami odsúhlasenými a podpísanými zmluvnými stranami, inak je zmena zmluvy neplatná.
4. Ak táto zmluva neustanovuje inak, všetky písomnosti sa druhej zmluvnej strane doručujú poštou, a to doporučeným listom alebo sa odovzdávajú osobne oproti podpisu. Účinky doručenia písomných podaní sú na účely tejto zmluvy splnené aj vtedy, ak príjemca príslušného podania si toto nevyzdvihol v odbernej lehote, alebo jeho prevzatie bezdôvodne odmietol.
5. Zmluvné strany svojimi podpismi potvrdzujú, že sú spôsobilé vlastnými právnymi úkonmi nadobúdať práva a brať na seba povinnosti v plnom rozsahu, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a že túto zmluvu podpisujú na základe vlastného rozhodnutia, bez tiesne a nátlaku. Zmluvné strany ďalej prehlasujú, že táto zmluva vyjadruje ich vážnu a slobodnú vôľu, že zmluvné prejavy sú dostatočne určité a zrozumiteľné. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že si túto zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a na dôkaz toho ju potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi osoby oprávnené konať v mene každej zmluvnej strany, ktoré sú oprávnené na všetky právne úkony v mene zmluvnej strany, za ktorú konajú.
6. Akékoľvek nároky, rozdielne názory alebo spory vyplývajúce z tejto zmluvy alebo v súvislosti s ňou, sa zmluvné strany pokúsia vyriešiť vzájomnou dohodou. Ak nedôjde o vzniknutom spore k

dohode zmluvných strán, ktorákoľvek zo zmluvných strán je oprávnená obrátiť sa s návrhom na príslušný súd.

7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.09.2023, nie však skôr ako dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR. Nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy strácajú platnosť akékoľvek iné predchádzajúce zmluvy alebo dohody medzi zmluvnými stranami, ktorých predmet je rovnaký ako predmet tejto zmluvy.
8. Uzavretie tejto zmluvy v súlade s § 100b ods. 15 zákona č. 578/2004 Z.z. schválila správna rada prenajímateľa a súhlas s ňou vyslovili všetci existujúci spoluzakladatelia prenajímateľa.
9. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je jej príloha:
č. 1 – Vzor preberacieho protokolu

V Brezne dňa 14.8.2023

Prenajímateľ:

Nájomca:

Nemocnica s poliklinikou Brezno, n.o.

Ing. Jaroslav Mačejovský, riaditeľ

ARACHNAE s.r.o.

MUDr. Eva Pavúková, konateľka

Príloha č. 1 k Nájomnej zmluve

Vzor - Preberací protokol

ktorý je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy

č. Z-66/2023

Vybavenie prenajímaného priestoru (pevne spojené s priestorom):

Stav meračov energií:

studená voda	č. merača:	stav:
teplá úžitková voda	č. merača:	stav:
elektrina	č. merača:	stav:

Vnútorne zariadenie – (nábytok, a pod.) – dodané prenajímateľom:

Pri odovzdávaní predmetu nájmu boli nájomcovi/prenajímateľovi odovzdané:

Elektrické spotrebiče používané nájomcom v prenajatom priestore – (uviesť všetky elektrospotrebiče!):

počítač, tlačiareň, chladnička, autokláš, elektrokačera, lympodmrazový prístroj, rýchla kanvica

Iné zistené veci:

Na základe miestneho zisťovania boli neboli* zistené nedostatky (dopísať podľa skutočného stavu):

Zmluvné strany prehlasujú, že zistené nedostatky bránia/nebránia* užívaniu prenajímanej veci.

Priestor, ktorý je predmetom zmluvy, fyzicky

odovzdala osoba: R. HAKOVÁ

prevzala osoba:

MDr. DAVÍKOVÁ

V Brezne, dňa 15. 8. 2023

Podpis odovzdávajúceho:

Podpis preberajúceho:

* nesprávne preškrtnúť