
NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a § 663 a nasl.
Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení
medzi zmluvnými stranami (ďalej len „zmluva“) :

1/ **Prenajímateľ:**

Obchodné meno: **KOREMA BB s.r.o.**
Sídlo: Hlavné námestie 5, 811 01 Bratislava - mestská časť Staré Mesto
IČO: 47 057 645
IČ DPH: SK2023727464
DIČ: 2023727464
Zápis v OR: Mestský súd Bratislava III, Oddiel Sro, vložka č.: 88244/B
Štatutárny orgán: Tomáš Spuchliak - konateľ
Bankové spojenie : xxx
IBAN: xxx

(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

2/ **Nájomca:**

Meno: **Úrad pre dohľad nad zdravotnou starostlivosťou**
Sídlo: Želova 2, 829 24 Bratislava
Zastúpený: MUDr. Mgr. Michal Palkovič, PhD., MHA, MPH – predseda úradu
IČO: 30 796 482
DIČ: 2021904456
IČ DPH: nie je platiteľom DPH
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: xxx
Zriadený: zákonom č. 581/2004 Z. z. o zdravotných poisťovniach, dohlade nad zdravotnou starostlivosťou a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej ako „zákon č. 581/2004 Z. z.“)
týka sa: Úrad pre dohľad nad zdravotnou starostlivosťou
pobočka Banská Bystrica, Wolkerova 34, 974 04 Banská Bystrica

(ďalej ako „nájomca“)

(spolu ďalej aj ako „zmluvné strany“)

Článok I PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – budovy súpisné číslo 1847, postavanej na pozemku registra „C“ parc. č. 179/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1779 m², nachádzajúcej sa

v okrese Banská Bystrica, v obci Banská Bystrica, katastrálne územie Radvaň, zapísanej na liste vlastníctva č. 6795, vedený Okresným úradom Banská Bystrica (ďalej ako „budova“) a pozemok registra „C“ parc. č. 179/4 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 324 m², pozemok registra „C“ parc. č. 179/5 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 138 m² a pozemok registra „C“ parc. č. 179/2 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6085 m² nachádzajúcej sa v okrese Banská Bystrica, v obci Banská Bystrica, katastrálne územie Radvaň, zapísanej na liste vlastníctva č. 6795, vedený Okresným úradom Banská Bystrica (ďalej ako „parkovisko“).

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu a nájomca prijíma do nájmu od prenajímateľa nebytové priestory v budove vyznačené v Prílohe č. 2 (pôdorysný plán kancelárie a sklady) zmluvy, a zároveň do užívania spoločné priestory a spoločné komunikačné plochy (ďalej aj ako „kancelárie a sklady“). Prenajímateľ ďalej prenecháva nájomcovi do nájmu a nájomca prijíma do nájmu od prenajímateľa parkovacie státi označené č. 1, č. 2 a č. 3 na parkovisku v areáli budovy vyznačené v Prílohe č. 3 (situačný plán parkoviska) zmluvy, a zároveň do užívania spoločnú cestu na parkovisku (ďalej aj ako „parkovacie státi“). Kancelárie a sklady a parkovacie státi tvoria spolu predmet nájmu tejto zmluvy (ďalej „predmet nájmu“).

3. Predmet nájmu má nasledujúcu identifikáciu a výmeru:

Tabuľka č. 1

Skratka pre druh priestoru	Druh	Kódové označenie priestoru	Umiestnenie	Nájomná plocha v m ²
K	Kancelárie	BB01-KP005	Podlažie - 3 n. podlažie	377,30
P	Parkovacie státi	BB01-00-0000-P	Parkovacie státi č.1, č. 2 a č. 3	45,00
S	Sklady	BB01-PP-002W	Podlažie - 1p. podlažie	21,24

4. Odchýlky od nájomných plôch uvedených v tabuľke č. 1, pokiaľ nepresahujú 5% z celkovej nájomnej plochy, nezakladajú pre prenajímateľa ani pre nájomcu nárok na úpravu nájomného.

5. Nájomca má právo užívať v rámci nájmu spoločné sociálne zariadenia.

6. Každá zo zmluvných strán určuje jedného splnomocneného zástupcu (ďalej ako „splnomocnenec“), ktorý bude vystupovať ako výlučný kontaktný partner vo veciach plnenia zmluvy:

- a) Splnomocnenec prenajímateľa: xxx, tel. xxx
- b) Splnomocnenec nájomcu: xxx, tel. xxx

7. V prípade potreby sa zmluvné strany budú vzájomne písomne informovať o zmene príslušného splnomocnenca. Zmena splnomocnenca nevyžaduje zmenu zmluvy.

8. Prenajímateľ zároveň oboznamuje nájomcu so skutočnosťou, že správu budovy a parkoviska, v ktorých sa nachádza predmet nájmu zabezpečuje prenajímateľ, spoločnosť KOREMA BB s.r.o. (ďalej aj ako „správca budovy“). V technických veciach súvisiacich s realizáciou tejto zmluvy (potreba opráv, údržby, odpočet stavu meračov a pod.) prenajímateľa zastupuje splnomocnenec prenajímateľa.

Článok II

ÚČEL A UŽÍVANIE PREDMETU NÁJMU

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu počas trvania tejto zmluvy užívať výlučne na účel administratívnej činnosti pobočky nájomcu v Banskej Bystrici (ďalej len „účel nájmu“), pričom ho prenajímateľ alebo iná osoba nesmie rušiť, s výnimkou prípadov uvedených v tejto zmluve.
2. Za splnenie úradných požiadaviek, stavebného povolenia, užívacieho povolenia, kolaudačného rozhodnutia, živnostenských, hygienických a odpadových predpisov, atď., vyplývajúcich zo schváleného užívania, je zodpovedný prenajímateľ. Prenajímateľ na zabezpečenie ochrany pred požiarom zabezpečuje v predmete nájmu a v spoločných priestoroch všetky úlohy vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov.
3. Prenajímateľ v zmysle právnych predpisov platných v Slovenskej republike a Slovenských technických noriem (STN) sa zaväzuje v prenajatých priestoroch zabezpečovať a pravidelne vykonávať odborné prehliadky (ďalej len „OP“), odborné skúšky (ďalej len „OS“) a revízie všetkých vyhradených technických zariadení (ďalej len „VTZ“), vrátane technických zariadení elektrických. OP a OS elektrickej inštalácie v prenajatých priestoroch budú vykonávané v naslednom rozsahu:
 - rozvádzače a rozvodnice, stabilné elektrické rozvody a inštalácie pre príslušnú zásuvku, a v prenajatých priestoroch prenajímateľ odstráni všetky závady a nedostatky, ktoré boli zistené OP a OS VTZ. Prenajímateľ je povinný na základe požiadania povereného pracovníka nájomcu predložiť zápis, alebo kópiu zápisu z týchto kontrol, OP, OS alebo revízií.Nájomca je povinný vykonávať pravidelné kontroly a revízie svojich elektrických spotrebičov a zariadení nainštalovaných a používaných v prenajatých priestoroch v zmysle právnych predpisov platných v Slovenskej republike a STN 33 1610 v stanovených termínoch, uvedených v citovanej STN. Nájomca je povinný na základe požiadavky povereného pracovníka prenajímateľa predložiť zápis, alebo kópiu zápisu z týchto kontrol, OP a OS alebo revízií.
4. Akékoľvek zmeny účelu nájmu uvedené v bode 1. tohto článku tejto zmluvy alebo vykonávanie inej obchodnej alebo živnostenskej prevádzky si vyžaduje predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa, ktorý ho bez závažného dôvodu nemôže odmietnuť udeliť.
5. Nájomca je povinný účel nájmu zachovávať nepretržite počas celého trvania nájomného vzťahu.

Článok III

PODNÁJOM A UŽÍVANIE PREDMETU NÁJMU TREŤOU OSOBOU

1. Pokiaľ prenajímateľ neudelí svoj písomný súhlas, nájomca nemá právo dať počas trvania tohto nájomného vzťahu predmet nájmu alebo jeho časti do podnájmu alebo akýmkoľvek iným spôsobom odovzdať na užívanie, hoci aj bezodplatne. Prenajímateľ je povinný udeliť súhlas s podnájomom, prípadne iným užívaním predmetu nájmu tretími osobami, pokiaľ na jeho neudelenie nemá závažný dôvod. Súhlas sa považuje za udelený aj v prípade, ak prenajímateľ v lehote 7 pracovných dní nezašle nájomcovi svoj písomný nesúhlas. V prípade udelenia prenajímateľom súhlasu s podnájomom, sa nájomca postará o to, aby aj podnájomník splňal povinnosti podľa článku II tejto zmluvy.
2. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán a pre právnych nástupcov platia práva a povinnosti uvedené v tejto zmluve.

Článok IV

ZAČIATOK A DOBA TRVANIA ZMLUVNÉHO VZŤAHU

1. Nájomný vzťah vzniká od dňa 01.04.2024. Pred uzatvorením tejto zmluvy nájomca užíval predmet nájmu na základe a v rozsahu Nájomnej zmluvy, uzatvorenej medzi zmluvnými stranami dňa 13.12.2018, podľa ktorej predchádzajúci nájomný vzťah medzi zmluvnými stranami trvá do dňa 31.03.2024.
2. Nájomca preberá predmet nájmu, v stave akom sa nachádza v čase jeho odovzdania, ktorý je spôsobilý na obvyklý nájom s tým, že zistené závady budú uvedené v preberacom protokole.
3. Pri odovzdaní predmetu nájmu bude medzi prenajímateľom a nájomcom vypracovaný protokol, v ktorom bude písomne uvedený inventárny zoznam zariadenia (ak bude zariadenie poskytnuté) prípadne zistené závady, stavy počítačiel atď. (ďalej len „preberací protokol“). Preberací protokol musí byť podpísaný obidvomi zmluvnými stranami. Predmet nájmu, zariadenia a prípadné príslušenstvo sa považujú za riadne prebraté v stave, vhodnom na používanie podľa tejto nájomnej zmluvy, pokiaľ závady nebudú najneskôr pri prebratí spoločne písomne uvedené v preberacom protokole.
4. Nájomný vzťah sa uzatvára na dobu určitú do 31.03.2027.

Článok V

NÁJOMNÉ A ÚHRADA NÁJOMNÉHO

1. Nájomca je povinný platiť nájomné a pevný poplatok za služby spojené s nájomom (ďalej spolu ako „suma k úhrade“) nasledovne:

Nájomné za predmet nájmu je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške 2 441,11 eur za kalendárny mesiac, čo predstavuje ročnú hodnotu nájomného vo výške 29 293,39 eur, v súlade s nižšie uvedeným rozpisom v tabuľke č. 2. Nájom nehnuteľností je podľa § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov oslobodený od dane z pridanej hodnoty.

Tabuľka č. 2

Skratka pre druh priestoru	Druh priestoru	Kódové označenie priestoru	Nájomná plocha v m ²	Nájomné EUR/m ² /rok	Mesačná úhrada v EUR	Ročná úhrada v EUR
K	Kancelárie	BB01-KP005	377,3	72,56	2 281,41	27 376,89
P	Parkovanie (cena nájmu s DPH)	BB01-00-0000-P	45,00	25,46	95,47	1 145,70
S	Sklady	BB01-PP-002W	21,24	36,29	64,23	770,80
spolu					2 441,11	29 293,39

Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na pevne stanovenom poplatku za služby spojené s nájomom vo výške 1 408,84 eur bez DPH, t. j. 1 690,61 eur s DPH za kalendárny mesiac, čo predstavuje ročnú hodnotu pevného poplatku za služby spojené s nájomom vo výške 16 906,07 eur bez DPH, t.j. 20 287,28 eur s DPH v súlade s nižšie uvedeným rozpisom v tabuľke č. 3. K pevnému poplatku za služby spojené s nájomom je účtovaná daň z pridanej hodnoty v súlade so zákonom o DPH.

Tabuľka č. 3

Skratka pre druh priestoru	Druh priestoru	Nájomná plocha v m2	Pevný poplatok za služby spojené s nájomom EUR/m2/rok bez DPH	Mesačná úhrada v EUR bez DPH	Mesačná úhrada v EUR s DPH	Ročná úhrada v EUR bez DPH	Ročná úhrada v EUR s DPH
K	Kancelárie	377,3	42,42	1 333,76	1 600,51	16 005,07	19 206,08
S	Sklady	21,24	42,42	75,08	90,10	901,00	1 081,20
spolu				1 408,84	1 690,61	16 906,07	20 287,28

Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi mesačne sumu k úhrade vo výške 4 131,72 EUR, ročne sumu k úhrade vo výške 49 580,67 EUR.

2. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomné a pevný poplatok za služby spojené s nájomom budú uhrádzané v pravidelných mesačných platbách na základe faktúry vystavenej prenajímateľom s lehotou splatnosti do 30 kalendárnych dní od dátumu preukázateľného doručenia faktúry nájomcovi. Úhrada bude vykonaná formou bezhotovostného prevodu na bankový účet prenajímateľa, ktorý je uvedený v záhlaví zmluvy.

3. Za úhradu nájomného sa považuje deň pripísania uhradenej čiastky na účet prenajímateľa. Nájomca nie je zodpovedný za neprimerané omeškanie banky a z toho vyplývajúce omeškanie voči prenajímateľovi. Zmena čísla účtu v banke nevyžaduje zmenu zmluvy formou dodatku.

4. V prípade, ak bude nájomca v omeškaní s platením nájomného alebo pevného poplatku za služby spojené s nájomom, je povinný zaplatiť úrok z omeškania v sadzbe ustanovenej príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a príslušného nariadenia vlády SR, za každý aj začatý deň omeškania. Právo prenajímateľa na náhradu škody tým nie je dotknuté.

5. Ak nájomca môže predmet nájmu užívať obmedzene len preto, že prenajímateľ neplní svoje povinnosti zo zmluvy alebo povinnosti ustanovené zákonom č. 116/1990 Zb., má nájomca nárok na pomernú zľavu z nájomného a pevného poplatku za služby spojené s nájomom (sumy k úhrade), pričom sa prihliadne na rozsah, povahu a dôvod vzniku obmedzenia v užívaní.

6. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že výška nájomného sa bude každoročne k 1.januáru kalendárneho roka prehodnocovať podľa miery inflácie, meranej indexom spotrebiteľských cien, ktorú vyhlasuje Štatistický úrad SR za predchádzajúci kalendárny rok. V prípade, že miera inflácie bude vyššia ako 3,0 %, je prenajímateľ oprávnený upraviť vzhľadom na mieru inflácie výšku nájomného. Zmena výšky nájomného bude realizovaná dodatkom k zmluve.

Článok VI SLUŽBY SPOJENÉ S NÁJOMOM

- Nájomca je povinný znášať pevný poplatok za služby spojené s nájomom (ďalej ako „služby spojené s nájomom“).
- Služby spojené s nájomom (zahrnuté v pevnom poplatku za služby spojené s nájomom) zahŕňajú:
 - Dodávka tepla a príprava TÚV;

- b) Dodávka elektrickej energie a elektromer a náklady na údržbu a revízie;
- c) Dodávka vody;
- d) Odstraňovanie odpadovej a dažďovej vody a stočné;
- e) Vetranie a klimatizácia vrátane kontroly a revíznych prehliadok, pokiaľ existuje;
- f) Osvetlenie spoločných a vonkajších plôch;
- g) Dodávka elektrickej energie spoločných priestorov;
- h) Oddeľovanie, odvoz a likvidácia odpadu;
- ch) Údržba výťahov vrátane revíznych kontrol;
- i) Čistenie spoločných plôch v budove, fasády, ako aj čistenie a ošetrovanie vonkajších zariadení (medziiným ulíc, parkovísk, chodníkov a zelených plôch);
- j) Odstraňovanie snehu a ľadu (zimná služba);
- k) Boj proti škodcom na spoločných plochách;
- l) Náklady na prevádzku a údržbu spoločných komunikačných plôch;
- m) Náklady za stráženie budovy a parkoviska v areáli budovy a centrálny príjem;
- n) Výkon správy;

3. Iné náklady, ktoré bude prenajímateľ považovať za potrebné na primeranú údržbu predmetu nájmu len po vzájomnej dohode s nájomcom.

4. Nájomca je povinný neskladné a špeciálne obalové materiály a neskladný veľkorozmerný a špeciálny odpad nechať odborne likvidovať na vlastné náklady.

5. Vyúčtovacie obdobie činí kalendárny rok, to neplatí v prípade ukončenia zmluvy v priebehu roka.

6. Ak v dôsledku okolností, za ktoré prenajímateľ nenesie zodpovednosť, dôjde k prechodnej poruche kúrenia, klimatizácie, dopravných zariadení, zásobovania plynom, elektrickou energiou, vodou alebo inej obdobnej poruche (ďalej len „prevádzková porucha“), môže nájomca uplatniť voči prenajímateľovi nárok na náhradu škody. Prenajímateľ podnikne bezodkladne všetky možné kroky na odstránenie týchto prevádzkových porúch. V prípade, že prenajímateľ preukázateľne zavinil prevádzkovú poruchu, napr. v dôsledku skutočnosti, že neplatil služby dodávateľom jednotlivých médií, je povinný nahradiť nájomcovi preukázateľne vzniknutú škodu. V prípade prevádzkovej poruchy je nájomca oprávnený uplatniť si voči prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 3 % z mesačnej sumy k úhrade, za každý aj začatý deň. Zmluvnú pokutu je prenajímateľ povinný zaplatiť nájomcovi na základe doručenej faktúry a v lehote splatnosti v nej uvedenej. Uplatnenie zmluvnej pokuty nevylučuje nárok nájomcu na náhradu škody.

Článok VII

ÚDRŽBA A OPRAVY PREDMETU NÁJMU, ZODPOVEDNOSŤ ZA ŠKODY

1. Prenajímateľ je zodpovedný za to, že budova a jej zariadenie ako aj parkovisko bude udržiavané v takom stave, aby nájomcovi nevznikli žiadne škody. Nájomca sa zaväzuje v prípade akéhokoľvek poškodenia alebo závady predmetu nájmu prenajímateľa o tom bezodkladne informovať.

2. Nájomca je povinný predmet nájmu starostlivo opatrovať, udržiavať, dostatočne temperovať a chrániť pred vlhkosťou, mrazom a inými poškodeniami.

3. Údržbárske a opravárske práce na predmete nájmu, spoločných priestoroch a spoločných komunikačných plochách a spoločnej ceste na parkovisku vrátane technických zariadení (sanita, elektro, rampa atď.), ako aj prípadne spolu prenajatých častí zariadenia a vybavenia, je povinný vykonať prenajímateľ. V prípade, ak potrebu údržbárskych alebo opravárskych prác zavinil nájomca, je povinný ich hradiť nájomca.

4. Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré vzniknú na predmete nájmu, spôsobené ním vnesenými zariadeniami, ako aj za porušenie alebo opomenutie povinností uvedených v zmluve, najmä ak bude neodborne zaobchádzať so zásobovacími a odtokovými potrubiami, toaletami, vykurovacími a klimatizačnými zariadeniami a pod., ak bude miestnosti nedostatočne vetrať, vykurovať alebo nedostatočne chrániť proti mrazu. Rovnako zodpovedá za škody, ktoré spôsobia jeho zamestnanci.

5. Nájomca je povinný škody, za ktoré je zodpovedný, do 30 pracovných dní odstrániť. Ak túto svoju povinnosť nesplní v stanovenej lehote, ani po písomnom upozornení prenajímateľa, môže prenajímateľ vykonať potrebné práce na náklady nájomcu. Ak v dôsledku škody hrozí nebezpečenstvo na predmete nájmu, písomné upozornenie a poskytnutie lehoty nie je potrebné. Náklady na takéto opravy je prenajímateľ povinný preukázať nájomcovi a nájomca je povinný ich vopred schváliť.

6. Nájomca zodpovedá a odškodní prenajímateľa za škody alebo straty týkajúce sa budovy, ktoré vzniknú v dôsledku zavineného porušenia zmluvy nájomcom, alebo ktoré budú zapríčinené činnosťami porušujúcimi povinnosti resp. opomenutiami nájomcu, jeho zmluvných partnerov, zamestnancov, návštevníkov za predpokladu, že prenajímateľ nájomcu bezodkladne informoval o týchto stratách resp. škodách ihneď, ako náhle sa o nich dozvedel. Nájomca sa zbaví zodpovednosti, ak preukáže, že konal tak, ako sa od neho za daných okolností dalo očakávať a s maximálnou odbornou starostlivosťou.

7. Prenajímateľ zodpovedá a odškodní nájomcu za škody alebo straty na veciach a zariadeniach nájomcu nachádzajúcich sa v predmete nájmu, ktoré vzniknú v dôsledku zavineného porušenia zmluvy prenajímateľom, alebo ktoré budú zapríčinené činnosťami porušujúcimi povinnosti resp. opomenutiami prenajímateľa, jeho zmluvných partnerov, zamestnancov, návštevníkov za predpokladu, že nájomca prenajímateľa bezodkladne informoval o týchto stratách resp. škodách ihneď, ako náhle sa o nich dozvedel. Prenajímateľ sa zbaví zodpovednosti, ak preukáže, že konal tak, ako sa od neho za daných okolností dalo očakávať a s maximálnou odbornou starostlivosťou.

8. Zmluvné strany si poskytnú súčinnosť pri akýchkoľvek nárokoch na náhradu škody alebo iné plnenie voči tretím osobám, najmä uplatnenie nárokov, postúpenie nárokov, poskytnutie dokladov a informácií a inú potrebnú súčinnosť.

Článok VIII

ÚDRŽBA A OPRAVA PREDMETU NÁJMU PRENAJÍMATEĽOM

1. Prenajímateľ je povinný vykonať po včasnom predchádzajúcom oznámení (pri úpravách, ktoré znemožnia alebo zhoršia užívanie predmetu nájmu nájomcom, minimálne 10 dní vopred) všetky stavebné úpravy vo vnútri a zvonku predmetu nájmu, ktoré sú potrebné na jeho údržbu resp. na prevádzku v súlade s jeho účelom.

2. Pokiaľ to bude potrebné, nájomca vyslovuje svoj súhlas, že prenajímateľovi umožní na obmedzený čas voľný prístup do predmetu nájmu (alebo jeho častí) za účelom vykonania hore uvedených stavebných úprav. Prenajímateľ je povinný uvedené opravy v alebo na predmete nájmu vykonať, len za prítomnosti zamestnanca nájomcu a takým spôsobom, aby v najmenšej miere rušil zamestnancov nájomcu. Nájomca nesmie brániť vykonaniu prác alebo spôsobíť ich prieťahy.

3. Pokiaľ pri výkone v tomto článku uvedených stavebných úpravách vznikne nájomcovi škoda, náklady spojené s odstránením škody uhradí v celom rozsahu nájomcovi prenajímateľ a to do 15 dní od doručenia prenajímateľovi výzvy na úhradu týchto nákladov.

Článok IX

STAVEBNÉ ÚPRAVY VYKONANÉ NÁJOMCOM

1. Nájomca je oprávnený vykonať stavebné úpravy na alebo v predmete nájmu iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, bez ohľadu na to, či ide o konštrukčné alebo nekonštrukčné úpravy. Prenajímateľ sa zaväzuje do 15 pracovných dní zaujať písomné stanovisko k žiadosti nájomcu o stavebnú úpravu. Nájomca predloží prenajímateľovi na jeho rozhodnutie dostatočne detailné vykonávacie plány min. v mierke 1:100. Prenajímateľ neodmietne udelenie predchádzajúceho písomného súhlasu bez uvedenia závažného dôvodu.
2. Ak prenajímateľ udelí písomný súhlas podľa predchádzajúceho bodu tohto článku zmluvy, je nájomca povinný pred začiatkom prác zadovážiť si všetky potrebné úradné povolenia a práce bude vykonávať výlučne kvalifikovaným odborníkom. Všetky náklady stavebných úprav vrátane prípadných úradných alebo iných poplatkov znáša nájomca.
3. Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré vzniknú priamo alebo nepriamo v dôsledku ním vykonaných úprav.
4. Ak nájomca v/alebo na predmete nájmu vykonal nejaké stavebné úpravy alebo zmeny, je pri ukončení nájomnej zmluvy povinný predmet nájmu vrátiť do pôvodného stavu, pokiaľ v jednotlivých prípadoch nebolo s prenajímateľom dohodnuté inak. Technické zhodnotenie predmetu nájmu vykonané nájomcom môže odpisovať nájomca, k čomu mu prenajímateľ podpisom tejto zmluvy udeľuje súhlas s tým, že o technické zhodnotenie nenavýši obstarávaciu cenu predmetu nájmu.
5. Nájomca však môže požadovať, aby ním vykonané úpravy a zmeny predmetu nájmu boli po ukončení nájomného vzťahu ponechané prenajímateľovi za primeranú náhradu zo strany prenajímateľa.
6. Náklady na vrátenie do pôvodného stavu nemôže nájomca uplatňovať voči prenajímateľovi žiadnym spôsobom.

Článok X

VSTUP DO PREDMETU NÁJMU

1. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je oprávnená vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly predmetu nájmu v prítomnosti nájomcu, pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené inak, počas pracovnej doby nájomcu a po včasnom ohlásení nájomcovi, pričom prenajímateľ je povinný nájomcu informovať najneskôr 5 pracovných dní vopred.
2. Pokiaľ prenajímateľ alebo ním poverená osoba vstupuje do predmetu nájmu po predchádzajúcom ohlásení sa nájomcovi za účelom čistenia, zabezpečí nájomca, aby priestory boli prístupné.
3. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba má právo kedykoľvek vstúpiť do predmetu nájmu v prípade núdze, pričom je povinný nájomcu informovať o vzniku takejto potreby bezodkladne po tom čo takáto potreba nastala.
4. Ak nájomca nebude prítomný napriek tomu, že bol dohodnutý čas kontroly a nájomca nepožiadala o iný termín kontroly, môže prenajímateľ vykonať kontrolu aj bez prítomnosti nájomcu.

5. V prípade svojej neprítomnosti sa nájomca musí postarať o to, aby sa do predmetu nájmu mohlo vstúpiť. Ak túto svoju povinnosť nesplní, zodpovedá za všetky škody, ktoré vzniknú v dôsledku toho, že sa do predmetu nájmu napr. v prípade núdze nemohlo vstúpiť.

6. Pri uplatňovaní svojho práva vstupu bude prenajímateľ brať do úvahy bezpečnostné požiadavky nájomcu v predmete nájmu. Ak bude prenajímateľ chcieť vykonať kontrolu predmetu nájmu v pracovných hodinách, musí sa dostatočne postarať o to, aby nájomca nebol rušený pri svojej činnosti.

Článok XI DODÁVKY MÉDIÍ

1. Nájomca smie existujúce zásobovacie siete pre elektrickú energiu, vodu a telekomunikácie využívať len v takom rozsahu, ktoré vylučuje ich preťaženie. Pokiaľ je to možné, môže nájomca svoje prípadné potreby navyše zabezpečiť rozšírením zásobovacích sietí na vlastné náklady a po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Spotreba elektrickej energie v predmete nájmu nie je meraná osobitným elektromerom a prenajímateľ účtuje všetku dodanú a spotrebovanú elektrickú energiu, vodu, teplo v pevnom poplatku za služby spojené s nájmom priamo nájomcovi a nevzniká mu nárok na doúčtovanie nedoplatkov, ktoré mu vzniknú. Dodávané sú nasledovné médiá:

- a) Zásobovanie elektrickou energiou pracuje s napätím 230 V.
- b) Prenajímateľ zabezpečí príkon 22 kVA.
- c) Odber vody je možný iba pre vlastnú potrebu, nie iné podnikateľské účely.

2. Telekomunikačné služby si zabezpečí nájomca na vlastné náklady u príslušného poskytovateľa telekomunikačných služieb. Náklady zavedenia telefónu od centrálného pripojovacieho bodu do predmetu nájmu znáša nájomca.

3. Pri poruchách alebo poškodeniach vedení zabezpečí nájomca okamžité vypnutie všetkých elektrických spotrebičov v predmete nájmu a informuje o tom bezodkladne prenajímateľa alebo ním poverenú osobu.

4. Zmena v zásobovaní elektrickou energiou, najmä zmena napätia prúdu, za ktoré nenesie zodpovednosť prenajímateľ, neopravňuje nájomcu na náhradu škody voči prenajímateľovi.

5. Ak bude zásobovanie elektrickou energiou alebo vodou trvalo prerušené v dôsledku okolností, za ktorú nenesie zodpovednosť prenajímateľ, alebo ak dôjde k záplavám alebo iným katastrofám, za ktoré prenajímateľ nenesie zodpovednosť, nemá nájomca žiadne nároky na náhradu škody voči prenajímateľovi. V ostatných prípadoch prenajímateľ nesie zodpovednosť a nájomca má nárok na náhradu škody voči prenajímateľovi.

Článok XII POISTENIA

1. Prenajímateľ uzatvorí poistenia za všetky všeobecne poisťované škody na budove a na príslušných konštrukčných jednotkách.

2. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené vodou, vlhkosťou a pliesňou, ako aj ohňom, dymom a hasiacou vodou na nájomcom vnesených veciach bez ohľadu na druh, pôvod, trvanie a rozsah pôsobenia, jedine ak prenajímateľ spôsobil škodu. Ak prenajímateľovi napriek tomu v tejto súvislosti vznikne nárok na náhradu škody akéhokolvek druhu voči tretej osobe, postúpi ho na nájomcu.

3. Nájomca je povinný počas trvania nájomného vzťahu uzatvoriť nasledujúce poistenia:

- a) poistenie zodpovednosti za škodu pre oblasť činnosti nájomcu;
- b) poistenie proti poškodeniam ohňom a vodou, škodám spôsobených krupobitím, víchricou, úderom blesku na ním vnesených predmetoch zariadenia a iných hnutelných veciach, vrátane zásob tovaru.

Článok XIII

VYPOVEDANIE ALEBO UKONČENIE ZMLUVY

1. Nájomný vzťah zaniká pred ukončením času, na ktorý sa dohodol, ak
 - a) sa zmluvné strany na tom vzájomne dohodnú;
 - b) bude predmet nájmu zničený;
 - c) ho zmluvná strana vypovie.
2. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájomný vzťah okrem v zákonom stanovených prípadoch aj vtedy, ak:
 - a) bolo proti nájomcovi alebo na majetok nájomcu začaté konkurzné konanie,
 - b) nájomca neplní svoje povinnosti prevzaté zmluvou alebo predpísané všeobecne záväznými právnymi predpismi, ktoré majú účinky na zmluvu, a ani do 15 dní po písomnej výzve prenajímateľa nezačal odstraňovať následky protiprávneho konania resp. neprestal porušovať zmluvu.
3. Nájomca nemá nárok na zabezpečenie náhradného nebytového priestoru pri zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom.
4. Nájomca má právo vypovedať nájomný vzťah pred uplynutím zmluvne dohodnutej lehoty, ak nastane niektorý z dôvodov ustanovených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
5. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
6. Do ukončenia nájomného vzťahu musí nájomca splniť všetky zmluvné povinnosti, najmä uhradiť všetky svoje záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy alebo v súvislosti s ňou. Nájomca je povinný k poslednému dňu nájomného vzťahu vrátiť predmet nájmu spolu s poskytnutým zariadením v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a dohodnuté užívanie. O odovzdaní predmetu nájmu vyhotovia zmluvné strany odovzdávací protokol.
7. Škody spôsobené nájomcom na predmete nájmu uvedené v článku VII bod 4. tejto zmluvy musia byť opravené k poslednému dňu nájomného vzťahu.
8. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu podľa bodu 6. tohto článku zmluvy, môže prenajímateľ nechať vykonať potrebné práce na uvedenie predmetu nájmu do stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a dohodnuté užívanie, na náklady nájomcu.
9. Ak bude zmluvný vzťah s nájomcom ukončený z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom, je nájomca povinný vypratať predmetu nájmu, v lehote na ktorej sa s prenajímateľom dohodnú.

Článok XIV

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Nájomná zmluva sa podpisuje v 4 origináloch, pričom prenajímateľ obdrží 2 vyhotovenia a nájomca obdrží 2 vyhotovenia.
2. Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv, dňa 01.04.2024.
3. Zmeny a doplnenia k tejto zmluve sú účinné len v písomnej forme, formou očíslovaných podpísaných dodatkov.
4. Všetky oznámenia a správy, ktoré sú v súlade s touto zmluvou prípustné alebo potrebné, budú vykonané v písomnej forme a musia byť poslané splnomocnencovi vo forme doporučeného listu na poslednú známu adresu zmluvnej strany. Pokiaľ nebude oznámená žiadna zmena adresy, majú zmluvné strany adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Ak zmluvná strana neprevezme písomnosť na adrese uvedenej v záhlaví tejto zmluvy alebo na poslednej známej adrese, považuje sa písomnosť po troch dňoch od jej vrátenia odosielateľovi za doručení, a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvie. Všetky právne účinky doručovaných písomností nastanú v tomto prípade dňom, ktorým sa písomnosť považuje za doručení.
5. Vzájomné vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov vo vzťahu ku nebytovým priestorom (kanceláriám a sklado) a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov vo vzťahu ku parkovaciemu státu a ďalších súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov.
6. V prípade, že jednotlivé ustanovenia tejto zmluvy budú z akéhokoľvek dôvodu neúčinné alebo nevykonateľné, táto neúčinnosť alebo nevykonateľnosť sa nedotkne účinnosti resp. vykonateľnosti ostatných ustanovení tejto zmluvy. Neúčinné resp. nevykonateľné ustanovenia nahradia strany takými ustanoveniami, ktoré budú podľa možností najbližšie skutočnému právnemu výkladu ustanovení, ktoré boli súdom určené za neúčinné resp. nevykonateľné.
7. V prípade právnych sporov z tejto zmluvy budú zmluvné strany rokovať za účelom vyriešenia sporu. Ak rozpor názorov ostane aj naďalej nevyriešený, môžu si zmluvné strany uplatniť svoje nároky súdnou cestou.
8. Zmluvné strany svojím podpisom potvrdzujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne, nie v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok a sú jej obsahom viazané.
9. Neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy sú prílohy:
Príloha č. 1 - LV (kópia)
Príloha č. 2 - Pôdorysný plán (kancelárie a sklady) – 2x
Príloha č. 3 - Situačný plán parkoviska

V Bratislave, dňa

v Bratislave, dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Tomáš Spuchliak
konateľ

MUDr. Mgr. Michal Palkovič, PhD., MHA, MPH
predseda úradu