
ZMLUVA
O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
č. NsM -3- 104 /2024

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

Prenajímateľ:

Obchodné meno: **Univerzitná nemocnica – Nemocnica svätého Michala, a. s.**
Sídlo: **Satinského I. 7770/1, 811 08 Bratislava**
IČO: **44 570 783**
IČ DPH: **SK2022738586**
DIČ: **2022738586**
Bankové spojenie:
IBAN:
Konajúci : **doc. MUDr. Mgr. Ladislav Kužela, PhD., MPH**
predseda predstavenstva a generálny riaditeľ
Registrácia: **Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sa, vložka č. 4677/B**
(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: **BTL PORT s.r.o.**
Sídlo: **Palárikova 1504/7, 040 01 Košice – mestská časť Juh**
IČO: **54 496 331**
IČ DPH: **SK2121690615**
DIČ: **2121690615**
Bankové spojenie:
IBAN:
Konajúci : **Ing. Pavol Siklenka - konateľ**
Registrácia: **Obchodný register Mestského súdu Košice, oddiel Sro, vložka č. 53743/V**
(ďalej len „**Nájomca**“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu aj ako „**Zmluvné strany**“)

Prenajímateľ a Nájomca (ďalej spolu aj ako „**Zmluvné strany**“ alebo jednotlivo „**Zmluvná strana**“) uzatvárajú nižšie uvedeného dňa, mesiaca a roka na základe ustanovení § 720 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov v spojení s ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej aj ako „**Zmluva**“).

I.
ÚVODNÉ USTANOVENIA, PREDMET ZMLUVY

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností - stavba – nemocnica, súp. č. 3048, postavená na parcele reg. „C“, parc. č. 176/3, nehnuteľnosť je zapísaná na liste vlastníctva č. 10864, vedenom Okresným úradom Košice, katastrálny odbor, okres: Košice I, obec: Košice – Staré Mesto, k. ú. Stredné Mesto (ďalej aj ako „**Stavba**“).
2. Prenajímateľ týmto prenecháva Nájomcovi do užívania časť nebytového priestoru nachádzajúceho sa v priestoroch Stavby na prízemí, o celkovej rozlohe **74,52 m²** (pozostávajúceho z: vstup do bufetu o výmere 2,45 m², predajná časť o výmere 24,13 m², sedenie so stolmi o výmere 25,5 m², skladové priestory o výmere 8,44 m², chodba – zázemie o výmere 6,00 m², WC v priestoroch polikliniky) (ďalej aj ako „**Predmet nájmu**“ alebo aj ako „**Nebytové priestory**“) a Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Prenajímateľovi nájomné za užívanie Predmetu nájmu a dodržiavať svoje povinnosti vyplývajúce mu z tejto Zmluvy.
3. Na užívanie spolu s predmetom nájmu podľa predchádzajúceho bodu prenecháva prenajímateľ nájomcovi i nasledovné hnuťelné veci vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa: 2 krát stojaca chladnička, 2 krát priehľadná vitrína a 1 x váha. Nájomca sa zaväzuje hnuťelné veci podľa predchádzajúcej vety užívať riadne a znášať náklady na ich prevádzku, servis a údržbu. Presný zoznam zariadení a predmetov je v preberacom a odovzdávacom protokole Príloha č. 3.
4. Pôdorys Predmetu nájmu je vyznačený v situačnom nákrese, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy.
5. Nájomca vyhlasuje, že sa riadne oboznámil so stavom Predmetu nájmu, súhlasí s ním a v takomto stave si Predmet nájmu od Prenajímateľa prenajíma.
6. S právom užívania Predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy je pre Nájomcu spojené aj právo užívania v nevyhnutnom rozsahu komunikácie v areáli Prenajímateľa v rozsahu potrebnom na prístup k Predmetu nájmu a na prepravu tovarov do a z Predmetu nájmu.

III.
ÚČEL NÁJMU

1. Nájomca je oprávnený Predmet nájmu využívať pre svoju podnikateľskú činnosť v súlade s podnikateľským oprávnením, a to výlučne za účelom prevádzkovania bufetu v Predmete nájmu.
2. Nájomca je povinný uhrádzať Nájomné podľa tejto Zmluvy aj vtedy, ak počas jej trvania nebude užívať Predmet nájmu z dôvodov na strane Nájomcu.
3. Nájomca nie je oprávnený využívať Predmet nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa na iný účel ako je uvedený v bode 1. tohto Článku Zmluvy.
4. Nájomca vyhlasuje, že má všetky zákonom a inými záväznými predpismi požadované povolenia na prevádzkovanie podnikateľskej činnosti v Predmete nájmu.

IV.
NÁJOMNÉ

1. Zmluvné strany podľa ustanovení zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov, sa dohodli pri zohľadnení kvality Predmetu nájmu a prenájmu, na rozsahu vzájomnej spolupráce, služieb a výšky nájomného za nebytové priestory takto:
Nájomné za nebytové priestory: **6,00 EUR/m²/mesiac bez DPH.**

Celková výška Nájomného mesačne je **447,12 EUR** (slovom: štyristoštyridsaťsedem eur dvanásť eurocentov) bez DPH.

2. Nájomca je povinný platiť nájomné Prenajímateľovi v mesačných platbách na základe faktúr vystavených Prenajímateľom po skončení toho ktorého kalendárneho mesiaca, a to formou bezhotovostného prevodu na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy. Lehota splatnosti faktúr je 15 dní odo dňa doručenia Nájomcovi. Dňom úhrady nájomného sa rozumie deň pripísania nájomného na účet Prenajímateľa.
3. Všetky platby uvedené v tomto Článku Zmluvy sú uvedené bez DPH. Prenajímateľ je oprávnený pripočítať k akejkoľvek platbe podľa tohto Článku daň z pridanej hodnoty (DPH) vo výške určenej právnymi predpismi platnými a účinnými ku dňu vystavenia faktúry prenajímateľa.
4. V prípade, že sa Nájomca dostane do omeškania s platením nájomného, bude Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy nájomného za každý začatý deň omeškania.
5. Faktúry vystavené Prenajímateľom musia obsahovať všetky náležitosti v súlade s príslušnými právnymi predpismi. V prípade, že faktúra nebude obsahovať predpísané náležitosti daňového dokladu, resp. budú v nej uvedené nesprávne alebo neúplné údaje, je Nájomca oprávnený túto faktúru vrátiť Prenajímateľovi na doplnenie/opravu. V takomto prípade nová lehota splatnosti faktúry začne plynúť až dorúčením novej opravenej faktúry.
6. Ak nájomca môže predmet nájmu užívať obmedzene len preto, že prenajímateľ neplní svoje povinnosti zo zmluvy alebo povinnosti ustanovené zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, má nájomca nárok na pomernú zľavu z nájomného. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ v dôsledku neplnenia povinností prenajímateľa podľa predchádzajúcej vety môže nájomca užívať len časť prenajatých priestorov, zľava z nájomného bude predstavovať výšku nájomného za štvorcové metre (s poukazom na bod 1 tohto článku), ktoré nájomca nemôže využívať. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca nebude môcť užívať predmet nájmu z dôvodov podľa prvej vety tohto bodu ani z časti, zľava z nájomného sa určí v percentách ako percentuálne vyjadrenie dní, kedy z týchto dôvodov nájomca v danom mesiaci predmet nájmu riadne využívať nemohol, vo vzťahu ku všetkým dňom príslušného mesiaca. Zmluvné strany sa dohodli, že zľavu z nájomného je povinný nájomca uplatniť u prenajímateľa do 10. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom došlo ku skutočnosti zakladajúcej vznik nároku na zľavu a to písomnou formou.
7. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnej inflačnej doložke (ďalej len „**inflačná doložka**“): Prenajímateľ je oprávnený každoročne k 01.01. zvýšiť dohodnuté Nájomné o ročnú mieru inflácie zodpovedajúcej indexu spotrebiteľských cien vyhlasovaného Štatistickým úradom SR, publikovaným na jeho internetovej stránke. Vzhľadom na to, že k vyhláseniu harmonizovaného indexu spotrebiteľských cien podľa predchádzajúcej vety tohto bodu Zmluvy dochádza v priebehu kalendárneho roka, toto zvýšenie je Prenajímateľ oprávnený fakturovať spätne od 01.01. príslušného kalendárneho roka, na čo je oprávnený vystaviť faktúru na rozdiel medzi sumou Nájomného, ktoré boli v tomto období Prenajímateľom fakturované a Nájomným, ktoré malo byť Prenajímateľom fakturované v súlade s týmto článkom Zmluvy. Prenajímateľ je povinný túto skutočnosť Nájomcovi oznámiť, pričom za oznámenie takéhoto zvýšenia sa považuje doručenie faktúry, v ktorej bude fakturované zvýšené Nájomné postupom podľa tohto článku Zmluvy. Pri úprave Nájomného v zmysle tohto bodu bude Prenajímateľ vychádzať z Nájomného fakturovaného za posledný kalendárny mesiac predchádzajúceho kalendárneho roka.

V.

NÁKLADY ZA SLUŽBY SPOJENÉ S NÁJOMOM A ICH ÚHRADA

1. V nájomnom nie sú zahrnuté náklady za služby poskytované s nájomom Predmetu nájmu, a to dodávka elektrickej energie, tepla, vody, teplej úžitkovej vody, odvod kanalizačného odpadu, odvoz a likvidácia odpadu (ďalej aj ako „náklady za služby“). Výška nákladov za služby a ich kalkulácia sú uvedené v Prílohe č. 2 tejto Zmluvy, ktorá je jej neoddeliteľnou súčasťou.
2. Nájomca bude náklady za služby poskytované s nájomom Nebytových priestorov hradiť zálohou v sume **186,00 EUR** (slovom: jednoososemdesiatšesť eur) bez DPH mesačne.
3. Nájomca je povinný platiť zálohu na náklady za služby Prenajímateľovi v mesačných platbách na základe faktúr vystavených Prenajímateľom po skončení toho ktorého kalendárneho mesiaca, a to formou bezhotovostného prevodu na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy. Lehota splatnosti faktúr je 15 dní odo dňa doručenia Nájomcovi. Dňom úhrady zálohy na náklady za služby sa rozumie deň pripísania zálohy na náklady za služby na účet Prenajímateľa.
4. Všetky platby uvedené v tomto Článku Zmluvy sú uvedené bez DPH. Prenajímateľ je oprávnený pripočítať k akejkoľvek platbe podľa tohto Článku daň z pridanej hodnoty (DPH) vo výške určenej právnymi predpismi platnými a účinnými ku dňu vystavenia faktúry Prenajímateľa.
5. V prípade, že sa Nájomca dostane do omeškania s platením zálohy na náklady za služby, bude Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy zálohy na náklady za služby za každý začatý deň omeškania.
6. Faktúry vystavené Prenajímateľom musia obsahovať všetky náležitosti v súlade s príslušnými právnymi predpismi. V prípade, že faktúra nebude obsahovať predpísané náležitosti daňového dokladu, resp. budú v nej uvedené nesprávne alebo neúplné údaje, je Nájomca oprávnený túto faktúru vrátiť Prenajímateľovi na doplnenie/opravu. V takomto prípade nová lehota splatnosti faktúry začne plynúť až dorúčením novej opravenej faktúry.
- ~~7.~~ Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnej inflačnej doložke (ďalej len „inflačná doložka“): Prenajímateľ je oprávnený každoročne k 01.01. zvýšiť dohodnutú zálohu na náklady za služby o ročnú mieru inflácie zodpovedajúcej indexu spotrebiteľských cien vyhlasovaného Štatistickým úradom SR, publikovaným na jeho internetovej stránke. Vzhľadom na to, že k vyhláseniu harmonizovaného indexu spotrebiteľských cien podľa predchádzajúcej vety tohto bodu Zmluvy dochádza v priebehu kalendárneho roka, toto zvýšenie je Prenajímateľ oprávnený fakturovať späť od 01.01. príslušného kalendárneho roka, na čo je oprávnený vystaviť faktúru na rozdiel medzi sumou záloh na náklady za služby, ktoré boli v tomto období Prenajímateľom fakturované a zálohu na náklady za služby, ktoré mali byť Prenajímateľom fakturované v súlade s týmto článkom Zmluvy. Prenajímateľ je povinný túto skutočnosť Nájomcovi oznámiť, pričom za oznámenie takéhoto zvýšenia sa považuje doručenie faktúry, v ktorej bude fakturované zvýšená záloha na náklady za služby postupom podľa tohto článku Zmluvy. Pri úprave zálohy na náklady za služby v zmysle tohto bodu bude Prenajímateľ vychádzať zo zálohy na náklady za služby fakturované za posledný kalendárny mesiac predchádzajúceho kalendárneho roka.
8. Vyúčtovanie nákladov za služby spojené s prenájomom bude uskutočnené podľa skutočne vzniknutých nákladov najneskôr k 30.06., nasledujúceho roka. Nájomca má právo nahliadnutia do vyúčtovania nákladov za služby spojené s prenájomom. Prípadné námietky musia byť vznesené Prenajímateľovi písomne, najneskôr do štyroch (4) týždňov po vykonanom vyúčtovaní nákladov. Zmluvné strany sa dohodli, že po vyúčtovaní nákladov za služby spojené s prenájomom podľa skutočne vzniknutých nákladov je nájomca oprávnený na vydanie prípadného preplatku a povinný na úhradu prípadného nedoplatku a to v lehote do piatich (5) týždňov po vykonanom vyúčtovaní nákladov za služby spojené s prenájomom. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že Prenajímateľ je

oprávnený zálohu za služby spojené s prenájomom podľa bodu 2. tohto článku tejto Zmluvy jednostranne upraviť v prípade, ak dôjde k zvýšeniu nákladov za služby alebo energie podľa bodu 2. tohto článku tejto Zmluvy.

VI.

DOBA TRVANIA ZMLUVY A JEJ SKONČENIE

1. Nájom je Zmluvnými stranami dohodnutý na dobu určitú **od 15.6.2024 do 15.5.2025** , pričom Nájomca má prednostné právo prolongácie tejto Zmluvy na ďalší kalendárny rok. Zmluvné strany sa dohodli na výkone tohto práva nájomcu podľa predchádzajúcej vety nasledovne: Prenajímateľ sa zaväzuje, že najneskôr 15 dní pred skončením doby nájmu doručí nájomcovi návrh dodatku k tejto zmluve, ktorého predmetom bude predĺženie doby nájmu o ďalší jeden kalendárny rok. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca nedoručí akceptovaný, podpísaný návrh dodatku späť prenájomateľovi najneskôr do 10 dní pred skončením doby nájmu , právo nájomcu na prednostnú prolongáciu zaniká spolu s nájomným vzťahom v dôsledku uplynutia času.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ najneskôr v deň pred začatím doby nájmu odovzdá Predmet nájmu Nájomcovi na základe Odovzdávacieho a preberacieho protokolu so súpisom interiérového vybavenia Predmetu nájmu, je Prílohou č. 3. tejto Zmluvy, ktorá je jej neoddeliteľnou súčasťou.
3. Nájom nebytových priestorov založených touto Zmluvou skončí:
 - a) uplynutím doby nájmu uvedenej v bode 1. tohto Článku Zmluvy, ak nedošlo k jej predĺženiu, alebo
 - b) zánikom Predmetu nájmu alebo
 - c) rozhodnutím Prenajímateľa o ukončení poskytovania zdravotníckych služieb alebo
 - d) písomnou výpoveďou nájmu zo strany Prenajímateľa alebo Nájomcu alebo
 - e) písomnou dohodou Zmluvných strán alebo
 - f) odstúpením od Zmluvy.
4. Prenajímateľ je oprávnený písomne vypovedať túto Zmluvu z dôvodov uvedených v ustanoveniach § 9 ods. (2) zákona číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov**“) ako i bez uvedenia dôvodu.
5. V prípade, že Prenajímateľ písomne vypovie Zmluvu z nasledujúcich dôvodov:
 - a) Nájomca užíva nebytové priestory alebo ktorúkoľvek ich časť v rozpore s touto Zmluvou (ustanovenie § 9 ods. (2) písm. a) Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov);
 - b) Nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo jeho časti alebo o viac ako jeden mesiac mešká s platením za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom (ustanovenie § 9 ods. (2) písm. b) Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov);
 - c) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Nebytové priestory napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok (ustanovenie § 9 ods. (2) písm. d) Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov);
 - d) Nájomca prenechá nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu bez písomného súhlasu Prenajímateľa (ustanovenie § 9 ods. (2) písm. g) Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov);

je výpovedná doba jeden (1) kalendárny mesiac a počíta sa od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, kedy bola doručená písomná výpoveď Nájomcovi. V ostatných prípadoch je výpovedná doba tri (3) mesiace a počíta sa od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, kedy bola doručená písomná výpoveď Nájomcovi.

6. Nájomca je oprávnený písomne vypovedať túto Zmluvu len z dôvodov uvedených v ustanoveniach § 9 ods. (3) Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov. Výpovedná doba sú tri (3) mesiace a počíta sa od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, kedy bola doručená písomná výpoveď Prenajímateľovi.
7. Ak nastane niektorá zo skutočností, ktorá je dôvodom pre výpoveď nájmu nebytových priestorov podľa ustanovenia § 9 ods. (2) písm. a), b), d), g) a ustanovenia § 9 ods. (3) písm. c) Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, Zmluvná strana oprávnená dať výpoveď pred daním výpovede písomne oznámi túto skutočnosť druhej Zmluvnej strane a umožní jej vykonať opatrenia potrebné na odstránenie takéhoto stavu v lehote jedného (1) mesiaca od doručenia takéhoto oznámenia druhej Zmluvnej strane. Výpoveď môže byť daná až po márnom uplynutí vyššie uvedenej lehoty.
8. Osobitným výpovedným dôvodom je podľa ustanovenia § 10 ods. (8) zákona číslo 321/2002 Z.z. o ozbrojených silách Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov mobilizácia ozbrojených síl, z ktorej vyplývajú príslušné povinnosti aj pre právnické osoby oprávnené na podnikanie.
9. Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť o tejto Zmluvy z nasledujúcich dôvodov:
 - a) Nájomca napriek písomnej výzve o viac ako dva mesiace mešká s platením nájomného alebo jeho časti alebo o viac ako tri mesiace mešká s platením za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom;
 - b) Nájomca užíva nebytové priestory na iné účely ako sú dohodnuté v Článku III. tejto Zmluvy;
 - c) Nájomca aj napriek písomnej výzve užíva Nebytový priestor alebo trpí užívanie Nebytového priestoru takým spôsobom, že prenájomca vzniká alebo mu hrozí značná škoda, alebo bez písomného súhlasu prenajímateľa vykonal stavebné úpravy Nebytového priestoru (ustanovenie § 679 ods. (3) zákona číslo 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov – ďalej len „Občiansky zákonník“).Odstúpením od Zmluvy Zmluva zaniká okamihom doručenia odstúpenia nájomcovi.
10. Nájomca je oprávnený písomne odstúpiť od tejto Zmluvy v prípade, ak sa Nebytové priestory alebo ich časť stanú nespôsobilé na užívanie na účel podľa Článku III. tejto Zmluvy a prenajímateľ túto nespôsobilosť neodstráni ani v lehote do tridsať (30) kalendárnych dní, kedy sa nebytové priestory stali nespôsobilé na užívanie. Odstúpením od Zmluvy Zmluva zaniká doručením odstúpenia Prenajímateľovi.
11. Pri ukončení nájmu je Nájomca povinný najmenej päť (5) pracovných dní pred ukončením Zmluvy začať prípravné práce na vysťahovanie a najneskôr, počas pracovnej doby (t. j. od 07.00 h – 15.00 h) v deň skončenia nájmu Nebytové priestory protokolárne odovzdať Prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu pri vynaložení všetkej všeobecnými predpismi požadovanej a touto Zmluvou dohodnutej starostlivosti zo strany Nájomcu, dobe nájmu, spôsobu a účelu užívania Nebytových priestorov, ak Nájomca s Prenajímateľom písomne nedohodne iný postup. V prípade odstúpenia od Zmluvy podľa bodu 9. a 10. tohto Článku Zmluvy je Nájomca povinný odovzdať vypratane priestory Prenajímateľovi do 15 kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu.
12. Pri porušení ustanovenia bodu 11. tohto Článku Zmluvy, t. j. keď Nájomca nevyprace nebytové priestory v lehote uvedenej v ustanovení 11. tohto Článku, uhradí Nájomca Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku nájomného vypočítaného na základe nájomného pre mesiac bezprostredne predchádzajúci mesiacu, v ktorom došlo k skončeniu nájmu. Zmluvná pokuta podľa tohto bodu je splatná v lehote 5 (päť) kalendárnych dní po doručení písomne uplatneného nároku Prenajímateľa; Právo prenajímateľa na náhradu škody tým nie je dotknuté. Zotrvanie Nájomcu v nebytových priestoroch po skončení nájmu podľa tejto Zmluvy nebude v žiadnom prípade znamenať predĺženie práva nájomcu užívať Nebytové priestory.
13. V prípade, že Nájomca nevyprace Nebytové priestory v dodatočnej lehote jedného (1) mesiaca odo dňa, ku ktorému mal Nebytové priestory podľa tejto Zmluvy vypratať, je Prenajímateľ oprávnený za

prítomnosti notára po uplynutí dodatočnej lehoty nebytové priestory otvoriť, vykonať súpis hnutelných vecí umiestnených v Nebytových priestoroch a potom tieto veci na náklady Nájomcu vypratať a uskladniť na vhodnom a spôsobilom mieste. Nájomca podpisom tejto Zmluvy Prenajímateľovi udeľuje splnomocnenie na úkony špecifikované v tomto bode a Prenajímateľ toto splnomocnenie prijíma.

14. Zmluvné strany sa dohodli, že na zabezpečenie nájomného má prenajímateľ nehnuteľnosti záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sú na prenajatej veci a patria nájomcovi, ako i zádržné právo, a to všetko za takých podmienok ako sú stanovené v § 672 Občianskeho zákonníka.
15. Ku dňu ukončenia nájomného vzťahu je Nájomca povinný vysporiadať všetky platby nájomného, náhrad škôd a iné záväzky vyplývajúce z tejto Zmluvy. Nájomca je povinný odstrániť informačnú tabuľu. Nájomca je povinný upustiť od akýchkoľvek opatrení, ktorými by mohlo byť znemožnené alebo ohrozené užívanie predmetu nájmu po skončení nájomného vzťahu.
16. Vzťahy a práva a povinnosti podľa tejto Zmluvy trvajú, aj keď Nájomca prenajaté priestory po účinnosti Zmluvy vcelku, alebo sčasti nebude využívať a aj v prípade ak tieto priestory vcelku, alebo sčasti opustí..
17. Ak príčinou skončenia Zmluvy bude rozhodnutie úradných a im obdobných orgánov, sú strany povinné sa ich rozhodnutiu podrobiť a vtedy nevzniká žiadna povinnosť vzájomného vysporiadania, mimo ak dôvodom úradného rozhodnutia je protiprávne konanie Zmluvnej strany.
18. Dňom zániku nájmu je Prenajímateľ oprávnený vymeniť všetky zámkové na Predmete nájmu.

VII.

SPÔSOB UŽÍVANIA PREDMETU NÁJMU ZÁRUKA NÁJOMNÉHO

1. Nájomca počas nájmu bude Predmet nájmu užívať výlučne iba v rozsahu a spôsobom podľa tejto Zmluvy a popri tom je povinný najmä, avšak nie výlučne:
 - a) užívať Predmet nájmu s náležitou starostlivosťou a zabezpečovať, aby v ním prenajatých Nebytových priestoroch bol zachovávaný stav, poriadok a pokoj v medziach umožňujúcich nerušený nájom a ostatnú činnosť ďalším nájomcom, ako aj Prenajímateľovi, aby Predmet nájmu bol riadne upratovaný a hygienicky udržiavaný;
 - b) sa zaväzuje, že bufet prevádzkovaný v Predmete nájmu bude počas pracovných dní otvorený minimálne v čase od 6,30 hod do 15,00 hod;
 - c) skladovať tovar a materiál v určených priestoroch tak, aby nedošlo k zamedzeniu prístupu k hydrantom a hasiacim prístrojom, aby boli voľné únikové cesty určené požiarnym technikom Prenajímateľa a aby nedošlo k zamedzeniu prístupu k stúpačkám pre ústredné kúrenie a rozvody v rozsahu min. 1 m²;
 - d) dbať o zachovávanie opatrení na ochranu majetku Prenajímateľa pred poškodením nešetrným nakladaním s ním, požiarom, poškodením vodou z vodovodov, kúrenia a pod. Pri odchode poslednej osoby z Predmetu nájmu je povinný zabezpečiť kontrolu vypnutia všetkých zariadení (elektrických, tepelných, horľavých a pod.);
 - e) vykonávať samostatné prehliadky prenajatých priestorov a Prenajímateľovi oznamovať každé poškodenie ich časti alebo celku;
 - f) Predmet nájmu využívať výlučne určeným spôsobom rešpektujúc všeobecne záväzné právne predpisy a špecifickosť činnosti vykonávanej Nájomcom a Prenajímateľom, ktorou je poskytovanie zdravotnej starostlivosti;
 - g) dodržiavať všetky predpisy upravujúce ochranu bezpečnosti a zdravia pri práci, ako aj požiarnu ochranu;

- h) inštalovať elektrické, tepelné, plynové a im podobné zariadenia iba po predchádzajúcom oznámení a povolení inštalácie Prenajímateľom, s výnimkou inštalácie a využitia bežnej kancelárskej techniky (PC, kalkulačné, kopírovacie stroje, a pod.) a zdravotníckej techniky. Prípadné náklady spojené s vynúteným zvýšením kapacity elektrickej, tepelnej alebo plynovej rozvodnej siete v rámci Predmetu nájmu bude znášať Nájomca;
- i) zabezpečiť úlohy ochrany pred požiarmi podľa príslušných ustanovení zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení a dodržiavať všetky predpisy upravujúce otázky požiarnej ochrany, dodržiavať zásady a predpisy požiarnej ochrany uvedené v požiarnom predpise Prenajímateľa, vyhotoviť vlastné požiarne predpisy v súlade s predpismi Prenajímateľa a vyčleniť zamestnanca za člena požiarnej hliadky;
- j) zodpovedať za BOZP zamestnancov a svojich hostí, resp. zákazníkov,
- k) Prenajímateľa bezodkladne informovať o poistnej udalosti;
- l) Vykonávať drobné opravy v a na Predmetu nájmu, ktorých hodnota za jednu opravu nepresahuje sumu 500,00 €,
- m) Prenajímateľa bezodkladne informovať o potrebe vykonania opráv, ktoré je povinný urobiť Prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv;
- n) Je oprávnený vykonať stavebné úpravy na Predmete nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa; žiadosť o stavebné úpravy alebo rekonštrukciu musí obsahovať ich podrobný popis a dokumentáciu úprav.
- o) Je oprávnený bezodplatne umiestniť na budove, v ktorej sa nachádza Predmet nájmu, informačné a navigačné označenie svojej prevádzky vo forme a veľkosti odsúhlasenej Prenajímateľom;
- p) Je povinný dodržiavať a rešpektovať zásady užívateľského režimu Predmetu nájmu a areálu, v ktorom sa Predmet nájmu nachádza, ustanovené Prenajímateľom, s ktorým Prenajímateľ Nájomcu oboznámil pri podpise tejto Zmluvy, čo Nájomca svojim podpisom na Zmluve potvrdzuje;
- q) A jeho pracovníci ako aj obchodní partneri sú povinní dodržiavať pokyny Prenajímateľa vzťahujúce sa na pohyb po areáli, v ktorom sa nachádza Predmet nájmu, najmä sú povinní sa podrobiť prípadnej vstupnej a výstupnej kontrole pri vstupe do areálu a zároveň Nájomca, jeho pracovníci ako aj obchodní partneri nie sú oprávnení vstupovať do iných objektov ako Predmet nájmu, nachádzajúcich sa v areáli, v ktorom sa nachádza Predmet nájmu;
- r) Sa zaväzuje znášať primerané obmedzenie v užívaní Predmetu nájmu na nevyhnutne potrebný čas v prípade realizácie nevyhnutných opráv, úprav ako aj rekonštrukčných a modernizačných prác na Predmete nájmu, na ktoré ho Prenajímateľ včas upozornil; v týchto prípadoch Nájomca nemá právo na pomernú zľavu z nájomného. Prenajímateľ bude takéto práce vykonávať tak, aby bola plne zabezpečená plynulá prevádzka Nájomcu.
- s) pri ukončení nájmu odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu v pôvodnom stave, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, za pôvodný stav sa považuje stav priestorov vrátane úprav povolených Prenajímateľom;
- t) uhradiť všetky náklady a investície, ktoré bude musieť Prenajímateľ vynaložiť na uvedenie Predmetu nájmu alebo Nájomcom poškodených vecí do pôvodného stavu, v akom boli v čase uzavretia tejto Zmluvy, mimo ich obvyklého opotrebovania, v bežných cenách, ak vzniknú preukázateľne v dôsledku konania alebo zavinenia Nájomcu a úpravy neboli schválené Prenajímateľom;

- u) vyhovieť žiadosti Prenajímateľa a vylúčiť vstup do objektov a aj Predmetu nájmu osobám porušujúcim dobré mravy, najmä požívaním alkoholických nápojov, robením výtržností a pod., aj v prípade, ak ide o zamestnanca Nájomcu;
 - v) namontovať si informačnú tabuľu obsahujúcu jeho identifikačné údaje len so súhlasom Prenajímateľa na mieste určenom Prenajímateľom;
 - w) nenarúšať žiadnym spôsobom a neobmedzovať užívanie priestorov, ktoré nie sú Predmetom nájmu;
 - x) prísne dodržiavať všetky hygienické predpisy vyplývajúce zo všeobecnej právnej úpravy, najmä s prihliadnutím na účel užívania Predmetu nájmu;
 - y) za účelom kontroly dodržiavania ustanovení tejto Zmluvy, umožňovať poverenému zástupcovi Prenajímateľa vstup do prenajatých nebytových priestorov za účasti zástupcu Nájomcu. V prípade havarijnej udalosti, alebo udalosti, ktorá hrozí vznikom škody Nájomcovi alebo Prenajímateľovi, je zástupca Prenajímateľa oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu aj bez súhlasu Nájomcu;
 - z) uzavrieť zmluvu o poistení vlastnej zodpovednosti za škodu na majetku Prenajímateľa a kópiu tejto Zmluvy predložiť prenajímateľovi do 30 dní od podpísania tejto Zmluvy;
 - aa) zabezpečiť, aby Predmet nájmu bol riadne upratovaný a hygienicky udržiavaný pri prihliadnutí k špecifickosti činnosti poskytovanej v stavbe Prenajímateľa, ktorou je poskytovanie zdravotnej starostlivosti;
 - bb) zabezpečiť odvoz a likvidáciu odpadu pri prihliadnutí k jeho charakteru, najmä pri rešpektovaní špecifickosti činnosti poskytovanej v stavbe prenajímateľa, ktorou je poskytovanie zdravotnej starostlivosti. Skladovanie smetí a iného odpadu v prenajatých priestoroch a v objekte je zakázané.
2. Nájomca nemôže dať Predmet nájmu do podnájmu inej osobe (fyzickej alebo právnickej), ktorou je aj spolupracujúca osoba, ev. ktorej je Nájomca členom, či spoločníkom. Tiež berie na vedomie, že prenechané Nebytové priestory neprechádzajú na jeho nástupcu.
3. Prenajímateľ:
- a) Sa zaväzuje ku dňu dohodnutému v tejto Zmluve odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a je povinný zabezpečiť počas trvania nájmu v súlade s touto Zmluvou jeho udržiavanie v takom stave a nerušené užívanie Nájomcom;
 - b) Je povinný poskytnúť Nájomcovi, jeho zamestnancom, zástupcom a pozvaným osobám voľný a nerušený prístup do Predmetu nájmu;
 - c) Alebo ním poverené osoby sú oprávnené kedykoľvek vstupovať do Predmetu nájmu za účelom kontroly stavu Predmetu nájmu ako aj za účelom kontroly dodržiavania tejto Zmluvy zo strany Nájomcu.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú, že
- a) postúpenie vzájomných pohľadávok Zmluvných strán na tretie osoby nie je možné;
 - b) Nebytové priestory nemôžu byť počas platnosti a účinnosti tejto Zmluvy zaťažené akýmkoľvek právom tretej osoby, alebo prenajaté tretej osobe;
 - c) zmeny (modernizácia, rekonštrukcia) na Nebytových priestoroch je Nájomca oprávnený vykonávať len s písomným súhlasom Prenajímateľa. Úhradu nákladov s tým spojených môže Nájomca požadovať len v prípade, že sa na to Prenajímateľ písomne zaviazal, a to podľa podmienok dohodnutých v osobitnej písomnej dohode alebo dodatku k tejto zmluve.
5. **Záruka nájomného.** Zmluvné strany vyhlasujú, že najneskôr ku dňu podpisu tejto Zmluvy Nájomca odovzdal Prenajímateľovi kauciu vo výške **1073,09 EUR** (slovom: jeden tisíc sedemdesiat tri eur a deväť eurocentov) (ďalej aj ako „Záruka“). Prenajímateľ má právo uspokojiť si akékoľvek svoje finančné pohľadávky voči Nájomcovi zo Záruky. V prípade, že celková výška záruky nedosiahne

výšku aktuálneho **dvojmesačného nájomného s DPH** v dôsledku toho, že si Prenajímateľ uspokojil svoje pohľadávky zo záruky, bude Nájomca povinný najneskôr do ôsmich (8) kalendárnych dní od písomného vyzvania Prenajímateľom doplniť výšku záruky na výšku aktuálneho dvojmesačného nájomného s DPH. Nesplnenie povinnosti doplnenia záruky podľa vyššie uvedeného sa bude považovať za podstatné porušenie Zmluvy. Najneskôr do 30 (tridsiatich) kalendárnych dní po skončení Zmluvy vráti Prenajímateľ celú výšku záruky Nájomcovi po odpočítaní svojich prípadných odôvodnených pohľadávok zo záruky.

VIII.

OSOBITNÉ USTANOVENIA

1. Zmluvné strany sa dohodli, že pri odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov bude Nájomcovi odovzdaná jedna sada kľúčov od vstupných dverí do Predmetu nájmu. Nájomca je povinný uzamykať vchody do priestorov, od ktorých má kľúče. O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu bude vypracovaný písomný záznam, ktorý bude obsahovať najmä:
 - a) stav, v akom sa Predmet nájmu nachádza;
 - b) iné skutočnosti, ktoré vyžaduje niektorá zo Zmluvných strán;
 - c) dátum, miesto zápisu a podpisy Zmluvných strán.
2. Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré vznikli Nájomcovi, jeho zamestnancom, klientom alebo hosťom, resp. ktoré vzniknú na predmetoch a ich súčiastiach vnesených do Predmetu nájmu týmito osobami, a to bez ohľadu na príčinu, ktorá vznik škody spôsobila; ibaže by vznik škody preukázateľne spočíval v zavinenom porušení povinností Prenajímateľa podľa tejto zmluvy alebo ustanovení príslušných právnych predpisov.
3. Operatívne otázky riešia:
 - a) u Prenajímateľa: Ing. Richard Juhás, kontakt
 - b) u Nájomcu: Ing. Pavol Siklenka, kontakt :Zmenu vyššie určených osôb sú Zmluvné strany oprávnené oznámiť písomne.
4. Otázky zodpovednosti za škodu sa riadia ustanoveniami Obchodného zákonníka a podporne ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
5. Nájomca je povinný zabezpečiť vlastnú ochranu vecí v prenajatých nebytových priestoroch, ak takú potrebujú nad rámec bežného zabezpečenia priestorov prenajímateľom.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak Nájomca neoznámí Prenajímateľovi včas poškodenie Predmetu nájmu, ak do Predmetu nájmu namontuje zariadenia alebo vykoná akékoľvek úpravy priestorov, pre ktoré bol povinný získať predchádzajúci súhlas Prenajímateľa, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu 200,- EUR za každý takýto prípad. V prípade nezískania dodatočného písomného súhlasu s montážou zariadenia alebo úpravou priestorov, je Nájomca povinný toto zariadenie do 7 kalendárnych dní po obdržaní výzvy odstrániť a priestor uviesť do pôvodného stavu. Platenie zmluvnej pokuty nemá žiaden vplyv na iné nároky zmluvnej strany, najmä na povinnosť náhrady škody, ktorú povinná strana musí nahradiť vo výške skutočnej škody. Zmluvné pokuty podľa tohto bodu sú splatné v lehote 5 (päť) kalendárnych dní odo dňa doručenia písomne uplatneného nároku Prenajímateľa.
7. Nájomca je povinný bez nároku na náhradu škody strpieť po nevyhnutný čas obmedzenie nájmu, ak technická alebo iná v čase uzavretia tejto Zmluvy neznáma okolnosť, resp. udalosť mu z objektívneho hľadiska dočasne zabráni v užívaní prenajatých Nebytových priestorov v celku alebo z časti, to neplatí ak takejto situácii dôjde z dôvodov, ktoré sú s prihliadnutím na okolnosti konkrétneho prípadu na strane Prenajímateľa, resp. v dôsledku porušenia povinností Prenajímateľom.
8. Prenajímateľ bezodkladne odstráni príčinu, ktorá bráni riadnemu užívaniu Predmetu nájmu v lehote 10 pracovných dní, v opačnom prípade ju Nájomca môže odstrániť na vlastné náklady, ktoré si

odpočíta z nájmu, alebo ak nebude môcť urobiť odpočet z nájmu, vyfakturuje tieto výdavky Prenajímateľovi, ktorý je povinný do 14 kalendárnych dní od doručenia faktúry tieto uhradiť.

9. Nájomca je povinný bez akéhokoľvek nároku strpieť obmedzenie nájmu vylúčením možnosti odberu tepla, teplej vody, dodávky vody, odvodu odpadovej vody, elektriny a pod., ak v lehote splatnosti nezaplatí za ich odber, alebo ak v lehote splatnosti nezaplatí za iné Prenajímateľom poskytnuté služby alebo nájomné.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že písomná korešpondencia bude posielaná prostredníctvom doporučenej zásielky na adresy uvedené v tejto Zmluve a v prípade ich zmeny je povinná tá Zmluvná strana, u ktorej zmena nastala, o tom písomne druhú Zmluvnú stranu informovať. Pre účely tejto Zmluvy sa Zmluvné strany dohodli, že v prípade ak adresát doporučenej zásielky nepreberie, považuje sa zásielka za doručenu, a to v deň, kedy sa zásielka vráti odosielateľovi ako nedoručená. Zmluvné strany sa dohodli na ďalšom spôsobe doručenia zásielok – do vlastných rúk štatutárneho zástupcu na základe potvrdenia osobného prevzatia zásielky.

IX.

ZMENY, DOPLNKY ZMLUVY A RIEŠENIE SPOROV MEDZI ZMLUVNÝMI STRANAMI

1. Právne významné sú iba tie zmeny a dodatky tejto Zmluvy, ktoré majú písomnú formu a boli dojednané príslušným štatutárnym orgánom Prenajímateľa a Nájomcom. Iné dojednania sú právne bezvýznamné.
2. Spory medzi Zmluvnými stranami sú zásadne riešené dohodou Zmluvných strán. Ak nedôjde k dohode, budú spory rozhodnuté v súdnom konaní.
3. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch Zmluvných strán a účinnosť nasledujúci deň po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv.
4. Táto Zmluva sa povinne zverejňuje podľa zákona č. 546/2010 Z.z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.
5. Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) výtlačkoch hodnoty originálu a každej Zmluvnej strane patria dva (2) výtlačky.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že Zmluva je uzavretá po vzájomnom prerokovaní, pred jej podpísaním si ju prečítali, uzavreli ju slobodne a vážne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
7. Neoddeliteľnými prílohami tejto Zmluvy sú:

Prílohy: Príloha č. 1 – Situačný náčrt - Pôdorys Predmetu nájmu

Príloha č. 2 – Prepočet nákladov za energie (vzor)

Príloha č. 3 – Odovzdávací a preberací protokol

V Bratislave, dň

Prenajímateľ: _____

V Košiciach, dňa

Nájomca: _____

Univerzitná nemocnica –

Nemocnica svätého Michala, a. s.

doc. MUDr. Mgr. Ladislav Kužela, PhD., MPH

predseda predstavenstva a generálny riaditeľ

BTL PORT s.r.o.

Ing. Pavol Siklenka, konateľ

PAVILÓN "D"

PRÍZEMIE
M = 1 : 250

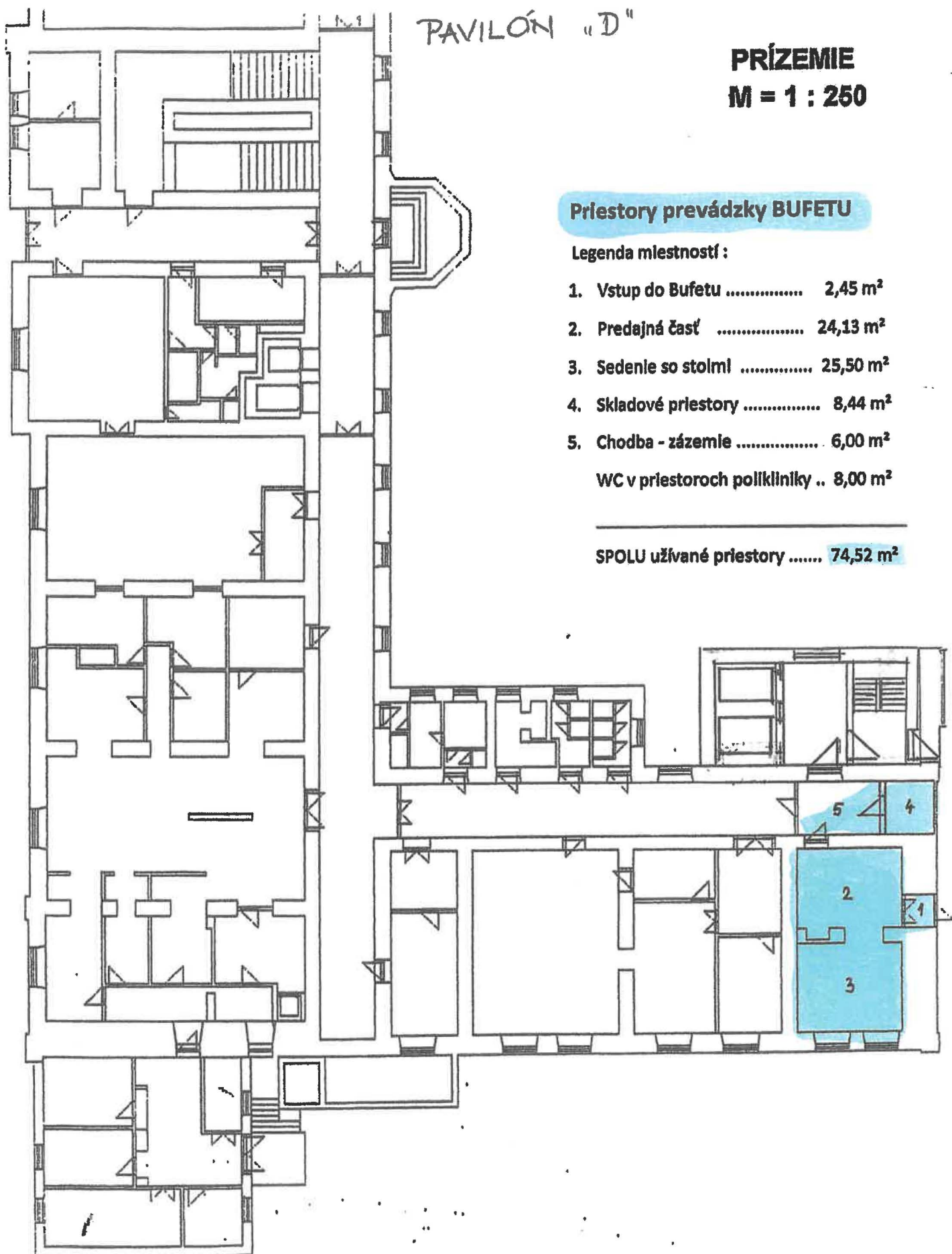
Priestory prevádzky BUFETU

Legenda miestností :

1. Vstup do Bufetu 2,45 m²
2. Predajná časť 24,13 m²
3. Sedenie so stolmi 25,50 m²
4. Skladové priestory 8,44 m²
5. Chodba - zázemie 6,00 m²

WC v priestoroch polikliniky .. 8,00 m²

SPOLU užívané priestory 74,52 m²



VZOR - prepočet nákladov za energie

Podklady pre fakturáciu za odber elektrickej energie, tepla, vody, kanalizačného odpadu, odvoz a likvidácia komunálneho odpadu vyprodukovaného nájomcom pri prevádzkovaní BUFETU na základe uzavretej zmluvy o nájme nebytových priestorov medzi prenajímateľom UN - NsM a.s. pracovisko Košice a nájomcom BTL PORT s.r.o.

Vyúčtovanie za obdobie (jeden štvrt'rok)

1. ELEKTRICKÁ ENERGIA :

Elektromer číslo : 763815

Počiatkový stav 29 615

Konečný stav 30 577

Spotreba : 962 kWh

962 kWh x 0,220 € (priem.cena podľa fakt. Energa s.r.o. za 1 kWh) = 211,64 €

K úhrade za elektrickú energiu Štvrt'rok 2023 : 211,00 €

2. ÚK : len v zimnom období

V zmysle zmluvy – prenajatá plocha : 74,52m², t.j. 0,41% z celkovej vykurovacej plochy.

Fakturácia za ÚK podľa TEHO Košice za rok 2023 : 542 382,86 € x 0,41% = 2223,77 € / rok

t.j. 2223,77 € : 12 = 185,31 € x 3 mesiace = 555,93 € z toho 50%

K úhrade za ústredné kúrenie štvrt'rok 2023 : 50% je 275,00 €

3. TUV : Elektrický prietokový ohrievač podľa spotreby elektromera

4. STUDENÁ VODA – PITNÁ : Vyhl. č.397/2003 skup.V. Ods. 17 c) :

80 m³ / zamestnanec /rok x 2,83 € /m³ (vodné L: 1,56 € + stočné 1,27 €) = 226,40 € / rok

t.j. 226,40 € : 12 = 18,87 € x 3 mesiace = 56,61 €

K úhrade za studenú vodu štvrt'rok 2023 : 56,00 €

5. ZRÁŽKOVÁ VODA

Dodatok č.2 bod 1.2. čl.I – z celkovej prenajatej plochy : 0,41 %

Fakturácia priemer za zráž. vodu podľa VVS a.s. KE za rok 2023 : 377,76 m³ x 1,27 € = 478,49 €

t.j. 478,49 € x 0,41 % = 1,962 € x 3 mesiace = 5,89 €

K úhrade za zrážkovú vodu Štvrt'rok 2023 : 6,00 €

6. ODVOZ A LIKVIDÁCIA ODPADU

Likvidáciu odpadu zabezpečí prenajímateľ prostredníctvom zmluvného partnera

z celkovej prenajatej plochy : 0,40%

Fakturácia za likv.odpadu podľa KOSIT a.s. KE za rok 2023 : 10509,87 € x 0,41 % = 43,09 € /rok

t.j. 43,09 € : 12 = 3,59 € x 3 mesiace = 10,77 €

K úhrade za odpad štvrt'rok 2023 : 10,00 €

Spolu priemer za média štvrt'rok bez DPH 558,00 €

Prepočet nákladov na mesiac pre BUFET (pri cene 6,- € / 1 m² mesačne bez DPH)

Nájomné za plochu 74,52 m² mesačne bez DPH = 447,12 €

Poplatok za média a služby mesačne bez DPH = 186,00 €

Celkový náklad pre prevádzku Bufetu : 633,12 € / mesiac bez DPH