

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 68/2024

zavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

ZMLUVNÉ STRANY:

PRENAJÍMATEĽ: Mestská časť Košice - Nad Jazerom
Poludníková 7, 040 12 Košice
Konajúci: Ing. Mgr. Lenka Kovačevičová – starostka mestskej časti
IČO: 00 691 038
Bankové spojenie: VÚB, a. s.
IBAN: SK70 0200 0200 3600 1492 8512
(ďalej len „prenajímateľ“)

NÁJOMCA: D.SANUS s. r. o.
Gerlachovská 12, 040 01 Košice – mestská časť Sever
Konajúci: MDDr. Tomáš Barna, konateľ
MDDr. Jozef Jendrich, konateľ
IČO: 53 423 895
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a. s.
IBAN: SK56 0900 0000 0004 4016 3946
Zápis v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, oddiel: Sro, vložka č. 50437/V
(ďalej len „nájomca“)

(ďalej len „zmluvné strany“)

uzatvárajú túto zmluvu:

ČI. I. PREDMET ZMLUVY A ÚČEL NÁJMU

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi za odplatu nebytové priestory nachádzajúce sa v obchodnom centre Čingov, na Uralskej ulici č. 3 v Košiciach, na prvom poschodí o celkovej výmere 46 m² prevádzkovej plochy, vedených vo vlastníctve prenajímateľa (ďalej len „**nebytové priestory**“).
2. Nájomca je oprávnený užívať okrem nebytových priestorov uvedených v článku I., 1 aj iné priestory nehnuteľnosti, ktoré nevyhnutne potrebuje k výkonu svojich práv z nájomnej zmluvy, a to spoločné priestory patriace k obchodnému centru Čingov (schodiská, chodby a pod.).
3. Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory užívať výhradne za účelom výkonu podnikateľskej činnosti: **Prevádzkovanie zubnej ambulancie, poskytovanie zdravotnej starostlivosti a s ňou bezprostredne súvisiace činnosti.**
4. Predmet nájmu je vyznačený v grafickej prílohe, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

ČI. II. VÝŠKA A SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO

1. **Nájomné** podľa zák. č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov, v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a so Štatútom mesta Košice bolo dohodnuté takto:
Za 46 m² prevádzkovej plochy po 105,00 €/m²/rok t. j. ročne 4 830 €, mesačne 402,50 €, denne 13,42 €; v prípade, ak sa nájomnoprávny vzťah začne v deň neskorší, než je prvý deň kalendárneho mesiaca, alebo ak sa nájomnoprávny vzťah skončí v deň skorší, než je posledný deň kalendárneho mesiaca (ďalej len „**neúplný kalendárny mesiac**“), za daný neúplný kalendárny mesiac sa výška mesačného nájomného vypočíta súčinom počtu kalendárnych dní v danom neúplnom kalendárnom mesiaci a dennej výšky nájomného. Vo všetkých ostatných prípadoch sa použije **mesačná výška nájomného: 402,50 €.**

2. **Ceny služieb** spojených s užívaním nebytového priestoru (ďalej len „**platba za služby spojené s nájomom**“) sa dojednávajú nasledovne:

a) dodávka pitnej a úžitkovej vody, a odvádzanie a čistenie odpadových vôd a zrážkovú vodu - zálohová platba vo výške 120 € ročne, **t. j. mesačne 10 €**. **Vyúčtovanie vodného, stočného sa vykoná odpočtom podružného vodomera skutočne odobranej vody k 31.12. príslušného roka. Nájomca sa zaväzuje podieľať na stratách na vodnom, stočnom vykázaných na hlavnom merači vody takým pomerom, ktorý zodpovedá výške jeho spotreby vykazanej na podružnom vodomere.**

b) dodávka tepla a TUV – zálohová platba vo výške 780 € ročne, **t. j. mesačne 65 €**. **Vyúčtovanie spotreby tepla sa vykoná k 31.12. príslušného roka a bude vypočítané pomerom celkovej plochy nebytových priestorov v obchode centre Čingov k prenajatej ploche podľa tejto zmluvy.**

3. **Nájomné spoločne s platbou za služby spojené s nájomom sa platí mesačne a je splatné vždy najneskôr do 15. dňa príslušného mesiaca, za ktorý sa nájomné platí.** Mesačná úhrada nájomného za užívanie nebytových priestorov a služieb spojených s užívaním nebytových priestorov činí ku dňu uzavretia tejto zmluvy spolu **477,50 €**.

Úhradu nájomného za užívanie nebytových priestorov spolu so zálohovými platbami za služby spojené s nájomom bude nájomca platiť bankovým prevodom na účet prenajímateľa VÚB, a.s., IBAN: SK70 0200 0200 3600 1492 8512, **VS: 682024**.

4. V prípade omeškania nájomcu s platbou podľa tejto zmluvy má prenajímateľ právo od nájomcu požadovať úroky z omeškania v zmysle nariadenia vlády SR č. 586/2008 Z. z., t. j. vo výške o 8 percentuálnych bodov (1 percentuálny bod = 1%) viac ako je základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

5. V prípade návrhu jednej zo zmluvných strán sa účastníci zmluvy zaväzujú prerokovať plnenie zmluvy, zmeny jej ustanovení súvisiacich so zvýšením nákladov prevádzky a údržby objektu s prihliadnutím na trhové ceny a zmeny v Štatúte mesta Košice resp. v Zásadách hospodárenia mestskej časti.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený vždy k 1. februáru daného kalendárneho roka prehodnotiť a jednostranne upraviť nájomcovi naposledy dohodnutú výšku mesačného nájomného a zvýšiť ju s ohľadom na príslušné percento „Miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien“ podľa Potvrdenia o miere inflácie Štatistického úradu SR zverejňovaného každoročne v januári daného kalendárneho roka na webovej stránke Štatistického úradu SR (ďalej len „Potvrdenie ŠÚSR“). Ak sa prenajímateľ rozhodne využiť toto svoje právo jednostranného zvýšenia dohodnutého nájomného, oznámi to nájomcovi písomne tak, doručí nájomcovi oznámenie so zmenenou výškou nájomného, ktorého prílohou bude Potvrdenie ŠÚSR; dorúčením tohto oznámenia s potvrdením ŠÚSR bude nájomca povinný uhrádzať takto zmenenú výšku nájomného zohľadňujúcu mieru inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien podľa daného Potvrdenia ŠÚSR počnúc mesiacom nasledujúcim po doručení tohto oznámenia, pričom ak sa zmluvné strany písomne nedohodli inak platí, že takto zmenená cena mesačného nájomného sa stáva dohodnutou výškou mesačného nájomného platnou do nasledujúcej prípadnej zmeny jej výšky realizovanej prenajímateľom podľa tohto odseku (tzv. „naposledy dohodnutá výška mesačného nájomného“)

7. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak dôjde k zmene výšky preddavkov za energie a služby zo strany jednotlivých dodávateľov energií dodávané prenajímateľovi, je prenajímateľ oprávnený jednostranným oznámením zmeniť nájomcovi výšku mesačných preddavkov uvedenú v odseku 2 podľa rovnakého spôsobu výpočtu (pomeru), ako je uvedený v odseku 2, s čím nájomca vyjadruje svoj súhlas; na takúto zmenu výšky preddavkov nie je potrebné vyhotovovať osobitný dodatok k zmluve. O každej takejto zmene výšky preddavkov prenajímateľ vždy upovedomí

nájomcu písomne spravidla v lehote do 30 dní odo dňa zistenia zmeny jej výšky a na požiadanie nájomcu mu predloží aj doklady preukazujúce zmenu cien energií. Dňom doručenia oznámenia o zmene výšky mesačných preddavkov nájomcovi sa nájomca zaväzuje platiť preddavky v zmenenej výške podľa takéhoto oznámenia prenajímateľa, ak sa zmluvné strany písomne nedohodli inak.

8. Nájomca je povinný zložiť do 15 dní od účinnosti nájomnej zmluvy preddavok nájomného vo výške **jedného** mesačného nájomného z hodnoty ročného nájomného (ďalej len „**depozit**“), ktorý je prenajímateľ oprávnený zadržiavať až do vykonania konečného vyúčtovania služieb spojených s nájomom (obvykle do 31.mája daného roka) po skončení tohto nájomnoprávneho vzťahu; zúčtovanie depozitu oproti pohľadávkam prenajímateľa voči nájomcovi sa vykoná s účinnosťou ku dňu skončenia nájomnoprávneho vzťahu. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne si započítať svoju pohľadávku voči nájomcovi, ktorá vznikla v súvislosti so záväzkom podľa tejto zmluvy oproti zloženému depozitu (napr. spôsobená škoda na majetku prenajímateľa, dlžné nájomné, nedoplatky za služby spojené s nájomom zistené na základe vyúčtovania od ich poskytovateľov, sankcie a pod).

Čl. III. DOBA NÁJMU

1. Nájom sa dojednáva **odo dňa 1.7.2024 na dobu neurčitú**.
2. Nájomca podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje, že predmet nájmu preberá na dohodnutý účel nájmu.
3. Prenajímateľ zároveň súhlasí, aby nájomca odovzdaný predmet užíval. Nájomca vyhlasuje, že je s jeho stavom dôkladne oboznámený a súhlasí, že ho preberá v takom stave, v akom sa nachádza v čase uzavretia tejto zmluvy.

Čl. IV. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Nájomca je povinný:
 - a) užívať prenajatý nebytový priestor len na dohodnutý účel nájmu,
 - b) dbať na ochranu prenajatých priestorov, udržiavať ich v riadnom stave,
 - c) udržiavať čistotu a poriadok v prenajatých priestoroch,
 - d) udržiavať čistotu pred prenajatým nebytovým priestorom v celom jeho priestore, taktiež pravidelne umývať a čistiť sklenené výplne dverí a okien z vnútornej i vonkajšej strany, zabezpečiť upratanie a čistotu zásobovacieho dvora ku príslušnej prevádzke a zabezpečiť čistotu okolia kontajnerov.
 - e) zabezpečiť, aby schody a vstupná terasa boli riadne, včas a v rozsahu potrebnom pre bežnú chôdzu očistené, v zimnom období bol z nich odstránený sneh a pri poľadovici boli posypané neprašným materiálom. Čistenie terasy a schodov v zimnom období je potrebné opakovať v priebehu dňa podľa potreby,
 - f) platiť nájomné riadne a včas,
 - g) uhradiť na vlastné náklady spojené s obvyklou údržbou predmetu nájmu a drobné opravy, najmä drobné opravy súvisiace s užívaním predmetu nájmu, zariadenia a vybavenia ako aj výmeny jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia,
 - h) bezodkladne a na vlastné náklady odstrániť všetky závady a poškodenia, ktoré v predmete nájmu spôsobí svojou činnosťou, resp. činnosťou osôb, ktoré sa v predmete nájmu zdržujú z dôvodu činnosti nájomcu. Je tiež povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Taktiež je nájomca bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na nebytových priestoroch a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť.

2. Zakazuje sa skladovať materiál pod rampou. V prípade, ak nájomca po písomnej výzve nezjedná vytykanie nápravu v dostatočne primeranej lehote, ktorá mu bola poskytnutá prenajímateľom, môže prenajímateľ vypovedať zmluvu, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.
3. Nájomca sa zaväzuje v priebehu zdaňovacieho obdobia oznámiť mestu Košice vznik poplatkovej povinnosti komunálneho odpadu do 30 dní odo dňa vzniku poplatkovej povinnosti. Zároveň je nájomca povinný prenajímateľovi doložiť potvrdenie od mesta Košice o vzniku poplatkovej povinnosti do 15 dní.
4. Pri nesplnení povinností uvedených v bode 3 a 5 tohto článku nájomca zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikne.
5. Nájomca nie je oprávnený vykonávať akékoľvek stavebné úpravy nebytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade súhlasu prenajímateľa s vykonaním stavebných úprav si zmluvné strany dohodnú v osobitnej písomnej dohode, v akom pomere budú stavebné úpravy financované prenajímateľom a v akom nájomcom a akým spôsobom sa vykoná vzájomné vyrovnanie. Ak k uzavretiu dohody nedôjde a nájomca, vykoná schválené stavebné úpravy na vlastné náklady a vnesené finančné prostriedky vlastníkom vecí vzniknutých takýmito prenajímateľom schválenými stavebnými úpravami sa stáva prenajímateľ dňom vykonania stavebných úprav s nárokom nájomcu na ich odpočítanie oproti výške nájomného, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak. V prípade vykonania stavebných úprav bez súhlasu prenajímateľa nárok nájomcu na refundáciu vynaložených nákladov voči prenajímateľovi nevzniká.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje v súlade s platnými právnymi predpismi zabezpečiť výkon všetkých pravidelných revízií potrebných v zmysle platných právnych predpisov k prevádzkovaniu nebytového priestoru, a to revízie tých zariadení, ktoré sú vo vlastníctve prenajímateľa a nachádzajú sa v nebytovom priestore. Revízie ďalších zariadení, ktoré prevádzkuje nájomca a ktoré nie sú vo vlastníctve prenajímateľa, zabezpečuje vo vlastnom mene a na vlastný účet nájomca. Nájomca je povinný dodržiavať predpisy o skladovaní a manipulácii s horľavými látkami, zabezpečiť a udržiavať plnú priechodnosť únikových ciest, voľný prístup k únikovým východom, rozvodným elektrickým zariadeniam, prostriedkom požiarnej ochrany, uzáverom vody a plynu, dodržiavať zákaz používania chybných a poškodených elektrických spotrebičov, predlžovacích šnúr a iných predmetov a zariadení nevyhovujúcich normám a predpisom.
7. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady vykonávať vypracovanie revízií správ elektroinštalácie prenajatého priestoru v súlade s platnými právnymi predpismi a kópie revízií správ bezodkladne predkladať prenajímateľovi.
8. Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi v súvislosti s výkonom opráv, na ktorých vykonanie je prenajímateľ povinný, potrebnú súčinnosť, najmä je povinný sprístupniť mu v nevyhnutnej miere predmet nájmu.
9. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzky.
10. Nájomca je povinný dať na vlastné náklady poistiť zodpovednosť za škodu spôsobenú prevádzkou v prenajatom nebytovom priestore. Nájomca je povinný znášať úhradu škôd spôsobených náhodnými udalosťami.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a Vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za plnenie povinností na úseku ochrany pred požiarimi, vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a nadväzujúcich predpisov. V prípade porušenia povinností v zmysle citovaného zákona, nájomca znáša sankčný postih ako aj náhradu za škody na živote, zdraví a majetku. Kópiu záznamu z kontroly požiarnej ochrany je nájomca povinný bezodkladne predložiť prenajímateľovi. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci,

a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ako aj z platných predpisov o ochrane života, majetku a zdravia a zabezpečí ich na vlastné náklady.

12. Ďalej nájomca preberá na seba všetky povinnosti plynúce mu zo zákona č. 596/2002 Z. z. o ochrane zdravia ľudí.

13. Zmluvné strany sa dohodli, že právny úkon niektorej zmluvnej strany smerujúci ku zmene alebo zániku právneho vzťahu založeného touto zmluvou, musí byť písomný (ďalej len „**písomnosť**“) a musí byť doručený do vlastných rúk na adresu sídla druhej zmluvnej strany uvedenú v zmluve, inak je takýto právny úkon neplatný. Písomnosti je možné doručiť buď osobne, prostredníctvom písomne povereného zástupcu alebo poštou ako doporučenú zásielku s poznámkou „do vlastných rúk“. Zmluvné strany sa dohodli, že pri použití iného spôsobu doručovania účinky doručenia nenastávajú. Povinnosť zmluvnej strany doručiť písomnosť sa považuje za splnenú a písomnosť sa považuje za doručenú, len čo ju druhá zmluvná strana prevezme a jej prijatie potvrdí svojím vlastnoručným podpisom, alebo podpisom inej osoby oprávnenej na prijímanie písomností.

Účinky doručenia písomnosti nastanú aj vtedy ak:

a) ju pošta vrátila zmluvnej strane ako nedoručiteľnú, a to dňom vrátenia takejto písomnosti zmluvnej strane alebo

b) doručenie bolo zmarené konaním alebo opomenutím tej zmluvnej strany, ktorej bola písomnosť adresovaná, a to dňom, kedy k takému konaniu došlo alebo zmluvná strana prijatie písomnosti odmietne, a to dňom odmietnutia prijatia písomnosti.

14. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania a pod.

15. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu v prenajatých nebytových priestoroch v zmysle platných hygienických predpisov. V prípade, že prenajímateľ realizuje celoplošnú deratizáciu, dezinfekciu alebo dezinfekciu objektu, nájomca súhlasí s úhradou pomernej časti nákladov.

16. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jej časť do podnájmu alebo výpožičky. Ak nájomca prenechal predmet nájmu do podnájmu alebo výpožičky, je taká zmluva neplatná.

17. Nájomca je povinný sprístupniť nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu, v prípade požiadavky prenajímateľa na účely ich kontroly.

18. Prenajímateľ alebo ním poverený zástupca je oprávnený vykonávať kontrolu najmä dodržiavania ustanovení tejto zmluvy o nájme, stavu prenajatých nebytových priestorov a nájomca je povinný mu to umožniť.

19. V záujme zachovania jednotného dizajnu objektu prenájmu prenajímateľ určí nájomcovi rozmery korporatívnej tabule na označenie obchodného mena nájomcu a určí aj jej umiestnenie na objekte, kde sa predmet prenájmu nachádza, s čím nájomca v plnom rozsahu súhlasí a zaväzuje sa tieto inštrukcie prenajímateľa dodržať.

20. Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu (napr. mreže, prostriedky elektronickej ochrany a pod.). V prípade inštalácie kamerového systému a monitorovania prenajatých priestorov kamerovým systémom, má nájomca povahu prevádzkovateľa v súlade so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

21. Prenajímateľ vyhlasuje, že nehnuteľnosť, v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory, má riadne poistenú na príslušné poistné riziká (požiar, voda, víchrica).

22. Nájomca berie na vedomie, že jeho vlastný majetok si je povinný poistiť na vlastné náklady. Ak tak neurobí, je za škody vzniknuté na majetku nájomcu v nebytových priestoroch zodpovedný sám nájomca. Prenajímateľ nezodpovedá za stratu, zničenie alebo poškodenie jeho majetku.

ČL. V. SKONČENIE NÁJMU

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb.,
 - c) jednostranným odstúpením od zmluvy prenajímateľom podľa ust. § 344 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník z dôvodov uvedených v odseku 3 tohto článku zmluvy.
2. Zmluvné strany si v súlade s § 12 zákona č. 116/1990 Zb. dohodli dve výpovedné lehoty:
 - a) jednomesačnú, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede nájomcovi z dôvodu, že nájomca je o viac ako mesiac v omeškaní s platením úhrady za nájom alebo platby za služby spojené s nájomom.
 - b) trojmesačnú, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej strane, v prípade ak zmluvu o nájme vypovie ktorákoľvek zmluvná strana z akýchkoľvek iných dôvodov.
3. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne odstúpiť od zmluvy po 10 dňoch od doručenia písomného upozornenia nájomcu po zistení nižšie uvedených skutočností, z dôvodu že:
 - a) nebytové priestory užíva iná osoba než nájomca,
 - b) nájomca uzavrie bez súhlasu prenajímateľa akékoľvek spoločenstvo s iným subjektom a nebytové priestory použije ako nepeňažný vklad alebo,
 - c) nájomca prenajaté nebytové priestory užíva na iný účel ako je dohodnutý v tejto nájomnej zmluve resp. ak ho užíva spôsobom, ktorý je v rozpore s dobrými mravmi.
4. Nájomca je oprávnený jednostranne odstúpiť od zmluvy po 10 dňoch od doručenia písomného upozornenia prenajímateľa, po ktorom nedošlo k náprave po zistení nižšie uvedených skutočností z dôvodu, že:
 - a) sa priestory stali neužívateľnými na dohodnutý účel po dobu dlhšiu než 14 dní z dôvodov, ktoré nespôsobil nájomca,
 - b) iné opakované podstatné porušenie zmluvy zo strany prenajímateľa, ktoré má zásadný vplyv na riadne užívanie prenajatých nebytových priestorov.
5. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi nebytové priestory najneskôr posledný pracovný deň výpovednej lehoty, posledný pracovný deň dohody o skončení nájmu resp. najneskôr v deň zániku zmluvy na základe písomného odstúpenia od zmluvy. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše protokol, z ktorého jedno vyhotovenie dostane nájomca ako potvrdenie o prevzatí nebytových priestorov prenajímateľom. Dňom podpísania a prevzatia protokolu nájomca prestáva zodpovedať za nebytové priestory a prípadnú vzniknutú škodu na nebytových priestoroch. Po tomto termíne zmluvné strany považujú nebytový priestor za vypratý s tým, že sa v nebytovom priestore nenachádzajú žiadne vnesené veci nájomcu. Prenajímateľ odstráni alebo zlikviduje takéto ponechané veci podľa vlastného uváženia na náklady nájomcu, s čím nájomca v plnom rozsahu súhlasí.

V prípade nesplnenia povinnosti o odovzdaní nebytových priestorov prenajímateľovi najneskôr posledný pracovný deň výpovednej lehoty, posledný pracovný deň dohody o skončení nájmu resp. najneskôr v deň zániku zmluvy pri jednostrannom odstúpení od zmluvy, môže prenajímateľ žiadať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,5 % mesačného nájomného za každý deň omeškania až do písomného odovzdania nebytových priestorov.
6. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že nájomca vykoná na predmete nájmu stavebné úpravy so súhlasom prenajímateľa (čl. IV. ods. 7), nie je povinný tieto úpravy pri skončení nájmu odstraňovať, pokiaľ si prenajímateľ pri udelení súhlasu na vykonanie úprav nevyhradil ich odstránenie. Rovnako tak nájomca nie je povinný pri skončení nájmu odstraňovať dôsledky činností, na ktorých vykonanie dal prenajímateľ súhlas pri uzavretí tejto zmluvy.

7. Ak uplynutím doby nájmu (výpoveďou, dohodou, odstúpením) nájomca protokolárne neodovzdá prenajaté priestory, prenajímateľ je oprávnený do prenajatých priestorov kedykoľvek vstúpiť a nenesie zodpovednosť za straty a škody vzniknuté na majetku nájomcu.
8. V prípade skončenia nájomného vzťahu pred uplynutím doby, po ktorú sú platby nájomného uhradené spôsobom uvedeným v čl. II. ods. 3 tejto zmluvy, je prenajímateľ povinný do 10 dní od skončenia nájomného vzťahu vrátiť nájomcovi nespotrebovanú časť takto vopred uhradeného nájomného – depozitu.. V prípade, že prenajímateľ má voči nájomcovi z titulu tejto zmluvy neuhradenú peňažnú pohľadávku (pohľadávku vzniknutú z titulu vyúčtovania skutočnej spotreby médií za obdobie trvania nájmu), sa nájomca zaväzuje ju uhradiť na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
9. V prípade, ak ku dňu skončenia nájmu existujú nedoplatky nájomcu na nájomnom a službách, a nedôjde k ich zaplateniu, je prenajímateľ oprávnený využiť práva prenajímateľa vyplývajúce z § 672 Občianskeho zákonníka. Ak nájomca odmietne prevziať, neprevezme alebo zmarí prevzatie doručovanej výpovede, má sa za to, že výpoveď bola doručená v deň, v ktorom prevzatie zásielky odmietol.
10. Ak nájomca užíva predmet nájmu aj po jeho skončení, alebo ho nevypratá a neodovzdá, prenajímateľ má právo zamedziť nájomcovi prístup do týchto priestorov, k čomu dáva nájomca svoj výslovný súhlas. Prenajímateľ umožní nájomcovi vstup do takto zabezpečených priestorov len v prípade, keď nájomca tento priestor ihneď uvoľní vyprataním svojich vnesených hnutel'ných vecí.
11. Po skončení nájmu je nájomca povinný do 5 pracovných dní vyst'ahovať všetok majetok vnesený do týchto priestorov, inak nájomca súhlasí, aby s ním prenajímateľ naložil podľa vlastného uváženia na nebezpečenstvo nájomcu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Týmto nároky nájomcu za stratu, zničenie alebo poškodenie týchto hnutel'ných vecí sú bezpredmetné. Po tomto termíne obidve zmluvné strany považujú priestor za vypratáný a voľný s tým, že v priestore sa už nenachádza žiaden vnesený hnutel'ný majetok nájomcu.

ČI. VI. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a zákona č. 513/1990 Zb. Obchodný zákonník, prípadne ďalšími právnymi predpismi.
2. Zmeny a dodatky tejto zmluvy musia byť vykonané formou písomného dodatku k zmluve a musia byť podpísané obomi zmluvnými stranami.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť dňa 1.7.2024, nie však skôr než dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády SR.
4. Nájomca v zmysle ust. § 7 zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov podpisom zmluvy udeľuje súhlas prenajímateľovi, aby jeho osobné údaje boli v rozsahu uvedenom v tejto zmluve spracované. Účelom spracovania osobných údajov je najmä evidencia tejto zmluvy u prenajímateľa a zverejnenie tejto zmluvy v zmysle ust. § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám. Nájomca udeľuje tento súhlas dobrovoľne na dobu neurčitú. Po ukončení platnosti a účinnosti tejto zmluvy a vyrovnaní všetkých záväzkov a pohľadávok súvisiacich s touto zmluvou môže nájomca súhlas odvolať písomným oznámením doručeným prenajímateľovi. Účinky odvolania súhlasu nastanú až po skončení účelu spracovania osobných údajov, povinnosť spracovania ktorých vyplýva prenajímateľovi z osobitných právnych predpisov.
5. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ dostane dva rovnopisy a nájomca dostane jeden rovnopis.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú oboznámení s obsahom tejto zmluvy pred jej podpísaním, jej obsahu porozumeli a súhlasia s ním v celom rozsahu. Zároveň sa zaväzujú ustanovenia tejto zmluvy dobrovoľne plniť. Súčasne prehlasujú, že sú oprávnení s predmetom tejto zmluvy nakladať, že táto

zmluva je uzatvorená po vzájomnej dohode, slobodne a vážne, zrozumiteľne a určito, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok pre niektorú zo zmluvných strán, a taktiež nie v omyle, a že zmluvná voľnosť zmluvných strán nie je obmedzená, na znak čoho ju podpisujú.

V Košiciach, dňa: 25. 6. 2024

V Košiciach, dňa: 25. 6. 2024

Prenajímateľ:

Ing. Mgr. Lenka Kovačevičová
starostka

Nájomca:

MDDr. Tomáš Barna

MDDr. Jozef Jendruch
konateľ