

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

(ďalej len „Zmluva“) uzavretá podľa § 13 Zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej len „ZoS“) a podľa § 3 a nasl. Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zon“) v spojení s § 663 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „OZ“) medzi týmito zmluvnými stranami:

Prenajímateľ

názov: Slovenská republika
správca: Univerzitná nemocnica Bratislava
sídlo: Pažítková 4, 821 01 Bratislava
zriadená: Rozhodnutím MZ SR č. M/5694/2/2002, SP/6853/2002/Var zo dňa 18.12.2002 v platnom znení
IČO: 31 813 861
DIČ: 2021700549
bankové spojenie/číslo účtu: Štátna pokladnica/SK48 8180 0000 0070 0027 9891 (BIC/SWIFT: SPSRSKBA)
zastúpený: MUDr. Alexander Mayer, PhD., MPH, MHA, riaditeľ UNB

a

Nájomca

názov: Národná transfúzna služba SR
zriadená: Zriaďovacou listinou vydanou Ministerstvom zdravotníctva Slovenskej republiky, zo dňa 2.12.2003, č. 03775-4/2003
sídlo: Ďumbierska 3/L, 831 01 Bratislava
IČO: 30 853 915
DIČ: 2021764371
bankové spojenie/číslo účtu: Štátna pokladnica/SK18 8180 0000 0070 0028 8579 (BIC/SWIFT: SPSRSKBA)
konanie v mene spoločnosti: Ing. Ivan Oleár, MBA, riaditeľ NTS SR

Článok I.

Predmet Zmluvy

- 1.1** Touto Zmluvou sa prenájomca zaväzuje prenechať nájomcovi do dočasného odplatného užívania (nájomu) predmet nájmu určený v **Článku II.** tejto Zmluvy, aby ho nájomca počas dohodnutej doby nájmu užíval na dojednaný účel. Nájomca sa zaväzuje platiť prenájomcovi počas dohodnutej doby nájmu dojednanú odplatu (nájomné) a po skončení dohodnutej doby nájmu predmet nájmu vrátiť prenájomcovi v stave, v akom ho prevzal do užívania s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok II.

Predmet nájmu

- 2.1** Predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy je dočasne prebytočný nehnuteľný majetok štátu v správe prenájomcu, a to nebytové priestory v Nemocnici Ružinov, Ružinovská 6, 821 06 Bratislava (ďalej len „Nemocnica“), nachádzajúce sa v budove Polikliniky A*B, v suteréne a na prízemí, stavba súp. č. 4810, postavená na pozemku parcely registra „C“ s číslom 15294/20, zapísanej na LV č. 2866, katastrálne územie: Ružinov, obec: Bratislava – mestská časť Ružinov, okres: Bratislava II (ďalej len „Stavba“), a to miestnosti o celkovej výmere **877,54 m²**, ktoré sú presne špecifikované v prílohe č. 1 tejto Zmluvy (ďalej len „**predmet nájmu alebo prenajaté priestory**“). Príloha č. 1 tejto Zmluvy obsahuje grafický náčrt pôdorysu jednotlivých miestností Stavby s vyznačením umiestnenia časti nehnuteľnosti, ktorá je predmetom nájmu podľa **bod 2.1** tejto Zmluvy. Prenajímateľ vyhlasuje, že je správcom majetku štátu a jeho právo prenajať uvedený priestor nie je obmedzené. Na uzavretie tejto Zmluvy nebolo potrebné uskutočniť ponukové konanie, nakoľko podľa § 13 ods. 6 písm. a) **ZoS**, správca nie je povinný dočasne prebytočný nehnuteľný majetok štátu ponúknuť v registri a je oprávnený

dohodnúť nižšie než trhové nájomné, ak nájomcom je štátna rozpočtová organizácia alebo štátna príspevková organizácia.

- 2.2** Okrem predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy, je nájomca oprávnený užívať aj spoločné časti, spoločné priestory a spoločné zariadenia Stavby a jej príslušenstvo, ktorých užívanie je potrebné pre riadne užívanie predmetu nájmu na dojednaný účel nájmu, a ktoré sú v spoločnom užívaní nájomcu, prenajímateľa a tiež iných užívateľov Stavby, ktoré je nájomca oprávnený spoluužívať obvyklým spôsobom za účelom prístupu k predmetu nájmu a plného užívania predmetu nájmu tak, aby týmto užívaním nad mieru primeranú pomerom neobmedzoval a neobťažoval ostatných spoluužívateľov.

Článok III. Účel nájmu

- 3.1** Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi do užívania (nájmu) za účelom prevádzkovania odberného centra na prípravu transfúzných liekov v súlade s jeho predmetom činnosti a platným povolením na prípravu transfúzných liekov. Zároveň je nájomca oprávnený poskytovať v predmete nájmu aj zdravotnú starostlivosť v rozsahu svojich platných povolení na poskytovanie zdravotnej starostlivosti.
- 3.2** Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi fotokópiu právoplatného povolenia na užívanie predmetu nájmu na účel podľa **bod 3.1** bez zbytočného odkladu. V prípade, že nájomca nemá právoplatné povolenie na účel podľa **článku 3.1** v deň podpisu tejto Zmluvy, je povinný ho predložiť prenajímateľovi po nadobudnutí jeho právoplatnosti, najneskôr však do pätnástich (15) dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti takéhoto povolenia. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca nepredloží prenajímateľovi fotokópiu právoplatného povolenia ani v lehote do šiestich (6) mesiacov odo dňa účinnosti tejto Zmluvy, táto Zmluva stráca platnosť a účinnosť, a to uplynutím šiestich (6) mesiacov odo dňa účinnosti tejto Zmluvy, pričom k rovnakému dňu dôjde tiež ku skončeniu doby nájmu podľa tejto Zmluvy.
- 3.3** Na dohodnutý účel nájmu začne nájomca predmet nájmu užívať potom, ako bude predmet nájmu uvedený do stavu spôsobilého na užívanie predmetu nájmu na dohodnutý účel nájmu. Do tohto stavu nie je povinný uviesť predmet nájmu prenajímateľ. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu na dohodnutý účel až keď bude držiteľom všetkých povolení potrebných na výkon činností podľa účelu nájmu.
- 3.4** Ak nájomca nebude predmet nájmu užívať na dohodnutý účel nájmu, bude sa to považovať za podstatné porušenie Zmluvy.

Článok IV. Doba nájmu, trvanie nájmu a skončenie nájmu

- 4.1** Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi do dočasného užívania (nájmu) na dobu určitú, v dĺžke trvania **päť (5) rokov** (ďalej len „**doba nájmu**“). Doba nájmu začne plynúť od dňa, v ktorom táto Zmluva nadobudne účinnosť.
- 4.2** Pokiaľ z tejto Zmluvy nevyplýva aj niečo iné, tak nájom sa skončí:
- a) uplynutím doby nájmu,
 - b) výpoveďou,
 - c) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
 - d) odstúpením od Zmluvy.
- 4.3** Prenajímateľ môže túto Zmluvu písomne vypovedať aj pred uplynutím doby nájmu:
- a) v súlade s § 9 ZoN.
- 4.4** Nájomca môže túto Zmluvu písomne vypovedať aj pred uplynutím doby nájmu:
- a) v súlade s § 9 ZoN.
- 4.5** Ak je daná výpoveď, výpovedná doba je tri (3) mesiace a počíta sa od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej strane.
- 4.6** Túto Zmluvu je možné ukončiť aj odstúpením od Zmluvy zo strany:
- a) prenajímateľa a/alebo nájomcu pre podstatné porušenie Zmluvy jedným z účastníkov Zmluvy. Porušenie tejto Zmluvy je podstatné, ak strana porušujúca Zmluvu vedela v čase uzavretia Zmluvy alebo v tomto čase bolo rozumné predvídať s prihliadnutím na účel Zmluvy, ktorý vyplynul z jej obsahu alebo z okolností, za ktorých

bola Zmluva uzavretá, že druhý účastník Zmluvy nebude mať záujem na plnení povinností pri takom porušení Zmluvy,

- b) prenajímateľa pre podstatné porušenie Zmluvy nájomcom. Za podstatné porušenie Zmluvy nájomcom sa na účely tejto Zmluvy považuje každé porušenie Zmluvy, o ktorom to ustanovuje táto Zmluva, ako aj každé a akékoľvek porušenie povinnosti nájomcu uvedenej **v bodoch 3.4, 5.3, 6.3, 7.2, 8.6, 9.4, 9.5, 9.6, 9.10, 9.11, 9.12, 9.19, 9.20, 9.25, 9.26 a 9.27** tejto Zmluvy.

Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade odstúpenia od tejto Zmluvy podľa bodu 4.6, platí, že zmluvná strana, ktorá má záujem odstúpiť od tejto Zmluvy, je povinná pred samotným odstúpením od tejto Zmluvy, druhej zmluvnej strane doručiť písomnú výzvu s lehotou najmenej 30 dní na odstránenie porušenia tejto Zmluvy, ktorá začína plynúť odo dňa doručenia tejto výzvy na odstránenie porušenia tejto Zmluvy, v dôsledku, ktorého má záujem od tejto zmluvy odstúpiť. Porušenie Zmluvy musí byť v tejto výzve určené. Oprávnená zmluvná strana môže od zmluvy odstúpiť len ako porušujúca zmluvná strana neodstráni porušenie Zmluvy v uvedenej lehote.

- 4.7 V prípade odstúpenia od Zmluvy sa Zmluva zrušuje doručením písomného oznámenia o odstúpení od Zmluvy druhej zmluvnej strane. Dôvod odstúpenia od Zmluvy bude špecifikovaný v oznámení o odstúpení od Zmluvy.
- 4.8 Písomné zásielky jedného účastníka Zmluvy adresované druhému účastníkovi Zmluvy sa považujú za doručené piatym (5) dňom po ich odoslaní doporučenou poštou na adresu účastníka Zmluvy uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, a to aj v prípade, ak adresát odmietne prevzatie listovej zásielky.

Článok V.

Odobzdanie a prevzatie predmetu nájmu

- 5.1 Ku dňu začatia plynutia doby nájmu je prenajímateľ povinný predmet nájmu nájomcovi odovzdať a nájomca je povinný predmet nájmu od prenajímateľa prevziať v stave, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase uzavretia tejto Zmluvy, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie predmetu nájmu, ku ktorému dôjde v čase od uzavretia tejto Zmluvy do odovzdania a prevzatia predmetu nájmu.
- 5.2 Do stavu spôsobilého na užívanie predmetu nájmu na dojednaný účel nájmu vyhovujúci požiadavkám nájomcu je predmet nájmu povinný uviesť nájomca na vlastné náklady a prenajímateľ je povinný poskytnúť na to nájomcovi všetku potrebnú súčinnosť. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že pripojenie na inžinierske siete ako aj všetky ďalšie úpravy priestoru, ktoré sú potrebné, aby mohol predmet nájmu užívať na dohodnutý účel nájmu, vykoná sám a na svoje náklady.
- 5.3 Ak je pre uskutočnenie zmeny stavebnej časti predmetu nájmu potrebné povolenie, ktorým príslušný stavebný úrad musí povoliť uskutočnenie zmeny stavebnej časti predmetu nájmu, zabezpečia toto stavebné povolenie zmluvné strany vo vzájomnej súčinnosti. Žiadosť o stavebné povolenie ako stavebník podá príslušnému stavebnému úradu nájomca. Vykonávaním stavebných úprav nesmie nájomca nad mieru primeranú pomerom obmedziť, obťažovať ani ohroziť prevádzku v Stavbe alebo v Nemocnici.
- 5.4 Pri skončení nájmu nájomca zabezpečí vyčistenie a vypratanie predmetu nájmu na vlastné náklady a odovzdanie predmetu nájmu prenajímateľovi formou protokolu najneskôr v posledný deň nájmu v stave, v akom ho nájomca prevzal pri začatí užívania (nájmu) s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Ak boli na predmete nájmu vykonané stavebné úpravy so súhlasom prenajímateľa a zmluvné strany sa nedohodli inak, tak v stave, do akého bol predmet nájmu uvedený vykonaním týchto stavebných úprav s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, ak túto povinnosť nájomca nesplní, podpisom tejto Zmluvy splnomocňuje prenajímateľa na vstup do predmetu nájmu a na všetky a akékoľvek úkony potrebné na vypratanie a vyčistenie predmetu nájmu na náklady nájomcu. Prenajímateľ je oprávnený splnomocniť na tieto úkony aj tretie osoby.
- 5.5 O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu pri začatí nájmu aj pri skončení nájmu sú zmluvné strany povinné spísať protokol o odovzdaní a prevzatí, v ktorom uvedú najmä:
- a) číslo a stav počítadla meradla elektromera určeného na meranie množstva elektriny dodanej do predmetu nájmu, ak je takýto elektromer v čase odovzdania a prevzatia predmetu nájmu namontovaný,
 - b) číslo a stav počítadla meradla vodomera určeného na meranie množstva teplej vody a studenej vody dodanej do predmetu nájmu, ak je takýto vodomer v čase odovzdania a prevzatia predmetu nájmu namontovaný,
 - c) číslo a stav počítadla meradla určeného na meranie množstva tepla dodaného do predmetu nájmu, ak je takéto meradlo v čase odovzdania a prevzatia predmetu nájmu namontované,
 - d) vady predmetu nájmu, ktoré sa na predmete nájmu vyskytujú; to neplatí pre vady, ktoré sa na predmete nájmu vyskytujú v čase uzavretia tejto Zmluvy.

Článok VI. Výška nájomného a odplata za spoločné priestory

- 6.1** Nájomné bolo stanovené dohodou zmluvných strán podľa Zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a podľa § 13 ods. 2 ZoS vo výške **150.00 €** (slovom: stopäťdesiat euro) ročne za každý 1 m² výmery podlahovej plochy predmetu nájmu (miestnosti spolu o výmere 877,54 m²),
t.j. spolu 131.631 € (slovom stotridsaťjedentisícšesťstotridsaťjeden euro) **ročne za celý predmet nájmu**. Nájomné nezahŕňa úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu. Úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu budú nájomcovi účtované osobitne.
- 6.2** V nájomnom podľa bodu 6.1 Zmluvy nie je zahrnutá daň z pridanej hodnoty. Pretože nájom nehnuteľnosti alebo jej časti je oslobodený od dane z pridanej hodnoty, nájomné podľa bodu 6.1 Zmluvy sa ďalej o daň z pridanej hodnoty nezvyšuje.
- 6.3** Zmluvné strany sa dohodli, že prvé nájomné nájomca zaplatí prenajímateľovi do pätnástich (15) dní po doručení faktúry vystavenej prenajímateľom, ktorou ho prenajímateľ voči nájomcovi vyúčtuje. V ostatných prípadoch je nájomca povinný nájomné splácať v mesačných platbách do pätnásteho (15.) dňa príslušného mesiaca, za ktoré sa nájomné platí. Nájomné je splatné na účet prenajímateľa na základe ním vystavených faktúr doručených Nájomcovi najneskôr do päť pracovných dní mesiaca, za ktorý sa nájomné hradí, v prípade nesplnenia tejto povinnosti sa lehota splatnosti nájomného posúva o každý deň omeškania so zaslaním faktúry Prenajímateľom Nájomcovi. **Mesačné nájomné predstavuje sumu 10.969,25 €** (slovom: desaťtisícdeväťstošesťdesiatdeväť euro a dvadsaťpäť eurocentov).
- 6.4** Nájomné je nájomca povinný platiť na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy. Nájomné sa považuje za zaplatené dňom pripísania sumy nájomného na bankový účet prenajímateľa.
- 6.5** V prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou svojich peňažných záväzkov uvedených v tomto článku čo i len v časti, má prenajímateľ nárok žiadať od nájomcu zaplataenie úroku z omeškania vo výške podľa § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, a to za každý aj začatý deň omeškania.
- 6.6** Prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného podľa bodu 6.1 tejto Zmluvy o výšku rastu indexu spotrebiteľských cien vyhlasovaného Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny. V prípade ak nastane z akýchkoľvek príčin, že trvanie nájomnej zmluvy bude dlhšie ako 12 mesiacov odo dňa účinnosti zmluvy, prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku nájomného o výšku rastu indexu spotrebiteľských cien vyhlasovaného Štatistickým úradom SR. Prvý krát si prenajímateľ uplatní toto právo po uplynutí 12 mesiacov po najbližšom zverejnení rastu indexu spotrebiteľských cien vyhlasovaného Štatistickým úradom SR.

Článok VII. Služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu

- 7.1** Počas trvania doby nájmu je prenajímateľ povinný pre nájomcu zabezpečovať poskytovanie týchto služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu, ide najmä, nie však výlučne, o tieto služby:
- a)** dodávka elektriny,
 - b)** dodávka pitnej vody (studenej a teplej) a odvádzanie odpadovej vody,
 - c)** vykurovanie predmetu nájmu,
 - d)** dezinfekcia a deratizácia,
 - e)** všetky ďalšie služby, ktoré sú alebo budú spojené s užívaním predmetu nájmu, a ktoré nie sú uvedené v tomto bode sú uvedené a presne špecifikované vo výpočtovom liste, (ďalej spolu aj „**Služby**“).
- 7.2** Cena Služieb nie je zahrnutá v nájomnom. Popri nájomnom je nájomca povinný platiť prenajímateľovi aj cenu Služieb vo výške preukázaných účelných nákladov vynaložených prenajímateľom na úhradu za Služby, pokiaľ nie je dohodnuté inak. Cena Služieb je uvedená v Prílohe č. 2 tejto zmluvy.
- 7.3** Nájomca je povinný zabezpečiť, aby všetky podružné merače boli úradne overené. To neplatí ak sú merače vo vlastníctve prenajímateľa.

- 7.4** Cenu Služieb platí nájomca prenajímateľovi tak ako je uvedené v bode 7.6 tohto článku. Celkovú cenu Služieb musí prenajímateľ voči nájomcovi vyúčtovať ročnou faktúrou vyhotovenou prenajímateľom a doručenou nájomcovi. Cena Služieb je splatná tak ako bude uvedené v tejto faktúre, ktorou prenajímateľ voči nájomcovi cenu týchto Služieb vyúčtuje, a to na základe ročného vyúčtovania Služieb realizovaného s ohľadom na veľkosť nájomnej plochy v m², resp. počet osôb v predmete nájmu a v prípade podružných meračov na základe reálnej spotreby. V prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou svojich peňažných záväzkov uvedených v tomto článku čo i len v časti, má prenajímateľ nárok žiadať od nájomcu zaplatenie úroku z omeškania vo výške podľa § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka..
- 7.5** Na požiadanie nájomcu je prenajímateľ povinný v primeranej lehote umožniť nájomcovi, aby nahliadol do dokladov, ktoré boli podkladom pre vyúčtovanie ceny Služieb a do účtovných dokladov od dodávateľov o vyúčtovaní ceny Služieb, aby si z týchto dokladov robil odpisy, výpisy alebo fotokópie.
- 7.6** Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi mesačné zálohové platby na cenu Služieb vo výške podľa rozpisu zálohových platieb vyhotoveného prenajímateľom vo Výpočtovom liste, ktorý je Prílohou č. 2 tejto Zmluvy. Pri určovaní výšky mesačných zálohových platieb je prenajímateľ povinný prihliadať najmä na celkovú cenu jednotlivých služieb, ktorú prenajímateľ zaplatil ich dodávateľom za uplynulý rok, a na spôsob určenia ceny Služieb dojednaný v **bode 7.2** tejto Zmluvy. Od pravidiel uvedených v **bode 7.2** tejto Zmluvy sa prenajímateľ môže odchýliť len v odôvodnených prípadoch. Mesačné zálohové platby sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa.
- 7.7** V súvislosti s užívaním predmetu nájmu je nájomca oprávnený na svoje náklady zabezpečiť si najmä:
- a)** pripojenie na elektronickú komunikačnú sieť a pripojenie na elektronické komunikačné služby (verejné telefónne služby, dátové služby vrátane internetu),
 - b)** ochranu predmetu nájmu vhodným zabezpečovacím systémom alebo vhodným poplachovým systémom ochrany a ich napojenie na nájomcom zvolený pult centrálnej ochrany (PCO).
- Prenajímateľ je povinný poskytnúť na to nájomcovi všetku potrebnú súčinnosť.

Článok VIII.

Bežná údržba a opravy predmetu nájmu

- 8.1** Pokiaľ v tejto Zmluve nie je dohodnuté inak, prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnutý účel nájmu a zabezpečovať riadne plnenie Služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu. Prenajímateľ je povinný najmä:
- a)** udržiavať predmet nájmu, Stavbu, spoločné priestory a zariadenia a príslušené pozemky v takom stave, aby nájomcovi nevznikala škoda,
 - b)** zabezpečovať údržbu, opravy, úpravy, odborné prehliadky v zmysle príslušných právnych predpisov a technických noriem, protipožiarne prehliadky a servis Stavby, príslušených pozemkov a spoločných priestorov a zariadení, vrátane rozvodových systémov (mechanické, elektrické, vykurovacie, vzduchotechnické, výťahové, odpadové, sanitárne, bezpečnostné, požiarne, telefónne a iné systémy) v budove, v prípade rozvodov aj v predmete nájmu.
 - c)** uzatvoriť a udržiavať v platnosti po celú dobu nájmu poistnú zmluvu, ktoré budú pokrývať všetky všeobecne poisťované riziká, a to najmä poistenie všeobecnej zodpovednosti za škody spôsobené v súvislosti s vlastníctvom budovy a predmetu nájmu v nej pre prípad jej poškodenia, zničenia alebo znehodnotenia
- 8.2** Nájomca je povinný zabezpečovať, znášať a uhrádzať:
- a)** predpísané pravidelné revízie elektrických zariadení a spotrebičov v predmete nájmu,
 - b)** predpísané pravidelné revízie požiarnych zariadení (hydranty a hasiace prístroje) v predmete nájmu
 - c)** ďalšie predpísané pravidelné prehliadky a revízie predmetov vo vlastníctve nájomcu v predmete nájmu.
- 8.3** Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a ich vykonanie umožniť. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať vec pre vady veci, ktoré sa včas prenajímateľovi neoznámili.
- 8.4** Nájomca je povinný znášať v primeranom rozsahu obmedzenie v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie jeho opráv a údržby. V prípade, ak je v dôsledku opráv alebo údržby predmet nájmu nespôsobilý na užívanie, nájomca je oprávnený na zľavu z nájomného.

- 8.5** Zmluvné strany sa dohodli na tom, že nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečovať, znášať a uhrádzať:
- a)** drobné opravy predmetu nájmu súvisiace s užívaním predmetu nájmu, ktoré nebudú presahovať výšku 300,- € s DPH jednotlivo, a tiež bežnú a obvyklú údržbu nájmu, jeho súčastí a jeho vnútorného vybavenia a zariadenia. Pojmy drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou predmetu nájmu sa riadia analogicky podľa tých ustanovení Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, ktoré upravujú pojmy „drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním“ a „náklady spojené s bežnou údržbou bytu“,
 - b)** potrebnú výmenu sanitárneho vybavenia predmetu nájmu (vodovodné batérie, záchodové misy, umývadlá, sprchové vaničky a vane), všetkých jeho súčastí a príslušenstva.
- 8.6** Opravy a úpravy v prenajatom priestore, ktoré budú väčšieho rozsahu, je nájomca oprávnený realizovať na vlastné náklady a iba na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok IX.

Ďalšie práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

- 9.1** Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v dohodnutom stave..
- 9.2** Prenajímateľ je povinný v dohodnutom stave predmet nájmu udržiavať a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu. Tým nie je dotknutá povinnosť nájomcu znášať obmedzenie v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie jeho opráv a údržby.
- 9.3** Prenajímateľ je povinný zabezpečovať riadne plnenie Služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené, a to aspoň v rozsahu potrebnom pre plné a nerušené užívanie predmetu nájmu na dojednaný účel nájmu.
- 9.4** Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len v rozsahu určenom touto nájomnou Zmluvou. Tým nie je dotknutá povinnosť nájomcu dodržiavať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu, ktoré vyplývajú z osobitných všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
- 9.5** Nájomca sa zaväzuje, že užívaním predmetu nájmu nebude narušená prevádzka zdravotníckeho zariadenia v súvislosti s poskytovaním zdravotnej starostlivosti a nebude obmedzovaný prenajímateľ, pacienti a tretie osoby. Nájomca tiež nesmie užívaním predmetu nájmu nad mieru primeranú pomerom obmedziť alebo obťažovať ostatných spoluužívateľov Nemocnice. Za týmto účelom musí mať nájomca vypracovaný Prevádzkový poriadok. Prevádzkový poriadok nájomcu musí nájomca vypracovať tak, aby nebol v rozpore s Prevádzkovým poriadkom prenajímateľa. Pre splnenie povinnosti podľa tohto odseku Nájomcom, sa Prenajímateľ zaväzuje Nájomcovi najneskôr do 10 kalendárnych dní od podpisu tejto Zmluvy poskytnúť kópiu svojho Prevádzkového poriadku. V prípade zmeny Prevádzkového poriadku Prenajímateľom, sa Prenajímateľ zaväzuje poskytnúť jeho novú verziu Nájomcovi bez zbytočného odkladu.
- 9.6** Nájomca bude užívať prenajaté priestory obvyklým spôsobom tak, aby prenajímateľovi nevznikla škoda. Nájomca zodpovedá za prípadné škody alebo poškodenia vzniknuté pri nesprávnom užívaní priestoru a za škody spôsobené neplnením zákonných alebo zmluvných povinností.
- 9.7** Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu, jeho súčastiach a jeho vnútornom vybavení a zariadení nevznikla škoda.
- 9.8** Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu riadnym spôsobom tak, aby nedochádzalo ku škodám.
- 9.9** Nájomca je povinný na vlastné náklady v predmete nájmu a v okolí určenom a nevyhnutnom na užívanie predmetu nájmu a pri užívaní predmetu nájmu udržiavať poriadok.
- 9.10** Prenajímateľ je oprávnený požadovať vo vopred dohodnutom čase prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom a nájomca je povinný takejto žiadosti vyhovieť.
- 9.11** Nakoľko predmet nájmu je majetkom štátu, nájomca nesmie prenechať tento majetok štátu do nájmu, podnájmu ani výpožičky tretej osobe. Ak nájomca prenechá predmet nájmu, ktorý je majetkom štátu, do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva od počiatku neplatná.
- 9.12** Nájomca je oprávnený vykonať v prenajatom priestore stavebné úpravy iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Za účelom získania súhlasu od prenajímateľa je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi zámer, obsahujúce podrobný popis zmeny a plánovaných stavebných úpravách uvedených v predchádzajúcej vete. Prenajímateľ je povinný vyjadriť sa k predloženej projektovej dokumentácii do 30 dní odo dňa jej predloženia. Ak prenajímateľ neodsúhlasí nájomcom predloženú projektovú dokumentáciu a v lehote šesťdesiat (60) dní odo dňa predloženia projektovej dokumentácie nájomcom nedôjde k dohode o konečnom

znení tejto projektovej dokumentácie, platí, že prenajímateľ nesúhlasí s projektovou dokumentáciou nájomcu. Náklady spojené s úpravami predmetu nájmu znáša v celom rozsahu nájomca a prenajímateľ nie je povinný mu ich uhradiť., ak sa prenajímateľ a nájomca nedohodnú písomne na predĺžení tejto lehoty inak. Ak nájomca zákaz vykonať stavebné úpravy až po ich odsúhlasení prenajímateľom poruší, je povinný znášať všetky náklady spojené so zmenami predmetu nájmu a s uvedením predmetu nájmu po skončení nájmu do pôvodného stavu a súčasne zodpovedá prenajímateľovi za škodu spôsobenú porušením tohto zákazu. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že nájomca je oprávnený uskutočňovať odpisy technického zhodnotenia predmetu nájmu, ktoré nájomca vykonal na predmete nájmu v súlade so zákonom č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov. Ak nájomca so súhlasom prenajímateľa vykonal zmeny predmetu nájmu, nemôže od prenajímateľa požadovať úhradu nákladov spojených s takouto zmenou predmetu nájmu a zhodnotenie predmetu nájmu ostáva vo vlastníctve prenajímateľa, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak. Po ukončení nájmu nemá nájomca nárok na úhradu protihodnoty toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.

- 9.13** V prípade vzniku havárie resp. jej hrozby je nájomca povinný okamžite umožniť prenajímateľovi prístup k zariadeniam (k rozvodu plynu, elektrine a pod.).
- 9.14** Nájomca sa zaväzuje, že počas doby nájmu zabezpečí všetky potrebné platné povolenia/oprávnenia/rozhodnutia v súlade so všeobecnými záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky, bude dodržiavať všetky všeobecne záväzné právne predpisy Slovenskej republiky a bude postupovať v súlade so všetkými príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky, ktoré upravujú podmienky vykonávania činností, ktoré bude počas doby nájmu nájomca vykonávať.
- 9.15** V predmete nájmu počas doby jeho užívania nájomcom, je nájomca povinný najmä zabezpečiť a dbať o dodržiavanie osobitných všeobecne záväzných predpisov na úseku hygieny, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (ďalej len „BOZP“), ochrany pred požiarom (ďalej len „OPP“) a v celom rozsahu zodpovedá za ich dodržiavanie. Nájomca je povinný ďalej dodržiavať všetky vnútorné normy a smernice upravujúce prevádzku Nemocnice, najmä požiaro-poplachové smernice, požiarny evakuačný plán a hygienické smernice, s ktorými ho Prenajímateľ oboznámil. Prenajímateľ je za týmto účelom povinný nájomcovi poskytnúť v písomnej forme všetky vnútorné normy a smernice upravujúce prevádzku Nemocnice a taktiež požiarne poplachové smernice, požiarny evakuačný plán aj jeho grafickú časť a hygienické smernice.
- 9.16** Nájomca sa zaväzuje dodržiavať Podmienky BOZP a OPP pre nájomcov, ktoré tvoria prílohu č. 3 tejto Zmluvy.
- 9.17** Nájomca je tiež povinný dodržiavať ďalšie pokyny, ktoré je oprávnený udeľovať správca Nemocnice v zamestnaneckom pomere u Prenajímateľa. Uvedené pokyny je povinný správca Nemocnice v písomnej forme poskytnúť Nájomcovi.
- 9.18** V zmysle ZoP a súvisiacich právnych predpisov Slovenskej republiky sa nájomca zaväzuje do tridsiatich (30) dní od účinnosti Zmluvy predložiť prenajímateľovi tieto písomné doklady:
- a)** Určenie požiarne nebezpečných miest (ak sú),
 - b)** Kľúče a podmienky vstupu do užívaných priestorov (v zapečatenej obálke),
 - c)** Meno, priezvisko a telefónne číslo určenej zodpovednej osoby, ktorej je potrebné hlásiť prípadný vznik požiaru alebo havárie.
- Tieto podklady umiestni prenajímateľ na najbližšej vrátnici tak, aby v prípade akéhokoľvek ohrozenia bolo možné ihneď zasiahnuť a zabrániť, resp. minimalizovať škody. Nájomca je povinný zabezpečiť aj aktualizáciu všetkých dokumentov uvedených v tomto bode v rozsahu podľa príslušných právnych predpisov Slovenskej republiky. V prípade, ak bude ktorýkoľvek z dokumentov uvedených v tomto bode v rozpore s ekvivalentným dokumentom prenajímateľa, považuje sa to za podstatné porušenie tejto Zmluvy.
- 9.19** Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch vykonať revízie vlastných elektrických zariadení a spotrebičov v termínoch podľa príslušnej normy s následným odstránením porúch. Nájomca sa zaväzuje, že všetko vybavenie, elektrotechnické zariadenia a iné hnutelné veci, ktoré vnesie do predmetu nájmu, budú v riadnom technickom stave a budú spĺňať všetky zákonné požiadavky na takéto vybavenie, elektrotechnické zariadenia a iné hnutelné veci a tieto bude používať riadnym spôsobom tak, aby na predmete nájmu nevznikla škoda.
- 9.20** Nájomca zabezpečí, aby jeho zamestnanci a všetky osoby zdržujúce sa v prenajatých priestoroch dodržiavali zákaz fajčenia.
- 9.21** Vzniknuté poškodenie, stratu alebo zničenie predmetu nájmu alebo ktorejkoľvek z vecí patriacich do súboru vecí, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy je nájomca povinný ohlásiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu. Povinnosť nájomcu nahradiť škodu sa spravuje ustanoveniami OZ o zodpovednosti za škodu.

- 9.22** Za škodu spôsobenú v prenajatých priestoroch a na zariadeniach zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Nájomca sa tiež zaväzuje nahradiť škodu vzniknutú na predmete nájmu nad rámec obvyklého opotrebenia. Prenajíateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikne na zariadení a vybavení priestorov, na vnesených a uložených veciach.
- 9.23** Nájomca vyhlasuje, že predmet nájmu bude užívať na určený účel nájmu, iba ak bude držiteľom všetkých povolení/oprávnení/rozhodnutí potrebných na výkon činností podľa účelu nájmu.
- 9.24** Nájomca sa zaväzuje ohlásiť prenajíateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, svojej právnej formy, svojho sídla..
- 9.25** Prenajíateľ sa zaväzuje ohlásiť Nájomcovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, svojej právnej formy, svojho sídla, zmenu vo vlastníckej štruktúre Prenajíateľa (prevod obchodných podielov na Prenajíateľovi), ako aj zmenu v osobách štatutárneho orgánu Prenajíateľa.
- 9.26** Nájomca nie je oprávnený zriadiť si na adrese predmetu nájmu, v sídle správcu alebo na pracovisku správcu, svoje sídlo/miesto podnikania. To neplatí ak má ku dňu uzavretia tejto zmluvy sídlo už zriadené.
- 9.27** Prenajíateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi prístup do predmetu nájmu 24 hodín denne 7 dní v týždni.

Článok X.

Spoločné a záverečné ustanovenia

- 10.1** Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií Slovenskej republiky v zmysle § 13 ZoS a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle § 47a ods. 1 OZ v centrálnom registri zmlúv www.crz.gov.sk, nakoľko ide o povinne zverejňovanú zmluvu v zmysle § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- 10.2** Pokiaľ nedôjde k zverejneniu Zmluvy v zmysle predchádzajúceho odseku z akéhokoľvek dôvodu, obidve zmluvné strany berú na vedomie, že sa Zmluva v zmysle § 47a ods. 4 OZ považuje za neuzavretú, a že sa zruší od počiatku. Obidve zmluvné strany sa preto výslovne dohodli, že si nebudú uplatňovať nárok na náhradu škody v súvislosti so zrušením Zmluvy v zmysle predchádzajúcej vety.
- 10.3** Táto Zmluva je vyhotovená v piatich (5) rovnopisoch, pre každú zmluvnú stranu sú určené dva (2) jej rovnopisy a jeden (1) rovnopis tejto Zmluvy je určený pre Ministerstvo financií Slovenskej republiky.
- 10.4** Táto Zmluva môže byť zmenená len dohodou zmluvných strán uzavretou v písomnej forme.
- 10.5** K tejto Zmluve je pripojená Príloha č. 1 – obsahuje určenie jednotlivých miestností zo súboru miestností tvoriacich nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy a grafický náčrt pôdorysu Stavby s vyznačením umiestenia jednotlivých miestností zo súboru miestností tvoriacich nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy.
- 10.6** K tejto Zmluve je pripojená Príloha č. 2 – Výpočtový list, Príloha č. 3 – Podmienky BOZP a OPP pre nájomcov
- 10.7** Vzájomne vzťahy zmluvných strán z tejto Zmluvy vzniknuté, ale touto Zmluvou neupravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami OZ upravujúcimi zmluvný typ Nájomnej zmluvy a ustanoveniami ZoN.
- 10.8** Zmluvné strany vyhlasujú a svojim podpisom pod text tejto listiny potvrdzujú, že si Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, ich vôľou uzavrieť túto Zmluvu je slobodná a vážna. Svoj súhlas so Zmluvou potvrdzujú svojimi podpismi pod text tejto Zmluvy.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

.....
Ing. Ivan Oleár, MBA, riaditeľ NTS SR

.....
MUDr. Alexander Mayer, PhD., MPH, MHA, riaditeľ
UNB

