

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Zmluvné strany:

369 SK s.r.o.

Sídlo: Moldavská cesta 10/B, 040 11 Košice
IČO: 54 720 591
DIČ: 2121767846
IČ DPH: 2121767846
Zastúpenie: Ing. Richard Hajduk, konateľ
Zapísaný v obch. registri Mestského súdu Košice, oddiel Sro, vl. č. 54580/V
(ďalej aj len *Prenajímateľ*)

a

Východoslovenský ústav srdcových a cievnych chorôb, a.s.

Sídlo: Ondavská 8, 040 11 Košice - Západ
IČO: 36 601 284
DIČ: 2022108704
IČ DPH: SK2022108704
Zastúpenie: MUDr. Štefan Lukačín, PhD., MHA, predseda predstavenstva
Ing. Marián Albert, PhD., MBA, podpredseda predstavenstva
Zapísaný v obch. registri Mestského súdu Košice, oddiel Sa, vl. č. 1360/V
(ďalej aj len *Nájomca*)

Prenajímateľ a Nájomca spolu ďalej len ako ***zmluvné strany***, ktorí ako účastníci tejto zmluvy zhodne prehlasujú a podpísmi oprávnených osôb potvrdzujú, že obaja sú k právnym úkonom spôsobilí a oprávnení, a že podľa § 720 Občianskeho zákonníka v nadväznosti na príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov uzatvárajú Zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej aj len ako ***zmluva***) za tohto obsahu a nasledovných podmienok:

I.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti na ulici Moldavská cesta 10, v okrese Košice IV, obci Košice – Juh, k.ú. Južné Mesto, zapísanej Okresným úradom Košice, odbor katastrálny, na LV č. 12088 ako **nebytový priestor č. 9** na 4. poschodí (V. NP) administratívnej budovy Business Center Moldavská II, na parc. 551/9 so súpisným číslom 2273, (ďalej len ***BCM II***), spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach BCM II vo veľkosti podielu 1330/10000 a so spoluvlastníckym podielom k pozemku parc. č. 551/9 a 551/13 vo veľkosti podielu 1330/10000.
2. Predmetom tejto zmluvy je úprava vzájomných práv a povinností zmluvných strán v súvislosti so záväzkom Prenajímateľa na základe tejto zmluvy prenechať Nájomcovi na dočasné užívanie nebytový priestor uvedený v predchádzajúcom odseku tohto článku a záväzkom Nájomcu platiť za to Prenajímateľovi dohodnuté nájomné riadne a včas.
3. Účelom nájmu je výkon administratívnej činnosti Nájomcu v budove BCM II, Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu ako kancelárie. Pre prípad akejkoľvek zmeny účelu nájmu sa vyžaduje predchádzajúci písomný súhlas Prenajímateľa. V prípade, ak Nájomca využije prenajaté priestory na iný ako dohovorený účel, je Prenajímateľ oprávnený túto zmluvu vypovedať, pričom výpovedná lehota je v takomto prípade 7 kalendárnych dní odo dňa doručenia písomnej výpovede Nájomcovi.

4. Prenajímateľ vyhlasuje, že predmet nájmu je stavebne určený na účel uvedený v ustanovení predchádzajúceho bodu 3. tohto článku.

II. Predmet nájmu

Prenajímateľ dáva Nájomcovi do nájmu

- a) samostatne uzamykateľnú časť nebytového priestoru č. 9 na 4. poschodí (V. nadzemnom podlaží) BCM II špecifikovanú v čl. I. bode 1 tejto zmluvy **o celkovej výmere 120 m²**, (ďalej aj *Priestory*),
a
- b) 4 vonkajšie parkovacie miesta na parkovisku pri BCM II, (ďalej aj *Parkovacie miesta*),
tak, ako je vyobrazené v pripojenom situačnom nákrese označenom ako *Príloha č. 2* tejto zmluvy,
ďalej v zmluve spolu aj ako *prenajaté priestory* alebo *nebytové priestory* alebo *predmet nájmu*.

III. Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. Prenajímateľ protokolárne odovzdá Nájomcovi prenaté priestory uvedené v čl. II. tejto zmluvy na základe *Protokolu o odovzdaní a prevzatí priestorov*. Predmetom protokolu je vymedzenie stavu v akom sa prenaté priestory nachádzajú v čase ich odovzdania Nájomcovi. Zmluvné strany si najneskôr pri podpísaní protokolu oznámia kontaktné telefónne čísla. Na týchto telefónnych číslach sa budú Prenajímateľ a Nájomca vzájomne bez informovať v prípade havárie, živeľnej pohromy, vzniku škody alebo ohrozenia života a zdravia.
2. Pokiaľ sa Prenajímateľ s Nájomcom nedohodne inak, Nájomca je povinný k dátumu ukončenia platnosti a účinnosti tejto zmluvy prenaté priestory uvoľniť a protokolárne ich odovzdať Prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal s prihľadnutím na obvyklé opotrebenie, resp. v zmysle vzájomnej dohody zmluvných strán.
3. V prípade zistenia rozdielneho stavu v odovzdávaných prenatých priestoroch od stavu zodpovedajúceho obvyklému opotrebeniu, má Prenajímateľ právo požadovať od nájomcu ich uvedenie do pôvodného stavu.

IV. Nájomné a ďalšie platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného za predmet nájmu bude nasledovná:
 - a. *Priestory*:
10,15 €/m² mesačne, t.j. spolu za 120 m² to predstavuje mesačné nájomné vo výške 1.218,- €;
nájom je oslobodený od dane z pridanej hodnoty
 - b. *Parkovacie miesta*:
50,- €/ 1 parkovacie miesto mesačne, t.j. spolu za 4 parkovacie miesta nájomné vo výške 200,- €
+DPH; k cene nájomného sa pripočítava daň z pridanej hodnoty v zákonom stanovenej výške.

V dohodnutom nájomnom sú zahrnuté náklady na odvoz komunálneho odpadu a údržbu spoločných priestorov, nie však **náklady na poskytovanie základných služieb spojených s nájmom** (t.j. za spotrebu médií - vodné a stočné, dodávka elektrickej a tepelnej energie). Podmienky úhrady nákladov za služby nezahrnuté v nájomnom upravuje ustanovenie bodu 2. tohto článku.

2. **Náklady za poskytovanie základných služieb spojených s nájmom** (t.j. za dodávku médií – elektrina, teplo, vodné a stočné vrátane odvodu kanalizácie a zrážkovej povrchovej vody) bude Nájomca uhrádzať Prenajímateľovi formou zálohových platieb **vo výške 0,50 €+DPH mesačne/1 m² prenajatej plochy za elektrickú energiu a vo výške 1,40 €+DPH mesačne /1 m² prenajatej**

plochy za ostatné médiá. K cene sa pripočíta DPH v zákonom stanovenej výške. Vyúčtovanie uvedených zálohových platieb vykoná Prenajímateľ jeden krát ročne k 31. decembru príslušného kalendárneho roka podľa skutočnej spotreby za príslušné obdobie, a to podľa pomerového ukazovateľa, ktorým je podiel podlahovej plochy Predmetu nájmu podľa tejto zmluvy k súhrnu podlahových plôch všetkých prenajatých priestorov na príslušnom poschodí. Prípadný preplatok či nedoplatok bude splatný do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania Nájomcovi. Pokiaľ nájomný vzťah zanikne pred uplynutím vyúčtovacieho obdobia, prípadný preplatok či nedoplatok sa zúčtuje alikvotne k dátumu skončenia nájomného vzťahu.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné určené podľa bodu 1. tohto článku a zálohová platba za poskytovanie základných služieb spojených s nájmom podľa bodu 2. tohto článku sa budú platiť mesačne pozadu na základy faktúry vystavenej Prenajímateľom. Faktúra bude vystavená a doručená Nájomcovi vždy do 5. pracovného dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, za ktorý sa nájomné a záloha za služby fakturuje. Lehota splatnosti faktúry je 14 dní.
4. Pre účely tejto zmluvy sa zaplatením nájomného, rozumie deň pripísania platby na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
5. V prípade, že Nájomca je s platením nájomného v omeškaní, má Prenajímateľ právo fakturovať okrem úrokov z omeškania aj zmluvnú pokutu vo výške 0,02 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania a Nájomca je povinný ju do 7 dní uhradiť.

V.

Zmena výšky nájmu

Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť nájomné podľa čl. IV bod 1. tejto zmluvy, ak dôjde k medziročnému rastu spotrebiteľských cien v Slovenskej republike (miera inflácie za kalendárny rok meraná indexom spotrebiteľských cien v Slovenskej republike oficiálne vyhlásená Štatistickým úradom SR) o viac ako 2,5 %. Zvýšenie nájomného z uvedeného dôvodu je podmienené uzatvorením dodatku k tejto zmluve.

VI.

Trvanie nájomného vzťahu

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára **na dobu neurčitú, a to počnúc dňom 1. apríla 2025.**
2. Deň odovzdania nebytových priestorov sa uvedie v Protokole o odovzdaní a prevzatí.

VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať prenajaté priestory Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, v tomto stave ich na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť Nájomcovi riadny a nerušený výkon nájomných práv po celú dobu nájmu, a to tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy. V prípade porušenia tejto povinnosti sa nájom primerane zníži, pričom prenajímateľ zodpovedá aj za všetku vzniknutú škodu.
3. Prenajímateľ zabezpečuje údržbu, opravy a servis technologických zariadení a rozvodových systémov, a to mechanických, elektrických, vykurovacích, odpadových, sanitárnych a iných systémov.
4. Nájomca je povinný udržiavať prenajaté priestory v stave, v akom mu boli odovzdané. V prípade akéhokoľvek poškodenia prenajatých priestorov Nájomcom je Nájomca povinný Prenajímateľovi škodu oznámiť a bez zbytočného odkladu ju na vlastné náklady odstrániť.
5. Nájomca je povinný prenajaté priestory užívať len na dohodnutý účel nájmu, a to takým obvyklým spôsobom, aby nedošlo k poškodeniu prenajatých priestorov alebo budovy BCM II, obchodného mena alebo dobrej povesti Prenajímateľa. Pri porušení tohto ustanovenia Nájomca zodpovedá za

všetky škody vzniknuté na prenajatých priestoroch alebo na budove BCM II, ako i majetku ďalších osôb, ktoré spôsobí sám, alebo jeho zamestnanci, alebo cudzie osoby, ktorým umožnil prístup do prenajatých priestorov. Podobne v rovnakom rozsahu zodpovedá aj za prípadné ublíženie na zdraví osôb, ktoré vzniklo v súvislosti s užívaním prenajatých priestorov.

6. Nájomca je povinný pri užívaní prenajatých priestorov dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy i záväzné predpisy orgánov miestnej štátnej správy a samosprávy. V prípade, že bude Prenajímateľovi uložená sankcia z dôvodu preukázateľného porušenia týchto povinností Nájomcom, je Nájomca povinný Prenajímateľa v plnej výške v pomere miery zavinenia odškodniť.
7. Nájomca nesmie vykonať stavebný zásah v prenajatých priestoroch okrem bežných opráv. Vykonať stavebný zásah v prenajatých priestoroch smie Nájomca len po jeho predchádzajúcom písomnom odsúhlasení Prenajímateľom a po splnení všetkých náležitostí, ktoré vyžadujú príslušné právne predpisy. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za hrubé porušenie tejto zmluvy a Nájomca nemá právo na refundáciu žiadnych nákladov, zhodnotenie nehnuteľnosti alebo na akúkoľvek inú platbu v súvislosti s takýmto neoprávneným zásahom. V prípade, že Nájomca zrealizuje stavebné úpravy v prenajatých priestoroch bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, má Prenajímateľ právo uplatniť zmluvnú pokutu vo výške 10.000,-€ (slovom: desaťtisíc eur) a Nájomca je povinný ju do 7 dní uhradiť. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo Prenajímateľa na náhradu skutočne vzniknutej škody.
8. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa zriadiť v prenajatých priestoroch sídlo spoločnosti alebo miesto podnikania, a ani dať tretej osobe súhlas so zriadením sídla obchodnej spoločnosti alebo miesta podnikania v týchto priestoroch.
9. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté priestory výlučne v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajaté priestory do podnájmu.
10. Nájomca bude žiadať súhlas Prenajímateľa na použitie svojich reklám, ktoré bude chcieť umiestniť v objekte BCM II a na objekte BCM II. Náklady na ich zriadenie si bude vždy a v plnej výške hradiť Nájomca. V prípade porušenia tohto zákazu zo strany Nájomcu je Prenajímateľ oprávnený po márnej výzve na odstránenie neoprávnenej reklamy túto na náklady Nájomcu sám demontovať. Za reklamu v zmysle tohto ustanovenia nie je považované bežné označenie prenajatých priestorov z vnútornej strany budovy obchodným menom a logom Nájomcu.
11. Prenajímateľ nezodpovedá za žiadnu škodu, ktorá vznikne Nájomcovi na veciach vnesených do prenajatých priestorov (krádež, požiar, živelná pohroma, atď.). Prenajímateľ taktiež nezodpovedá za škodu, zničenie alebo stratu vecí vnesených do prenajatých priestorov zamestnancami Nájomcu alebo tretími osobami. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na majetku Prenajímateľa nachádzajúceho sa v prenajatých priestoroch odcudzením a za tým účelom zodpovedá za realizáciu primeraných opatrení vedúcich k ochrane majetku.
12. Nájomca a Prenajímateľ sú povinní zabezpečiť si poistenie vlastného majetku na svoje vlastné náklady.
13. Nájomca je oprávnený využívať spotrebiče a zariadenia nesúvisiace s prenájomom nebytových priestorov len po oznámení o používaní Prenajímateľovi.
14. Nájomca je povinný sa riadiť pokynmi Prenajímateľa týkajúcimi sa prevádzky objektu BCM II a prenajatých priestorov, ktoré sú mu známe.
15. Nájomca sa zaväzuje udržiavať prenajaté priestory na svoje náklady v čistote.
16. Nájomca je povinný umožniť povereným kontrolným a revíznym zamestnancom Prenajímateľa minimálne raz mesačne vstup do prenajatých nebytových priestorov za účelom overenia ich technického stavu a spôsobu ich užívania. Nájomca sa súčasne zaväzuje, že v posledných 3 mesiacoch pred ukončením platnosti a účinnosti tejto zmluvy umožní vstup do prenajatých priestorov zamestnancom Prenajímateľa a záujemcom o nájom resp. o iné využitie prenajatých priestorov.
17. Prenajímateľ sa zaväzuje vstúpiť do prenajatých nebytových priestorov z dôvodu podľa ustanovenia predchádzajúceho bodu tohto článku iba za prítomnosti nájomcu a pri výkone kontroly/revízie postupovať tak, aby nedošlo k ohrozeniu majetku, obchodného tajomstva, odtajneniu diskretných dát, údajov a informácií o nájomcovi a jeho dodávateľoch. Prenajímateľ môže vstúpiť do prenajatých priestorov bez prítomnosti nájomcu iba v prípade, že by to bolo nevyhnutné v záujme ochrany života, zdravia alebo majetku.

18. Nájomca je povinný znášať náklady spojené s obvyklým udržiavaním prenajatých priestorov, prevádzkou týchto priestorov a uskutočňovaním drobných opráv v týchto priestoroch. Za obvyklé sa považujú opravy podľa nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov.
19. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu tých opráv, ktoré má urobiť Prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie. Pri porušení tejto povinnosti Nájomca zodpovedá za škody tým spôsobené a nemá nárok na náhradu škody, ktorá by mu inak prináležala z dôvodu nemožnosti alebo obmedzenia užívania Predmetu nájmu. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní prenajatého nebytového priestoru v rozsahu nutnom pre vykonanie opráv a údržby bez nároku na finančnú náhradu po predchádzajúcom upozornení. Prenajímateľ vykoná opravu v primeranej lehote, spravidla do 3 dní, pokiaľ sa s nájomcom nedohodli inak. Prenajímateľ zodpovedá za škodu, ktorá vznikla Nájomcovi porušením povinnosti vykonať opravu v primeranej lehote. Pokiaľ prenajímateľ opravu nevykoná v lehote podľa predchádzajúcej vety, je nájomca oprávnený vykonať opravu sám a požiadať prenajímateľa o úhradu preukázaných nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov s ňou spojených.
20. Nájomca sa zaväzuje, znášať obmedzenia v predmete nájmu v rozsahu potrebnom počas realizácie opráv resp. údržby budovy BCM II, v ktorej sa predmetný prenajatý priestor nachádza. Prenajímateľ je povinný informovať Nájomcu o pripravovaných technických a iných opatreniach, ktoré môžu mať vplyv na užívanie predmetu nájmu, v dostatočnom predstihu, t.j. najmenej 3 dni vopred. Prenajímateľ môže za týmto účelom vstupovať do prenajatých priestorov len v prítomnosti Nájomcu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodli inak. Nájomca sa zaväzuje poskytovať pri tom Prenajímateľovi potrebnú súčinnosť.
21. Nájomca preberá na seba povinnosti, ktoré vyplývajú zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO v prenajatých priestoroch a bude za ne v primeranej miere zodpovedať. Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady dodržiavať povinnosti a prevziať zodpovednosť z pohľadu plnenia ustanovení zák. č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a primerane aj zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov.
22. Nájomca na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť svojich technických zariadení, za dodržiavanie bezpečnostných predpisov a predpisov na ochranu zdravia. Nájomca sa ďalej zaväzuje vykonávať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru alebo inej havárie.
23. Nájomca je zodpovedný za dodržiavanie predpisov o ochrane pred požiarmi v zmysle platných právnych predpisov, ako aj ďalších právnych predpisov súvisiacich s činnosťou Nájomcu. Nájomca je povinný vykonávať úlohy vyplývajúce zo zodpovednosti za požiaru ochranu.
24. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať aj ďalšie platné právne predpisy v oblasti BOZP, ochrany životného prostredia, ochrany majetku, ako aj predpisy súvisiace s nájmom nebytových priestorov.
25. Prenajímateľ v prenajatých priestoroch umiestni potrebný počet prenosných hasiacich prístrojov a ich revízie a tiež zabezpečí všetky zákonné revízie týkajúce sa prenajatých priestorov.
26. Prenajímateľ je povinný vykonávať pravidelné kontroly požiarnych uzáverov v zmysle požiadaviek vyhl. č. 478/2008 Z.z.
27. Nájomca berie na vedomie, že v budove, v ktorej sa nachádzajú prenajaté priestory, sa nachádza požiarne úniková cesta a zaväzuje sa dodržiavať priechodnosť tejto cesty v súlade s predpismi PO. Nájomca sa zaväzuje zoznámiť sa s požiarneho evakuačným plánom budovy BCM II a udržiavať trvalo priechodné všetky únikové cesty podľa zakreslenia v evakuačnom pláne.
28. Nájomca je povinný pri prijatí každého nového zamestnanca zabezpečiť vykonanie vstupného školenia o ochrane pred požiarmi, pred nástupom na pracovisko, osobou s odbornou spôsobilosťou technika PO.
29. Prenajímateľ v oblasti požiarnej prevencie oboznámil Nájomcu, že ohlasovňa požiarov je umiestnená na vrátnici v budove BCM I, Moldavská cesta 10/B Košice, tel. č. 0910601700, ktorej úlohou je prijímať hlásenia o vzniku požiarov, správy a požiadavky súvisiace s poskytovaním pomoci a vyhlásiť požiarne poplach, resp. ohlásiť vznik požiaru na tel. číslo 112. Nájomca sa týmto zaväzuje, že prípadný požiar bude ihneď hlásiť na ohlasovňu požiarov a jeho zamestnanci budú plne spolupracovať a plniť príkazy protipožiarnej hliadky.
30. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nerušil ostatných nájomcov, ako aj ďalšie osoby v budove BCM II. Uvedené je Nájomca povinný zabezpečiť aj vo vzťahu k svojim zamestnancom,

zákazníkom, respektíve tretím osobám, ktoré sa zdržujú v budove BCM II s jeho povolením. Najmä sa zakazuje rušiť a obťažovať ostatných nájomcov a tretie osoby nadmerným hlukom, vibráciami, zápachom, prachom, nečistotami alebo neprístojným správaním.

VIII. Osobitné ustanovenia

1. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu, nemôže zriadiť naň záložné právo, ani inak tento majetok zaťažiť.
2. Každá fyzická osoba na strane Nájomcu podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že bol informovaný o spracúvaní svojich osobných údajov uvedených v tejto zmluve v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov. Spracúvanie osobných informácií sa vzťahuje na všetky operácie s osobnými údajmi potrebnými na dosiahnutie účelu tejto kúpnej zmluvy v rozsahu: titul, meno, priezvisko, funkcia. Nájomca potvrdzuje, že bol poučený o svojich právach a povinnostiach vyplývajúcich zo Zákona o ochrane osobných údajov a vyjadruje svoj súhlas so spracovaním osobných údajov, uvedených v časti „Zmluvné strany“ tejto zmluvy, pre potreby realizácie účelu tejto zmluvy.

IX. Ukončenie zmluvného vzťahu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa ukončí:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou Prenajímateľa z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, (ďalej aj *ZoNPNP*),
 - c) písomnou výpoveďou Nájomcu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 *ZoNPNP*,
 - d) dňom keď nastane ktorákoľvek z právnych skutočností uvedených v § 14 *ZoNPNP*,
 - e) písomnou výpoveďou Nájomcu podľa § 680 ods. 3 Občianskeho zákonníka,
 - f) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán bez uvedenia dôvodu
 - g) odstúpením od zmluvy Nájomcom v prípade podstatného odstúpenia od zmluvy.
2. Výpovedná lehota je 3-mesačná a začína plynúť 1. dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný vrátiť nebytový priestor Prenajímateľovi v súlade s touto zmluvou a vypratať nebytový priestor najneskôr do dňa skončenia nájmu alebo v termíne podľa vzájomnej dohody zmluvných strán. Zmluvné strany sa dohodli na Zmluvnej pokute, a to vo výške 100,- € denne až do splnenia povinnosti, ktorú je Nájomca povinný hradiť pre prípad neodovzdania prenajatých priestorov v termíne ukončenia nájmu, resp. v inom dohodnutom termíne. Pokutu je nájomca povinný platiť popri nájomnom. Prenajímateľ môže v tomto prípade požadovať aj náhradu skutočne vzniknutej škody. Odovzdaním priestorov sa rozumie ich vypratanie a protokolárne odovzdanie Nájomcom a prevzatie Prenajímateľom.
4. Nájomca nemá nárok na náhradu žiadnych nákladov vynaložených na úpravy alebo opravy prenajatých priestorov, ktoré vykonal bez písomného súhlasu Prenajímateľa, okrem nákladov uvedených v článku VII. bode 19 zmluvy.

X. Všeobecné a záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že vo vzájomných obchodných vzťahoch budú postupovať s odbornou starostlivosťou tak, aby chránili dobré obchodné mená oboch firiem.
2. Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len písomnou formou.
3. Táto zmluva sa spravuje a vykladá podľa zákonov Slovenskej republiky. Akékoľvek spory alebo nezhody pri jej interpretácii alebo realizácii budú riešené predovšetkým vzájomnou dohodou

- zmluvných strán. Na riešenie prípadných sporov sú vecne a miestne príslušne súdy Slovenskej republiky.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.
 5. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti zo strany Prenajímateľa budú doručované osobne do prenajatých priestorov zodpovednému pracovníkovi Nájomcu, ktorým je a zo strany Nájomcu zodpovednému pracovníkovi Prenajímateľa, ktorým je Ing. Richard Hajduk, alebo ich ktorákoľvek zmluvná strana môže doručovať na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Každá zo zmluvných strán je povinná ihneď ohlásiť druhej zmluvnej strane každú zmenu svojej adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom uvedeným v záhlaví tejto zmluvy.
 6. Zmluvné strany sa dohodli, že pohľadávky, ktoré vzniknú Prenajímateľovi z tohto zmluvného vzťahu, nie je Prenajímateľ oprávnený postúpiť tretím osobám bez predchádzajúceho súhlasu Nájomcu. Postúpenie pohľadávok bez predchádzajúceho súhlasu Nájomcu je neplatné. Súhlas Nájomcu je platný len za podmienky, že bol na takýto úkon udelený predchádzajúci písomný súhlas Ministerstva zdravotníctva SR.
 7. V prípade, že niektoré ustanovenie tejto zmluvy sa stane neplatným, zostáva platnosť ostatných ustanovení nedotknutá. Ak nastane takáto situácia, zmluvné strany sa dohodnú na riešení, ktoré zachová kontext a účel daného ustanovenia.
 8. Pokiaľ v tejto zmluve nie je dohodnuté inak, spravujú sa právne vzťahy z nej vzniknuté príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
 9. Práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na ich prípadných právnych nástupcov. Táto zmluva je vyhotovená v 2 (dvoch) exemplároch, z ktorých po 1 (jednom) obdrží každá zo zmluvných strán.
 10. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu dôkladne prečítali, porozumeli jej obsahu, súhlasia s jej obsahom, že táto zmluva vyjadruje ich vážnu a slobodnú vôľu. Zmluvné strany toto potvrdzujú vlastnoručnými podpismi osôb oprávnených konať v mene zmluvných strán.

V Košiciach, dňa ____ . marca 2025

Prenajímateľ

369 SK s.r.o.

Ing. Richard Hajduk, konateľ

.....

Nájomca

Východoslovenský ústav srdcových a cievnych chorôb, a.s.

MUDr. Štefan Lukačín, PhD., MHA, predseda predstavenstva.

Ing. Marián Albert, PhD., MBA, podpredseda predstavenstva

.....