

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená v súlade so zákonom č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov
a podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších
predpisov

(ďalej len „Zmluva“)

Zmluvné strany:

Prenajíateľ: Slovenská republika v správe
Fakultná nemocnica s poliklinikou F. D. Roosevelta Banská Bystrica
Nám. L. Svobodu 1, 975 17 Banská Bystrica
Štatutárny orgán: Ing. Miriam Lapuníková, MBA, riaditeľka
IČO: 00 165 549
DIČ: 2021095670
IBAN: SK50 8180 0000 0070 0027 8303
Bankové spojenie: Štátna pokladnica; BIC: SPSRSKBA
Zriadený: Zriaďovacia listina MZ SR č. 1842/90-A/II-I z 18.12.1990
v znení neskorších zmien
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: **ORTOPROplus, spol. s r.o.**
Skladná 8, 040 01 Košice
Štatutárny orgán: MVDr. Marián Jenčík, konateľ
IČO: 31 715 486
DIČ: 2021158744
IBAN: SK79 1100 0000 0026 2006 4530
BIC: TATRSKBX
Mailová adresa: :
Zapísaná v OR OS Košice I, oddiel: Sro, vložka č.: 6859/V
(ďalej len „nájomca“)

(ďalej len „zmluvné strany“)

Čl. I.

Predmet a účel Zmluvy

1. Fakultná nemocnica s poliklinikou F.D. Roosevelta Banská Bystrica z titulu správy majetku štátu prenecháva nájomcovi do užívania za odplatu, podľa podmienok uvedených v tejto Zmluve nebytové priestory o výmere 157,17 m², nachádzajúce sa na -1. poschodí v budove polikliniky a nebytové priestory o výmere 13,6 m² nachádzajúce sa na 3. poschodí v budove polikliniky, so súp. č. 6820, na parcele č. 2590/7. Nehnuteľnosť je zapísaná na Katastrálnom odbore Okresného úradu Banská Bystrica, v k.ú. Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, na LV č. 142.
2. Pôdorys prenajatých priestorov je vyznačený v Prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy.
3. Účelom tejto Zmluvy je poskytnúť nájomcovi do užívania nebytové priestory na podnikateľský účel, t.j. na prevádzku ortopedicko-protetického pracoviska a výdajňu ortopedicko-protetických pomôcok.
4. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

Čl. II Doba nájmu

1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to na 5 (päť) rokov odo dňa nadobudnutia jej účinnosti.

Čl. III Cena nájmu a spôsob platby

1. Minimálne trhové nájomné za nájom nebytových priestorov bolo stanovené na základe posúdenia realitnej kancelárie na nebytové priestory o veľkosti 157,17 m² nachádzajúcom sa na -1. Poschodí v budove polikliniky na 74 EUR/m²/rok a na nebytové priestory o veľkosti 13,6 m² nachádzajúcom sa na 3. poschodí v budove polikliniky na 77 EUR/m²/rok.
2. Na základe predloženej ponuky nájomcu, v súťaži o predmet nájmu, je nájomné za nájom nebytových priestorov, o veľkosti 157,17 m² nachádzajúcich sa na -1. poschodí v budove polikliniky stanovené vo výške 74,- EUR (slovom: sedemdesiatštyri EUR) za 1 m² na 1 rok a za nájom nebytových priestorov o veľkosti 13,6 m² nachádzajúcich sa na 3. poschodí v budove polikliniky je stanovené vo výške 77,- EUR (slovom: sedemdesiatsedem EUR) za 1 m² na 1 rok.

Ročné nájomné: 157,17 m² x 74,- EUR = 11.630,58 EUR
13,6 m² x 77,- EUR = 1.047,2 EUR

Mesačné nájomné: 11.630,00 EUR : 12 mesiacov = **969,215 EUR**
1.047,2 EUR : 12 mesiacov = **87,266 EUR**

Mesačné nájomné spolu: 969,215 EUR + 87,266 EUR = **1.056,481 EUR**

3. Nájomca uhradza mesačné nájomné vypočítané podľa bodu 1. tohto článku Zmluvy na základe mesačných faktúr vystavených prenajímateľom na účet uvedený v záhlaví tejto Zmluvy. Splatnosť faktúry je 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi. Prenajímateľ vystaví faktúru najneskôr do 15. kalendárneho dňa nasledujúceho mesiaca, za ktorý sa fakturuje nájom.
4. Nájomca uhradza náklady za energie a služby spojené s užívaním nájmu podľa čl. IV tejto Zmluvy, a to na základe mesačných faktúr vystavených prenajímateľom na jeho účet uvedený v záhlaví tejto Zmluvy. Splatnosť faktúry je 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi. Prenajímateľ vystaví faktúru najneskôr do 15. kalendárneho dňa nasledujúceho mesiaca, za ktorý sa fakturujú poskytnuté služby. Predpokladané prevádzkové náklady sú vo výške 3.450,00 € bez DPH na rok.
5. Platba bude realizovaná bezhotovostným platobným prevodom. Faktúra sa považuje za zaplatenú dňom pripísania jej sumy na účet prenajímateľa.
6. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že prenajímateľ bude nájomcovi vystavovať a zasielať faktúry elektronicky. Za elektronické faktúry sa pre účely tejto Zmluvy považujú faktúry, opravné doklady k faktúram (dobropisy, ťarchopisy, storná).
7. Zmluvné strany sa dohodli, že internými kontrolnými mechanizmami zabezpečia vierohodnosť a neporušenosť údajov uvedených v elektronických faktúrach vystavených a doručených na základe tejto Zmluvy. Žiadna zmluvná strana nie je oprávnená a nebude do už vystavenej a doručenej elektronickej faktúry zasahovať, ani meniť jej obsah.
8. Obe zmluvné strany sú povinné zabezpečiť riadne uchovávanie a archiváciu faktúr v zmysle § 76 zákona o DPH, zaručujúce vierohodnosť pôvodu, neporušiteľnosť obsahu a čitateľnosť elektronickej faktúry po celú dobu úschovy.
9. Prenajímateľ doručí faktúru nájomcovi v elektronickej podobe na e-mailovú adresu [doplní nájomca/ z e-mailovej adresy]. Zmluvné strany vyhlasujú, že majú prístup k týmto e-mailovým adresám, ich použitie nie je blokované u žiadnej zo zmluvných strán a že prístup majú iba oprávnení zamestnanci.

10. Elektronická faktúra sa bude považovať za doručeníu nájomcovi v okamihu zaslania emailovej správy.
11. Zmluvné strany vyhlasujú, že postup podľa tejto Zmluvy považujú za dostatočný na to, aby nebolo možné zmeniť obsah žiadnej vystavenej elektronickej faktúry.
12. Faktúra musí byť vystavená v súlade s platnými právnymi predpismi, musí obsahovať všetky náležitosti účtovného a daňového dokladu. Každá faktúra musí obsahovať aj odvolávku na číslo tejto Zmluvy.
13. V prípade, že dôjde počas trvania nájmu k zvýšeniu cien rovnakých alebo podobných nehnuteľností, má prenajímateľ právo požadovať primerané zvýšenie ceny. Prenajímateľ oznámi nájomcovi zvýšenie ceny nájmu zaslaním návrhu na uzatvorenie dodatku k tejto Zmluve. Ak s týmto zvýšením ceny nájmu nebude nájomca súhlasiť, má prenajímateľ právo od Zmluvy odstúpiť.
14. Prenajímateľ má právo nájomcovi upraviť ceny za poskytované služby spojené s užívaním nájmu v prípade zmeny cien za tieto služby od vyšších dodávateľov prenajímateľa, alebo v prípade zmeny cenových predpisov platných v čase uzatvorenia tejto Zmluvy a rovnako aj v prípade rozhodnutia prenajímateľa o zmene cien za úhradu poskytovaných služieb. Zvýšenie ceny, ktoré prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi sa premietne do faktúry bez uzatvárania dodatku k Zmluve a to na základe písomného oznámenia prenajímateľa. Ak s týmto zvýšením nebude nájomca súhlasiť, má prenajímateľ právo od tejto Zmluvy odstúpiť.
15. Prenajímateľ je platcom DPH, pri fakturácii bude k cenám (s výnimkou ceny nájomného, ktoré je oslobodené od DPH) pripočítaná DPH podľa platných právnych predpisov.
16. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného alebo prevádzkových nákladov spojených s užívaním nájmu (resp. poskytovaním služieb v zmysle čl. IV) má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu popri plnení úroky z omeškania vo výške podľa ustanovení § 369 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov, v spojení s § 1 ods. 1 nariadenia vlády č. 21/2013 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka

Čl. IV

Energie a služby spojené s nájmom

Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude dodávať nájomcovi energie za nasledovných podmienok:

1. Elektrická energia

- 1.1. Zmluvné strany sa dohodli, že dodávka elektrickej energie bude meraná pôvodným podružným elektromerom. Typ elektromera: IEC 61036, dFFLE-02d, Konečný stav k 31.08.2020 – 54786.
- 1.2. Za správnosť merania je v plnej miere zodpovedný nájomca.
- 1.3. Spotreba elektrickej energie poskytovateľom bude refakturovaná nájomcovi v závislosti od množstva odobratej elektrickej energie po odčítaní takejto hodnoty z podružného elektromera, ktoré prenajímateľ uskutoční vždy posledný, prípadne prvý pracovný deň kalendárneho mesiaca. Nájomca sa zaväzuje sprístupniť prenajímateľovi elektromer za účelom uskutočnenia odčítania množstva spotrebovanej elektrickej energie.
- 1.4. Pri škode spôsobenej neoprávneným odberom elektriny sa spôsob výpočtu ustanovuje na základe Vyhlášky Ministerstva hospodárstva SR č. 292/2012 Z.z. o spôsobe výpočtu škody spôsobenej neoprávneným odberom elektriny.
- 1.5. Nájomca je povinný najneskôr do 15.9. každého kalendárneho roka alebo na vyzvanie, písomne oznámiť prenajímateľovi (Prevádzkové oddelenie) plánované množstvo odberu elektrickej energie pre nadchádzajúci kalendárny rok v objemových ukazovateľoch (kWh). Zmluvné strany berú na vedomie, že táto informácia je zo strany nájomcu záväzná a je bezpodmienečne potrebná k tomu, aby prenajímateľ vedel s dodávateľom elektrickej energie

- pre prenajímateľa objednať požadované množstvo elektrickej energie pre spotrebu prenajímateľa ako aj pre potreby všetkých podružných odberateľov.
- 1.6. Ak dôjde v priebehu aktuálneho roka k zmene – odchýlke od nájomcom objednaného množstva odberu elektrickej energie (k prekročeniu alebo nedočerpaniu), je nájomca povinný túto skutočnosť bezodkladne písomne oznámiť prenajímateľovi (Prevádzkové oddelenie). Prenajímateľ a nájomca sa následne dohodnú, či a za akých podmienok bude zmena pôvodne nájomcom objednaného limitu odberu elektrickej energie umožnená.
 - 1.7. V prípade, že zo strany dodávateľa elektrickej energie pre prenajímateľa dôjde k uplatneniu zmluvných a/alebo zákonných sankcií a/alebo škody voči prenajímateľovi z dôvodu nedočerpania alebo prekročenia nájomcom dohodnutého množstva, nájomca sa zaväzuje podieľať sa na úhrade uplatnených sankcií a/alebo škodách, v miere akou sám zapríčinil vznik nároku dodávateľa elektrickej energie pre prenajímateľa na ich uplatnenie.
 - 1.8. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia s tou skutočnosťou, že dodávka a distribúcia elektrickej energie bude zo strany prenajímateľa realizovaná za rovnakých podmienok, za akých sú tieto realizované na základe uzatvorenej zmluvy medzi prenajímateľom a dodávateľom elektrickej energie.
 - 1.9. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať cenu za dodanie a distribúciu elektrickej energie výške prenajímateľom skutočne vynaložených nákladov na dodanie a distribúciu elektrickej energie dodávateľovi, (skutočne spotrebované množstvá elektrickej energie) na základe zmluvy s dodávateľom elektrickej energie.
 - 1.10. Cena, ktorú uhradza prenajímateľ vyššiemu dodávateľovi v čase uzatvorenia tejto Zmluvy:
 - Dodávka elektriny vrátane spotrebnej dane je 0,066175 EUR/kWh bez DPH
 - Distribučné služby vo výške stanovenej vyššieho dodávateľa.

2. Tepelná energia

Nájomca s nemeraným množstvom odberu tepelnej energie (vykurovanie)

- 2.1. Nájomca je odberateľom s nemeraným množstvom odberu tepelnej energie („ďalej len ÚK,“) na vykurovanie predmetu nájmu.
- 2.2. Zmluvné strany sa dohodli, že dodávka tepelnej energie na vykurovanie predmetu nájmu, sa vypočíta na základe technického prepočtu stanoveného prenajímateľom.
- 2.3. Pri technickom prepočte sa vychádza z celkovej vykurovanej podlahovej plochy v m². Podlahová plocha sa prepočíta koeficientom nájomcu na kWh.
- 2.4. Prenajímateľ fakturuje nájomcovi dodané množstvo energie v zemnom plyne v EUR/kWh.
- 2.5. Náklady spojené s výrobou tepla sa premietne do faktúry za tepelnú energiu v jednotkách Eur/kWh.

Výpočet:

Teplo ÚK:

- množstvo tepla spotrebovaného v (kWh) x priemerná cena za dodané množstvo energie v plyne (EUR/kWh).

3. Dodávka pitnej vody a odvádzanie odpadových vôd

- 3.1. Zmluvné strany ku dňu uzavretia tejto zmluvy berú na vedomie a súhlasia so skutočnosťou, že dodávka pitnej vody a odvádzanie odpadových vôd verejnou kanalizáciou, bude zo strany prenajímateľa realizovaná za rovnakých podmienok, za akých je táto dodávka realizovaná na základe uzatvorenej zmluvy medzi prenajímateľom a dodávateľskou spoločnosťou.
- 3.2. V čase uzavretia tejto Zmluvy je celková cena za 1 m³ vody /za dodávku, odvedenie a čistenie/ spolu 2,835 € s DPH.

Cena sa skladá z nasledovných položiek:

vodné - maximálna cena za výrobu a dodávku pitnej vody verejným vodovodom je v súčasnosti stanovená na sumu 1,201 €/m³ bez DPH alebo 1,4412 €/m³ s DPH;

stočné - maximálna cena za odvedenie a čistenie odpadovej vody verejnou kanalizáciou je v súčasnosti stanovená na sumu 1,1615 €/m³ bez DPH alebo 1,3938 €/m³ s DPH;

DPH - daň z pridanej hodnoty (podľa platných predpisov je 20%).

Prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku cien v závislosti od skutočne vynaložených nákladov, napr. v prípade zvýšenia cien od dodávateľskej spoločnosti.

- 3.3. V priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu sa vodomer nenachádza, spotreba vody je vypočítaná podľa vyhlášky MŽP SR č. 397/2003 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o meraní množstva vody dodanej verejným vodovodom a množstva vypúšťaných vôd, o spôsobe výpočtu množstva vypúšťaných odpadových vôd a vôd z povrchového odtoku a o smerných číslach spotreby vody v znení neskorších predpisov. Fakturácia bude v mesačných intervaloch, na základe skutočného počtu zamestnancov. Z uvedeného dôvodu je nájomca povinný v prípade, že počas platnosti tejto zmluvy dôjde v ktoromkoľvek mesiaci k zmene počtu zamestnancov, oznámiť prenajímateľovi túto zmenu najneskôr do 3 pracovných dní odo dňa, kedy k zmene počtu zamestnancov došlo.

Spôsob výpočtu predpokladanej ročnej výšky ceny za vodné a stočné:

1 zamestnanec spotreba za rok v zmysle vyhlášky	16,4 m ³
6 zamestnancov za rok	16,4 m ³ x 6 = 98,4 m ³
Náklady za rok	16,4 m ³ x 6 x 2,835 € = 278,96 € s DPH

- 3.4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi poplatok za odber vôd z povrchového odtoku z nehnuteľností odvádzaných do verejnej kanalizácie (poznámka: poplatok za tento odber sa vypočíta podľa jednotlivých kategórií a celkovej plochy v m², a to v súlade s vyhláškou MŽP SR č. 397/2003 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o meraní množstva vody dodanej verejným vodovodom a množstva vypúšťaných vôd, o spôsobe výpočtu množstva vypúšťaných odpadových vôd a vôd z povrchového odtoku a o smerných číslach spotreby vody v znení neskorších predpisov).

4. Komunálny odpad

- 4.1. Zmluvné strany berú na vedomie, že ku dňu uzavretia tejto zmluvy bude zabezpečovať odvoz a likvidáciu komunálnych odpadov dodávateľská spoločnosť na základe uzatvorenej zmluvy medzi prenajímateľom a dodávateľskou spoločnosťou.
- 4.2. V čase uzavretia tejto zmluvy hradí nájomca nasledovnú cenu za odvoz a likvidáciu komunálnych odpadov:
cena za 1 kg odpadu je 0,24 € bez DPH alebo 0,288 € s DPH

Metodika výpočtu predpokladanej mesačnej ceny za odvoz a likvidáciu odpadov:

1 zamestnanec	10,5 kg odpadu za mesiac
6 zamestnancov za rok	10,5 kg x 6 x 12 = 756 kg
Náklady za rok	10,5 kg x 6 x 12 x 0,288 € = 217,73 € s DPH

V prípade zvýšenia cien od dodávateľskej spoločnosti je prenajímateľ oprávnený upraviť výšku ceny v závislosti od skutočne vynaložených nákladov.

- 4.3. Nájomca je povinný v prípade, že počas platnosti tejto Zmluvy dôjde v ktoromkoľvek mesiaci k zmene počtu zamestnancov, oznámiť prenajímateľovi túto zmenu najneskôr do 3 pracovných dní odo dňa, kedy k zmene počtu zamestnancov došlo.

- 4.4. Nájomca je povinný komunálny odpad baliť do vriec modrej farby. Vrecia budú označené názvom nájomcu a dátumom a uložené do určeného kontajnera.

Triedený odpad:

biele sklo sypať do kontajnera pri urgente

kartóny ukladať pod strechu pod premostením

plast, drobný papier, sklo, kov dávať do príslušne označených farebných kontajnerov rozmiestnených v priestoroch nemocnice

5. Prevádzková réžia

- 5.1. Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi **prevádzkovú réžiu** pre zabezpečenie služieb spojených s dodávkou a poskytovaním služieb uvedených v tomto článku zmluvy a pre zabezpečenie plynulej a nepretržitej prevádzky týchto služieb. Výška prevádzkovej rézie sa vypočíta v závislosti od veľkosti odberu jednotlivých služieb. Výška prevádzkovej rézie je v čase uzatvorenia tejto zmluvy za elektrickú energiu 0,0121 eur bez DPH/kWh, za zemný plyn 0,088 eur bez DPH/m³ a za dodávku a odvedenie vody 0,2848 eur bez DPH/m³. Prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku prevádzkovej rézie raz ročne.

Ide najmä o tieto služby:

- náklady spojené s prevádzkou náhradného zdroja elektrickej energie, náklady na revízie a skúšky VN, NN rozvodne, rozvádzačov a káblových rozvodov slúžiacich na dodávku elektrickej energie, revízie elektroinštalácie, náklady na bežnú údržbu trás medzi hlavným a podružnými meraniami, ako aj náklady na mzdy pracovníkov vykonávajúcich obsluhu VN rozvodne, obsluhu náhradného zdroja elektrickej energie a pracovníkov, ktorí vykonávajú odpočty meračov a vyúčtovávanie odberu elektrickej energie;
- náklady na revízie a skúšky vody, náklady na bežnú údržbu trás medzi hlavným a podružnými meraniami vody, náklady spojené so zabezpečením pravidelných meraní kvality odpadových vôd, údržba vodovodnej siete, čistenie kanalizácie, ako aj náklady na mzdy pracovníkov vykonávajúcich obsluhu čističky odpadových vôd a pracovníkov, ktorí vykonávajú odpočty meračov a vyúčtovávanie odberu vody.

6. Iné služby

6.1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi poplatok za používanie sociálneho zariadenia vo výške 10,-€ bez DPH /mesiac.

6.2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Paušálny poplatok za používanie 1 vnútornej telefónnej linky vo výške 1,40 € bez DPH/mesiac + prevolané minúty.

Čl. V

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný:

- predmet nájmu riadne užívať, chrániť pred poškodením, alebo zničením;
- udržiavať prenajaté priestory v prevádzky schopnom stave a udržiavať hygienický režim a čistotu nielen v prenajatých priestoroch, ale tiež v ich okolí;
- rešpektovať zákaz fajčenia v priestoroch prenajímateľa podľa zákona č. 377/2004 Z.z. o ochrane nefajčiarov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;
- za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok na požiadanie prenajímateľa umožniť vstup určeným zamestnancom prenajímateľa do prenajatých priestorov;

- oznámiť prenajímateľovi bezodkladne všetky zmeny svojej právnej subjektivity a zmenu akýchkoľvek kontaktných, či iných údajov, ktoré by mali súvis so zmenou tejto Zmluvy, alebo vplyv na práva a/alebo povinnosti z nej vyplývajúce;
 - neodkladne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv nad rámec bežnej údržby a drobných opráv, ktoré je nutné vykonať v nebytových priestoroch a súčasne umožniť prenajímateľovi a osobám ním povereným vstup do nebytových priestorov za účelom zabezpečenia ich vykonania. Toto oznámenie vyhotoví nájomca v písomnej forme, datované a čitateľne podpísané zástupcom nájomcu, ktorý oznámenie podáva. Nájomca znáša náklady na bežnú údržbu, opravy účelovej povahy, drobné opravy, obvyklé užívacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprímeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami;
 - zabezpečiť poistenie vlastného majetku používaného v prenajatých priestoroch sám na vlastné náklady.
2. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len v rozsahu určenom touto Zmluvou.
 3. Nájomca nie je oprávnený prenechať majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky. Ak nájomca prenechal majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná.
 4. Nájomca je oprávnený predmet nájmu na svoje vlastné náklady v nevyhnutnom rozsahu stavebne upraviť podľa projektovej dokumentácie, ktorú prejedná vopred s prenajímateľom, a to len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a v súlade s právnymi predpismi. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že po ukončení doby nájmu odovzdá nájomca rekonštruované priestory prenajímateľovi bez finančného nároku za zhodnotenie priestorov nájmu s výnimkou úprav a rekonštrukcií vykonaných nájomcom na výslovný písomný pokyn prenajímateľa. Nájomca je počas doby trvania nájmu oprávnený technické zhodnotenie predmetu nájmu odpisovať po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
 5. Nájomca na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť technických zariadení, BOZP a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru či inej havárie.
 6. Nájomca je povinný a zaväzuje sa dodržiavať interné bezpečnostné, technické a ďalšie predpisy prenajímateľa súvisiace s prevádzkou hlavných priestorov, v ktorých sa predmet nájmu nachádza..
 7. Nájomca zodpovedá za škodu ním spôsobenú na predmete nájmu, nad rámec bežného opotrebenia, v plnom rozsahu.
 8. Prenajímateľ sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, najmä vykonávať opravy nad rámec bežnej údržby a drobných opráv bez zbytočného odkladu po oznámení závad nájomcom. Prenajímateľ zabezpečuje administratívne, technické, správne služby súvisiace s prevádzkou a spravovaním objektu, v ktorom sú prenajaté priestory, revíziu vykurovacieho systému, revíziu elektroinštalácie, revíziu špeciálnych VZT zariadení, revíziu protipožiarnej techniky a zariadení, opravy objektu, dodávku a údržbu vodovodnej siete, odvod splaškovej a dažďovej vody.
 9. Nájomca je povinný sprístupniť na požiadanie predmet nájmu prenajímateľovi, resp. poverenému zamestnancovi prenajímateľa, najmenej dva mesiace pred skončením zmluvy o nájme, a to za účelom obhliadky predmetu nájmu záujemcom o nájom priestorov alebo budúcemu nájomcovi.
 10. Nájomca berie na vedomie, že všetky povolenia nevyhnutné na spustenie priestorov do prevádzky si musí zabezpečiť sám na svoje vlastné náklady. Prenajímateľ sa na tieto účely zaväzuje poskytnúť nájomcovi nevyhnutnú súčinnosť.
 11. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nebude akceptovať žiadne dohody nájomcu s predchádzajúcim nájomcom predmetu nájmu o finančnom vyrovnaní za rekonštrukciu alebo zhodnotenie nebytových priestorov, ktoré vykonal predchádzajúci nájomca.
 12. Po skončení doby nájmu odovzdá nájomca predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca je povinný vyrovnať všetky svoje záväzky do 10 dní od ukončenia nájmu.

Čl. VI

Skončenie nájmu

1. Nájom skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
2. Prenajímateľ a nájomca môžu písomne vypovedať túto Zmluvu z dôvodov dohodnutých v tejto Zmluve alebo uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že prenájomca je oprávnený vypovedať túto zmluvu aj v prípade ak predmet nájmu nebude pre prenájomca viac dočasne prebytočný, to zn. ak prenájomca zruší rozhodnutie o dočasnej prebytočnosti, a to z dôvodu, že prenájomca potrebuje predmet nájmu využívať pre svoje vlastné potreby, na plnenie úloh, na ktoré bol zriadený. V tomto prípade je výpovedná lehota 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
4. Túto Zmluvu možno ukončiť aj na základe písomnej dohody oboch zmluvných strán, ku dňu ktorý si dohodli.
5. Zmluvné strany môžu od tejto Zmluvy odstúpiť v prípade nedodržania práv a povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy, najmä pri omeškaní s úhradou platieb podľa čl. III bod 2 a 3 tejto Zmluvy. Odstúpením sa táto Zmluva zrušuje od okamihu doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane.
6. Ak dôjde k ukončeniu tejto Zmluvy a nájomca neodovzdá nebytové priestory prenájomcovi najneskôr v deň nasledujúci po dni, na ktorý pripadla výpovedná lehota, zmluvné strany sa dohodli, že priestory môže po predchádzajúcom upozornení nájomcu vypratať prenájomca na náklady a zodpovednosť nájomcu. V takomto prípade nenesie prenájomca žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na vypratých veciach. Prenajímateľ túto skutočnosť oznámi nájomcovi.
7. Po skončení nájmu spíšu zmluvné strany osobitný odovzdávací protokol.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Pri odovzdaní predmetu nájmu ako aj po skončení doby nájmu spíšu zmluvné strany osobitný protokol.
2. Akékoľvek zmeny tejto Zmluvy je možné vykonať len písomne, vo forme písomného dodatku k tejto Zmluve, podpísaného oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán s výnimkami výslovne ustanovenými v tejto Zmluve.
3. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené v tejto Zmluve sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, primerane zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov a zákonom č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.
4. Na doručovanie písomností sa použijú podporne ustanovenia § 105 a nasl. zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov.
5. V prípade, ak bude niektoré z ustanovení tejto Zmluvy považované za neplatné, nevymáhateľné, či neúčinné, nebude mať táto skutočnosť vplyv na platnosť zostávajúcich ustanovení zmluvy. Namiesto neplatného, nevymáhateľného, či neúčinného ustanovenia, bude platiť také ustanovenie, ktoré čo najviac zodpovedá zmyslu a účelu neúčinného ustanovenia.
6. Všetky spory vyplývajúce z tejto zmluvy alebo vzniknuté v súvislosti s ňou budú zmluvné strany riešiť predovšetkým vzájomnou dohodou. Ak k dohode nedôjde, predložia spory na výlučné a konečné rozhodnutie súdu príslušnému v zmysle zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov.

7. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstva financií SR a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv SR, nie však skôr ako dňa 19.12.2020.
8. Zmluva je vypracovaná v 4 vyhotoveniach, z ktorých 2 obdrží prenajímateľ, 1 nájomca a 1 Ministerstvo financií SR na archívne účely.
9. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju slobodne a vážne podpísali.
10. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú jej prílohy:
Príloha č. 1 – Rozpis a pôdorys prenajatých priestorov

V Banskej Bystrici, dňa..... 12 -10- 2020

V *Košiciach*, dňa..... *5.10.2020*

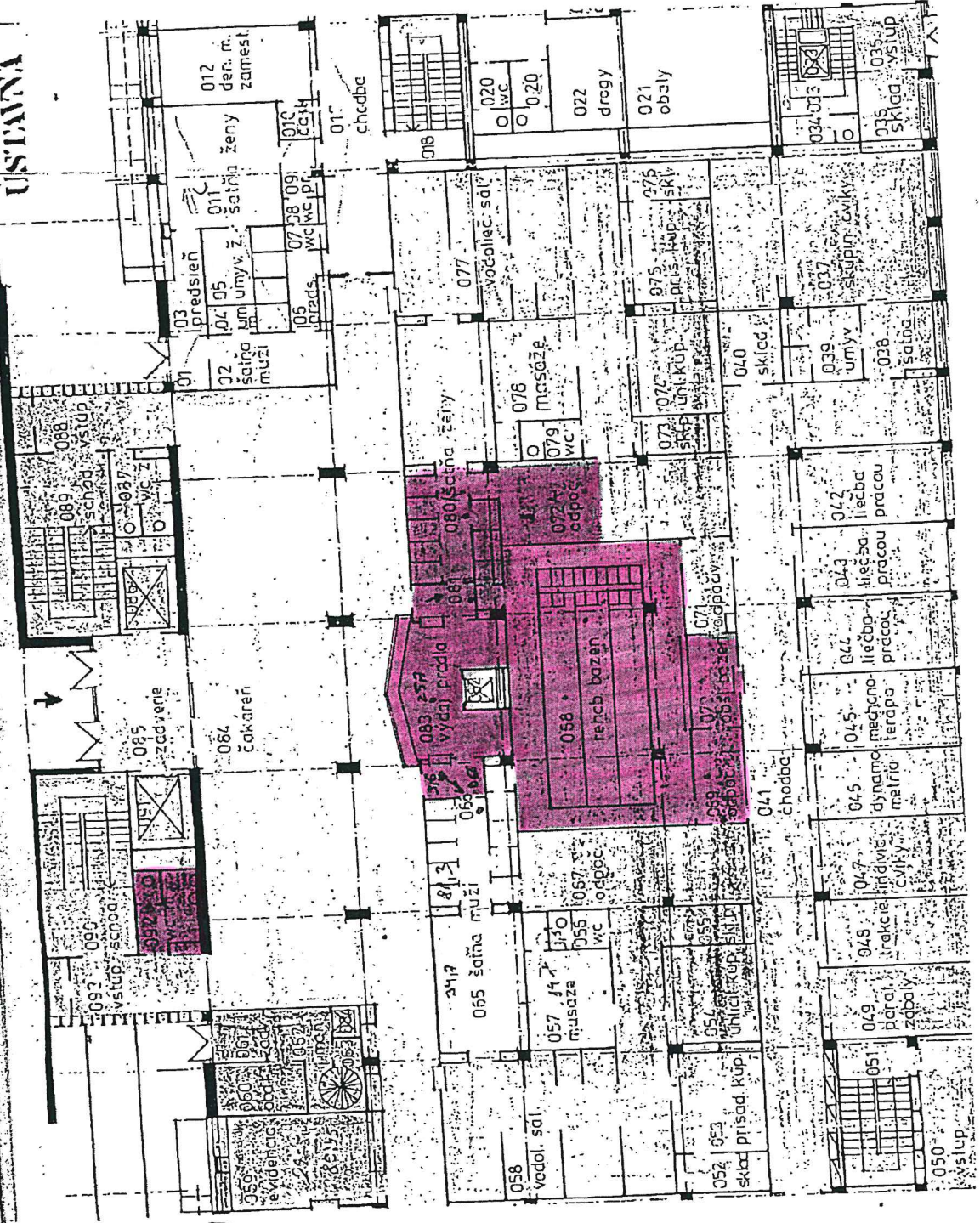
Prenajímateľ

Nájomca

.....
Ing. Miriam Lapúňiková, MBA
riadiateľka

.....
MVDr. Marián Jenčík
konateľ

ÚSTAVNÁ



7
 TACIA
 IE F. (PRENADOM)
 LOGIA
 Ě PRIESTORY

