

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 64/2023/HS

(ďalej len „Zmluva“)

Zmluvné strany:

1. Mestská časť Bratislava–Rača

sídlo: Kubačova 21, 831 06 Bratislava
zastúpená starostom Mgr. Michalom Drotovánom
bankové spojenie: VÚB, a.s.
číslo účtu: SK75 0200 0000 0000 0042 1032
IČO: 00 304 557
DIČ: 2020879212
IČ DPH: nie je platcom DPH

(ďalej len „Prenajímateľ“)

2. CHAIM s.r.o.

sídlo: Mojmírova 111/4, Piešťany 921 01
zastúpená: MUDr. Tomáš Doležal, konateľ
bankové spojenie:.
číslo účtu:
IČO: 44 619 049
DIČ: 2022765657
IČ DPH: SK2022765657
Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Trnava, Oddiel Sro, vložka číslo: 23306/T

(ďalej len „Nájomca“)

(ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

po vzájomnej dohode uzatvárajú v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a na základe výsledkov obchodnej verejnej súťaže vyhlásenej dňa 15.02.2023 túto Zmluvu.

Čl. 1

Úvodné ustanovenie

Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti – budovy Zdravotného strediska na Tbiliskej ul. č. 6, 831 06 Bratislava, stavby súpisné číslo 7711, ležiacej na pozemku registra „C“ KN parc. č. 475/3 o výmere 1389 m², vedenej Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, zapísanej na LV č.1248 pre k.ú. Rača a to na základe Protokolu č. 118707920100 o zverení obecného majetku a s ním súvisiacich práv a záväzkov do správy Mestskej časti Bratislava – Rača zo dňa 28.9.2001 (ďalej len „zdravotné stredisko“). Ako správca je oprávnený zverení nehnuteľnosť ďalej prenajímať.

Čl. 2

Predmet Zmluvy, účel, doba nájmu

1. Predmetom Zmluvy je nájom nebytových priestorov, miestností č. 333 a 334 o výmere spolu 33,54 m² a podielu na spoločnom nebytovom priestore, miestnosti č. 330 o výmere 4 m², nachádzajúcich sa na 3. nadzemnom podlaží, v trakte B zdravotného strediska na

Tbiliskej ulici č. 6 v Bratislave spolu o celkovej výmere 37,54 m² (ďalej len „**predmet nájmu**“).

2. Účelom nájmu je prevádzka ambulancie poskytujúcej zdravotnú starostlivosť v špecializačnom odbore úrazová chirurgia a ortopédia pre dospelých a tiež v špecializačnom odbore úrazová chirurgia a ortopédia pre deti a dospelievajúcich pacientov (0-19 rokov veku).
3. Zmena účelu nájmu je možná len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na účel a v rozsahu dohodnutom v Zmluve.
4. Nájomný pomer sa uzatvára na dobu neurčitú, odo dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy podľa Čl. 8 bod 6. Zmluvy.
5. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca vyhlasuje, že mu je skutkový, technický a právny stav predmetu nájmu dostatočne známy a podpisom Zmluvy deklaruje, že predmet nájmu považuje za spôsobilý na jeho užívanie za účelom nájmu. Zmluvné strany spíšu a podpíšu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu preberací protokol.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca do 2 mesiacov odo dňa účinnosti Zmluvy doloží Prenajímateľovi povolenie prevádzkovania zdravotníckeho zariadenia vystavené Vyším územným celkom k predmetu nájmu uvedenom v bode 1 v spojení s bodom 2 tohto článku (ďalej len „povolenie prevádzkovania dohodnutého účelu nájmu“) do 7 pracovných dní od jeho vystavenia. V prípade, že Nájomcovi sa nepodari zabezpečiť povolenie prevádzkovania dohodnutého účelu nájmu resp. príslušné rozhodnutie bude nesúhlasné, je Prenajímateľ oprávnený od Zmluvy písomne odstúpiť s účinnosťou odo dňa doručenia písomného odstúpenia Nájomcovi.
7. Nájomca sa zaväzuje včas a riadne vykonať všetky úkony potrebné pre včasné získanie povolenia na prevádzkovanie zdravotníckeho zariadenia, v zmysle bodu 6 tohto článku. Nájomca je povinný na vlastné náklady v budúcnosti zabezpečiť aj príp. ďalšie povolenia a súhlasy dotknutých orgánov, potrebné na prevádzkovanie dohodnutého účelu nájmu a vykonávanie ďalších aktivít v predmete nájmu, ak sú také v zmysle platných právnych predpisov na dohodnutý účel nájmu potrebné a v prípade skončenia platnosti niektorého z týchto povolení, alebo ak mu chýbajú pre prevádzkovanie dohodnutého účelu nájmu – vykonať opatrenia pre zabezpečenie nového platného povolenia.

Čl. 3

Nájomné a spôsob úhrady

1. Nájomné je dohodnuté vo výške 65,- EUR/m²/rok za nebytové priestory a 50,- EUR/m²/rok za spoločné nebytové priestory. Nájomné za rok predstavuje sumu vo výške 2 380,10 EUR (slovom: dvetisícristoosemdesiat eur a desať centov).
2. Nájomné bude Nájomca platiť mesačne vo výške 198,34 EUR (slovom: jednostodevätidesiatosem eur a tridsaťštyri centov). Prenajímateľ je povinný vystaviť Nájomcovi na zaplatenie nájomného riadnu faktúru vždy do 20. dňa príslušného mesiaca, na ktoré sa vzťahuje dané nájomné, pričom úhrada za prvé nájomné je splatná na základe faktúry Prenajímateľa podľa tohto bodu vystavenej najskôr za mesiac nasledujúci po mesiaci, v ktorom Nájomca doloží povolenie na poskytovanie dohodnutého účelu nájmu, najneskôr však po uplynutí 2 mesiacov odo dňa účinnosti Zmluvy. Faktúra je splatná 14 dní odo dňa jej vystavenia. Platba podľa Zmluvy sa považuje za uhradenú dňom pripísania na účet Prenajímateľa.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ jednostranným právnym úkonom je oprávnený zvýšiť výšku aktuálneho nájomného, ktoré už bolo určené aj s prihliadnutím na priemerný medziročný rast spotrebiteľských cien vykázaný Štatistickým úradom SR

v čase stanovenia aktuálneho nájomného, v závislosti od ďalšieho priemerného medziročného nárastu spotrebiteľských cien vykázaného Štatistickým úradom SR za kalendárny rok, ktorý predchádza príslušnému kalendárnemu roku a tiež pri zmene cenových predpisov, resp. iných všeobecne záväzných právnych noriem. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ jednostranným právnym úkonom - zaslaním nového výpočtového listu – je oprávnený zvýšiť výšku nájomného za predmet nájmu aj v prípade zvýšenia nájomného za užívanie pozemku parc. č. 475/3, k.ú. Rača, na ktorom je umiestnené zdravotné stredisko, ktoré zvýšil Prenajímateľovi vlastník alebo správca tohto pozemku. Prenajímateľ je oprávnený týmto postupom zvýšiť nájomné v porovnaní s pôvodnou výškou o čiastku, o ktorú zvýšil nájomné Prenajímateľovi vlastník alebo správca pozemku parc. č. 475/3, k.ú. Rača.

4. V prípade, ak Nájomca neuhradí nájomné v dohodnutej lehote, je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05% zo splatnej dlžnej sumy za každý, i začatý deň omeškania. Týmto nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody.

Čl. 4

Platby za služby

1. Zálohové platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu (ďalej len „zálohové platby“) sú vyčíslené vo Výpočtovom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť Zmluvy v podobe prílohy č. 1.
2. Zálohové platby sú splatné mesačne a Nájomca je ich povinný uhrádzať spolu s nájomným podľa Čl. 3 bodu 2 Zmluvy. Faktúra je splatná do 14 dní odo dňa jej vystavenia.
3. Zálohové platby sú splatné mesačne a Nájomca je povinný ich uhrádzať počnúc dňom prevzatia predmetu nájmu od Prenajímateľa. Prenajímateľ je povinný zálohové platby vyfakturovať spolu s nájomným podľa Čl. 3 bodu 2 Zmluvy. Platba podľa Zmluvy sa považuje za uhradenú dňom pripísania na účet Prenajímateľa.
4. Skutočné náklady za poskytnuté služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa vyúčtujú jeden krát ročne, po obdržaní vyúčtovacích faktúr od dodávateľov energií Prenajímateľom, spravidla najneskôr do 31.05. nasledujúceho kalendárneho roku. V prípade, ak to odôvodňujú zúčtovacie obdobia dodávateľov energií a služieb, Prenajímateľ je oprávnený určiť skutočnú sumu vyplývajúcu z vyúčtovania poskytnutých energií a služieb aj k inému dňu, ako je uvedený v predchádzajúcej vete, za predchádzajúce zúčtovacie obdobie. Nájomca sa zaväzuje uhradiť skutočné náklady za poskytnuté služby spojené s užívaním predmetu nájmu vyplývajúce z vyúčtovania, na výzvu Prenajímateľa.
5. Výšku zálohových platieb je Prenajímateľ oprávnený zmeniť jednostranne - zaslaním nového výpočtového listu - v rozsahu zmeny výšky zálohových platieb, ktoré Prenajímateľ hradí dodávateľom energií.
6. Ustanovenia Čl. 3 bodu 4 Zmluvy sa na vzťahy podľa tohto článku použijú obdobne.

Čl. 5

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý v Čl. 2 bode 2 Zmluvy a v súlade s predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.
2. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v riadnom stave, sústavne a dôsledne vykonávať všetky opatrenia na jeho ochranu a dbať na to, aby sa predišlo jeho poškodeniu.

3. Nájomca je povinný odovzdať Prenajímateľovi v zapečatenej obálke jeden exemplár kľúčov od predmetu nájmu, pre prípad odstránenia havarijných situácií (požiar, únik vody a pod.) a predmet nájmu podľa účelu nájmu označiť.
4. Nájomca je povinný neodkladne Prenajímateľovi nahlásiť závady, ktoré vznikli na predmete nájmu. Ak si opravy vyžadujú dočasný zásah do predmetu nájmu, musí Nájomca tento zásah umožniť a znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu súvisiace s týmto zásahom.
5. Nájomca bez súhlasu Prenajímateľa nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, alebo jeho časť do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe. Nájomca nemôže na predmet nájmu, alebo jeho časť zriadiť záložné právo, alebo predmet nájmu inak zaťažiť.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný uhrádzať náklady na opravy predmetu nájmu, ktoré spôsobil Nájomca a jeho návštevníci a drobné opravy spôsobené bežným užívaním. Na účely tejto Zmluvy sa drobnými opravami rozumejú opravy uvedené v § 5 až 9 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Zmluvné strany sa dohodli, že drobné opravy a bežnú údržbu predmetu nájmu v zmysle Prílohy č. 1 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. do 300,- EUR (slovom: tristo eur) v jednotlivom prípade je povinný Nájomca zabezpečiť sám a na vlastné náklady.
7. Nájomca je oprávnený vykonať na vlastné náklady stavebné úpravy a príp. zásahy do fasády budovy (umiestnenie vonkajšej jednotky klimatizácie) na predmete nájmu len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Pred vykonaním týchto prác je Nájomca povinný dať odsúhlasiť Prenajímateľovi projekt a zabezpečiť všetku dokumentáciu k riadnemu a bezpečnému používaniu po realizácii dohodnutých úprav.
8. Súhlas podľa predchádzajúceho bodu nenahrádza povolenie stavebného úradu v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, o ktoré je potrebné požiadať príslušný stavebný úrad. Po dokončení prác je Nájomca povinný odovzdať Prenajímateľovi príslušné revízne správy.
9. Nájomca podpísaním tejto Zmluvy vyhlasuje a zaručuje sa, že si počas nájmu a ani po jeho skončení nebude u Prenajímateľa uplatňovať žiadnu kompenzáciu nákladov vynaložených na udržiavacie práce, stavebné úpravy, technické úpravy a opravy predmetu nájmu, rekonštrukčné práce a pod. realizované v súlade so Zmluvou, ani si nebude uplatňovať voči Prenajímateľovi žiadne nároky titulom vykonania týchto prác alebo úprav. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že Nájomca bude práce podľa bodu 7 tohto článku Zmluvy vykonávať iba v čase tak, aby nerušil ostatných nájomcov v zdravotnom stredisku. V rámci toho je Nájomca povinný denne udržiavať poriadok a čistotu v okolí predmetu nájmu a v spoločných priestoroch.
10. Prenajímateľ si vyhradzuje právo vstupu do predmetu nájmu za účelom kontroly plnení v zmysle Zmluvy, a to za prítomnosti zodpovedného zástupcu Nájomcu.
11. Prenajímateľ zabezpečuje odvoz a likvidáciu odpadu (vrátane biologického), upratovanie vonkajších a spoločných priestorov. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca upratovanie časti predmetu nájmu - vnútorných nebytových priestorov - vykoná, resp. zabezpečí na vlastné náklady.
12. Nájomca je oboznámený a súhlasí s tým, že bežný prevádzkový čas v zdravotnom stredisku je od 6.00 – 20.00 hod. cez pracovné dni, a že mimo pracovné dni v zimnom období dochádza k útlmu vykurovania v nočných hodinách a počas dní pracovného pokoja a pracovného voľna.
13. Nájomca je povinný realizovať na predmete nájmu a na technologickom zariadení potrebné revízie a odborné posúdenia v zmysle platných právnych predpisov.

14. Nájomca je povinný po ukončení nájmu odovzdať predmet nájmu Prenajímateľovi v stave v akom sa nachádza ku dňu podpísania tejto Zmluvy a s prihliadnutím na prípadné zmeny vyplývajúce z obvyklého opotrebovania alebo vykonania ďalších úprav predmetu nájmu v zmysle bodu 7 tohto článku. Vypratanie predmetu nájmu je Nájomca povinný vykonať najneskôr v prvý pracovný deň po ukončení nájmu. Za deň odovzdania predmetu nájmu sa považuje deň podpísania protokolu o prevzatí predmetu nájmu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.
15. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 20,- EUR (slovom: dvadsať eur), za každý, i začatý deň omeškania s vyprataním predmetu nájmu. Uhradením zmluvnej pokuty sa Nájomca nezbačuje povinnosti zaplatiť Prenajímateľovi úhradu za užívanie predmetu nájmu vo výške nájomného a za služby spojené s užívaním predmetu nájmu. Úhrada zmluvnej pokuty nemá vplyv na nárok Prenajímateľa na náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti.
16. V prípade porušenia povinnosti podľa bodu 14 tohto článku má Prenajímateľ tiež právo vypratať predmet nájmu na náklady Nájomcu a na jeho náklady uložiť zariadenie, prípadne tovar, ktoré sa v predmete nájmu nachádzajú, do úschovy. Za týmto účelom je Prenajímateľ oprávnený:
 - a) vstúpiť do predmetu nájmu spôsobom primeraným okolnostiam, tzn. v prípade potreby aj za pomoci odstránenia prekážok (výmena zámkov a pod.),
 - b) zabezpečiť prerušenie dodávky elektrickej energie, vody prípadne iných médií do predmetu nájmu.
17. Nájomca nemá voči Prenajímateľovi nárok na náhradu škody, vzniknutej na predmete nájmu, jeho zariadení a hnutelných veciach požiarom, krádežou alebo živelnou udalosťou. Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonať potrebné opatrenia k tomu, aby v súvislosti s jeho činnosťou nedošlo ku škodám na jeho majetku, na majetku Prenajímateľa a ani na majetku a zdraví tretích osôb. Poistenie hnutelného majetku a zariadenia Nájomca vykoná podľa vlastného uváženia a na vlastné náklady, pričom Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné poškodenie, stratu, resp. zničenie tohto majetku.
18. Nájomca zodpovedá za škody vzniknuté poškodením, alebo zničením predmetu nájmu zavinením Nájomcu, alebo osôb jednajúcich v jeho mene, alebo jeho návštevníkov, či zanedbaním povinností podľa Zmluvy, pri vylúčení zodpovednosti za škody vzniknuté vyššou mocou.
19. Nájomca je povinný dodržiavať v rozsahu ním vykonávaných činností v predmete nájmu všetky povinnosti Prenajímateľa ako správcu predmetu nájmu vyplývajúce z príslušných platných všeobecne záväzných právnych predpisov, a to najmä upravujúcich ochranu pred požiarom, bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, civilnej ochrany obyvateľstva. V prípade porušenia týchto povinností zodpovedá Nájomca Prenajímateľovi za všetky škody, ktoré Prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinnosti Nájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli Prenajímateľovi uložené. V rámci toho Nájomca:
 - a) preberá na seba v predmete nájmu všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č.314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a vyhlášky MV SR č.121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, čím preberá v predmete nájmu zodpovednosť za požiaru ochranu (ďalej len „PO“);
 - b) sa zaväzuje 1x ročne sprístupniť predmet nájmu, dokumentáciu PO a revízie prenajatých zariadení technikovi PO Prenajímateľa v záujme kontroly plnenia právnych predpisov podľa písm. a) tohto bodu;
 - c) sa zaväzuje dodržiavať zákon č.124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákon NR SR č. 42/1994 Zb. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov;

- d) sa zaväzuje dodržiavať v predmete nájmu a ostatných jemu prístupných priestoroch patriacich Prenajímateľovi a priestoroch, ktoré má Prenajímateľ zverené, zásady bezpečného správania sa a označiť spoločné priestory, komunikácie, únikové cesty a dodržiavať platné právne predpisy, týkajúce sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (ďalej len „BOZP“) a civilnej ochrany;
 - e) sa zaväzuje zabezpečiť odstránenie nedostatkov v oblasti BOZP a civilnej ochrany obyvateľstva na vlastné náklady, ktoré v predmete nájmu zapríčinil pri svojej činnosti, resp. požiadať Prenajímateľa o ich odstránenie za odplatu, uhradenú Nájomcom Prenajímateľovi;
 - f) sa zaväzuje v prípade, že predmet nájmu v súvislosti s dohodnutým účelom nájmu si vyžaduje zvláštne vybavenie v oblasti BOZP, PO, civilnej ochrany a iných opatrení, zabezpečiť v predmete nájmu a v spoločných priestoroch realizáciu vyplývajúcich opatrení na vlastné náklady a zodpovednosť;
 - g) sa zaväzuje zabezpečiť v predmete nájmu na vlastné náklady prostriedky ochrany pred požiarmi (ručné hasiace prístroje), pokiaľ v ňom nie sú umiestnené a vykonávať ich revízie v súlade s vyhláškou MV SR č. 719/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú vlastnosti, podmienky prevádzkovania a zabezpečenie pravidelnej kontroly prenosných hasiacich prístrojov a pojazdných hasiacich prístrojov.
20. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.
21. Nájomca nie je oprávnený zriadiť si v mieste predmetu nájmu sídlo bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. O udelení súhlasu so zriadením sídla, resp. miesta podnikania v mieste predmetu nájmu rozhoduje Prenajímateľ na základe písomnej žiadosti Nájomcu.

Čl. 6

Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa právnych vzťahov založených Zmluvou alebo na základe Zmluvy, bude miestom doručenia Prenajímateľa jeho adresa sídla uvedená v záhlaví Zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa právnych vzťahov založených Zmluvou alebo na základe Zmluvy, bude miestom doručenia Nájomcu:
 - a) adresa uvedená v záhlaví Zmluvy, alebo
 - b) adresa podľa aktuálneho výpisu zo Živnostenského registra, Obchodného registra resp. iného verejného registra, v ktorom je Nájomca zapísaný, alebo
 - c) adresa konateľa spoločnosti podľa aktuálneho výpisu z Obchodného registra, alebo
 - d) miesto, kde bude osoba oprávnená konať v mene Nájomcu, zastihnutá.
3. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť Prenajímateľa podľa bodu 2 tohto článku doručená do miesta doručenia podľa bodu 2 tohto článku, bude považovaná za doručenú priamo do vlastných rúk Nájomcu, a to aj v prípade, ak:
 - a) Nájomca odoprel prijatie zásielky; zásielka sa považuje za doručenú dňom odmietnutia prijatia zásielky,
 - b) zásielka bola na pošte uložená a Nájomca ju neprevzal do troch dní od uloženia; posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, aj keď sa Nájomca o uložení nedozvedel,

- c) bola zásielka vrátená Prenajímateľovi ako nedoručiteľná, najmä preto, že nebolo možné Nájomcu na adrese podľa bodu 2 tohto článku zastihnúť a jeho iná adresa nie je Prenajímateľovi známa a teda nie je možné písomnosť doručiť; písomnosť sa považuje po troch dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručení a to aj vtedy, ak sa Nájomca o tom nedozvie.

Čl. 7

Nájom a ukončenie nájmu

1. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy ak Nájomca:

- a) užíva predmet nájmu v rozpore so Zmluvou alebo s predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu;
- b) mešká o viac ako jeden mesiac s platením nájomného, alebo zálohových platieb;
- c) sám, alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj, alebo poriadok v predmete nájmu, alebo v zdravotnom stredisku podľa Čl. 1 Zmluvy;
- d) prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa;
- e) vykonal stavebné a technické úpravy na predmete nájmu, príp. zásahy do fasády zdravotného strediska bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa;
- f) nedodríava v rozsahu ním vykonávaných činností v predmete nájmu všetky povinnosti vyplývajúce z príslušných platných právnych predpisov upravujúcich ochranu pred požiarmi uvedené najmä v Čl. 5 bod 19 Zmluvy;
- g) v prípade podstatného porušenia zmluvných povinností Nájomcu, za ktoré sa považuje porušenie povinností uvedených v Čl. 5 bod 2, 4, 6, 8, 9, 10 a 13 Zmluvy;
- h) nedisponuje platným povolením/súhlasom príslušných orgánov na výkon činnosti v predmete nájmu.

Účinky odstúpenia nastanú dňom doručenia písomného odstúpenia Nájomcovi. Týmto dňom dochádza k skončeniu nájmu.

2. Prenajímateľ i Nájomca je oprávnený písomne vypovedať Zmluvu bez udania dôvodu. Nájom zanikne uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Zmluvné strany môžu kedykoľvek počas trvania nájomného pomeru ukončiť nájom na základe vzájomnej dohody uzatvorenej písomne, ku dňu uvedenom v dohode.

Čl. 8

Záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých Prenajímateľ a Nájomca obdržia po dvoch vyhotoveniach, každé s platnosťou originálu.
2. Nájomca je oprávnený postúpiť akékoľvek práva nadobudnuté na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou na tretie osoby len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.
3. Zmeny v Zmluve je možné vykonať po dohode oboch zmluvných strán formou písomných očíslovaných dodatkov, s výnimkou zmeny výšky nájmu podľa Čl. 3 bod 3 Zmluvy alebo zmeny výšky nákladov a služieb spojených s užívaním predmetu nájmu

podľa Čl. 4 bod 5 Zmluvy, ktoré sa uplatňujú jednostranným právnym úkonom Prenajímateľa, podľa tejto Zmluvy.

4. Ak nie je v Zmluve výslovne dohodnuté inak, platia ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, prípadne ustanovenia Občianskeho zákonníka. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek sporov z tejto Zmluvy alebo na jej základe bude ich riešenie v právomoci príslušných slovenských súdov za použitia slovenského práva.
5. V prípade, že je alebo sa stane niektoré ustanovenie tejto Zmluvy neplatné, zostávajú ostatné ustanovenia tejto Zmluvy platné a účinné. Namiesto neplatného ustanovenia sa použijú ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúce otázku vzájomného vzťahu zmluvných strán. Zmluvné strany sa zaväzujú upraviť svoj vzťah prijatím iného ustanovenia, ktoré svojím obsahom a povahou najlepšie zodpovedá zámeru neplatného ustanovenia.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu všetkými zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa a v Centrálnom registri zmlúv v súlade s § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení. Prenajímateľ sa zaväzuje Zmluvu zverejniť do 5 pracovných dní odo dňa nadobudnutia platnosti Zmluvy v Centrálnom registri zmlúv.
7. Zánikom účinnosti Zmluvy nie je dotknutá účinnosť Čl. 5 bod 14 a 15 Zmluvy a tých ustanovení Zmluvy, ktorých účinnosť podľa Zmluvy a/alebo vzhľadom na ich povahu má trvať aj po ukončení účinnosti Zmluvy.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že sa s obsahom Zmluvy oboznámili a na potvrdenie toho, že obsah Zmluvy zodpovedá ich slobodnej vôli, ju podpisujú.

Príloha č. 1:

- výpočtový list Nájomcu

V Bratislave dňa: 20.4.2023

Za Prenajímateľa:

V Bratislave dňa: 3.5.2023

Za Nájomcu:

Mgr. Michal Drotován
starosta

MUDr. Tomáš Doležal
konateľ