

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:

Prenajíateľ

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

a

Nájomca

Obchodné meno: KMI medical s.r.o.
zapísaný: v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 47189/N
sídlo: Záhumenice 138/8, 951 48 Jarok
IČO: 50 243 764
DIČ: 2120246524
bankové spojenie/číslo účtu: Tatra banka, a.s. / SK63 1100 0000 0029 4506 2154
konanie v mene spoločnosti: Ing. Štefan Valašek, konateľ

Článok I.

Predmet Zmluvy

1.1 Touto Zmluvou sa prenajíateľ zaväzuje prenechať nájomcovi do dočasného odplatného užívania (nájmu) predmet nájmu určený v **Článku II.** tejto Zmluvy, aby ho nájomca počas dohodnutej doby nájmu užíval na dojednaný účel. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajíateľovi počas dohodnutej doby nájmu dojednanú odplatu (nájomné) a po skončení dohodnutej doby nájmu predmet nájmu vrátiť prenajíateľovi 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, a to nebytové priestory, časť nehnuteľnosti v budove Nemocnice akad. L. Déryera, Limbová 5, 833 05 Bratislava, a to:

(i) stavba so súp. č. 11813 – Infekčný pavilón, postavená na pozemku parcely registra „C“ s číslom 5435/6 o celkovej výmere 2378 m², druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria, zapísaná na LV č. 4252, k.ú.: Vinohrady, obec: BA - m. č. Nové Mesto, okres: Bratislava III, a to nebytové priestory, ktoré sa nachádzajú na prízemí, v časti „B“ budovy KIGM, o celkovej výmere 931,22 m², z toho jednotlivé miestnosti sú označené ako:

- miestnosť č. 10 o výmere 17,40 m²
- miestnosť č. 11 o výmere 9,27 m²
- miestnosť č. 12 o výmere 17,39 m²
- miestnosť č. 13 o výmere 17,74 m²
- miestnosť č. 14 o výmere 2,40 m²
- miestnosť č. 15 o výmere 1,00 m²

- miestnosť č. 16 o výmere 1,00 m²
- miestnosť č. 17 o výmere 2,23 m²
- miestnosť č. 18 o výmere 9,65 m²
- miestnosť č. 19 o výmere 41,80 m²
- miestnosť č. 43 o výmere 8,26 m²
- miestnosť č. 44 o výmere 1,61 m²
- miestnosť č. 46 o výmere 2,48 m²
- miestnosť č. 47 o výmere 4,45 m²
- miestnosť č. 48 o výmere 9,48 m²
- miestnosť č. 49 o výmere 1,61 m²
- miestnosť č. 50 o výmere 12,65 m²
- miestnosť č. 51 o výmere 1,40 m²
- miestnosť č. 52 o výmere 4,45 m²
- miestnosť č. 53 o výmere 4,45 m²
- miestnosť č. 54 o výmere 2,48 m²
- miestnosť č. 55 o výmere 1,61 m²
- miestnosť č. 56 o výmere 85,70 m²
- miestnosť č. 57 o výmere 8,26 m²
- miestnosť č. 58 o výmere 7,80 m²
- miestnosť č. 59 o výmere 1,40 m²
- miestnosť č. 60 o výmere 2,22 m²
- miestnosť č. 61 o výmere 1,15 m²
- miestnosť č. 62 o výmere 3,14 m²
- miestnosť č. 63 o výmere 7,80 m²
- miestnosť č. 64 o výmere 4,45 m²
- miestnosť č. 65 o výmere 2,48 m²
- miestnosť č. 66 o výmere 1,61 m²
- miestnosť č. 68 o výmere 8,26 m²
- miestnosť č. 70 o výmere 23,36 m²
- miestnosť č. 71 o výmere 17,85 m²
- miestnosť č. 72 o výmere 25,90 m²
- miestnosť č. 73 o výmere 19,77 m²
- miestnosť č. 74 o výmere 21,62 m²
- miestnosť č. 75 o výmere 16,80 m²
- miestnosť č. 76 o výmere 47,20 m²
- miestnosť č. 78 o výmere 35,00 m²
- miestnosť č. 80 o výmere 47,80 m²
- miestnosť č. 01 o výmere 4,50 m²
- miestnosť č. 02 o výmere 3,67 m²
- miestnosť č. 03 o výmere 9,38 m²
- miestnosť č. 04 o výmere 3,67 m²
- miestnosť č. 05 o výmere 3,76 m²
- miestnosť č. 06 o výmere 19,85 m²
- miestnosť č. 07 o výmere 4,38 m²
- miestnosť č. 08 o výmere 3,37 m²
- miestnosť č. 09 o výmere 9,68 m²
- miestnosť č. 26 o výmere 48,20 m²
- miestnosť č. 27 o výmere 7,80 m²
- miestnosť č. 28 o výmere 3,14 m²
- miestnosť č. 29 o výmere 4,65 m²
- miestnosť č. 30 o výmere 1,40 m²
- miestnosť č. 31 o výmere 7,80 m²
- miestnosť č. 32 o výmere 7,80 m²

- miestnosť č. 33 o výmere 1,40 m²
- miestnosť č. 34 o výmere 2,22 m²
- miestnosť č. 35 o výmere 1,15 m²
- miestnosť č. 36 o výmere 3,14 m²
- miestnosť č. 37 o výmere 7,80 m²
- miestnosť č. 38 o výmere 9,48 m²
- miestnosť č. 39 o výmere 12,50 m²
- miestnosť č. 40 o výmere 1,60 m²
- miestnosť č. 41 o výmere 1,40 m²
- miestnosť č. 42 o výmere 4,45 m²
- miestnosť č. 82 o výmere 47,20 m²
- miestnosť č. 83 o výmere 41,00 m²
- miestnosť č. 84 o výmere 22,45 m²
- miestnosť č. 85 o výmere 15,80 m²
- miestnosť č. 86 o výmere 22,45 m²
- miestnosť č. 87 o výmere 15,80 m²
- miestnosť č. 88 o výmere 13,95 m².

(ii) stavba so súp. č. 11828 – Monoblok NsP, postavená na pozemku parcely registra „C“ s číslom 5434/1 o celkovej výmere 1272 m², druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoría, zapísaná na LV č. 4252, k.ú. Vinohrady, obec: BA - m. č. Nové Mesto, okres: Bratislava III, a to nebytové priestory, ktoré sa nachádzajú na - 1. poschodí, v časti „A“, o celkovej výmere 132,35 m², z toho jednotlivé miestnosti sú označené ako:

- miestnosť č. 1 o výmere 18,3 m²
- miestnosť č. 2 o výmere 35,6 m²
- miestnosť č. 3 o výmere 18,5 m²
- miestnosť č. 4 o výmere 7,3 m²
- miestnosť č. 5 o výmere 4,4 m²
- miestnosť č. 6 o výmere 19,45 m²
- miestnosť č. 7 o výmere 5,3 m²
- miestnosti č. 8 o výmere 1,1 m²
- miestnosti č. 9 o výmere 2,9 m²
- miestnosti č. 10 o výmere 1,1 m²
- miestnosti č. 11 o výmere 2,1 m²
- miestnosť č. 12 o výmere 1,8 m²
- miestnosť č. 13 o výmere 14,5 m²

Celková výmera všetkých miestností spolu je **1063,57 m²**

(ďalej len „**predmet nájmu**“).

- 2.2** Príloha č. 1 tejto Zmluvy obsahuje grafický náčrt pôdorysu podlažia Stavby s vyznačením umiestnenia časti nehnuteľnosti, ktorá je predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy.
- 2.3** Prenajímateľ vyhlasuje, že jeho právo prenajať uvedený priestor nie je obmedzené a vychádza z výsledkov ponukového konania.
- 2.4** 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, pričom ide najmä o spoločné komunikačné priestory Stavby, spoločné parkovacie plochy určené pre Stavbu. Tieto spoločné časti, spoločné priestory a spoločné zariadenia Stavby a jej príslušenstvo 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 poskytovania zdravotnej starostlivosti v dialyzačnom stredisku v odbore nefrológia, v súlade s platným povolením na poskytovanie zdravotnej starostlivosti, zahŕňajúc ambulanciu v odbore nefrológia a stacionár (ďalej aj len ako „**Povolenie**“).
- 3.2 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 dňom, kedy táto Zmluva nadobudne účinnosť.
- 4.2 Pokiaľ z tejto Zmluvy nevyplýva aj niečo iné, tak nájom sa skončí:
- uplynutím doby nájmu,
 - výpoveďou,
 - písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
 - odstúpením od Zmluvy.
- 4.3 Prenajímateľ môže túto Zmluvu písomne vypovedať aj pred uplynutím doby nájmu:
- v súlade s § 9 ZoN.
- 4.4 Nájomca môže túto Zmluvu písomne vypovedať aj pred uplynutím doby nájmu:
- v súlade s § 9 ZoN.
- 4.5 Ak je daná výpoveď, výpovedná doba je tri (3) mesiace a počítajú sa od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
- 4.6 Túto Zmluvu je možné ukončiť aj odstúpením od Zmluvy zo strany
- 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,
 - 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 5.3, 6.3, 7.2, 8.2, 8.6 a 9.10** tejto Zmluvy, pričom v týchto prípadoch môže prenajímateľ odstúpiť od Zmluvy iba za podmienky, že písomne vyzval nájomcu na nápravu daného porušenia a nájomca nezabezpečil nápravu porušenia ani v primeranej náhradnej lehote, ktorú prenajímateľ poskytol nájomcovi vo svojej písomnej výzve,
 - prenajímateľa z dôvodu ukončenia dočasnej prebytočnosti majetku štátu, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy.
- 4.7 Ak nie je ďalej uvedené inak, 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. V prípade odstúpenia od Zmluvy podľa bodu 4.6 písm. c) sa Zmluva zrušuje uplynutím doby šesť (6) mesiacov odo dňa doručenia písomného oznámenia o odstúpení od Zmluvy nájomcovi, ak sa nedohodne inak.
- 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 sa táto listová zásielka nedostane do dispozície toho účastníka Zmluvy, ktorému je adresovaná.

Článok V.

Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu

- 5.1 Do desiatich (10) dní od 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. V prípade, ak prenajímateľ nesplní povinnosť odovzdať predmet nájmu nájomcovi pri začatí nájmu z dôvodu, že na jej splnenie bude potrebná súčinnosť tretej osoby, najmä, nie však výlučne, pôvodného nájomcu tohto priestoru, ktorá ale túto súčinnosť neposkytne, zmluvné strany sa výslovne dohodli, že prenajímateľ nie je v omeškaní so splnením tejto povinnosti, a to počas celého obdobia, v ktorom tretia osoba, najmä, nie však výlučne, pôvodný nájomca tohto priestoru, súčinnosť neposkytne.

- 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 akad. L. Déreera.
- 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 Po ukončení nájmu nemá nájomca nárok na úhradu protihodnoty toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu, resp. na náhradu hodnoty, ktorú do predmetu nájmu investoval.
- 5.6 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 s ohľadom na trhové nájomné 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 **188,58 €** (slovami stoosemdesiatosem eur a päťdesiatosem eurocentov) ročne za každý 1 m² výmery podlahovej plochy t.j. vo výške **200 568,03 €** (slovami dvestotísic päťstošesťdesiatosem eur a tri eurocenty) **ročne** za celý predmet nájmu.
- 6.2 V nájomnom podľa **bodú 6.1** Zmluvy nie je zahrnutá daň z pridanej hodnoty. Pretože nájom nehnutelnosti alebo jej časti je oslobodený od dane z pridanej hodnoty, nájomné podľa **bodú 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. **Mesačné nájomné predstavuje sumu 16 714 €** (slovom: šesťnásťtisíc sedemstoštrnásť eur). Zmluvné strany sa dohodli na zaokrúhlení mesačného nájomného tak, ako je uvedené v predchádzajúcej vete.

- 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 zmluvnej pokuty vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky, a to za každý aj začatý deň omeškania. Zmluvná pokuta sa nevzťahuje na náhradu škody spôsobenú porušením povinnosti nájomcom. Prenajímateľ má nárok na náhradu škody spôsobenú porušením povinnosti nájomcom v plnej výške.
- 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 rok ako aj v prípade, ak dohodnutá výška nájomného nebude zodpovedať obvyklej výške nájomného, za akú sa prenajímajú nebytové priestory na určený účel v určenej lokalite.

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.
- 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. Vyúčtovanie za ceny energií a služieb sa uskutoční spôsobom uvedeným v prílohách tejto zmluvy.
- 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. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku ceny Služieb stanovených vo výpočtovom liste (Príloha č. 2 tejto Zmluvy), vrátane oprávnenia prenajímateľa realizovať túto zmenu bez nutnosti uzavretia dodatku ku zmluve. Mesačné zálohové platby sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa.
- 7.7** Prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku ceny Služieb stanovených vo Výpočtovom liste (Príloha č. 2 tejto Zmluvy), vrátane oprávnenia Prenajímateľa realizovať túto zmenu bez nutnosti uzavretia dodatku ku zmluve.
- 7.8** 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.
- 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 a
 - c)** ďalšie predpísané pravidelné prehliadky a revízie predmetu 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 vecí, ktoré sa včas prenajímateľovi neoznámili.
- 8.4** Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie jeho opráv a údržby.
- 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 5.000,- € jednotlivo, a tiež bežnú a obvyklú údržbu predmetu 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 predmete nájmu, 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. V prípade, ak prenajímateľ nespĺní túto povinnosť z dôvodu, že na jej splnenie bude potrebná súčinnosť tretej osoby, najmä, nie však výlučne, pôvodného nájomcu tohto priestoru, ktorá ale túto súčinnosť neposkytne, zmluvné strany sa výslovne dohodli, že prenajímateľ nie je v omeškaní so splnením tejto povinnosti, a to počas celého obdobia, v ktorom tretia osoba, najmä, nie však výlučne, pôvodný nájomca tohto priestoru, súčinnosť neposkytne.
- 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. Prenajímateľ sa zaväzuje Prevádzkový poriadok vypracovať tak, aby nebol v rozpore s Prevádzkovým poriadkom prenajímateľa.

- 9.6** Nájomca bude užívať prenajaté priestory obvyklým spôsobom tak, aby prenajíateľovi 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 súčiastiach 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** Prenajíateľ je oprávnený požadovať 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. 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 predmete nájmu stavebné úpravy iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajíateľa. Za účelom získania súhlasu od prenajíateľa je nájomca povinný predložiť prenajíateľovi projektovú dokumentáciu o stavebných úpravách uvedených v predchádzajúcej vete. Ak prenajíateľ neodsúhlasí nájomcom predloženú projektovú dokumentáciu a v lehote tridsiatich (30) dní odo dňa predloženia projektovej dokumentácie nájomcom nedôjde k dohode o konečnom znení tejto projektovej dokumentácie, platí, že prenajíateľ nesúhlasí s projektovou dokumentáciou nájomcu. Náklady spojené s úpravami predmetu nájmu znáša v celom rozsahu nájomca a prenajíateľ nie je povinný mu ich uhradiť. Ak nájomca neukončí stavebné úpravy predmetu nájmu do stoosemdesiat (180) dní odo dňa, kedy mu bude na to prenajíateľom udelený súhlas, považuje sa to za podstatné porušenie Zmluvy, ak sa prenajíateľ a nájomca nedohodnú písomne na predĺžení tejto lehoty inak. Ak nájomca zákaz vykonať stavebné úpravy až po ich odsúhlasení prenajíateľom 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 prenajíateľovi za škodu spôsobenú porušením tohto zákazu. V prípade, ak Prenajíateľ udelil Nájomcovi písomný súhlas s vykonaním stavebných úprav v predmete nájmu, a tieto stavebné úpravy sa v zmysle zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o dani z príjmov“), platí, že zároveň prenajíateľ udelil nájomcovi súhlas s odpisovaním technického zhodnotenia prenajatého hmotného majetku podľa § 24 ods. 2 zákona o dani z príjmov, pričom prenajíateľ nezvýši vstupnú cenu hmotného majetku o tieto výdavky na technické zhodnotenie počas trvania nájomného vzťahu v zmysle tejto Zmluvy. Ak nájomca so súhlasom prenajíateľa vykonal zmeny predmetu nájmu, nemôže od prenajíateľa požadovať úhradu nákladov spojených s takouto zmenou predmetu nájmu a zhodnotenie predmetu nájmu ostáva vo vlastníctve prenajíateľa. Po ukončení nájmu nemá nájomca nárok na úhradu protihodnoty toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.
- 9.13** Nájomca sa zaväzuje, že odovzdá revízne správy prenajíateľovi.
- 9.14** V prípade vzniku havárie resp. jej hrozby, je nájomca povinný okamžite umožniť prenajíateľovi prístup k zariadeniam (k rozvodu plynu, elektrine a pod.).
- 9.15** 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.
- 9.16** 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 požiarimi (ďalej len „OPP“) a v celom rozsahu zodpovedá za ich dodržiavanie. Nájomca je povinný ďalej dodržiavať všetky vnútorné normy a smernice upravujúce prevádzku Stavby, najmä požiaro-poplachové smernice, požiarneho evakuačného plánu a hygienické smernice, s ktorými sa nájomca oboznámil, čo potvrdzuje podpisom tejto Zmluvy.
- 9.17** Nájomca sa zaväzuje dodržiavať Podmienky BOZP a OPP pre nájomcov, ktoré tvoria prílohu č. 3 tejto Zmluvy.
- 9.18** Nájomca je tiež povinný dodržiavať ďalšie pokyny, ktoré je oprávnený udeľovať správca Nemocnice akad. L. Dérera v zamestnaneckom pomere u Prenajíateľa.
- 9.19** V zmysle ZoP a súvisiacich právnych predpisov Slovenskej republiky sa nájomca zaväzuje do desiatich (10) dní od účinnosti Zmluvy predložiť prenajíateľovi tieto písomné doklady:

- a) Požiarne evakuačný plán (pozostáva z textovej a grafickej časti)
- b) Požiarne poplachové smernice
- c) Určenie požiarne nebezpečných miest (ak sú),
- d) Kľúče a podmienky vstupu do užívaných priestorov (v zapečatenej obálke),
- e) 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.

- 9.20** 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.
- 9.21** Nájomca zabezpečí, aby jeho zamestnanci a všetky osoby zdržujúce sa v prenajatých priestoroch dodržiavali zákaz fajčenia.
- 9.22** Ak treba, aby sa pri užívaní predmetu nájmu alebo jednotlivých vecí patriacich do súboru vecí, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy, zachovali osobitné pravidlá, najmä ak sa užívanie riadi návodom alebo je upravené technickou normou, nájomca podpisom tejto Zmluvy potvrdzuje, že ho s nimi prenajímateľ dôkladne oboznámil; toto neplatí, ak ide o pravidlá všeobecne známe, s ktorými nie je potrebné nájomcu oboznamovať.
- 9.23** 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.
- 9.24** Za škodu spôsobenú v predmete nájmu a na zariadeniach v predmete nájmu zodpovedá v plnom rozsahu nájomca podľa ustanovení OZ o zodpovednosti za škodu. Nájomca sa tiež zaväzuje nahradiť škodu vzniknutú na predmete nájmu nad rámec obvyklého opotrebenia. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikne na zariadení a vybavení priestorov, na vnesených a uložených veciach.
- 9.25** Nájomca vyhlasuje, že predmet nájmu bude užívať na určený účel nájmu, iba ak bude držiteľom všetkých povolení/oprávnení/rozhodnutí potrebných na výkon činnosti podľa účelu nájmu.
- 9.26** Nájomca sa zaväzuje ohlásiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, svojej právnej formy, svojho sídla, ako aj zmenu v osobách štatutárneho orgánu nájomcu.
- 9.27** Nájomca nie je oprávnený zriadiť si na adrese predmetu nájmu, v sídle správcu alebo na pracovisku správcu, svoje sídlo.

Článok X.

Zmluvné pokuty

- 10.1** V prípade, ak nájomca poruší ktorúkoľvek z povinností, ktoré má ustanovené v **bodoch 9.4, 9.11 alebo 9.12** tejto Zmluvy, má prenajímateľ nárok žiadať od nájomcu zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 5.000,- € za každé jednotlivé porušenie, a to aj opakované. Zmluvná pokuta sa nevzťahuje na nárok na náhradu škody spôsobenú porušením povinnosti nájomcom. Prenajímateľ má nárok na náhradu škody spôsobenú porušením povinnosti nájomcom v plnej výške.
- 10.2** V prípade, ak nájomca poruší ktorúkoľvek z povinností, ktoré má ustanovené v **bodoch 5.3, 5.4, 7.2, 8.2, 8.3, 8.6, 9.5, 9.6, 9.7, 9.8, 9.14 alebo 9.19** tejto Zmluvy, má prenajímateľ nárok žiadať od nájomcu zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 1.000,- € za každé jednotlivé porušenie, a to aj opakované, avšak najviac do výšky 5.000,- €. Zmluvná pokuta sa nevzťahuje na nárok na náhradu škody spôsobenú porušením povinnosti nájomcom. Prenajímateľ má nárok na náhradu škody spôsobenú porušením povinnosti nájomcom v plnej výške.
- 10.3** V prípade, ak nájomca poruší ktorúkoľvek z povinností, ktoré má ustanovené v **bodoch 5.6, 9.9, 9.10, 9.18, 9.20 alebo 9.27** tejto Zmluvy, má prenajímateľ nárok žiadať od nájomcu zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 500,- € za každé jednotlivé porušenie, a to aj opakované, avšak najviac do výšky 5.000,- €. Zmluvná pokuta sa nevzťahuje na nárok na náhradu škody spôsobenú porušením povinnosti nájomcom. Prenajímateľ má nárok na náhradu škody spôsobenú porušením povinnosti nájomcom v plnej výške.

Článok XI.

Spoločné a záverečné ustanovenia

- 11.1** 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.
- 11.2** 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.
- 11.3** Nájomca berie na vedomie, že správca je subjektom hospodárskej mobilizácie v zmysle Zákona č. 179/2011 Z.z. o hospodárskej mobilizácii a o zmene a doplnení zákona č. 387/2002 Z.z. o riadení štátu v krízových situáciách mimo času vojny a vojnového stavu v znení neskorších predpisov a zaväzuje sa zabezpečiť a umožniť prevádzku prenajatých priestorov v prospech správcu počas obdobia krízovej situácie alebo počas vyhlásenia mimoriadnej situácie v súlade s Ústavným zákonom č. 227/2002 Z.z. o bezpečnosti štátu v čase vojny, vojnového stavu, výnimočného stavu a núdzového stavu v znení neskorších predpisov a Zákonom č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov.
- 11.4** 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.
- 11.5** Táto Zmluva môže byť zmenená len dohodou zmluvných strán uzavretou v písomnej forme.
- 11.6** 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.
- 11.7** K tejto Zmluve je pripojená Príloha č. 2 – Výpočtový list, Príloha č. 3 – Podmienky BOZP a OPP pre nájomcov.
- 11.8** 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.
- 11.9** 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, dňa2023

V Bratislave, dňa2023

Univerzitná nemocnica Bratislava

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

KMI medical s.r.o.

Ing. Štefan Valašek, konateľ