

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

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

Prenajímateľ

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

a

Nájomca

názov: Úrad pre dohľad nad zdravotnou starostlivosťou
zriadený: zákonom č. 581/2004 Z.z. o zdravotných poisťovniach, dohľade nad zdravotnou starostlivosťou a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
sídlo: Želova 2, 829 24 Bratislava
IČO: 30 796 482
DIČ: 2021904456
bankové spojenie/číslo účtu: Štátna pokladnica/SK57 8180 0000 0070 0019 8055 (BIC/SWIFT: SPSRSKBA)
konanie v mene spoločnosti: Ing. Ján Kohútik, zástupca predsedu úradu

Článok I.

Predmet Zmluvy

- 1.1** Touto Zmluvou sa prenajímateľ 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 prenajímateľovi počas dohodnutej doby nájmu dojednanú odplatu (nájomné) a po skončení dohodnutej doby nájmu predmet nájmu vrátiť prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal do užívania s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok II.

Predmet nájmu

- 2.1** Predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy je dočasne prebytočný nehnuteľný majetok štátu v správe prenajímateľa, a to nebytové priestory v budove Nemocnice sv. Cyrila a Metoda, Antolská 11, 851 07 Bratislava (ďalej len „**Nemocnica**“), nachádzajúce sa v bloku H, v stavbe súp. č. 3381 – Objekt patológie, postavenej na pozemku parcely registra „C“ s číslom 2848/28, zapísanej na LV č. 2687, katastrálne územie: Petržalka, obec: Bratislava – mestská časť Petržalka, okres: Bratislava V (ďalej len „**Stavba**“), a to miestnosti o celkovej výmere **2 781,66 m²**, ktoré sú presne špecifikované v prílohe č. 1 tejto Zmluvy (ďalej len „**predmet nájmu alebo prenajaté priestory**“).
- 2.2** Príloha č. 2 tejto Zmluvy obsahuje grafický náčrt pôdorysu jednotlivých podlaží Stavby s vyznačením umiestnenia časti nehnuteľnosti, ktorá je predmetom nájmu podľa **bodu 2.1** tejto Zmluvy a časti nehnuteľnosti, ktorá predstavuje spoločné časti, spoločné priestory a spoločné zariadenia stavby a jej príslušenstvo podľa **bodu 2.4** tejto Zmluvy.
- 2.3** Prenajímateľ vyhlasuje, že je správcom majetku štátu a jeho právo prenajať uvedený priestor nie je obmedzené. Nakoľko podľa ust. § 48 ods. 12 zákona č. 581/2004 Z.z. o zdravotných poisťovniach, dohľade nad zdravotnou

starostlivosťou a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov („ďalej len zákon 581/2004 Z. z.“) na patologicko-anatomické pracoviská a pracoviská súdneho lekárstva, na ktorých sa vykonávajú pitvy sa na nakladanie s majetkom štátu ustanovenia o ponukovom konaní podľa ZoS nepoužijú, na uzavretie tejto Zmluvy nebolo potrebné uskutočniť ponukové konanie podľa § 13 a nasl. ZoS.

- 2.4** Okrem predmetu nájmu, 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. Spoločné časti, spoločné priestory a spoločné zariadenia Stavby a jej príslušenstvo majú spolu výmeru **492,32 m²** a sú špecifikované v prílohe č. 3 tejto Zmluvy. 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 prevádzkovania patologicko-anatomického a súdno-lekárskeho pracoviska nájomcu podľa zákona č 581/2004 Z. z..
- 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 zmysle § 13 ods. 3 ZoS, v dĺžke trvania päť (5) rokov (ďalej len „**doba nájmu**“). Doba nájmu začne plynúť odo dňa, v ktorom 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 ods. 2 ZoN.
- 4.4** Nájomca môže túto Zmluvu písomne vypovedať aj pred uplynutím doby nájmu:
- v súlade s § 9 ods. 3 ZoN.
- 4.5** Ak je daná výpoveď, výpovedná doba je tri (3) mesiace a počíta sa od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej 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 v ktoromkoľvek bode uvedenom v **čl. IX.** tejto Zmluvy.
 - prenajímateľa z dôvodu ukončenia dočasnej prebytočnosti majetku štátu, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy.
- 4.7** V prípade odstúpenia od Zmluvy sa Zmluva zrušuje doručením písomného oznámenia o odstúpení od Zmluvy druhej zmluvnej strane. Dôvod odstúpenia od Zmluvy bude špecifikovaný v oznámení o odstúpení od Zmluvy.

Článok V.

Odobovanie 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.
- 5.2 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) vady predmetu nájmu, ktoré sa na predmete nájmu vyskytujú,
 - c) stav predmetu nájmu.
- 5.3 Ak je pre uskutočnenie zmeny stavebnej časti predmetu nájmu potrebné povolenie, ktorým príslušný stavebný úrad musí povoliť uskutočnenie zmeny stavebnej časti predmetu nájmu, zabezpečia toto stavebné povolenie zmluvné strany vo vzájomnej súčinnosti. Žiadosť o stavebné povolenie ako stavebník podá príslušnému stavebnému úradu nájomca. Vykonávaním stavebných úprav nesmie nájomca nad mieru primeranú pomerom obmedziť, obťažovať ani ohroziť prevádzku v Stavbe alebo v Nemocnici.
- 5.4 Pri skončení nájmu nájomca zabezpečí vyčistenie a vypratanie predmetu nájmu na vlastné náklady a odovzdanie predmetu nájmu prenajímateľovi formou protokolu najneskôr v posledný deň nájmu v stave, v akom ho nájomca prevzal pri začatí užívania (nájmu) s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Ak boli na predmete nájmu vykonané stavebné úpravy so súhlasom prenajímateľa a zmluvné strany sa nedohodli inak, tak v stave, do akého bol predmet nájmu uvedený vykonaním týchto stavebných úprav s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, ak túto povinnosť nájomca nespĺní, 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 nájomca. 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.

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. 1 ZoS vo výške **38,91 €** (slovami tridsaťosem euro a deväťdesiatjeden euro centov) ročne za každý 1 m² výmery podlahovej plochy predmetu nájmu, t.j. **celkom vo výške 108.234,39 €** (slovami jednosta osemtisícdeväťdesiatštyri euro a tridsaťdeväť euro centov) ročne za celý predmet nájmu (ďalej len „nájomné“).
- 6.2 V nájomnom podľa **bodu 6.1** Zmluvy nie je zahrnutá daň z pridanej hodnoty. Pretože nájom nehnuteľnosti alebo jej časti je oslobodený od dane z pridanej hodnoty, nájomné sa ďalej o daň z pridanej hodnoty nezvyšuje.
- 6.3 Nájomné je nájomca povinný splácať v mesačných platiach do pätnásteho (15.) dňa príslušného mesiaca, za ktoré sa nájomné platí. Nájomné je splatné na účet prenajímateľa na základe ním vystavených faktúr, riadne doručených nájomcovi. Nájomné sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania na bankový účet prenajímateľa. **Mesačné nájomné predstavuje sumu 9 019,99 € mesačne (slovami deväťtisícdeväť euro a deväťdesiatdeväť euro centov).** 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.
- 6.5 Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie všetkých spoločných častí, spoločných priestorov a spoločných zariadení Stavby a jej príslušenstva určených v **bode 2.4** tejto Zmluvy odplatu vo výške **27,29 €** (slovami dvadsaťsedem euro a dvadsaťdeväť euro centov) bez DPH ročne za každý 1 m² výmery podlahovej plochy týchto spoločných častí, spoločných priestorov a spoločných zariadení Stavby a jej príslušenstva, t.j. vo výške 13.435,41 € (slovami trinásťtisíc štyristotridsaťpäť euro a štyridsaťjeden euro centov) bez DPH ročne, t.j. vo výške 1.119,62 € (slovami jednosta tisíc deväťdesiatštyri euro a šesťdesiatdva euro centov) bez DPH mesačne

(ďalej len „odplata“). Odplata je splatná vždy do pätnásteho (15.) dňa kalendárneho mesiaca, v ktorom sa odplata platí. Odplata je splatná na účet prenajímateľa na základe ním vystavených faktúr, riadne doručených nájomcovi. Odplata sa považuje za uhradenú dňom jej pripísania na účet prenajímateľa.

- 6.6** 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 je oprávnený požadovať aj náhradu škody spôsobenú porušením povinnosti nájomcom presahujúcu dohodnutú zmluvnú pokutu.
- 6.7** 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.

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:
- doďávka elektriny,
 - doďávka pitnej vody (studenej a teplej) a odvádzanie odpadovej vody,
 - vykurovanie predmetu nájmu,
 - 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 (ďalej len „cena služieb“). Cena Služieb sa určí na základe výpočtového listu a je dohodnutá nasledovne:
- cena za doďávku elektriny sa určí v závislosti od skutočného množstva elektriny dodaného do predmetu nájmu, ktorej cenu prenajímateľ vyúčtuje voči nájomcovi v rovnakej cene, akú za elektrinu dodanú do predmetu nájmu prenajímateľ zaplatil doďávateľovi týchto služieb. Skutočné množstvo elektriny dodanej do predmetu nájmu sa určí podľa množstva nameraného podružným elektromerom, montáž ktorého je povinný zabezpečiť nájomca na vlastné náklady,
 - cena za doďávku pitnej vody (studenej a teplej) a odvádzanie odpadovej vody sa určí v súlade s platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi upravujúcimi podrobnosti o meraní množstva vody doďavanej verejným vodovodom a množstva vypúšťaných vôd, o spôsobe výpočtu množstva vypúšťaných odpadových vôd a vôd z povrchového odtoku a o smerných číslach spotreby vody,
 - cena za vykurovanie predmetu nájmu sa určí ako pomerná časť z celkovej ceny, ktorú za tieto služby prenajímateľ zaplatí ich doďávateľovi počas trvania doby nájmu. Výška pomeru sa určí podľa pomeru výmery podlahovej plochy predmetu nájmu k úhrnu podlahových plôch všetkých vykurovaných nebytových priestorov a iných priestorov v Stavbe,
 - cena za ďalšie služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa určí spôsobom uvedeným vo výpočtovom liste, ktorý je prílohou č. 4 Zmluvy.
- 7.3** Nájomca je povinný zabezpečiť, aby všetky podružné merače uvedené v **bode 7.2** tejto Zmluvy boli úradne overené.
- 7.4** Cenu Služieb platí nájomca prenajímateľovi potom, ako prenajímateľ zaplatí cenu týchto Služieb ich doďávateľom a voči nájomcovi urobí vyúčtovanie ceny týchto Služieb. Cenu Služieb je prenajímateľ oprávnený vyúčtovať nájomcovi bezodkladne potom, ako prenajímateľ vynaloží náklady na zaplataenie ceny týchto Služieb vo vyúčtovaní ich doďávateľom. Cenu Služieb musí prenajímateľ voči nájomcovi vyúčtovať faktúrou vyhotovenou prenajímateľom a riadne doručenou nájomcovi. Cena Služieb je splatná vždy do pätnásteho (15.) dňa kalendárneho mesiaca, v ktorom sa cena Služieb platí.
- 7.5** Na požiadanie nájomcu je prenajímateľ povinný bez zbytočného odkladu umožniť nájomcovi, aby nahliadol do dokladov, ktoré boli podkladom pre vyúčtovanie ceny Služieb a do účtovných dokladov od doďávateľov o vyúčtovaní ceny Služieb, aby si z týchto dokladov robil odpisy, výpisy alebo fotokópie.
- 7.6** Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi zálohové platby na cenu Služieb vo výške podľa rozpisu zálohových platieb vyhotoveného prenajímateľom vo Výpočtovom liste, ktorý je Prílohou č. 4 tejto Zmluvy. Pri určovaní výšky

mesačných zálohových platieb je prenajímateľ povinný prihladať najmä na celkovú cenu jednotlivých služieb, ktorú prenajímateľ zaplatil ich dodávateľom za uplynulý rok, na spôsob určenia ceny Služieb dojednaný v **bode 7.2** tejto Zmluvy a postupovať v súlade s platnými právnymi predpismi;

- 7.7** Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude užívať prenajímateľove vnútorné telefónne linky (klapky: 2347, , 3923, , 3902, 2018). Úhrada za užívanie vnútorných klapkových telefónnych liniek v počte 4 ks je stanovená dohodou zmluvných strán vo výške paušálneho poplatku 6,97 € (slovom šesť eur deväťdesiatšedem euro centov) bez DPH za 1 mesiac / 1 vnútorná telefónna linka, t.j. spolu vo výške 27,88 € (slovom dvadsaťšedem euro a osemdesiatosem euro centov) bez DPH za vnútorných klapkových telefónnych liniek, t.j. vo výške celkom 33,46 € vrátane DPH. Úhrada za užívanie telefónnych liniek splatná vždy do pätnásteho (15.) dňa kalendárneho mesiaca, v ktorom sa úhrada za užívanie telefónnych liniek platí. V prípade, ak by došlo na základe písomnej žiadosti nájomcu k odblokovaniu nájomcom používaných telefónnych liniek na vykonávanie externých hovorov mimo vnútorných klapkových telefónnych liniek prenajímateľa, nájomca sa zaväzuje uhrádzať tiež skutočne preukázateľne pretelefonované hovory, pričom výpis hovorného bude priložený k osobitnej faktúre, ktorou prenajímateľ tieto hovory nájomcovi vyúčtuje. Zmena v počte vnútorných liniek, odblokovaných a zablokovaných liniek sa vykonaná na písomnú žiadosť nájomcu, bude premietnutá operatívne do mesačných faktúr podľa skutočnosti, nevyžaduje sa uzavretie dodatku k Zmluve. Podkladom k faktúre bude písomná požiadavka nájomcu na vykonanie zmeny, zrealizovaná prenajímateľom.
- 7.8** Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi mesačné zálohové platby na cenu Služieb podľa **bodu 7.6** tejto Zmluvy a mesačný paušálny poplatok podľa **bodu 7.7** tejto Zmluvy spolu s mesačným nájomným, cenou za užívanie spoločných priestorov v lehote splatnosti nájomného podľa **bodu 6.3** tejto Zmluvy. Mesačné zálohové platby a mesačný paušálny poplatok uvedené v predchádzajúcej vete sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na bankový účet prenajímateľa.
- 7.9** Ostatné služby neuvedené v tejto Zmluve alebo výpočtovom liste si nájomca zabezpečuje sám. 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** Zmluvné strany dohodli, že počas doby nájmu prenajímateľ zabezpečí vykonávanie pravidelných odborných prehliadok a odborných skúšok vyhradených technických zariadení nachádzajúcich sa v Stavbe, a to na náklady nájomcu. Vyhradenými technickými zariadeniami podľa predchádzajúcej vety sú elektrické zariadenia a bleskozvody (hlavná rozvodňa, podružné rozvádzače, osvetlenie, zásuvkové obvody), zdvíhacie zariadenia (výťahy 2 ks osobný výťah A 10 LT 500kg, 1 ks osobný výťah A 10 TONV 500kg), plynové zariadenia (NTL rozvod plynu – celý súbor), tlakové nádoby stabilné TNS (sterilizátor dvojplášťový voda/para 1500/260 litrov v počte 3 ks, v LSIV (likvidačná stanica infekčných vôd)). Nájomca je povinný zabezpečovať, znášať a uhrádzať:
- a)** predpísané pravidelné revízie ostatných 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 veci, 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 300,- € 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 prenajatom priestore, ktoré budú väčšieho rozsahu, je nájomca oprávnený realizovať na vlastné náklady a iba na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok IX.

Ďalšie práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

- 9.1** Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase uzavretia tejto Zmluvy.
- 9.2** Prenajímateľ je povinný predmet nájmu udržiavať a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu. Tým nie je dotknutá povinnosť nájomcu znášať obmedzenie v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie jeho opráv a údržby.
- 9.3** Prenajímateľ je povinný zabezpečovať riadne plnenie Služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené, a to aspoň v rozsahu potrebnom pre plné a nerušené užívanie predmetu nájmu na dojednaný účel nájmu.
- 9.4** Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len v rozsahu určenom touto nájomnou Zmluvou. Tým nie je dotknutá povinnosť nájomcu dodržiavať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu, ktoré vyplývajú z osobitných všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
- 9.5** Nájomca sa zaväzuje, že užívaním predmetu nájmu nebude narušená prevádzka zdravotníckeho zariadenia v súvislosti s poskytovaním zdravotnej starostlivosti a nebude obmedzovaný prenajímateľ, pacienti a tretie osoby. Nájomca tiež nesmie užívaním predmetu nájmu nad mieru primeranú pomerom obmedziť alebo obťažovať ostatných spoluužívateľov Nemocnice. Za týmto účelom musí mať nájomca vypracovaný Prevádzkový poriadok. Prevádzkový poriadok nájomcu musí nájomca vypracovať tak, aby nebol v rozpore s Prevádzkovým poriadkom prenajímateľa.
- 9.6** Nájomca bude užívať prenajaté priestory obvyklým spôsobom tak, aby prenajímateľovi nevznikla škoda. Nájomca zodpovedá za prípadné škody alebo poškodenia vzniknuté pri nesprávnom užívaní predmetu nájmu a za škody spôsobené neplnením zákonných alebo zmluvných povinností.
- 9.7** Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu, jeho súčastiach a jeho vnútornom vybavení a zariadení nevznikla škoda.
- 9.8** Nájomca 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.
- 9.9** Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom a nájomca je povinný takejto žiadosti vyhovieť.
- 9.10** 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.
- 9.11** Nájomca je oprávnený vykonať v prenajatom priestore stavebné úpravy (ďalej len „stavebné úpravy“) iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, pričom prenajímateľ nebude udelenie súhlasu bezdôvodne odopierať (ďalej len „predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa“). Za účelom získania súhlasu od prenajímateľa je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi projektovú dokumentáciu o stavebných úpravách uvedených v predchádzajúcej vete. Ak prenajímateľ 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 prenajímateľ nesúhlasí s projektovou dokumentáciou. Náklady spojené so stavebnými úpravami predmetu nájmu znáša v celom rozsahu nájomca a prenajímateľ nie je povinný mu ich uhradiť. Nájomca je povinný ukončiť stavebné úpravy v lehote uvedenej v predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, ktorá bude stanovená na základe dohody oboch

zmluvných strán. Ak nájomca zákaz vykonať stavebné úpravy až po ich odsúhlasení prenajímateľom poruší, je povinný znášať všetky náklady spojené so zmenami predmetu nájmu a s uvedením predmetu nájmu po skončení nájmu do pôvodného stavu a súčasne zodpovedá prenajímateľovi za škodu spôsobenú porušením tohto zákazu. Ak nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa stavebné úpravy, ktorých výsledkom boli zmeny predmetu nájmu, nemôže od prenajímateľa požadovať úhradu nákladov spojených s takouto zmenou predmetu nájmu a zhodnotenie predmetu nájmu ostáva vo vlastníctve prenajímateľa. Po ukončení nájmu nemá nájomca nárok na úhradu protihodnoty toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.

- 9.12** V prípade technického zhodnotenia predmetu nájmu vykonaného s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, vykonáva odpisy tohto technického zhodnotenia nájomca. Prenajímateľ sa zaväzuje, že o technické zhodnotenie predmetu nájmu nenavýši nájomné za predmet nájmu. Pokiaľ dôjde k skončeniu nájmu zo strany nájomcu pred uplynutím doby odpisovania technického zhodnotenia predmetu nájmu, prenajímateľ nie je povinný uhradiť nájomcovi neodpísaný zostatok odpisov.
- 9.13** Nájomca sa zaväzuje, že odovzdá revízie správy podľa článku VIII bod 8.2 zmluvy prenajímateľovi.
- 9.14** V prípade vzniku havárie resp. jej hrozby je nájomca povinný okamžite umožniť prenajímateľovi 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 požiarmi (ďalej len „OPP“) a v celom rozsahu zodpovedá za ich dodržiavanie. Nájomca je povinný ďalej dodržiavať všetky vnútorné normy a smernice upravujúce prevádzku Nemocnice, najmä požiaro-poplachové smernice, požiarne evakuačný plán a hygienické smernice (ďalej len „vnútorné normy prenajímateľa“), s ktorými sa nájomca oboznámil, čo potvrdzuje podpisom tejto Zmluvy. O zmenách vnútorných noriem je prenajímateľ povinný informovať nájomcu.
- 9.17** Nájomca sa zaväzuje dodržiavať Podmienky BOZP a OPP pre nájomcov, ktoré tvoria prílohu č. 5 tejto Zmluvy.
- 9.18** Nájomca sa zaväzuje do desiatich (10) dní od účinnosti Zmluvy predložiť prenajímateľovi tieto písomné doklady:
- a)** Určenie požiarne nebezpečných miest (ak sú),
 - b)** Kľúče a podmienky vstupu do užívaných priestorov (v zapečatenej obálke),
 - c)** Meno, priezvisko a telefónne číslo určenej zodpovednej osoby, ktorej je potrebné hlásiť prípadný vznik požiaru alebo havárie,
- Tieto podklady umiestni prenajímateľ na najbližšej vrátnici tak, aby v prípade akéhokoľvek ohrozenia bolo možné ihneď zasiahnuť a zabrániť, resp. minimalizovať škody. Nájomca je povinný zabezpečiť aj aktualizáciu všetkých dokumentov uvedených v tomto bode v rozsahu podľa príslušných právnych predpisov Slovenskej republiky. V prípade, ak bude ktorýkoľvek z dokumentov uvedených v tomto bode v rozpore s ekvivalentným dokumentom prenajímateľa, považuje sa to za podstatné porušenie tejto Zmluvy.
- 9.19** Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch vykonať revízie vlastných elektrických zariadení a spotrebičov v termínoch podľa príslušnej normy s následným odstránením porúch. Nájomca sa zaväzuje, že všetko vybavenie, elektrotechnické zariadenia a iné hnutelné veci, ktoré vnesie do predmetu nájmu, budú v riadnom technickom stave a budú spĺňať všetky zákonné požiadavky na takéto vybavenie, elektrotechnické zariadenia a iné hnutelné veci a tieto bude používať riadnym spôsobom tak, aby na predmete nájmu nevznikla škoda.
- 9.20** Nájomca zabezpečí, aby jeho zamestnanci a všetky osoby zdržujúce sa v prenajatých priestoroch dodržiavali zákaz fajčenia.
- 9.21** 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.
- 9.22** 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.

- 9.23** Za škodu spôsobenú v prenajatých priestoroch a na zariadeniach zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Nájomca sa tiež zaväzuje nahradiť škodu vzniknutú na predmete nájmu nad rámec obvyklého opotrebenia. Prenajíateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikne na zariadení a vybavení priestorov, na vnesených a uložených veciach prenajíateľa, alebo s jeho súhlasom tretích osôb
- 9.24** Nájomca vyhlasuje, že predmet nájmu bude užívať na určený účel nájmu, iba ak bude držiteľom všetkých povolení/oprávnení/rozhodnutí potrebných na výkon činností podľa účelu nájmu.
- 9.25** Nájomca sa zaväzuje ohlásiť prenajíateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, svojej právnej formy, svojho sídla, , ako aj zmenu v osobách štatutárneho orgánu nájomcu. V tomto prípade sa nevyžaduje uzavretie dodatku k zmluve.
- 9.26** Nájomca nie je oprávnený zriadiť si na adrese predmetu nájmu, v sídle správcu alebo na pracovisku správcu, svoje sídlo/miesto podnikania.
- 9.27** Prenajíateľ zabezpečí inštalovanie požiaro-technických zariadení (prenosných hasiacich prístrojov, požiarnych hydrantov) ich akcieschopnosť a pravidelné odborné prehliadky, kontroly, revízie v lehotách stanovených v ustanovení §21až 23 vyhlášky MV SR č. 719/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú vlastnosti prenosných hasiacich prístrojov, podmienky ich prevádzkovania a zabezpečenie pravidelnej kontroly v zmysle zákona č. 699/2004 Z. z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov.
- 9.28** Zmluvné strany sa pre účely doručovania písomností dohodli, že v prípade vrátenia zásielky odosielateľovi z akéhokoľvek dôvodu platí, že písomnosť bola doručená adresátovi dňom vrátenia zásielky odosielateľovi, aj keď sa o tom adresát nedozvedel.

Článok X.

Spoločné a záverečné ustanovenia

- 10.1** Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií Slovenskej republiky a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv www.crz.gov.sk, nakoľko ide o povinne zverejňovanú zmluvu v zmysle § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- 10.2** Pokiaľ nedôjde k zverejneniu Zmluvy v zmysle predchádzajúceho odseku z akéhokoľvek dôvodu, obidve zmluvné strany berú na vedomie, že sa Zmluva v zmysle § 47a ods. 4 OZ považuje za neuzavretú, a že sa zruší od počiatku. Obidve zmluvné strany sa preto výslovne dohodli, že si nebudú uplatňovať nárok na náhradu škody v súvislosti so zrušením Zmluvy v zmysle predchádzajúcej vety.
- 10.3** 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.
- 10.4** Táto Zmluva je vyhotovená v siedmich (7) rovnopisoch, pričom prenajíateľ dostane dva (2) vyhotovenia, nájomca dostane tri (3) vyhotovenia a po jednom (1) vyhotovení dostane Ministerstvo financií Slovenskej republiky a Ministerstvo zdravotníctva Slovenskej republiky.
- 10.5** Táto Zmluva môže byť zmenená len dohodou zmluvných strán vo forme písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami. .
- 10.6** K tejto Zmluve je pripojená:
Príloha č. 1 – Špecifikácia predmetu nájmu,
Príloha č. 2 – Grafický náčrt pôdorysu jednotlivých podlaží Stavby.
Príloha č. 3 - Špecifikácia spoločných častí, spoločných priestorov a spoločných zariadení Stavby a jej príslušenstva,
Príloha č. 4 – Výpočtový list,
Príloha č. 5 – Podmienky BOZP a OPP pre nájomcov.
- 10.7** Vzájomne vzťahy zmluvných strán z tejto Zmluvy vzniknuté, ale touto Zmluvou neupravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami OZ upravujúcimi zmluvný typ Nájomnej zmluvy a ustanoveniami ZoN.

10.8 Zmluvné strany vyhlasujú a svojim podpisom pod text tejto listiny potvrdzujú, že si Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, ich vôľa uzavrieť túto Zmluvu je slobodná a vážna. Svoj súhlas so Zmluvou potvrdzujú svojimi podpismi pod text tejto Zmluvy.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

.....

Ing. Ján Kohútik, zástupca predsedu úradu

.....

MUDr. Renáta Vandriaková, MPH, riaditeľka UNB