

ZMLUVA
O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. NSM-3-121/2024

uzavretá v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:	Univerzitná nemocnica - Nemocnica svätého Michala, a. s.
sídlo:	Satinského I. 7770/1, 811 08 Bratislava
IČO:	44 570 783
IČ DPH:	SK2022738586
zapísaný:	v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka č.: 4677/B

bankové spojenie:	
v zastúpení:	Doc. MUDr. Mgr. Ladislav Kužela, PhD., MPH, predseda predstavenstva a generálny riaditeľ

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:	IBD PLUS s. r. o.
sídlo:	Cintorínska 3/b, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 08
štatutárny orgán:	Margaréta Šlechtová Kačníková, konateľ spoločnosti
IČO:	48 172 081
IČ PDH:	SK2120112863,
Zapísaný:	v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 10430/B

bankové spojenie:
(ďalej len „nájomca“)

(nájomca a prenajímateľ ďalej spoločne tiež ako „zmluvné strany“ alebo každý z nich samostatne ako „zmluvná strana“)

sa dohodli na znení tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“):

Článok I.
Predmet a účel nájmu, vymedzenie pojmov

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - stavby súpisné číslo 6778 postavenej na pozemku parcelné číslo 8680/7,9,15,16, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, zapísanej na liste vlastníctva číslo 10288 vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava, pre katastrálne územie Staré Mesto, obec BA – m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I. Adresa nehnuteľnosti je Cintorínska 3A, Bratislava (ďalej len „stavba“ alebo „budova“).
2. Prenajímateľ prenecháva touto zmluvou nájomcovi do dočasného užívania (nájmu) nasledovné nebytové priestory nachádzajúce sa v stavbe: **sklad označený ako miestnosť 1.22, nachádzajúci sa na 1 PP budovy o výmere 16,43 m²** (ďalej len „predmet nájmu“).
3. Pôdorys predmetu nájmu a jeho presné umiestnenie v rámci 1 podzemného podlažia budovy je znázornené grafickým spôsobom v prílohe č. 1 (ďalej len „pôdorys“) tejto zmluvy.

4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do užívania za účelom jeho užívania ako skladu. Zmena účelu nájmu je možná len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomateľa.
5. Okrem predmetu nájmu je nájomca oprávnený užívať aj spoločné priestory budovy nevyhnutné na prístup k predmetu nájmu (komunikačné priestory) a spoločné sociálne zariadenia určené pre užívateľov budovy nachádzajúce v budove (ďalej len „spoločné nebytové priestory“).
6. Nájomca vyhlasuje, že predmet nájmu, jeho priestorové usporiadanie i technický stav pozná a tieto v celom rozsahu akceptuje. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že predmet nájmu je ku dňu uzavretia tejto zmluvy spôsobilý na dohodnuté užívanie, netrpí žiadnymi vadami a nepožaduje žiadne úpravy ani opravy predmetu nájmu.

Článok II.

Doba nájmu, prevzatie predmetu nájmu

1. Nájom predmetu nájmu je zmluvnými stranami dohodnutý na dobu určitú 1 rok odo dňa 15.06.2024, alebo odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, podľa toho, ktorá z uvedených skutočností nastane neskôr. V prípade, ak žiadna zmluvná strana neoznámí písomne (postačuje e-mail) druhej zmluvnej strane najmenej 1 mesiac pred skončením dohodnutej doby nájmu (alebo predĺženej doby nájmu), že trvá na skončení doby nájmu, predlžuje sa doba nájmu o 1 rok. Predĺženie doby nájmu spôsobom podľa predchádzajúcej vety je možné i opakovane.
2. Predmet nájmu bude nájomcovi odovzdaný do užívania dňa 15.06.2024 na základe písomného preberacieho protokolu, v ktorom bude opísaný technický stav predmetu nájmu, stavy meračov médií (pokiaľ sú v nebytovom priestore inštalované) a ďalšie skutočnosti podľa požiadavky niektorej zo zmluvných strán. Spoločne s predmetom nájmu odovzdá prenájomateľ nájomcovi tiež kľúče od predmetu nájmu, príp. ďalšie predmety (karty, čipy a pod.) slúžiace na vstup do budovy a do nebytových priestorov, o čom zmluvné strany vykonajú záznam v preberacom protokole.
3. Vrátenie predmetu nájmu po skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu, vykonajú zmluvné strany taktiež na základe písomného protokolu s obsahovými náležitosťami primerane náležitostiam preberacieho protokolu uvedeným v bode 2. tohto článku. Predmet nájmu sa považuje za vrátený prenájomateľovi až podpisom písomného protokolu zástupcami oboch zmluvných strán.

Článok III.

Nájomné -výška, splatnosť, spôsob platby

1. Nájomca je povinný odo dňa začatia doby nájmu podľa čl. II bod 1. tejto zmluvy platiť prenájomateľovi za užívanie predmetu nájmu mesačné nájomné vo výške **9,50 EUR za 1 m²** plochy predmetu nájmu mesačne, t.j. mesačne celkovo **156,09 EUR** (ďalej len „nájomné“). K nájomnému bude pripočítaná DPH v zákonnej sadzbe, ktorú je nájomca povinný platiť prenájomateľovi spolu s nájomným.
2. Nájomné uvedené v bode 1 tohto článku nezahŕňa platby za energie a náklady na služby spojené s užívaním predmetu nájmu (ďalej spoločne len „platby za služby“), ktoré bude nájomca uhrádzať zálohovo vo výške 4 EUR za 1 m² plochy predmetu nájmu mesačne, t.j. mesačne celkovo **65,72 EUR**. K zálohovej platbe za služby bude pripočítaná DPH v zákonnej sadzbe, ktorú je nájomca povinný platiť prenájomateľovi spolu s platbou za služby.
3. Platby za služby zahŕňajú nasledovné energie a služby zabezpečované prenájomateľom v spoločných priestoroch budovy: elektrika, teplo, výťah, upratovanie, EPS (vrátane revízií), daň z nehnuteľností, zrážky.
4. Platby za služby zahŕňajú platby zahŕňajú nasledovné energie a služby zabezpečované prenájomateľom v predmete nájmu: elektrika, teplo.
5. Platby nájomného a zálohových platieb za služby budú vykonávané v mene EUR, a to bezhotovostným prevodom na účet prenájomateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo na iný účet písomne oznámený prenájomateľom nájomcovi samostatným oznámením.

6. Nájomné spolu so zálohovými platbami za služby je splatné mesačne vopred na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, a to so splatnosťou 20 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi. Nájomné a zálohu platieb za služby za prvý mesiac užívania predmetu nájmu uhradí nájomca v lehote do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
7. Akákoľvek platba podľa tejto zmluvy sa považuje za zaplatenú jej pripísaním na účet prenajímateľa.
8. Pri oneskorenej úhrade nájomného, zálohovej platby za služby, alebo akýchkoľvek iných platieb podľa tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu úroky z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý, čo i len načatý deň omeškania, až do zaplatenia dlžnej sumy.
9. V prípade, ak bez zavinenia nájomcu dôjde k takému poškodeniu predmetu nájmu, prípadne k obmedzeniu jeho užívania, že užívanie predmetu nájmu bude vylúčené alebo obmedzené, má nájomca právo na zníženie alebo odpustenie nájomného podľa zásad uvedených v § 673 a § 674 Občianskeho zákonníka, ak z tejto zmluvy nevyplýva inak.
10. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného v závislosti od úrovne inflácie jedenkrát ročne. Nájomné platné k 31.12. bežného roka sa zvýši o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom SR a to od 1. januára nasledujúceho roka. Písomné oznámenie o zvýšení nájomného zašle prenajímateľ nájomcovi do 31.3. nasledujúceho roka. Nájomca uhradí rozdiel medzi uhradeným nájomným za I. štvrťrok s novou zvýšenou výškou nájomného v lehote uvedenej v písomnom oznámení bez vystavenia faktúry prenajímateľom.
11. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku zálohovej platby za služby v závislosti od vývoja cien príslušnej služby, a to zaslaním písomného oznámenia (postačuje e-mailom) o zmene výšky zálohovej platby za služby. V takomto prípade je nájomca povinný platiť zálohovú platbu v novej (zmenenej) výške počnúc mesiacom nasledujúcim po mesiaci, v ktorom bolo oznámenie prenajímateľa o zmene výšky zálohovej platby za služby nájomcovi doručené.
12. Vyúčtovanie zálohových platieb za služby vykoná prenajímateľ vždy k 31.12. každého kalendárneho roka a tiež vždy ku dňu skončenia doby nájmu, z akéhokoľvek dôvodu. Vyúčtovanie zálohových platieb za služby zašle prenajímateľ nájomcovi do 90 dní od rozhodného dňa, ku ktorému sa vyúčtovanie zálohových platieb vykonáva (postačuje e-mailom). V prípade, pokiaľ výsledok vyúčtovania bude nedoplatok nájomcu, uhradí nájomca tento nedoplatok do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Pokiaľ výsledkom vyúčtovania bude preplatok, vráti prenajímateľ preplatok nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi.
13. Vyúčtovanie zálohových platieb za služby vykoná prenajímateľ:
 - a) podľa skutočnej spotreby energií v predmete nájmu, pokiaľ budú v predmete nájmu osadené príslušné merače energií a
 - b) podľa pomeru podlahovej plochy predmetu nájmu k podlahovej ploche všetkých nebytových priestorov nachádzajúcich sa budove, vo vzťahu k službám poskytovaným prenajímateľom v súvislosti s užívaním predmetu nájmu, príp. budovy a vo vzťahu k energiám, ktorých spotreba nebude určená meračmi podľa písm. a) tohto bodu 13.
14. Nájomca je povinný spoločne s prvým nájomným uhradiť prenajímateľovi i depozit (ďalej len „depozit“) vo výške 2-mesačného nájomného. Depozit môže prenajímateľ použiť výlučne na úhradu prípadných neodstránených škôd spôsobených na predmete nájmu nájomcom počas doby nájmu, ako aj na úhradu akýchkoľvek nezaplatených pohľadávok prenajímateľa, ktorých úhradou je povinný nájomca. O použití depozitu alebo jeho časti, je prenajímateľ povinný bezodkladne informovať nájomcu (postačuje e-mailom), a to najneskôr do 10 dní od použitia depozitu. Nájomca je povinný do 10 dní od obdržania informácie prenajímateľa podľa predchádzajúcej vety doplniť depozit na pôvodnú výšku. Nespotrebovanú časť depozitu je povinný prenajímateľ vrátiť nájomcovi do 10 dní po skončení nájmu, nie však skôr, ako dôjde k úhrade všetkých záväzkov nájomcu voči prenajímateľovi plynúcich z tejto nájomnej zmluvy.

Článok IV. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. V prípade, ak na predmete nájmu alebo budove vznikne škoda v dôsledku konania nájomcu, pričom za konanie nájomcu sa pre účely tohto bodu považuje konanie zamestnancov nájomcu alebo osôb zdržujúcich sa v predmete nájmu alebo v budove a nájomca nemá proti takémuto konaniu resp. poškodeniu uzatvorenú poisťnú zmluvu, z ktorej by bola uhradená náhrada takto vzniknutej škody, je nájomca povinný nahradiť prenajímateľovi škodu, ktorá na predmete nájmu alebo budove vznikla, a to v celom rozsahu.
2. Nájomca môže užívať predmet nájmu len v súlade s účelom dohodnutým v tejto Zmluve. Nájomca je povinný dodržiavať povinnosti stanovené mu touto zmluvou a všeobecne záväznými právnymi predpismi a riadne a včas platiť nájomné, zálohy na platby za služby a ostatné platby podľa zmluvy.
3. Na vykonanie stavebných úprav alebo iných zmien v predmete nájmu počas platnosti tejto zmluvy sa vyžaduje predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa.
4. Pokiaľ nájomca uskutoční na predmete nájmu alebo budove stavebné úpravy či stavebné zmeny, nájomca je pri ukončení nájmu povinný stavebné úpravy a/alebo zmeny odstrániť na vlastné náklady a uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Uvedená povinnosť platí bez ohľadu na to, či stavebné úpravy a/alebo zmeny boli vykonané so súhlasom prenajímateľa alebo bez súhlasu prenajímateľa.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je povinný vykonávať a zabezpečovať opravy spoločných nebytových priestorov v budove a predmetu nájmu; elektrické osvetlenie spoločných nebytových priestorov; upratovanie a údržbu spoločných nebytových priestorov, údržbu stavby a ostatných priestorov; strešného plášťa vrátane klampiarskych prvkov; betónového a oceľového skeletu stavby; zvislých rozvodov kanalizácie vodovodu, UK, chladenia; fasádneho plášťa, pokiaľ nejde o žiadne pohyblivé okná a údržbu predmetu nájmu, avšak len v rozsahu, v akom túto nezabezpečuje nájomca podľa tejto zmluvy.
6. Za účelom splnenia povinností prenajímateľa uvedených v bode 5 tohto článku je nájomca povinný umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu v nevyhnutnom rozsahu, a to na základe predchádzajúceho písomného oznámenia prenajímateľa doručeného nájomcovi (postačuje e-mailom) najmenej 24 hodín vopred, s výnimkou havarijného stavu, kedy je nájomca povinný umožniť vstup prenajímateľovi okamžite.
7. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu za nasledovných podmienok: Vstup do predmetu nájmu je možný len za prítomnosti osoby poverenej nájomcom, ibaže nájomca v konkrétnom prípade na tom netrvá, čo oznámi prenajímateľovi písomne (postačuje e-mail) alebo to písomne potvrdí. Prenajímateľ a/alebo osoby ním poverené na výkon činností sú povinné pri vstupe do predmetu nájmu dodržiavať všetky predpisy, ktoré sa môžu týkať prevádzky nájomcu, najmä pokiaľ ide o predpisy týkajúce sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, požiarnej ochrany, ochrany zdravia, hygienických požiadaviek, a pod.
8. Ak opravy a údržba podľa bodu nevyžaduje vstup do predmetu nájmu, avšak môže mať vplyv na užívanie predmetu nájmu nájomcom, prenajímateľ je povinný písomne (postačuje e-mail) oznámiť nájomcovi termín konania týchto činností min. 48 hodín vopred; uvedené platí i pre akékoľvek iné činnosti prenajímateľa, najmä pokiaľ ide o vylepšenia, stavebné úpravy, dostavby, prístavby, a rekonštrukcie a pod.
9. Prenajímateľ môže v predmete nájmu uskutočniť vylepšenia, stavebné úpravy, dostavby, prístavby a rekonštrukcie a pod. po predchádzajúcej písomnej dohode s nájomcom, v ktorej sa dohodnú podmienky a čas vykonania vyššie uvedených prác; ak sa písomne nedohodne inak. Úpravy mimo predmetu nájmu je prenajímateľ oprávnený vykonať aj bez súhlasu nájomcu. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi a/alebo osobám povereným prenajímateľom za týmto účelom vstup do predmetu nájmu v nevyhnutnom rozsahu.
10. Prenajímateľ sa zaväzuje, že vyššie uvedenými činnosťami nebude v neprimeranej miere obmedzovať nájomcu v užívaní predmetu nájmu, okrem prípadu havarijnej situácie. Prenajímateľ sa zaväzuje, že akékoľvek takéto činnosti budú realizované v čo najkratšej dobe a takým

spôsobom, aby nerušili alebo neobmedzovali hlukom, prašnosťou, vibráciami, pachom a ďalšími nepriaznivými vplyvmi nájomcu a jeho návštevníkov. V prípade nevyhnutného zásahu v rámci bezodkladného odstránenia havarijnej situácie je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu aj bez súhlasu nájomcu resp. bez prítomnosti nájomcu a/alebo poverených zamestnancov nájomcu, ak ich prítomnosť nie je možné včas zabezpečiť a hrozí vážne nebezpečenstvo z omeškania; prenajímateľ však o prehliadke vopred telefonicky upovedomí nájomcu, ak je to možné. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že v prípade, ak nastane taká havarijná situácia, že si vyžiada prerušenie užívania predmetu nájmu nájomcom a so súhlasom nájomcu sa v predmete nájmu budú vykonávať činnosti smerujúce k odstráneniu havarijnej situácie, tak prerušenie užívania predmetu nájmu nepovažuje za porušenie povinností prenajímateľa zabezpečiť riadne užívanie predmetu nájmu.

11. Nájomca nemôže prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo do obdobného užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
12. Nájomca je povinný konať tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu.
13. Nájomca je oprávnený vo svojom vlastnom mene a na svoje náklady uplatňovať akékoľvek výdavky súvisiace s opravami a údržbou, ktoré v predmete nájmu vykonal v súlade s touto zmluvou. Nájomca je povinný odstrániť všetky škody, ktoré spôsobil zamestnanec alebo pracovník nájomcu alebo osoba zdržujúca sa v predmete nájmu so súhlasom nájomcu prenajímateľa na vlastné náklady. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený vykonávať na Predmete nájmu pravidelnú prehliadku, a to za účelom zistenia závad alebo poškodenia na predmete nájmu. Nájomca je povinný do 14 dní od doručenia zoznamu závad na predmete nájmu, v dôsledku ktorých by mohlo dôjsť ku (a) škodám na majetku prenajímateľa a/alebo (b) škodám na predmete nájmu, resp. na stavebných prácach, ktoré zhotovoval prenajímateľ, ktoré boli prenajímateľom zistené na predmete nájmu v rámci pravidelnej prehliadky predmetu nájmu a oznámiť prenajímateľovi spôsob a termín začiatku prác na odstránení zistených závad. Termín začiatku prác podľa predchádzajúcej vety určí nájomca v oznámení podľa závažnosti závady, pričom lehota, v ktorej nájomca začne s vykonávaním prác je najneskôr do 14 dní odo dňa doručenia oznámenia prenajímateľovi. Ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, je nájomca povinný odstrániť závady v primeranej lehote. Pri nedodržaní dohodnutých termínov, je prenajímateľ oprávnený vykonať opravu neodstránených zistených závad na náklady nájomcu.
14. Nájomca je povinný v prípade zistenia bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré je na predmete nájmu povinný vykonávať prenajímateľ.
15. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať bežnú údržbu a drobné opravy predmetu nájmu, za ktoré sa považujú čiastkové úkony údržby a drobných opráv do výšky 250 EUR bez DPH za každú opravu a/alebo úkon údržby.
16. Ak nájomca vynaložil na predmete nájmu náklady pri oprave, na ktorú je povinný prenajímateľ a prenajímateľ nevykonal opravu napriek písomnému upozorneniu nájomcu s poskytnutím primeranej lehoty, má nájomca nárok na náhradu týchto nákladov. Ak prenajímateľ vynaložil na predmet nájmu náklady pri oprave, na ktorú je povinný nájomca a nájomca nevykonal opravu napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa s poskytnutím primeranej lehoty, má prenajímateľ nárok na náhradu týchto nákladov nájomcom.
17. Nájomca je s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa oprávnený označiť predmet nájmu pri vstupe do predmetu nájmu informačnou tabuľkou s jeho logom a s úradnými hodinami a montáž tabuľky bude uskutočnená v spolupráci so zástupcom prenajímateľa, ktorému bude montáž vopred nahlásená, ako aj umiestniť na stavbe, v ktorej sa nachádza predmet nájmu, informačné tabule v areáli prenajímateľa pričom rozsah a spôsob označenia predmetu nájmu a umiestnenia informačných tabúľ vopred odsúhlasí prenajímateľ. Úhrada za umiestnenie vecí uvedených v tomto bode počas doby platnosti tejto zmluvy za podmienky ich odsúhlasenia prenajímateľom, je zahrnutá v nájomnom.
18. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať 24 hod. denne. Prenajímateľ je povinný umožniť vstup do predmetu nájmu nájomcovi, resp. povereným zamestnancom nájomcu 24 hod. denne

počas celej doby trvania nájmu a po jeho skončení až do vypratania a odovzdania nebytových priestorov.

19. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu.
20. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať prenájomcu o všetkých skutočnostiach brániacich riadnemu užívaniu predmetu nájmu a spoločných nebytových priestorov.
21. Nájomca nie je oprávnený pripevňovať na steny, stropy, alebo iné miesta v predmete nájmu predmety, ktoré by mohli predstavovať neprimerane veľkú záťaž.
22. Nájomca nebude odkladať žiadne predmety v spoločných nebytových priestoroch.
23. Akékoľvek činnosti nájomcu, ktoré by mohli spôsobiť zmeny vonkajšieho vzhľadu predmetu nájmu či stavby podliehajú predchádzajúcemu písomnému súhlasu prenájomcu.

Článok V. Bezpečnostné opatrenia

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu a spoločné nebytové priestory v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, slovenskými technickými normami a hygienickými bezpečnostnými a protipožiarňami predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
2. Nájomca zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci svojich zamestnancov v Predmete nájmu v zmysle ustanovení zákona č. 124/2006 Z. z. o BOZP v znení neskorších predpisov.
3. Nájomca bezodkladne oznámi vedúcemu pracovníkovi bezpečnostnej služby zabezpečujúcej ochranu stavby každú udalosť ohrozujúcu bezpečnosť osôb a majetku v predmete nájmu a v Stavbe.

Článok VI. Skončenie nájmu

1. Nájom končí uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa tejto zmluvy.
2. Nájom môže skončiť písomnou dohodou zmluvných strán i pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
3. Okrem prípadov výslovne uvedených v tejto zmluve Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu aj z nasledovných dôvodov, a to:
 - a) nájomca napriek obdržanému písomnému upozorneniu prenájomcu s lehotou na nápravu v trvaní najmenej 10 dní naďalej užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou;
 - b) nájomca mešká s platením nájomného alebo zálohových platieb za služby alebo úhradou nedoplatkov podľa vyúčtovania záloh a v tomto omeškaní zotrvá napriek písomnému upozorneniu obdržanému od prenájomcu, v ktorom mu bola poskytnutá lehota na nápravu minimálne 10 dní odo dňa doručenia tohto upozornenia;
 - c) bolo rozhodnuté o odstránení stavby, v ktorej sa nachádza predmet nájmu alebo o zmenách stavby, v ktorej sa nachádza predmet nájmu, čo bráni užívať nebytový priestor;
 - d) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenájomcu a napriek písomnému upozorneniu prenájomcu s lehotou na nápravu v trvaní najmenej 10 dní nezabezpečí nápravu;
 - e) ak uskutoční nájomca alebo s jeho vedomím iné osoby akékoľvek stavebné zmeny predmetu nájmu v rozpore s touto zmluvou a nájomca neuskutoční nápravu a to tak, že neuvedie predmet nájmu do pôvodného stavu pred vykonaním vyššie uvedených stavebných zmien alebo stavebných úprav ani po obdržaní písomnej výzvy od prenájomcu, v ktorej mu bola na nápravu poskytnutá 10-dňová lehota;
 - f) ak nájomca napriek písomnému upozorneniu prenájomcu neodstránil vady na predmete nájmu ku ktorým je povinný a nájomca neuskutoční nápravu ani po obdržaní písomnej výzvy od prenájomcu, v ktorej mu bola na nápravu poskytnutá 10 dňová lehota;
 - g) bez uvedenia dôvodu.

4. Okrem prípadov výslovne uvedených v tejto zmluve nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu aj z nasledovných dôvodov, a to:
 - a) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie a prenajímateľ napriek písomnej výzve nájomcu s určením primeranej lehoty na nápravu, najmenej však v trvaní 10 dní, nezabezpečí nápravu;
 - b) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce s § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, a to v rozsahu na ktoré je prenajímateľ povinný v zmysle tejto zmluvy a prenajímateľ napriek písomnej výzve nájomcu s určením primeranej lehoty na nápravu, najmenej však v trvaní 10 dní, nezabezpečí nápravu.
 - c) ak prenajímateľ napriek písomnému upozorneniu nájomcu neodstráni vady na predmete nájmu ku ktorým je povinný prenajímateľ a neuskutoční nápravu ani po obdržaní písomnej výzvy od nájomcu, v ktorej mu bola na nápravu poskytnutá 10 dňová lehota.
 - d) ak po dobu dlhšiu ako 30 dní nebude mať nájomca zabezpečený prístup do predmetu nájmu;
5. Ak v tejto Zmluve nie je výslovne uvedené inak, výpovedná lehota je pre prenajímateľa aj nájomcu rovnaká a je 2 mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola takáto písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
6. V prípade akéhokoľvek spôsobu ukončenia nájomného vzťahu založeného touto zmluvou pred uplynutím dohodnutej (alebo predĺženej) doby nájmu je nájomca povinný do 10 kalendárnych dní odo dňa skončenia zmluvy na vlastné náklady vypratať predmet nájmu a odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi, a to na základe odovzdávacieho protokolu. V odovzdávacom protokole sa uvedú vady predmetu nájmu vzniknuté počas trvania nájmu. Tieto vady je nájomca povinný odstrániť na vlastné náklady v lehote určenej zmluvnými stranami, najneskôr však v primeranej lehote s ohľadom na charakter prípadnej vady.
7. Ak nájomca poruší túto svoju povinnosť a v lehote stanovenej pri odovzdávaní predmetu nájmu vady neodstráni, má prenajímateľ voči nájomcovi nárok na dohodnutú zmluvnú pokutu v sume 100 EUR za každý deň omeškania. Tým nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody v zmysle Občianskeho zákonníka.
8. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že ustanovenie § 14 písm. c) zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov sa neuplatní v prípade, ak nájomca zanikne s právnym nástupníctvom.

Článok VII. Doručovanie

1. Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti s touto Zmluvou a jej plnením (ďalej len „písomnosť“), musia byť urobené v písomnej forme a doručené na adresu druhej Zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo na inú adresu, ktorú oznámi táto zmluvná strana.
2. Obe zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si oznamovať zmenu adresy sídla bez zbytočného odkladu. Každá zmluvná strana je však vždy oprávnená uskutočniť doručenie na adresu, ktorá je ako sídlo zapísaná v obchodnom registri; za takúto adresu sa považuje aj adresa, ktorá prestala byť sídlom zmluvnej strany menej ako 14 dní od odoslania zásielky druhou zmluvnou stranou, ibaže zmluvná strana, ktorej sa doručuje, oznámi druhej zmluvnej strane zmenu tohto sídla pred odoslaním danej zásielky.
3. Písomnosť sa považuje za doručенú za nasledovných podmienok:
 - a) v prípade osobného doručovania alebo doručovania prostredníctvom kuriérskej služby sa písomnosť považuje za doručенú odovzdaním písomnosti oprávnenej osobe alebo inej osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto Zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručenke alebo kópii doručovanej písomnosti, alebo odmietnutím prevzatia písomnosti takou osobou;
 - b) v prípade doručovania prostredníctvom Slovenskej pošty, doručením na adresu zmluvnej strany a v prípade doporučenej zásielky odovzdaním písomností osobe oprávnenej prijímať

pisomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručení. V prípade, ak zmluvná strana nie je zastihnutá, písomnosť sa uloží na pošte a zmluvná strana sa vhodným spôsobom vyzve, aby si písomnosť vyzdvihla. Písomnosť sa považuje za doručenie dňom, keď si ju druhá zmluvná strana v úložnej dobe vyzdvihne, pričom úložná doba nesmie byť menej ako 15 dní. V prípade, ak sa písomnosť vráti ako nedoručená z dôvodu, že zmluvná strana je neznáma, zmenila adresu alebo z iného dôvodu (napr. neprevzatie v úložnej dobe), písomnosť sa považuje za doručenie dňom vrátenia nedoručenej zásielky s písomnosťou a to i vtedy, ak sa zmluvná strana o tom nedozvie;

- c) v prípade doručovania prostredníctvom emailu sa písomnosť považuje za doručenie nasledujúci pracovný deň po odoslaní e-mailu na e-mailovú adresu kontaktných osôb uvedených v článku VIII. zmluvy.
- 4. Písomnosti, ktorých obsah sa týka platnosti, účinnosti, znenia zmluvy, alebo ich obsah považuje doručujúca zmluvná strana za podstatný z iného dôvodu, sa považujú za doručenie len, ak boli doručené spôsobom podľa tohto článku tejto zmluvy.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

- 1. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných kontaktných osobách na účely plnenia tejto zmluvy:
Za Prenajímateľa: Ing. Veronika Klochanová, e-mail:

Za Nájomcu Mgr. Natália Árvaiová, e-mail:
- 2. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že ani jedna zo zmluvných strán nie je oprávnená jednostranným právny úkonom započítať si akékoľvek svoje pohľadávky proti pohľadávkam druhej zmluvnej strany vzniknutým na základe a/alebo v súvislosti s touto zmluvou, pokiaľ nie je dohodnuté v Zmluve inak.
- 3. Ak je akékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy neplatné alebo neúčinné alebo sa stane takým v budúcnosti, nemá to vplyv na platnosť a účinnosť ostatných ustanovení zmluvy, pokiaľ z povahy neplatného alebo neúčinného ustanovenia zmluvy alebo z jeho obsahu alebo z okolností, za ktorých bolo dojednané, nevyplýva, že takéto neplatné alebo neúčinné ustanovenie nemožno oddeliť od ostatného obsahu. Zmluvné strany sa dohodli, že takéto neplatné alebo neúčinné ustanovenie nahradia po vzájomnej dohode platným a účinným ustanovením, ktoré sa svojim obsahom bude najviac približovať významu nahradeného ustanovenia, a to do 30 kalendárnych dní odo dňa, kedy bola o možnej neplatnosti alebo neúčinnosti tohto ustanovenia preukázateľne informovaná druhá zmluvná strana.
- 4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nie je oprávnený postúpiť akékoľvek svoje pohľadávky voči prenajímateľovi podľa § 524 Občianskeho zákonníka plynúce z tejto zmluvy alebo súvisiace s touto zmluvou na tretí subjekt bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Právny úkon, na základe ktorého nájomca postúpi svoje pohľadávky bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa na tretiu osobu, je neplatný. Akýkoľvek súhlas prenajímateľa postúpením pohľadávok je platný iba v prípade, ak naň bol udelený predchádzajúci súhlas Ministerstva zdravotníctva SR. V prípade porušenia tohto záväzku zo strany nájomcu, vzniká prenajímateľovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty zo strany nájomcu v sume rovnajúcej sa 2 % istiny postúpenej pohľadávky.
- 5. Nájomca sa zaväzuje, že neprijme vyhlásenie podľa ustanovenia § 303 a nasl. zákona č. 513/1991 Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov (ručenie, ručiteľské vyhlásenie) od akejkoľvek tretej osoby vo vzťahu k pohľadávkam, ktoré by mu vznikli voči prenajímateľovi. Porušením tohto záväzku vzniká prenajímateľovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty zo strany nájomcu v sume rovnajúcej sa 2 % istiny pohľadávky.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky skutočnosti, informácie a údaje, ktoré sú uvedené v tejto Zmluve a/alebo ktoré budú uvedené v jej dodatkoch a prílohách a/alebo ktoré sa zmluvné strany dozvedeli v súvislosti s touto zmluvou, jej plnením, sú dôvernými informáciami (ďalej len „dôverné informácie“). Obidve Zmluvné strany sú povinné zachovávať mlčanlivosť o dôverných informáciách, ibaže by z tejto zmluvy alebo z príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov vyplývalo inak. Závazok zmluvných strán obsiahnutý v tomto článku zmluvy nezaniká ani po skončení jej účinnosti. Zmluvné strany sa zaväzujú, že dôverné informácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej zmluvnej strany nevyužijú pre seba a/alebo pre tretie osoby, neposkytnú tretím osobám a ani neumožnia prístup tretích osôb k dôverným informáciám okrem orgánov štátnej správy a územnej samosprávy. Za dôverné informácie sa považujú najmä, avšak nie len, všetky informácie a údaje týkajúce sa správnych konaní vedených na dopravnom úrade, zdravotnej dokumentácie žiadateľov, procesov, postupov pri rozhodovacej činnosti DÚ, písomné materiály a iné údaje v ústnej, písomnej, grafickej, elektronickej alebo akejkoľvek inej forme alebo médiu. Tieto informácie a údaje sa budú považovať za dôverné podľa § 271 Obchodného zákonníka.
7. Právne vzťahy medzi Zmluvnými stranami sa spravujú príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky. Zmluvné strany sa dohodli, že súdmi príslušnými na rozhodovanie akýchkoľvek sporov vyplývajúcich z tejto zmluvy sú súdy Slovenskej republiky.
8. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu tejto zmluvy obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia, podľa § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení v nadväznosti zákon 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, v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR. Za zverejnenie zmluvy v Centrálnom registri zmlúv zodpovedá nájomca.
9. Táto Zmluva je záväzná aj pre právnych nástupcov zmluvných strán.
10. Akékoľvek zmeny a doplnenia tejto zmluvy musia byť vykonané vo forme písomného dodatku, ktorý musí byť zmluvnými stranami riadne podpísaný.
11. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každý ma platnosť originálu, pričom 2 vyhotovenia sú určené pre nájomcu a 2 pre prenajímateľa.
12. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a vyhlasujú, že táto zmluva je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle, na znak čoho ju podpisujú.
13. Neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy je príloha č. 1 - pôdorys Predmetu nájmu.

V Bratislave, d

Prenajímateľ: _____

Nájomca:

.....
 Univerzitná nemocnica –
 Nemocnica svätého Michala, a. s.
 Doc. MUDr. Mgr. Ladislav Kužela, PhD., MPH
 predseda predstavenstva a generálny riaditeľ

.....
 IBD PLUS s. r. o.
 Margaréta Šlechtová Kačníková
 konateľ

CINTORÍNSKA 3A 1.PP

The floor plan illustrates the layout of the first floor (1.PP) of Cintorínska 3A. The building features a complex arrangement of rooms, including several large storage areas (SKLAD), a central corridor (CHODBA), and various specialized rooms. Key areas include:

- Storage Areas (SKLAD):** Multiple large storage spaces are distributed throughout the plan, including a large one in the upper right and several smaller ones along the perimeter.
- Corridor (CHODBA):** A central corridor system connects the various rooms, with several doorways marked with dimensions like 900 and 10610.
- Specialized Rooms:** These include a "ROZVODOVÁ ŠACHTA" (distribution shaft), a "VÝTAH" (elevator), and a "VÝMENNÍKOVÁ STANIČKA" (exchange station).
- Dimensions and Areas:** Numerous dimensions are provided for rooms and corridors, such as 11490, 10610, and 2170. Specific room areas are calculated and labeled, for example, -1-03 (104,94 m²), -1-02 (42,53 m²), and -1-12 (16,06 m²).
- Other Features:** The plan also shows a "VÝMENNÍKOVÁ STANIČKA" (exchange station) and a "VÝMENNÍKOVÁ STANIČKA" (exchange station) near the bottom right.

Č.Ú.	NÁZOV MESTNOSTI	m ²	Ohraničené trochv.	Meno dotčiaru/mazru
-0-01	CHODKA	40,80 m ²		
-0-02	ŽALAD	42,23 m ²		
-0-03	ŽALAD	104,94 m ²		
-0-04	CHODKA	11,64 m ²		
-0-05	VÝHRAVNÝCH ETANCA	9,48 m ²		
-0-06	ŽALAD	10,23 m ²		
-0-07	KVN	4,19 m ²		
-0-08	ŽALAD	7,16 m ²		
-0-09	CHODKA	0,75 m ²		
-0-10	VÝHRAVNÝCH	3,58 m ²		
-0-11	VÝHRAVNÝCH	19,58 m ²		
-0-12	CHODKA	7,15 m ²		
-0-13	ŽALAD	4,66 m ²		
-0-14	ŽALAD	3,96 m ²		
-0-15	VC			
-0-16	VC			
-0-17	VC			
-0-18	VC			
-0-19	VC			
-0-20	VC			
-0-21	VÝHRAVNÝCH MESTNOSTI	2,83 m ²		
-0-22	ŽALAD	16,43 m ²		
-0-23	ŽALADYNA SADOV	2,27 m ²		
-0-24	ROZVOHOD	15,21 m ²		
-0-25	ELASTIKOVÝCH	2,58 m ²		
-0-26	VÝHRAVNÝCH			
-0-27	ŽALAD	5,16 m ²		
-0-28	ŽALAD	41,71 m ²		
-0-29	ELASTIKOVÝCH	0,82 m ²		
-0-30	ŽALAD	14,51 m ²		

☐ **QINGHAI PROVINCE**
☐ **SHANXI PROVINCE**
☐ **SHANSHI PROVINCE**