

Nájomná zmluva

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov medzi

Prenajímateľom:

Obchodné meno: **SAAR s.r.o.**
Sídlo: Blagoevova 9, 851 04 Bratislava
IČO: 36818984
IČ DPH: SK2022444347
Zapísaný: v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sro, vl. č. 73039/B
Konajúci prostredníctvom: Ing. Marek Vrbovský, konateľ
Bankové spojenie: XXX
Číslo účtu: XXX

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomcom:

Obchodné meno: **Úrad pre dohľad nad zdravotnou starostlivosťou**
Sídlo: Želova 2, 829 24 Bratislava
IČO: 30 796 482
DIČ: 2021904456
IČ DPH: nie je platca DPH
Zriadený: zákonom č. 581/2004 Z. z. o zdravotných poisťovniach, o dohľade nad zdravotnou starostlivosťou a o zmene a doplnení niektorých zákonov
Zastúpený: MUDr. Mgr. Michal Palkovič, PhD., MHA, MPH, predseda úradu
Bankové spojenie: XXX
Číslo účtu: XXX

(ďalej len „nájomca“)

(nájomca a prenajímateľ ďalej aj ako „zmluvné strany“)

v nasledovnom znení:

ČI. I

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán v súvislosti s prenechaním predmetu nájmu do užívania nájomcovi.
2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania:
 - a) nebytové priestory v budove so súpisným číslom 527, stojacej na pozemku parcelné číslo 10497/5, popis Stavba, nachádzajúca sa v Bratislave, okres Bratislava II, katastrálne územie Nivy, zapísané v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 1658 (ďalej len ako „Budova“) o celkovej podlahovej ploche 4 339,7 m², spoločné priestory Budovy, tzn. spoločné vnútorné komunikačné priestory, výťahy a pod. (ďalej len ako „spoločné priestory“) pričom bližšia špecifikácia nebytových priestorov tvorí Prílohu č. 1A- špecifikácia nebytových priestorov (ďalej len ako „príloha č. 1A“).

Pre účely tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že pomerný rozsah z plochy na spoločných priestoroch je 166,36 m²,

- b) 10 parkovacích miest, ktoré sú bližšie špecifikované v Prílohe č. 1B- Pôdorys parkovacích miest (ďalej len ako „príloha č. 1B“),
- c) zariadenie na archiváciu dokumentov- posuvný regál TECNOROLL, výška 2630 mm, hĺbka posuvného regálu 600+40 mm tesniaci profil, dĺžka 5280+100 mm ovládacie koleso, počet kusov posuvných regálov 22 ks, počet úložných políc 7 s rozstupom 320 mm, mechanický pohon s reťazovým prevodom, uloženie koľajníc na jestujúcu OK podlahu, pevne s ňou spojené a prekrytované podestou, nainštalované v archívnych priestoroch predmetu nájmu, bližšie špecifikovaných v Prílohe č. 1C- zariadenie na archiváciu (ďalej len ako „príloha č. 1C“) (ďalej len ako „zariadenie na archiváciu“),

(ďalej len ako „predmet nájmu“).

- 3. Predmetom tejto zmluvy je súčasne záväzok nájomcu, uhrádzať prenajímateľovi nájomné podľa podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

Čl. II Účel nájmu

- 1. Účelom nájmu je využívanie predmetu nájmu ako administratívnych priestorov, pri výkone činností nájomcu, pre ktoré bol zriadený zákonom č. 581/2004 Z. z. o zdravotných poisťovniach, dohľade nad zdravotnou starostlivosťou a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- 2. Nájomca nie je oprávnený jednostranne zmeniť účel nájmu.

Čl. III Doba nájmu

- 1. Doba nájmu je na dobu určitú, od 15.06.2025 do 15.06.2033.
- 2. Zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu bude nájomcovi do užívania odovzdaný najneskôr v deň začatia nájmu podľa čl. III ods. 1 tejto zmluvy.
- 3. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na užívanie, na ktoré je podľa povahy veci určený a bez akýchkoľvek väd, ktoré by boli spôsobilé obmedziť nájomcu v nerušenom užívaní predmetu nájmu. Nájomca vyhlasuje, že je so stavom predmetu nájmu riadne oboznámený a pozná jeho stav. Ustanovenie čl. VI ods. 1 tým nie je dotknuté. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že nakoľko nájomca v čase podpisu tejto zmluvy užíva predmet nájmu na základe platnej nájomnej zmluvy s prenajímateľom, zmluvné strany netrvajú na vyhotovení písomného protokolu o odovzdaní predmetu nájmu.
- 4. V prípade, ak predmet nájmu bude mať akékoľvek vady, ktoré by boli spôsobilé obmedziť nerušené užívanie predmetu nájmu nájomcom, zmluvné strany o tom spíšu zápis. Obsahom zápisu bude najmä zoznam väd, termín ich odstránenia a podpisy zodpovedných osôb. Po dobu, kým nebudú vady odstránené, má nájomca nárok na zľavu z nájmu vo výške 3 % z ceny nájmu za kalendárny mesiac a to za každý deň až do riadneho odstránenia všetkých väd.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca má prednostné právo na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy (ďalej len „návrh novej zmluvy“), za rovnakých podmienok ako je medzi zmluvnými stranami dohodnuté v tejto zmluve, a to na dobu určitú v trvaní 5 rokov, pokiaľ nie je medzi zmluvnými stranami výslovne dohodnuté inak (ďalej len „Prednostné právo“). Prednostné právo je nájomca oprávnený u prenajímateľa uplatniť zaslaním návrhu novej zmluvy najneskôr 12 mesiacov pred uplynutím doby nájmu podľa čl. III ods. 1 tejto zmluvy, inak toto právo zanikne. Prenajímateľ je povinný návrh novej zmluvy akceptovať, okrem prípadu, ak obsahuje zásadné odchylné dojednania od podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

Čl. IV

Výška a splatnosť nájomného a prevádzkových nákladov

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi nájomné za predmet nájmu a prevádzkové náklady. Nájomca neposkytne prenajímateľovi žiadnu zábezpeku.
2. Nájomné je stanovené dohodou zmluvných strán nasledovne:
 - a) 185.199,07 Eur (slovom: stoosemdesiatpäťtisícstodevät'desiatdeväť Eur a sedem Centov) bez DPH za kalendárny štvrtrok za kancelárske a iné nebytové priestory, vlastné komunikačné priestory, skladové priestory predmetu nájmu a za pomerný rozsah plochy spoločných priestorov v zmysle čl. I ods. 2 písm. a) tejto zmluvy,
 - b) 2.546,10 Eur (slovom: dvetisícpäťstoštyridsaťšesť Eur a desať Centov) bez DPH za kalendárny štvrtrok za 10 parkovacích miest v zmysle čl. I ods. 2 písm. b) tejto zmluvy,
 - c) 6.136,65 EUR (slovom: šesťtisícstotridsaťšesť Eur a šesťdesiatpäť Centov) bez DPH za kalendárny štvrtrok za zariadenie na archiváciu v zmysle čl. I ods. 2 písm. c) tejto zmluvy,tzn., že celková výška nájomného za kalendárny štvrtrok je 193.881,82 EUR (slovom: stodevät'desiattritisícosemstoosemdesiatjedna Eur a osemdesiatdva Centov) bez DPH.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi popri nájomnom aj zálohové platby na prevádzkové náklady v celkovej výške 49.562,49 Eur bez DPH za kalendárny štvrtrok. Za prevádzkové náklady sa považujú všetky náklady na správu predmetu nájmu, spoločných priestorov, zariadenia na archiváciu a iné oprávnené náklady vzniknuté alebo merané v predmete nájmu, najmä náklady na dodávku elektrickej energie, vody, tepla, údržbu výťahu, odvoz a likvidáciu komunálneho a triedeného odpadu, upratovanie spoločných priestorov, správu budovy vrátane služby SBS a protipožiarnej ochrany a revízií. Výpočet a rozdelenie prevádzkových nákladov súvisiacich s predmetom nájmu je uvedený v prílohe č. 2- Prevádzkové náklady (ďalej len ako „príloha č. 2“) a v Prílohe č. 3- Podiel Nájomcu na Prevádzkových nákladoch Budovy (ďalej len „príloha č. 3“).
4. Rozdiely medzi predpokladanými a skutočnými prevádzkovými nákladmi budú zúčtované formou dobropisu alebo ľarchopisu vystaveného prenajímateľom a to pri vyúčtovaní prevádzkových nákladov minimálne raz ročne za predchádzajúce obdobie (najneskôr k 31.5. nasledujúceho kalendárneho roka za predchádzajúci kalendárny rok za predpokladu doručenia vyúčtovacích faktúr od dodávateľov prenajímateľa). Podiel Nájomcu na Prevádzkových nákladoch Budovy je uvedený v Prílohe č. 3. Zálohové platby za prevádzkové náklady na obdobie ďalšieho kalendárneho roka budú vychádzať z dosiahnutej výšky skutočných prevádzkových nákladov za predchádzajúci kalendárny rok, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Zmenu výšky zálohovej platby uplatní prenajímateľ písomným oznámením bez zbytočného odkladu po vyúčtovaní

rozdielov. Z písomného oznámenia o zmene výšky zálohových platieb musí byť zrejмый spôsob výpočtu zmenenej zálohovej platby a prílohou predmetného oznámenia musí byť kópia vyúčtovania prevádzkových nákladov. Z dôvodu právnej istoty zmluvné strany vyhlasujú, že čl. IV ods. 4 sa nevzťahuje na výšku platby prevádzkových nákladov za strážnu službu, tzn. že výška prevádzkových nákladov za strážnu službu je pevná a možno ju meniť len po vzájomnej dohode zmluvných strán v zmysle čl. IX ods. 4 tejto zmluvy.

5. K nájomnému a prevádzkovým nákladom bude účtovaná DPH v zmysle platných právnych predpisov.
6. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné a prevádzkové náklady vopred za kalendárny štvrtrok, za ktorý sa platí nájomné, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Splatnosť faktúry je 30 dní odo dňa jej doručenia. V prípade, ak nájom nebude trvať počas celého štvrtroka, má prenajímateľ nárok na úhradu pomernej časti nájomu.
7. Nájomca nie je povinný platiť nájomné, pokiaľ pre vady predmetu nájmu, ktoré nespôsobil, nemohol predmet nájmu užívať dohodnutým spôsobom alebo primerane povahe a určeniu veci. Ak nájomca môže užívať prenajatú vec z dôvodov uvedených v predchádzajúcej vete iba obmedzene, má nájomca nárok na primeranú zľavu z nájomného.
8. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že prenajímateľ je oprávnený každoročne po uplynutí celého kalendárneho roka, v ktorom nájom trvá, vždy s účinnosťou k 1.1. bežného kalendárneho roka zvýšiť nájomné o skutočnú ročnú mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok trvania nájmu, najviac však do výšky 3%. Zvýšenie nájomného je prenajímateľ oprávnený vykonať prvýkrát v roku 2026 a následne každý kalendárny rok. Úpravu nájomného za predmet nájmu uplatnením inflačnej doložky podľa tohto bodu zmluvy je prenajímateľ povinný oznámiť nájomcovi najneskôr 10 pracovných dní pred uplatnením inflačnej doložky. Zvýšené nájomné podľa tohto bodu zmluvy bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy v nasledujúcom fakturačnom období na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v zmysle podmienok ustanovených touto zmluvou.

Čl. V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nie je oprávnený vykonávať na predmete nájmu akékoľvek úpravy bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa. V prípade, ak prenajímateľ dal na vykonanie zmien súhlas a tieto zmeny zhodnotili predmet nájmu, prenajímateľ sa zaväzuje uhradiť nájomcovi náklady, o ktoré nájomca zhodnotil predmet nájmu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Prenajímateľ sa zaväzuje, že bezdôvodne neodoprie súhlas s úpravami, za predpokladu, ak:
 - a) úpravy žiadnym spôsobom neznížia hodnotu predmetu nájmu;
 - b) úpravy žiadnym spôsobom nebudú spôsobilé poškodiť predmet nájmu;
 - c) úpravy budú realizované tak, aby čo najmenej zasahovali do práv a právom chránených záujmov prenajímateľa alebo tretích osôb;
 - d) úpravy budú realizované v súlade s platnými právnymi predpismi.
2. Prenajímateľ je oprávnený počas doby nájmu vykonávať úpravy, údržbu alebo iné činnosti na predmete nájmu tak, aby čo najmenej obmedzoval nájomcu v užívaní. V prípade, ak sú činnosti podľa predchádzajúcej vety spôsobilé obmedziť nájomcu v užívaní predmetu nájmu, prenajímateľ je povinný informovať nájomcu o rozsahu,

zamýšľaných prác a predpokladaných obmedzeniach a to najneskôr 30 dní pred vykonaním týchto činností. Lehota podľa predchádzajúcej vety sa nevzťahuje na prípady, kedy hrozí vznik škody, na havarijný stav alebo v iných prípadoch, kedy výkon týchto činností nebolo možné predvídať. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie predmetných činností. Nájomca je oprávnený namietat' termín vykonávania predmetných činností v prípade, ak tieto činnosti s prihliadnutím na čas ich vykonávania sú spôsobilé obmedziť činnosť nájomcu v zmysle platných právnych predpisov; v takom prípade sa zmluvné strany zaväzujú vynaložiť maximálne úsilie na účelom dosiahnutia vzájomnej dohody.

3. Bežné opravy na predmete nájmu znáša nájomca. Pre účely tejto zmluvy sa za bežné opravy považujú také, ktorých náklady na opravu nepresiahnu 300,- Eur (slovom: tristo eur) za každú opravu jednotlivo.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potreby opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ, inak zodpovedá za škodu tým spôsobenú a nemá nároky v zmysle čl. IV ods. 7 tejto zmluvy.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje bez zbytočného odkladu vykonať všetky opravy na predmete nájmu, s výnimkou opráv, ktoré má znášať nájomca v zmysle čl. V ods. 3 tejto zmluvy. V prípade, ak na opravy vynaložil náklady nájomca, má nárok na ich úhradu, ak na to dal prenajímateľ súhlas, alebo ak prenajímateľ sám neodstránil vady na predmete nájmu.
6. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu tak, aby na predmete nájmu nevznikla škoda. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať v súlade s platnými právnymi predpismi, technickými normami, hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi a užívaním predmetu nájmu nesmie obťažovať tretie osoby neprímeraným hlukom, vibráciami a pod.
7. Za dodržiavanie právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (ďalej len ako „BOZP“) pri užívaní predmetu nájmu zodpovedá nájomca. V prípade, ak je nutné vykonať na predmete nájmu opravy alebo údržbu za účelom riadneho dodržiavania BOZP, je nájomca povinný o tom informovať prenajímateľa a prenajímateľ sa zaväzuje vykonať na predmete nájmu všetky opatrenia, ktoré by mohli ohroziť BOZP.
8. Povinnosti na úseku ochrany pred požiarmi v zmysle platných právnych predpisov v oblasti PO zabezpečuje prenajímateľ na náklady a v súčinnosti s nájomcom..
9. Nájomca zodpovedá za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v predmete nájmu a je povinný zabezpečiť ich predpísané odborné prehliadky a skúšky ako aj odstránenie väd, ak vzniknú.
10. Zmluvné vzťahy za účelom prevádzky telekomunikačných služieb uzatvára nájomca vo vlastnom mene, na vlastné náklady. V prípade, ak bude za týmto účelom nevyhnutná inštalácia káblov do predmetu nájmu, zariadení a pod., dáva prenajímateľ podpisom tejto zmluvy vopred súhlas na vykonanie takejto inštalácie na predmete nájmu.
11. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
12. Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať predmet nájmu len v prítomnosti nájomcu. O kontrole predmetu nájmu je prenajímateľ povinný vopred informovať nájomcu najmenej 10 dní vopred. Kontrola predmetu nájmu sa uskutoční počas pracovnej doby nájomcu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

13. Prenajímateľ je povinný vopred informovať o prípadnom špecifickom spôsobe užívania predmetu nájmu, najmä užívania zariadenia na archiváciu.
14. Nájomca je povinný zabezpečovať riadne upratovanie predmetu nájmu. Upratovanie spoločných priestorov zabezpečuje prenajímateľ.
15. Odvoz a likvidáciu odpadu je povinný zabezpečiť prenajímateľ. Náklady za odvoz a likvidáciu odpadu sú súčasťou prevádzkových nákladov v zmysle čl. IV ods. 3 tejto zmluvy.
16. Prenajímateľ vyhlasuje, že má na Budovu uzatvorené poistenie voči nasledovným rizikám: poistenie zodpovednosti za škody vzniknuté v súvislosti s vlastníctvom Budovy, prevádzkou Budovy a z činností prenajímateľa vo vzťahu k Budove, živelné poistenie a ďalšie. Nájomca berie na vedomie a uznáva, že poistné zmluvy na majetok uzatvorené prenajímateľom sa nebudú vzťahovať na majetok nájomcu, bez ohľadu na skutočnosť, či je tento majetok zabudovaný do predmetu nájmu alebo nie.
17. Prenajímateľ sa zaväzuje, že zvyšnú časť nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza predmet nájmu, neprenajme bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu tretím osobám, ktoré by v predmetnej nehnuteľnosti vykonávali takú činnosť, ktorá je nezlučiteľná s postavením nájomcu ako správneho orgánu, alebo ktorá by znižovala, prípadne bola by spôsobilá znižovať vážnosť, dôstojnosť a dobrú povesť nájomcu, najmä by v predmetnej nehnuteľnosti prevádzkovali stávkovú kanceláriu, kasíno, herňu a pod.. Taktiež sa prenajímateľ zaväzuje, že predmetnú nehnuteľnosť neprenajme bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu poskytovateľom zdravotnej starostlivosti, poisťovniam alebo akýmkoľvek iným osobám, ktorých činnosti podliehajú dohľadovým činnostiam nájomcu v zmysle platných právnych predpisov a ktorých prítomnosť by bola spôsobilá spochybniť objektivnosť a nestrannosť nájomcu pri výkone činností, ktoré mu boli zverené v zmysle platných právnych predpisov. V prípade, ak prenajímateľ požiada nájomcu o súhlas podľa tohto ustanovenia a nájomca sa písomne nevyjadrí do 15 pracovných dní, má sa za to, že nájomca súhlas udelil.

Čl. VI

Osobitné ustanovenia

1. Prenajímateľ sa zaväzuje, že najneskôr do 31.03.2025 vykoná na predmete nájmu kompletnú rekonštrukciu kúrenia a chladenia na 3. poschodí, opravu alebo výmenu okien na 3. poschodí, opravu alebo výmenu protipožiarnych dverí v celom predmete nájmu, opravu alebo výmenu poškodennej plávajúcej podlahy, opravu alebo výmenu poškodených podhládov, inšpekciu a následnú opravu zatekania do predmetu nájmu, vymaľuje všetky priestory, ktoré určí nájomca, opravu alebo výmenu vodovodných batérií tak, ako je to uvedené v Prílohe č. 4. (ďalej len „rekonštrukcia“). Porušenie povinnosti podľa tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že výlučným podkladom prenajímateľa pre vypracovanie harmonogramu rekonštrukčných prác je špecifikácia rekonštrukčných prác v presne a určite definovaných nebytových priestoroch určených nájomcom v rozsahu podľa bodu 1 tohto článku zmluvy. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oboznámený so zoznamom rekonštrukcie, ako aj špecifikáciou priestorov, v ktorých je nutné rekonštrukciu vykonať a že rozsah rekonštrukcie je určitý a zrozumiteľný.
3. Prenajímateľ realizuje rekonštrukciu na základe časového harmonogramu. Prenajímateľ je povinný vopred, bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 30 dní odo dňa

nadobudnutia účinnosti zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, predložiť časový harmonogram na schválenie nájomcovi. V prípade, ak by časový harmonogram bol spôsobilý ohroziť činnosť nájomcu alebo neprimerane zasiahnuť do užívania predmetu nájmu nájomcom, je nájomca povinný o tom bez zbytočného odkladu prenajímateľa informovať a prenajímateľ je povinný tento časový harmonogram upraviť podľa požiadaviek nájomcu. Nájomca sa zaväzuje, že bez vážnych dôvodov spôsobilých ohroziť činnosť nájomcu, nebude požadovať zmeny harmonogramu, a v prípade, ak nájomca bude požadovať zmeny harmonogramu, je nájomca povinný požadované zmeny riadne odôvodniť. Pri určovaní časového harmonogramu je prenajímateľ povinný postupovať s dostatočným časovým predstihom tak, aby sa rekonštrukcia vykonala najneskôr v lehote podľa čl. VI. ods. 1 tejto zmluvy; zmluvné strany berú na vedomie, že výhrady nájomcu k časovému harmonogramu nemajú vplyv na lehotu podľa čl. VI ods. 1 tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

4. Nájomca je povinný pre účely rekonštrukcie sprístupniť predmet nájmu prenajímateľovi. V prípade, ak nájomca nesprístupní predmet nájmu za účelom realizácie rekonštrukcie na predmete nájmu a/alebo akýmkoľvek spôsobom obmedzí/zmarí rekonštrukciu predmetu nájmu, prenajímateľ sa nedostáva do omeškania podľa bodu 1 tohto článku zmluvy a termín rekonštrukcie sa predĺži o dobu, počas ktorej nájomca nesprístupnil predmet nájmu. Nájomca nie je oprávnený sprístupniť prenajímateľovi predmet nájmu pre účely rekonštrukcie v prípade, ak neschválil časový harmonogram v zmysle čl. VI ods. 3 tejto zmluvy a v takom prípade sa nepredlžuje termín rekonštrukcie podľa čl. VI ods. 1 tejto zmluvy.
5. Zmluvné strany sa výslovne dohodli na tom, že realizáciu rekonštrukčných prác a/alebo jednotlivo rekonštrukčnej práce potvrdia na základe písomného protokolu o vykonaní rekonštrukčných prác, ktorý bude potvrdený oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán. Dňom protokolárneho odovzdania poslednej rekonštrukčnej práce sa záväzok prenajímateľa podľa bodu 1 tohto článku zmluvy považuje za splnený. Nájomca má právo odmietnuť podpísať písomný protokol o vykonaní rekonštrukčných prác v prípade, ak rekonštrukcia nebola vykonaná.

Čl. VII Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí uplynutím času, na ktorý je dohodnutý.
2. Nájom môže skončiť písomnou dohodou zmluvných strán i pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
3. Zmluvné strany sú oprávnené vypovedať túto zmluvu z dôvodov v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov. Výpovedná doba je 6 mesiacov a začína plynúť prvým dňom mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.
4. Zmluvné strany sú oprávnené okamžite odstúpiť od tejto zmluvy v prípade podstatného porušenia zmluvných povinností. V prípade, ak ide o nepodstatné porušenie zmluvných povinností, môže zmluvná strana od zmluvy odstúpiť len v prípade, ak druhá zmluvná strana nespĺní svoj záväzok ani v dodatočnej primeranej lehote, ktorá jej bola poskytnutá. Odstúpenie od zmluvy je účinné okamihom doručenia písomného odstúpenia zmluvnej strane. Zmluvné strany nie sú povinné si z dôvodu takéhoto odstúpenia vrátiť dovtedy poskytnuté plnenia, pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené inak. Odstúpenie nemá spätné účinky.

5. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje vypratať predmet nájmu a odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom ho nájomca prevzal do užívania, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a to najneskôr v posledný deň nájmu. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu zmluvné strany protokol. Úpravy na predmete nájmu vykonané počas užívania a ktoré boli realizované na náklady prenajímateľa ostávajú súčasťou predmetu nájmu a nájomca nie je povinný ich odstrániť. Úpravy, ktoré boli vykonané na náklady nájomcu, je povinný nájomca odstrániť a vrátiť predmet nájmu do pôvodného stavu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
6. V prípade, ak sa nájom skončí odstúpením od zmluvy, má nájomca na vypratanie predmetu nájmu 90 dní od okamihu doručenia odstúpenia od zmluvy adresátovi.

Čl. VIII Sankcie

1. V prípade, ak bude nájomca v omeškaní s úhradou nájomného alebo prevádzkových nákladov, má prenajímateľ nárok na zaplatenie úroku z omeškania vo výške v zmysle platných právnych predpisov.

Čl. IX Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť deň nasledujúci po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv.
2. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, jeden rovnopis je určený pre nájomcu a dva rovnopisy sú určené pre prenajímateľa.
3. Zmluvné strany potvrdzujú, že si oznámili všetky skutkové a právne okolnosti, o ktorých k dátumu podpisu zmluvy vedeli alebo museli vedieť, a ktoré sú relevantné vo vzťahu k uzavretiu zmluvy.
4. Zmenu podmienok dohodnutých v zmluve po dobu jej platnosti a účinnosti môžu zmluvné strany meniť na základe písomnej dohody vyhotovenej vo forme datovaného a číslovaného dodatku k zmluve podpísaného oprávnenými zástupcami zmluvných strán. Zmena sídla manažérov zmluvných strán, nevyžaduje uzavretie dodatku k zmluve.
5. Písomnosti podľa tejto zmluvy je možné doručovať poštou, kuriérom alebo elektronickými prostriedkami na e-mailovú adresu zmluvných strán uvedenú v tejto zmluve alebo na inú e-mailovú adresu oznámenú zmluvnou stranou. Elektronickými prostriedkami nie je možné zaslať odstúpenie od zmluvy, výpoveď zmluvy alebo také dokumenty, o ktorých to výslovne ustanovujú platné právne predpisy, táto zmluva alebo u ktorých to vyplýva z povahy veci. Pokiaľ sú písomnosti doručované e-mailom, považuje sa takáto písomnosť za doručenie okamihom potvrdenia adresáta o prijatí e-mailu a v prípade, ak adresát prijatie nepotvrdí, považuje sa za e-mail za doručenie nasledujúci pracovný deň.
6. Písomnosti doručované poštou sa považujú za doručenie prevzatím alebo odmietnutím prevzatia zásielky, a v prípade neprevzatia písomnosti uloženej u doručovateľa sa písomnosti považujú za doručenie okamihom vrátenia zásielky odosielateľovi. V prípade, ak zásielku nemožno na adrese podľa tohto bodu doručiť z dôvodu „Adresát neznámy“, považuje sa zásielka za doručenie dňom jej vrátenia odosielateľovi.

7. Prenajímateľ je oprávnený postúpiť práva a povinnosti, resp. pohľadávky a záväzky z tejto zmluvy v prospech tretej osoby výlučne na základe predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu.
8. Ak v tejto zmluve nie je uvedené inak, akákoľvek korešpondencia a dokumenty súvisiace s touto zmluvou musia byť doručované adresátovi v slovenskom jazyku alebo s úradne overeným prekladom do slovenského jazyka. Náklady spojené s vyhotovením korešpondencie a dokumentov a/alebo náklady spojené s úradným prekladom korešpondencie a dokumentov do slovenského jazyka znáša odosielateľ korešpondencie alebo dokumentov.
9. Práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia právnym poriadkom Slovenskej republiky. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a ustanoveniami Obchodného zákonníka.
10. V prípade zmeny všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich zmluvu, sa zmluvné strany zaväzujú upraviť obsah zmluvy tak, aby bol v súlade s týmito predpismi a aby čo najviac zodpovedal pôvodnému účelu.
11. V prípade, že niektoré ustanovenia zmluvy sú alebo sa z akéhokoľvek dôvodu stanú neplatné, neúčinné alebo nevynútiteľné, nemá to a ani nebude mať za následok neplatnosť, neúčinnosť alebo nevynútiteľnosť ostatných ustanovení zmluvy. Zmluvné strany sú povinné v dobrej viere rokovať, aby bolo neplatné, neúčinné alebo nevynútiteľné ustanovenie písomne nahradené iným ustanovením, ktorého vecný obsah bude zhodný alebo čo najviac podobný ustanoveniu, ktoré je nahradzované, pričom účel a zmysel zmluvy musí byť zachovaný.
12. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a že ich zmluvná voľnosť nebola obmedzená, že si zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
13. Zmluvné strany sa dohodli, že začiatkom nájmu podľa tejto zmluvy, t. j. 15.06.2025, zaniká Dohoda o službách č. 242/2010 uzatvorená medzi zmluvnými stranami dňa 07.06.2010.
14. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy sú jej prílohy:
 - a) Príloha č. 1A- špecifikácia nebytových priestorov
 - b) Príloha č. 1B- Pôdorys parkovacích miest
 - c) Príloha č. 1C- zariadenie na archiváciu
 - d) Príloha č. 2- Prevádzkové náklady
 - e) Príloha č. 3- Podiel Nájomcu na Prevádzkových nákladoch Budovy
 - f) Príloha č. 4- Zoznam rekonštrukčných prác

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

Nájomca:

Prenajímateľ:

.....
Úrad pre dohľad nad zdravotnou
starostlivosťou
MUDr. Mgr. Michal Palkovič, PhD., MHA, MPH,
predseda

.....
SAAR s.r.o.
Ing. Marek Vrbovský
konateľ