
Zmluva o nájme nebytového priestoru

uzatvorená podľa § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v spojení s § 663 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a v spojení s § 261 ods. 1 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako len „Zmluva“) medzi:

Prenajímateľ

Obchodné meno: **KIMEX Group s.r.o.**
Sídlo: Poštová 8, 040 01 Košice
IČO: 36 191 906
Zapísaný: v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, oddiel: Sro, vložka číslo: 11036/V
DIČ: 2020045995
IČ DPH: SK2020045995
V mene, ktorého koná: **Ing. Jozef Jankulák, konateľ spoločnosti**
JUDr. Jozef Benčíč, prokurista spoločnosti
Bankové spojenie: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, a.s.
Číslo účtu (v tvare IBAN): SK27 1111 0000 0001 0531 0005
E-mail: juhas@kimex.sk, veronika.makovancova@kimex.sk
Osoby oprávnené konať
Vo veciach technických: Michal Olejár
E-mail: michal.olejar@kimex.sk
(ďalej len „**Prenajímateľ**“ v príslušnom gramatickom tvare)

Nájomca

Obchodné meno: **Slovenská komora zubných lekárov**
Sídlo: Fibichová 14, 811 05 Bratislava
Adresa pre korešpondenciu: Regionálna komora zubných lekárov
Volgogradská 13, 080 01 Prešov
IČO: 176 396 46
DIČ: 2021176234
IČ DPH: SK2021176234
V mene, ktorého koná: MUDr. Igor Moravčík, prezident SKZL
MUDr. Miroslav Jánošík, MPH, prezident RKZL Prešov
E-mail: rkzlp@skzl.sk
Bankové spojenie: VÚB banka
Číslo účtu (v tvare IBAN): SK05 0200 0000 0020 0620 2454

(ďalej len „**Nájomca**“ v príslušnom gramatickom tvare)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu len „**Zmluvné strany**“ v príslušnom gramatickom tvare alebo jednotlivito „**Zmluvná strana**“ podľa použitého významu)

Článok I. ÚVODNÉ USTANOVENIA

1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – budovy nachádzajúcej sa na Volgogradskej ulici 13 v Prešove, vedenej Okresným úradom Prešov, katastrálny odbor, na LV č. 10438, v katastrálnom území Prešov, obec: PREŠOV, okres: Prešov, ako:

1.1.1 Stavba so súp. č. 8921, postavená na parc. č. 9112/16 o výmere 1449 m², parcela registra „C“, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, druh stavby: Priemyselná budova,

Popis stavby: Administratívna budova, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 – k celku; (ďalej aj ako len „**Administratívna budova**“)

Článok II. PREDMET A ÚČEL ZMLUVY

- 2.1 Prenajímateľ týmto prenájíma Nájomcovi za odplatu:
- 2.1.1 **nebytový priestor - miestnosť č. 310, č. 311** o výmere 47 m² nachádzajúci sa v Administratívnej budove na 3.NP (ďalej aj ako len „**Kancelárske priestory**“); (všetko spolu aj ako len „**Predmet nájmu**“) a Nájomca si prenájíma uvedené nehnuteľnosti od Prenajímateľa a je oprávnený používať ich len v rámci povoleného užívania, t. j. na účel definovaný v odseku 2.4 nižšie, podľa ustanovení a podmienok uvedených v tejto Zmluve. Najmä, Nájomca bude platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu dohodnuté nájomné, poplatky za služby a ďalšie čiastky podľa tejto Zmluvy.
- 2.2 Kancelárske priestory pozostávajú z 2 miestností. Kancelárske priestory sú ohraničené osami deliacich stien medzi kancelárskymi priestormi a spoločnými priestormi alebo inými susediacimi priestormi, a osami fasády Administratívnej budovy, vždy sú však ohraničené vonkajšou hranicou dverí, okien a predmetov (iných ako deliace steny), ktoré oddeľujú kancelárske priestory od spoločných priestorov alebo iných susediacich priestorov.
- 2.3 Účelom nájmu je: prevádzkovanie kancelárskych priestorov pre realizáciu činnosti Nájomcu tj. činnosti profesijných členských organizácií (ďalej len "**Povolené užívanie**"), ku ktorej výkonu Nájomca disponuje potrebným oprávnením. Všetky potrebné povolenia k Povolenému užívaniu si v prípade potreby v súlade s právnymi predpismi zabezpečuje Nájomca sám a na vlastné náklady.
- 2.4 Nájomca sa zaväzuje používať Predmet nájmu výhradne v rámci Povoleného užívania. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa zmeniť účel nájmu dohodnutý v tejto Zmluve. V prípade, že Prenajímateľ klasifikuje niektorú činnosť vykonávanú Nájomcom v Predmete nájmu ako činnosť, ktorá je v rozpore alebo presahujúca rámec Povoleného užívania, Nájomca sa zaväzuje zastaviť výkon takejto činnosti ihneď, ako ho o tom bude Prenajímateľ písomne informovať. Splnenie povinnosti zastaviť výkon takejto činnosti Nájomcom nebráni Prenajímateľovi v uplatnení akýchkoľvek iných ustanovení alebo práv podľa tejto Zmluvy a/alebo podľa príslušných právnych predpisov.

Článok III. DOBA NÁJMU

- 3.1 Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú, a to od **01.04.2025**.

Článok IV. ÚDRŽBA A OPRAVY PREDMETU NÁJMU

- 4.1 Drobné opravy a bežnú údržbu Predmetu nájmu sa zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady Nájomca. Za drobné opravy sa na účely tejto Zmluvy považujú opravy Predmetu nájmu bez ohľadu na príčinu ich vzniku a odstraňovanie škôd zapríčinených, ako aj nezapríčinených Nájomcom, osobami nachádzajúcimi sa s vedomím Nájomcu alebo v súvislosti s jeho prevádzkovou činnosťou v Predmete nájmu, ak náklady na jednotlivú prácu nepresiahnu sumu 300,00 € bez DPH (ďalej aj ako len „**Drobná oprava**“). Bežnou údržbou sa na účely tejto Zmluvy rozumie súhrn prác potrebných pre udržiavanie Predmetu nájmu (vrátane zariadení a vnútorného vybavenia) v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie vrátane odstraňovania následkov opotrebenia Predmetu nájmu a riadneho čistenia a upratovania Predmetu nájmu (ďalej aj ako len „**Bežná údržba**“). Maximálny limit Bežnej údržby je 300,00 € bez DPH za jednotlivé úkony. Bežnú údržbu je Nájomca povinný uskutočniť, pokiaľ zo Zmluvy nevyplýva niečo iné, v lehote piatich (5) kalendárnych dní odo dňa, odkedy sa o potrebe jej uskutočnenia Nájomca dozvedel.
- 4.2 Nájomca preberie Predmet nájmu v stave v akom sa nachádza, ktorý stav mu je dobre známy a plne zodpovedá za škody v Predmete nájmu spôsobené počas ich užívania, alebo za škody spôsobené na

- susedných objektoch vlastným zavineným (ako úmyselným tak nedbalostným) konaním, alebo konaním tretej osoby, ktorá sa v Predmete nájmu nachádza v súvislosti s Nájomcom.
- 4.3 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu po zistení potreby Drobnej opravy informovať o nej a jej charaktere Prenajímateľa. Prenajímateľ do štyroch (4) pracovných dní Nájomcovi oznámi, či Nájomca môže vykonať Drobnú opravu alebo ju uskutoční Prenajímateľ na účet Nájomcu, v oboch prípadoch v lehote do 5 kalendárnych dní, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak. V prípade porušenia takejto povinnosti Nájomcom, je Nájomca povinný nahradiť Prenajímateľovi škody vrátane škôd vzniknutých v dôsledku zániku možnosti Prenajímateľa uplatniť si nároky zo zodpovednosti za vady a prípadnej záruky u dodávateľa.
- 4.4 V prípade, že je Nájomca v omeškaní s vykonaním Drobných opráv a/alebo Bežnej údržby a tieto nevykoná ani v dodatočnej primeranej lehote určenej vo výzve Prenajímateľa doručenej Nájomcovi, je Prenajímateľ oprávnený zabezpečiť vykonanie Drobných opráv a/alebo Bežnej údržby na účet Nájomcu.
- 4.5 Prenajímateľ má právo kedykoľvek po predchádzajúcom oznámení Nájomcovi vstúpiť do Predmetu nájmu za účelom výkonu Drobných opráv a/alebo Bežnej údržby. Prenajímateľ s primeraným predstihom oboznámi Nájomcu s dobou, počas ktorej budú Drobné opravy a/alebo Bežná údržba vykonávané a zaväzuje sa neobmedzovať Nájomcu v užívaní Predmetu nájmu nad mieru nevyhnutnú na riadny výkon Drobných opráv a/alebo Bežnej údržby.
- 4.6 Nájomca je povinný nahradiť všetky preukázateľné a účelne vynaložené náklady Prenajímateľom na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom a doručenej Nájomcovi, ktorej prílohou budú dokumenty preukazujúce výšku nákladov.
- 4.7 Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať na vlastné náklady vykonanie všetkých opráv Predmetu nájmu, ktoré nie sú Drobnými opravami a/alebo Bežnou údržbou podľa bodu 4.1 tejto Zmluvy, a to v lehote najviac 30 kalendárnych dní odo dňa odkedy sa o nich dozvedel, ak bude ich odstránenie s prihliadnutím na všetky okolnosti možné, nebude závislé od doručenia komponentov príslušných dodávateľov alebo pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak. Pokiaľ je možné uplatniť si v prípade Drobných opráv záruku u dodávateľa, Prenajímateľ vyvinie primerané úsilie na to, aby sa Drobná oprava alebo jej úhrada uskutočnili v rámci uplatnenia práv z takejto záruky. Ostatné ustanovenia tohto článku tým nie sú dotknuté.
- 4.8 Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu inej ako Drobnej opravy na Predmete nájmu a umožniť mu jej vykonanie v lehote podľa bodu 4.7 tejto Zmluvy.
- 4.9 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa vykonávať stavebné, konštrukčné ani iné akékoľvek iné úpravy na Predmete nájmu. Porušenie tohto ustanovenia oprávňuje Prenajímateľa odstúpiť od tejto Zmluvy.
- 4.10 Ak Nájomca po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa vykoná počas doby nájmu akékoľvek úpravy na Predmete nájmu, Prenajímateľ má právo požadovať od Nájomcu, aby uviedol Predmet nájmu na vlastné náklady do pôvodného stavu v čase prevzatia Predmetu nájmu ešte pred ukončením nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak Prenajímateľ nevyužije svoje právo požadovať uvedenie Predmetu nájmu do pôvodného stavu, Nájomca je povinný odovzdať Predmet nájmu s úpravami, ktoré vykonal. Akékoľvek zmeny, zlepšenia a úpravy Predmetu nájmu sa považujú z podstaty veci za súčasť Predmetu nájmu, ktorý je vo vlastníctve Prenajímateľa a Nájomca nemá v tejto súvislosti akýkoľvek finančný nárok voči Prenajímateľovi za prípadné zhodnotenie Predmetu nájmu.

Článok V. NÁJOMNÉ A POPLATKY ZA SLUŽBY

- 5.1 Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu nájomné a poplatky za služby podľa podmienok dohodnutých v tejto Zmluve, a to počnúc dňom platnosti a účinnosti tejto Zmluvy.
- 5.2 **Nájomné**, ktoré má byť platené Nájomcom Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy, bolo Zmluvnými stranami dohodnuté v nasledovnej výške:
- a) Za Kancelárske priestory podľa čl. II bod 2.1 odsek 2.1.1 Zmluvy suma nájmu **517 €/mesačne** (uvedená suma je vrátane poplatkov za služby uvedené v bode 5.3.1).

- 5.3 Prenajímateľ poskytne Nájomcovi za úhradu tieto služby spojené s užívaním Predmetu nájmu uvedeného v čl. II bod 2.1 tejto Zmluvy: Dodávka vody a stočné; Dodávka elektrickej energie; Dodávka tepla; Správa budovy (zahŕňa upratovanie spoločných priestorov a spoločných zariadení, informačná služba a iné náklady spojené so zabezpečením prevádzky spoločných priestorov a spoločných zariadení); Štandardné poistenie priestorov;
- 5.3.1. **Poplatky za služby** uvedené v bode 5.3 tejto Zmluvy si Zmluvné strany dohodli v celkovej výške **141 €/mesačne**. Suma je uvedená bez príslušnej sadzby DPH. K uvedenej sume sa pripočíta sadzba DPH. Poplatky za služby spojené s nájmom boli dojednané ako paušálna suma, ktorá nepodlieha vyúčtovaniu a môže byť menená na základe dodatku k tejto Zmluve. Prenajímateľ je oprávnený poplatky za služby uvedené v tomto bode jednostranne zvýšiť vždy iba na základe zvýšenia cien týchto služieb zo strany dodávateľských subjektov. Jednostranné zvýšenie poplatkov za služby je účinné od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom Prenajímateľ písomne oznámil Nájomcovi jednostranné zvýšenie poplatkov za služby.
- 5.4 Odvoz odpadu si dohodne Nájomca s dodávateľom tejto služby sám a na vlastné náklady.
- 5.5 Nájomné a poplatky za služby podľa bodu 5.2 tejto Zmluvy bude Nájomca uhrádzať mesačne, a to na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom najneskôr k 15. -tému dňu mesiaca, v ktorom sa nájomné a služby využívajú s lehotou splatnosti 14 (štrnásť) kalendárnych dní odo dňa vystavenia faktúry. Nájomca je povinný platiť nájomné a poplatky za služby na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, alebo na iný bankový účet Prenajímateľa písomne oznámený Prenajímateľom Nájomcovi.
- 5.6 V prípade, že:
- 5.6.1 Nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného alebo poplatkov za služby, resp. akejkol'vek časti nájomného alebo poplatkov za služby,
- 5.6.2 Nájomca je v omeškaní s úhradou akejkol'vek peňažnej pohľadávky Prenajímateľa vzniknutej na základe alebo v súvislosti s touto Zmluvou voči Nájomcovi vzniká Prenajímateľovi voči Nájomcovi za každé takéto porušenie nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,03 % denne z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.
- 5.7 Zaplatením akejkol'vek zmluvnej pokuty podľa ustanovení tejto Zmluvy nie sú dotknuté prípadné iné nároky Prenajímateľa voči Nájomcovi z titulu omeškania alebo iného nesplnenia povinnosti uvedenej v tejto Zmluve alebo na základe tejto Zmluvy, pre porušenie ktorej sa dojednala zmluvná pokuta. Prenajímateľ je oprávnený domáhať sa náhrady škody presahujúcej zmluvnú pokutu dohodnutú v tejto Zmluve.
- 5.8 V priebehu trvania tejto Zmluvy má prenajímateľ právo jednostranne zvýšiť čiastku nájomného pravidelne ročne podľa ročnej miery inflácie určenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR, pokiaľ si Prenajímateľ uplatní dané právo postupom ďalej uvedeným. Táto zmena bude realizovaná o plnú výšku inflácie, a to po vyhlásení indexu Štatistickým úradom SR, spätne vždy k 01.01. roka, v ktorom bol index vyhlásený. Jednostranná úprava výšky nájomného bude uskutočnená na základe oznámenia Prenajímateľa spolu s vystavením faktúry od Prenajímateľa. Prenajímateľ je oprávnený vystaviť faktúru po zverejnení miery inflácie za kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR, pričom v tejto faktúre si Prenajímateľ vyfakturuje bežné nájomné zvýšené o mieru inflácie, ako aj dorovnanie nájomného k 01.01., na ktoré má podľa predchádzajúcej vety nárok. V prípade, že faktúra bude obsahovať nesprávne stanovenie výšky nájomného v súvislosti s jeho zvýšením o príslušnú mieru inflácie, je Nájomca oprávnený vrátiť faktúru na prepracovanie. Do doby vystavenia riadnej faktúry obsahujúcej správne cenové údaje nie je nájomca v omeškaní s úhradou nájomného.
- 5.9 Nájomca súhlasí v zmysle zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov, v zmysle zákona č. 272/2016 Z. z. o dôveryhodných službách pre elektronické transakcie na vnútornom trhu a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov, aby mu Prenajímateľ vyúčtoval nájomné, poplatky za služby a iné plnenia spojené alebo akokoľvek súvisiace s touto Zmluvou faktúrou vyhotovenou v elektronickej forme (ďalej aj ako „**elektronická faktúra**“) na e-mailovú adresu uvedenú v hlavičke tejto Zmluvy, a berie na vedomie, že

Prenajímateľ mu nie je povinný zasielať aj faktúru v písomnej (tlačenej) forme, ak nepožiada o vyhotovenie odpisu elektronickej faktúry v tlačenej forme.

Článok VI DORUČOVANIE

- 6.1 Akékoľvek oznámenie alebo iná formálna komunikácia uskutočnená v súvislosti so Zmluvou bude v slovenskom jazyku, v písomnej forme a doručená osobne, doporučenou poštou alebo kuriérom na adresy uvedené v záhlaví Zmluvy. Každá Zmluvná strana môže zmeniť svoju adresu na doručovanie a táto zmena nadobudne účinnosť voči druhej Zmluvnej strane od doručenia písomného oznámenia o tejto zmene druhej Zmluvnej strane.
- 6.2 Akékoľvek oznámenie alebo iná formálna komunikácia sa považujú za doručené:
 - 6.2.1 v prípade osobného doručenia, okamihom skutočného prevzatia zásielky adresátom; alebo
 - 6.2.2 v prípade doručenia doporučenou poštou alebo kuriérom:
 - 6.2.2.1 dňom skutočného prevzatia zásielky adresátom; alebo
 - 6.2.2.2 dňom odmietnutia prevzatia zásielky adresátom; alebo
 - 6.2.2.3 na piaty (5.) deň po dni uloženia nedoručenej zásielky na pošte alebo do úschovy u príslušnej kuriérskej spoločnosti, pričom adresát bol o uložení informovaný doručovateľom vhodným spôsobom a napriek takejto informácii neprevzal zásielku v stanovenej lehote; alebo
 - 6.2.2.4 na piaty (5.) deň po dni odoslania zásielky, ak sa zásielka vrátila odosielateľovi ako nedoručená bez jej uloženia na pošte alebo do úschovy u príslušnej kuriérskej spoločnosti z dôvodu, že adresát je neznámy.

Článok VII. ĎALŠIE PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 7.1 Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho ktorúkoľvek časť do podnájmu (alebo umožniť užívanie Predmetu nájmu akýmkoľvek iným spôsobom alebo akoukoľvek inou formou tretej osobe) iným fyzickým alebo právnickým osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 7.2 Počas celej doby trvania nájmu Nájomca:
 - 7.2.1 preberá na seba všetky relevantné povinnosti vyplývajúce zo všeobecných záväzných právnych predpisov vo vzťahu k BOZP a PO a bude v plnej miere zodpovedný za ich implementáciu a dodržiavanie v Predmete nájmu;
 - 7.2.2 je zodpovedný za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa budú zdržiavať v Predmete nájmu, ako aj dodržiavanie opatrení na ochranu majetku súvisiacich s majetkom nachádzajúcim sa v Predmete nájmu; a
- 7.3 Prenajímateľ je oprávnený na základe predchádzajúceho oznámenia doručeného Nájomcovi jeden (1) pracovný deň vopred:
 - 7.3.1 prezrieť alebo skontrolovať Predmet nájmu (vrátane za účelom ich prezentácie potenciálnemu nájomcovi);
 - 7.3.2 pripraviť alebo vykonať akékoľvek opravy Prenajímateľa počas štandardného pracovného času, pričom Nájomca má právo poveriť osobu, ktorá bude prítomná.
- 7.4 Nájomca je povinný zabezpečiť, aby mal Prenajímateľ neobmedzený prístup do Predmetu nájmu, ktorý môže využiť iba v prípade bezprostrednej hrozacej ujmy. Prenajímateľ je povinný, hneď ako to bude možné, oznámiť Nájomcovi (v akejkoľvek forme, vrátane telefonicky) potrebu takéhoto vstupu do Predmetu nájmu alebo takýto uskutočnený vstup do Predmetu nájmu.
- 7.5 Nájomca má právo označiť Predmet nájmu svojim logom prostredníctvom informačnej tabule, a to na vlastné náklady a na základe predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa. Za týmto účelom sa Nájomca zaväzuje odovzdať Prenajímateľovi na odsúhlasenie do 30 dní odo dňa podpisu tejto

Zmluvy v elektronickej podobe manuál loga (logo, logotyp písma, farba, veľkosť atď.) v dohodnutom, inak obvyklom formáte a po jeho odsúhlasení ho umiestniť na mieste, na ktorom sa Zmluvné strany dohodnú.

7.6 Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť Nájomcovi vstup do Predmetu nájmu nepretržite podľa nasledovného režimu:

7.6.1 v pracovných dňoch od 6.00 hod. do 20.00 hod.;

7.6.2 v dňoch pracovného pokoja vstup Nájomcu a/alebo jeho zamestnancov Nájomcu do Predmetu nájmu bude umožnený len na základe písomného oznámenia Nájomcu o určení oprávnených osôb s povoleným vstupom do Predmetu nájmu.

7.7 Prenajímateľ prehlasuje, že Predmet nájmu bol riadne skolaudovaný na účely Povoleného užívania a zároveň sa počas platnosti tejto Zmluvy zaväzuje udržiavať príslušné kolaudačné povolenie v platnosti.

Článok VIII. UKONČENIE ZMLUVY A VRÁTENIE PREDMETU NÁJMU

8.1 Nájom podľa Zmluvy a Zmluva:

8.1.1 skončí v nasledujúcich prípadoch:

8.1.1.1 uplynutím Doby nájmu, ak bola doba nájmu dojednaná na dobu určitú;

8.1.1.2 písomnou dohodou Zmluvných strán o ukončení Zmluvy ku dňu dohodnutému v tejto dohode;

8.1.1.3 výpoveďou Prenajímateľa podľa bodu 8.2 alebo výpoveďou Nájomcu podľa bodu 8.3; a

8.1.1.4 odstúpením zo strany Prenajímateľa podľa bodu 8.5.

8.1.1.5 výpoveďou Prenajímateľa alebo Nájomcu podľa bodu 8.11, ak je Zmluva uzatvorená na dobu neurčitú;

8.2 Prenajímateľ je oprávnený ukončiť Zmluvu výpoveďou z nasledujúcich dôvodov:

8.2.1 Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore so Zmluvou, t. j. Nájomca poruší niektorú zo svojich nepeňažných povinností podľa Zmluvy súvisiacich s užívaním Predmetu nájmu;

8.2.2 Nájomca je v omeškaní s platením nájomného, poplatkov za služby po dobu viac ako jeden (1) mesiac;

8.2.3 Nájomca alebo osoby užívajúce Predmet nájmu spolu s Nájomcom vážne porušujú pokoj a poriadok napriek písomnej výzve Prenajímateľa;

8.2.4 bolo prijaté rozhodnutie o odstránení Administratívnej budovy alebo o zmenách administratívnej budovy, pokiaľ to bráni užívaniu Predmetu nájmu;

8.2.5 Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo ich akúkoľvek časť do podnájmu v rozpore s touto Zmluvou.

8.3 Nájomca je oprávnený ukončiť Zmluvu výpoveďou z nasledujúcich dôvodov:

8.3.1 Nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosti, na ktoré si Predmet nájmu najal;

8.3.2 Predmet nájmu sa stane nespôsobilý na Povolené užívanie bez zavinenia Nájomcu;

8.3.3 Prenajímateľ, napriek písomnej výzve Nájomcu, hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 Zákona o nájme nebytových priestorov.

- 8.4 Ak v Zmluve nie je uvedené inak, výpovedná lehota je dva (2) mesiace pre obe Zmluvné strany a začne plynúť prvým (1.) dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej Zmluvnej strane.
- 8.5 Bez ohľadu na právo Prenajímateľa vypovedať Zmluvu podľa bodu 8.2, Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od Zmluvy z nasledujúcich dôvodov:
- 8.5.1 Nájomca je v omeškaní o viac ako štrnásť (14) kalendárnych dní s plnením ktorejkoľvek zo svojich peňažných povinností voči Prenajímateľovi a porušenú povinnosť nesplní ani v sedem (7) dňovej lehote na nápravu, ktorá začne plynúť dňom doručenia Nájomcovi písomnej výzvy Prenajímateľa požadujúcej splnenie príslušnej povinnosti;
- 8.6 Odstúpenie od Zmluvy nadobudne účinnosť dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení Nájomcovi alebo neskôr, a to v deň výslovne uvedený v písomnom oznámení o odstúpení doručenom Nájomcovi.
- 8.7 V prípade ukončenia Zmluvy z akéhokoľvek dôvodu Zmluvné strany nie sú povinné si navzájom vrátiť žiadne plnenia poskytnuté do ukončenia Zmluvy, pokiaľ nie je v Zmluve uvedené inak.
- 8.8 Ustanovenia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka a §§ 345 až 350 a 351 ods. 2 Obchodného zákonníka sa na Zmluvu nepoužijú.
- 8.9 Najneskôr (i) v deň uplynutia Doby nájmu, alebo (ii) v deň predčasného ukončenia nájmu výpoveďou podľa Zmluvy, alebo (iii) v prípade okamžitého ukončenia podľa bodu 8.5, tretí (3.) deň po doručení Nájomcovi odstúpenia Prenajímateľa od Zmluvy, Nájomca je povinný, na svoje vlastné náklady vypratať Predmet nájmu.
- 8.10 Bez ohľadu na stav, v akom bude Predmet nájmu v čase ich odovzdania Prenajímateľovi, Nájomca nemá nárok na protihodnotu za prípadné zlepšenie Nájomcu, t. j. § 667 (1) štvrtá veta Občianskeho zákonníka sa nepoužije.
- 8.11 Okrem práva Prenajímateľa a práva Nájomcu ukončiť túto Zmluvu výpoveďou z výpovedných dôvodov upravených v bodoch 8.2 a 8.3 s výpovednou lehotou podľa bodu 8.4, sa Zmluvné strany dohodli, že obe majú právo vypovedať túto Zmluvu kedykoľvek aj bez udania dôvodu; v prípade ukončenia tejto Zmluvy výpoveďou bez udania dôvodu je výpovedná lehota pre obe Zmluvné strany dojednaná v dĺžke dvoch (2) kalendárnych mesiacov a začína plynúť 1. dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej Zmluvnej strane doručená výpoveď bez uvedenia dôvodu. Ustanovenia bodov 8.7 až 8.10 tohto článku Zmluvy sa použijú rovnako ako v prípade skončenia nájmu výpoveďou z výpovedných dôvodov podľa bodov 8.2 a 8.3 tejto Zmluvy.

Článok IX. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 9.1 Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oboma Zmluvnými stranami.
- 9.2 Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, čo sa nájomca zaväzuje zabezpečiť bezodkladne po jej podpísaní.
- 9.3 Zmluva o nájme nebytového priestoru nahrádza a ruší všetky predchádzajúce Zmluvy a dojednania uzatvorené medzi zmluvnými stranami, ktoré sa týkajú predmetu tejto Zmluvy. Účinnosťou Zmluvy sa zároveň všetky predchádzajúce záväzky týkajúce sa predmetu Zmluvy považujú za riadne vysporiadané a urovnané.
- 9.4 Zmluva môže byť menená iba písomnou dohodou Zmluvných strán.
- 9.5 Zmluva sa riadi a vykladá v súlade s právom Slovenskej republiky. Právne vzťahy neupravené Zmluvou sa riadia Zákonom o nájme nebytových priestorov, Občianskym zákonníkom a Obchodným zákonníkom.
- 9.6 Zmluvné strany súhlasia s tým, že použitie ktoréhokoľvek ustanovenia práva Slovenskej republiky, ktoré nie je výslovne kogentnej povahy, sa pre účely Zmluvy výslovne vylučuje v rozsahu, v akom by mohlo zmeniť význam alebo účel ktoréhokoľvek ustanovenia Zmluvy.
- 9.7 Všetky spory vzniknuté na základe alebo v súvislosti s touto Zmluvou budú riešené príslušným súdom Slovenskej republiky.

- 9.8 Zmluva obsahuje úplnú dohodu Zmluvných strán o predmete Zmluvy a nahrádza všetky predchádzajúce písomné alebo ústne dohody medzi Zmluvnými stranami, týkajúce sa predmetu Zmluvy.
- 9.9 Ak sa niektoré ustanovenie tejto Zmluvy stane neplatným, neplatnosť takéhoto ustanovenia nebude mať vplyv na platnosť a účinnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy, pokiaľ povaha ustanovenia nebráni tomu, aby sa oddelilo od ostatných častí tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú, že budú rokovať o vhodnej úprave neplatných ustanovení Zmluvy s cieľom zachovať jej platnosť a účinnosť v súlade s pôvodnou vôľou Zmluvných strán.
- 9.10 Zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, jedno vyhotovenie pre Prenajímateľa a dve vyhotovenia pre Nájomcu.

V Košiciach, dňa

V , dňa

V mene Prenajímateľa

V mene Nájomcu

.....
JUDr. Jozef Benčíč
prokurista

.....
MUDr. Igor Moravčík
prezident SKZL

.....
MUDr. Miroslav Jánošík, MPH
prezident RKZL Prešov