NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 200313

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení

(ďalej v texte len ako „**Zmluva**")

Prenajímateľ:

Priezvisko, meno, rodné priezvisko, titul: PODOLÁK Peter r. Podolák, RNDr.

Dátum narodenia: [redacted]

doklad totožnosti

Trvalý pobyt: [redacted]

Štátna príslušnosť: Slovenská republika

Kontakty:
telefón: [redacted] *E-mail:* [redacted]

Bankové spojenie: VUB, a.s. IBAN SK37 0200 0000 0013 5904 9112

(*ďalej len ako „**Prenajímateľ**" v jednotnom gramatickom tvare*).

Prenajímateľ je:

a) výlučným vlastníkom budovy zapísanej na Liste vlastníctva (*ktorého opis je* **priložený** k tejto Zmluve) vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu

Okres:	*Obec:*	*Katastrálne územie:*
Žilina	ŽILINA	Žilina

číslo **1258**

Parcely *registra* **„C" evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo:	*Výmera m²:*	*Druh pozemku:*
143	323	Zastavané plochy a nádvoria

Stavba

Súpisné číslo:	*na parcele číslo:*	*Druh / Popis stavby:*	
31	143	Iná budova / DOM	
v obci:	*na ulici:*	*v časti:*	*okres*
Žilina	Mariánske námestie	centrum	Žilina

(*ďalej len ako „**Budova**" v jednotnom gramatickom tvare*).

b) oprávnený nebytové priestory alebo ich časť v Budove na základe tejto Zmluvy prenajímať.

I.
Úvodné ustanovenia a predmet Zmluvy

1.1. Táto Zmluva sa uzatvára medzi

Prenajímateľom, ktorý je uvedený v záhlaví tejto Zmluvy

a **Nájomcom**, ktorým je

Organizácia názov:	**Slovenská komora zubných lekárov,** regionálna komora **Žilina**	
Sídlo:	*IČO:*	
Antona Bernoláka 51, 01001 Žilina, SR	17 639 646	
Organizácia je zriadená	*DIČ:*	*IČ DPH:*
§ 44 zákona č. 578/2004 Z. z.	2021176234	SK2021176234
Spoločnosť zastupuje: *Telefón:*	*E-mail:*	
MORAVČÍK Igor, MUDr., KOTULIČ Martin, MUDr.	rkzlzilina@stonline.sk	

(*ďalej len ako* **„Nájomca"** *na druhej strane v jednotnom gramatickom tvare*).

Prenajímateľ a Nájomca sú pre účely tejto zmluvy ďalej v texte spoločne uvádzaný aj ako **„Zmluvné strany".**

1.2. Predmetom tejto Zmluvy je úprava práv a povinností Zmluvných strán v súvislosti so záväzkom Prenajímateľa prenechať Nájomcovi do dočasného a odplatného užívania nebytové priestory v Budove a súčasne so záväzkom Nájomcu nebytové priestory užívať na dohodnutý účel, dohodnutým spôsobom, platiť za takéto užívanie Prenajímateľovi dohodnuté platby a to všetko za podmienok dohodnutých touto Zmluvou.

1.3. Zmluvné strany ako účastníci tejto Zmluvy súhlasne prehlasujú a svojimi podpismi na tejto Zmluve to potvrdzujú, že sú plne spôsobilí a oprávnení k právnym úkonom a dohodli sa na uzatvorení tejto Zmluvy o tomto obsahu a za týchto podmienok.

II.
Predmet a účel nájmu

2.1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory v Budove, ktoré sa nachádzajú v Budove na prvom poschodí vpravo (*označované ako* 2np R) a to:

a) dve kancelárie s celkovou výmerou 31,20 m² (*označované ako* K225 a K226);

b) prístupová chodba a 2x sociálne zariadenie (spoločné priestory)

(*ďalej v texte len ako* **„Predmet nájmu"**).

Predmet nájmu je vyznačený na mape, ktorá je ***Prílohou č.1*** k tejto Zmluve.

2.2. Účelom nájmu záväzok Nájomcu užívať Predmet nájmu výlučne na administratívne účely súvisiace s činnosťou regionálnej kancelárie Slovenskej komory zubných lekárov.

2.3. Nájomca **nie je** oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa na zmenu účelu nájmu Predmetu prenájmu.

III.
Doba nájmu

3.1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájom podľa tejto Zmluvy uzatvára od **01.05.2020** do **31.12.2025.**

3.2. Nájomca má prednostné právo na predĺženie doby nájmu. V prípade záujmu Nájomcu o predĺženie platnosti tejto Zmluvy (predlženie doby Nájmu) oznámi túto skutočnosť Prenajímateľovi písomne najmenej =2= *(dva)* mesiace pred uplynutím doby nájmu podľa bodu 3.1. tohto článku. Pri uzavretí novej Zmluvy, resp. dodatku o predĺžení nájmu, nie je Prenajímateľ viazaný sumou nájomného podľa bodu 6.1. tejto Zmluvy.

IV.
Odovzdanie Predmetu nájmu

4.1. Prenajímateľ sa zaväzuje, že Predmet nájmu odovzdá do užívania Nájomcovi najneskôr v deň, keď začne plynúť nájom, t.j. **01.05.2020**.

4.2. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní Predmetu nájmu spíšu Odovzdávací protokol, ktorý ako ***Príloha č.2***, je neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy, v ktorom uvedú najmä:

a) stav v akom sa Predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania;
b) zoznam a opis príslušenstva a vybavenia Predmetu nájmu a stav v akom sa nachádza v čase jeho odovzdania;
c) opis závad Predmetu nájmu, jeho príslušenstva a vybavenia, ktoré sú Prenajímateľovi známe v čase uzavretia tejto Zmluvy;
d) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá so Zmluvných strán.

4.3. Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr v deň odovzdania Predmetu nájmu odovzdať Nájomcovi =2= (*dva*) kľúče od vstupu Budovy a =1= (*jeden*) od poštovej schránky. Nájomca sa si môže dať vyrobiť ďalšie kópie kľúčov, uvedených v tomto bode, len so súhlasom Prenajímateľa.

4.4. Nájomca je oprávnený vymeniť kľúčovú vložku vo vstupných dverách do Predmetu nájmu za podmienky, že po jej výmene nájmu odovzdá Prenajímateľovi jednu kópiu kľúča v zapečatenej obálke. Prenajímateľ je oprávnený použiť tento kľúč na vstup do Predmetu nájmu v prípadoch, ktoré sú špecifikované v bode 8.5. písm. b) tejto Zmluvy. Po každom takomto použití kľúča je potrebné kľúč opäť uložiť do zapečatenej obálky s dátumom zapečatenia a podpismi Nájomcu aj Prenajímateľa.

V.
Skončenie nájmu

5.1. Nájomný vzťah podľa tejto Zmluvy sa skončí:

a) uplynutím doby, na ktorú bol nájom dohodnutý v prípade (ak bol dohodnutý na dobú určitú);
b) písomnou dohodou medzi Zmluvnými stranami, v tomto prípade je nájomný vzťah ukončený k dohodnutému dňu;
c) uplynutím výpovednej doby na základe písomnej výpovede zo strany Prenajímateľa alebo Nájomcu, za podmienok uvedených v bode 5.2. tohto článku;
d) zánikom predmetu nájmu alebo zánikom Prenajímateľa bez nástupcu;
e) z dôvodu zmeny vlastníka Budovy;
f) odstúpením od tejto Zmluvy podľa bodov 5.3. alebo 5.4. tohto článku. Odstúpením od tejto zmluvy sa táto Zmluva neruší od počiatku, ale až odo dňa doručenia písomného odstúpenia od tejto zmluvy druhej Zmluvnej strane. Odstúpením od Zmluvy nie sú dotknuté prípadné nároky Prenajímateľa na zmluvnú pokutu (dohodnutú touto Zmluvou), resp. na náhradu škody vzniknutej v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu Nájomcom.
g) opakovaným porušovaním povinností Nájomcu uvedených článku VIII. tejto Zmluvy.

5.2. Výpovedná doba dohodnutá Zmluvnými stranami je **jeden** kalendárny mesiac. Výpovedná doba začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.

5.3. Prenajímateľ je oprávnený od Zmluvy odstúpiť ak Nájomca:

a) neuhradí prvé Nájomné v termíne podľa bodu 6.3. tejto Zmluvy;
b) neuhradí Zábezpeku v termíne podľa bodu 7.2. tejto Zmluvy.

5.4. Nájomca je oprávnený od Zmluvy odstúpiť ak Predmet prenájmu nebol odovzdaný v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.

5.5. Prenajímateľ je oprávnený Zmluvu písomne vypovedať vo výpovednej lehote podľa bodu 5.2. tohto článku v prípade, že Nájomca:

a) užíva Predmet nájmu v rozpore so Zmluvou;
b) prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu Prenajímateľa;
c) napriek písomnému upozorneniu porušuje podmienky dohodnuté touto Zmluvou.

5.6. Nájomca je oprávnený Zmluvu písomne vypovedať vo výpovednej lehote podľa bodu 5.2. tohto článku v prípade, že:

a) stratí spôsobilosť na prevádzkovanie činností, na ktoré si Predmet nájmu prenajal;
b) Predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcom nespôsobilý na dohodnuté užívanie.

5.7. Nájomca je pri ukončení nájmu povinný:

a) v čase výpovednej lehoty sprístupniť Predmet nájmu a strpieť obhliadku Predmet nájmu ďalšími záujemcami v nevyhnutnom rozsahu, pričom sa zaväzuje k plnej súčinnosti. Termín obhliadky musí Prenajímateľ s Nájomcom vopred (telefonicky alebo E-mailom) odsúhlasiť;
b) Predmet nájmu pred protokolárnym odovzdaním odborným spôsobom opraviť, odstrániť akékoľvek škody a vymaľovať hygienickým náterom na bielo tak, aby v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní do užívania Nájomcovi;
c) bez zbytočného odkladu, najneskôr do 10:00 hod. v prvý pracovný deň po dni ukončenia nájmu, Predmet nájmu uvoľniť a protokolárne ho odovzdať Prenajímateľovi.
d) odovzdať správcovi Budovy všetky kópie kľúčov od spoločných priestorov Budovy a poštovej schránky;
e) spísať so správcom Budovy protokol o odovzdaní Predmetu nájmu.

5.8. Ak Nájomca riadne a včas neuvoľní Predmet nájmu a protokolárne ho neodovzdá správcovi Budovy podľa bodu 5.7. tohto článku, je správca Budovy oprávnený hnuteľné veci umiestnené v Predmete nájmu vypratať a uskladniť ich na náklady a nebezpečenstvo Nájomcu na inom mieste, s čím Nájomca súhlasí a svojím podpisom na tejto Zmluve to potvrdzuje.

VI.
Nájomné a ďalšie peňažné záväzky Nájomcu

6.1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu **nájomné** (ďalej len ako *„Nájomné"*) vo výške =**150,00 EUR** (*slovom:* =jednostopäťdesiat EUR) mesačne, čo predstavuje =57,70 EUR/m^2 ročne.

6.2. V Nájomnom podľa bodu 6.1. **je** zahrnutá odplata za:

a) užívanie Predmetu nájmu;
b) spotrebovanú studenú vodu;
c) základnú údržbu spoločných priestorov a častí Budovy.
Spoločnými časťami Budovy je vstup do Budovy z ulice Burianova medzierka a schodište od vstupu do Budovy po 3. nadzemné podlažie Budovy.

6.3. V Nájomnom podľa bodu 6.1. **nie je** zahrnutá odplata za tieto služby spojené s užívaním Predmetu nájmu:

a) dodávka elektrickej energie;
b) upratovanie a základná údržba Predmetu nájmu;
c) pripojenie k informačným a dátovým sieťam v Budove;
d) upratovanie spoločných priestorov Budovy.

6.4. Dodávku služieb podľa bodu 6.3. písm. a), c) a d) je predmetom samostatnej zmluvy Nájomcu s Prenajímateľom povereným Správcom Budovy (viď. bod 8.1. tejto Zmluvy).

6.5. Dodávku služieb podľa bodu 6.3. písm. b) je Nájomca oprávnený zabezpečiť si na svoje náklady na základe samostatnej zmluvy Nájomcu a treťou stranou.

6.6. Prvé nájomné za mesiac **máj 2020** sa Nájomca zaväzuje uhradiť v deň podpisu tejto Zmluvy prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.

6.7. Nájomca sa zaväzuje platiť Nájomné za kalendárny mesiac vopred a to vždy do **20 -teho** dňa kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza mesiacu za ktorý sa Nájomne platí.

6.8. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak bude Nájomca v omeškaní so zaplatením akejkoľvek platby podľa tejto Zmluvy, Prenajímateľ má nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Tým nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody nad rámec uhradenej zmluvnej pokuty.

6.9. Ak je Nájomca v omeškaní platieb Nájomného viac ako =1= (*jeden*) kalendárny mesiac je Prenajímateľ oprávnený okamžite vypovedať túto Zmluvu.

6.10. Nájomca nemá právo započítať svoje pohľadávky alebo nároky voči Prenajímateľovi proti pohľadávkam alebo nárokom Prenajímateľa voči Nájomcovi vzniknutým na základe Zmluvy, alebo zadržiavať a neplatiť nájomné alebo akékoľvek iné platby (ich časť) podľa Zmluvy z dôvodu akýchkoľvek nárokov alebo pohľadávok Nájomcu voči Prenajímateľovi.

VII.
Peňažná zábezpeka

7.1. Zmluvné strany sa na základe § 555 až 557 zákona č. 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník) dohodli na peňažnej zábezpeke vo výške **=150,00** EUR (*slovom:* =jednostopäťdesiat EUR), ďalej v texte len ako **„Zábezpeka"**.

7.2. Nájomca sa zaväzuje zložiť zábezpeku v deň podpisu tejto Zmluvy a to prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.

7.3. Z poskytnutej Zábezpeky sa v priebehu nájmu a po skončení nájmu uhradia prípadné škody na Predmete nájmu, jeho príslušenstve a vybavení zavinené Nájomcom alebo osobami, ktoré s ním Predmet nájmu užívali, alebo sa v ňom s so súhlasom Nájomcu zdržovali (ďalej len **„škody"**) a prípadné nedoplatky na Nájomnom a službách spojených s užívaním Predmetu nájmu (ďalej len **„nedoplatky"**). Pre tento prípad Nájomca týmto udeľuje Prenajímateľovi súhlas na vykonanie zápočtu nároku Nájomcu na vrátenie Zábezpeky s nárokom Prenajímateľa na úhradu škody a nedoplatkov. Zábezpeka nemôže byť použitá na úhradu Nájomného počas výpovednej lehoty v prípade ukončenia nájomného vzťahu.

7.4. Na základe písomnej výzvy Prenajímateľa je Nájomca povinný v lehote **=5=** (*piatich*) pracovných dní odo dňa jej doručenia doplniť Zábezpeku do pôvodne dohodnutej výšky, ak Prenajímateľ preukázateľne použije Zábezpeku alebo jej časť na úhradu svojich splatných pohľadávok voči Nájomcovi.

7.5. Ak nenastane žiadna okolnosť, ktorá by oprávňovala Prenajímateľa započítať svoj nárok podľa tejto Zmluvy do nároku Nájomcu na vrátenie Zábezpeky, je Prenajímateľ povinný Nájomcovi Zábezpeku vrátiť, a to najneskôr v lehote do **=15=** (*pätnástich*) kalendárnych dní od protokolárneho odovzdania Predmetu nájmu Prenajímateľovi a vysporiadaní nárokov súvisiacich s nájomným pomerom. Nájomca nemá právo požadovať vrátenie Zábezpeky počas trvania nájmu.

7.6. Zábezpeka nie je pre Prenajímateľa príjmom z nájmu nebytového priestoru.

VIII.
Práva a povinnosti Prenajímateľa

8.1. Prenajímateľ poveril správou Budovy, v ktorej sa nachádza Predmet nájmu, správcu ktorým je spoločnosť:

ŽILINAREAL – SERVIS, s.r.o., Mariánske námestie 31/4, 01001 Žilina, *IČO:* 45 895 309

(*ďalej v texte len ako* **„Správca"**).

8.2. Prenajímateľ je povinný:

a) odovzdať prostredníctvom Správcu Predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie, a to najneskôr v deň začiatku nájmu a v tomto stave ho udržiavať počas celej doby trvania tejto Zmluvy, okrem drobných opráv a obvyklej údržby. Stav Predmetu nájmu pri odovzdaní Nájomcovi je uvedený v Odovzdávacom protokole, ktorý ako ***Príloha č.2*** je neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy.

b) zabezpečiť Nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním Predmetu nájmu.

c) opraviť alebo odstrániť v primeranej dobe závady alebo nedostatky vzniknuté v/na Predmete nájmu alebo na jeho vybavení, ktoré vznikli bez zavinenia Nájomcu a ktoré Nájomcovi bránia riadne užívať Predmet nájmu, alebo ktorými je výkon nájomného práva ohrozený. V prípade nesplnenia tejto povinnosti Prenajímateľom môže Nájomca odstrániť tieto chyby alebo nedostatky v nevyhnutnej miere sám, po predchádzajúcom písomnom upozornení Prenajímateľa, pričom je oprávnený od Prenajímateľa požadovať náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí Nájomca uplatniť u Prenajímateľa bez zbytočného odkladu, najneskôr však do =30= (*tridsiatich*) kalendárnych dní od odstránenia závad, inak toto právo zanikne.

8.3. V prípade ak sa Nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby Predmetu nájmu, vykonať tieto prostredníctvom tretích osôb, po predchádzajúcom upozornení Nájomcu, na svoje náklady a požadovať od Nájomcu náhradu účelne vynaložených nákladov.

8.4. Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v Predmetu nájmu bude vykonávať iba so súhlasom Nájomcu. Tento súhlas môže Nájomca odoprieť iba z vážnych dôvodov. Ak takéto úpravy bude Prenajímateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, Nájomca je povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

8.5. Prenajímateľ, Správca a/alebo osoby nimi poverené sú oprávnení:

a) vstúpiť do Predmet nájmu za účelom vykonania kontroly užívania Predmetu nájmu. Vstup musí byť Nájomcovi vopred oznámený a je možný iba v prítomnosti Nájomcu, príp. osoby, ktorú na to Nájomca poveril. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi, Správcovi, resp. osobám nimi poverenými vstup do Predmetu nájmu najneskôr do =3= (*troch*) kalendárnych dní od vyzvania;

b) Prenajímateľ môže bez súhlasu Nájomcu vstúpiť do Predmetu nájmu iba v naliehavých prípadoch, kedy môže byť ohrozený majetok Prenajímateľa alebo život osôb zdržujúcich sa v Predmete nájmu. V tomto prípade môže Správca použiť na vstup do Predmetu nájmu kľúč zo zapečatenej obálky, ktorý odovzdal Nájomca pri preberaní Predmetu nájmu.

8.6. Prenajímateľ nemá nárok na vnesený a vložený majetok Nájomcu do Predmetu nájmu, tým nie je dotknuté právo Prenajímateľa podľa § 672 Občianskeho zákonníka v platnom znení.

IX.
Povinnosti a práva Nájomcu

9.1. Nájomca je povinný:

a) platiť nájomné podľa článku IV. tejto Zmluvy, riadne, na čas a v plnej výške;

b) zabezpečiť si potrebnú dokumentáciu, povolenia a súhlasy od príslušných orgánov štátnej správy a samosprávy, ak sú také v zmysle platných právnych predpisov potrebné pre výkon nájomného práva;

c) Nájomca je povinný zabezpečiť si na vlastné náklady splnenie úloh požiarnej ochrany v zmysle § 4,5,6 a 7 zákona SNR č. 314/2001 Zb. o ochrane pred požiarmi v prenajatých kanceláriách, bezpečnosť pri práci v zmysle zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a dodržiavať zákaz fajčenia v celej Budove v zmysle § 7 zákona č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov v platnom znení. Nájomca sa zaväzuje, že bude zabezpečovať všetky povinnosti požiarno-bezpečnostných predpisov v Predmete nájmu, a to najmä že zabezpečí dodržiavanie predpisov o požiarnej ochrane, plnenie z nich vyplývajúcich príkazov, zákazov a pokynov, zabezpečí vykonávanie pravidelnej kontroly stavu technických a technologických zariadení v prenajatých kanceláriách z hľadiska požiarnej bezpečnosti, zabezpečí podľa predpisov o požiarnej ochrane opatrenia na zabezpečenie miest so zvýšeným požiarnym nebezpečenstvom tak v prevádzkovom ako i mimo prevádzkovom čase a ohlási Správcovi, prípadne Prenajímateľovi a príslušnému štátnemu úradu každý požiar, ktorý by vznikol v prenajatých kanceláriách alebo na veciach nachádzajúcich sa v Predmete prenájmu;

d) uzatvoriť zmluvu s mestom Žilina na odvoz komunálneho odpadu;

e) Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu tých opráv, ktoré znáša Prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla;

f) odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v/na Budove sám alebo osoby, ktoré s ním Predmet nájmu s jeho vedomím užívajú. Ak sa tak nestane, má Prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení Nájomcu závady a poškodenia odstrániť sám, resp. zabezpečiť ich odstránenie tretími osobami a požadovať od Nájomcu úhradu účelne vynaložených nákladov;

g) Nájomca je povinný nahradiť škodu, ktorú spôsobil porušením svojich povinností podľa tejto Zmluvy, resp. podľa ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov. Nájomca zároveň súhlasí s tým, aby sa nárok Prenajímateľa na náhradu škody započítal s jeho nárokom na vrátenie peňažnej zábezpeky podľa bodu 7.6. článku V. tejto Zmluvy;

h) do =3= pracovných dní od účinnosti tejto Zmluvy odovzdať kľúče od Predmetu nájmu Správcovi, v zapečatenej obálke, ktorý môže tieto použiť a vstúpiť do Predmetu nájmu len pre prípad živelnej pohromy, pre prípad ochrany života, zdravia alebo majetku Prenajímateľa alebo Nájomcu alebo tretích osôb. V takom prípade je Správca povinný okamžite kontaktovať telefonicky nájomcu (aj formou SMS). Takéto použitie kľúčov poznačí Správca na obálke a bude informovať

Nájomcu o rozsahu jeho zásahu v Predmet nájmu. Správca sa zaväzuje uchovávať zapečatenú obálku zabezpečiť, aby sa ku kľúčom nedostali tretie osoby.

9.2. Nájomca **je** oprávnený:

a) užívať Predmet nájmu, jeho príslušenstvo a vybavenie, spoločné priestory a spoločné zariadenia Budovy, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza, ako aj požívať služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Predmetu nájmu;

b) umiestniť si v/na Predmete nájmu alebo v/na niektorej jeho časti a v/na Budove, na mieste na to určenom, svoje obchodné meno a orientačné označenia. Spôsob označenia a jeho umiestnenie je Nájomca povinný odsúhlasiť so Správcom a realizovať na vlastné náklady. Po skončení nájmu je Nájomca povinný tieto označenia na vlastné náklady odstrániť.

9.3. Nájomca **nie je** oprávnený:

a) postúpiť svoje práva/povinnosti z tejto Zmluvy alebo ich časť na tretie osoby;

b) vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v Predmete nájmu bez súhlasu Prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Súhlas Prenajímateľa musí byť daný vopred, a to **LEN** v písomnej forme.

c) nechať si v Predmet nájmu zriadiť, príp. aktivovať samostatnú prípojku káblového dátového rozvodu prípadne iné dátové pripojenie bez súhlasu Správcu.

9.4. Nájomca sa zaväzuje:

a) vykonávať v/na Predmete nájmu na vlastné náklady všetky drobné opravy a obvyklú údržbu;

b) prípadne závady a poškodenia spôsobené ním alebo osobami, ktoré sa v Predmete nájmu zdržiavajú s jeho súhlasom, odstrániť na vlastné náklady;

c) Predmet nájmu užívať tak, aby svojím konaním nerušil práva ostatných nájomcov v Budove, neznečisťoval a nepoškodzoval spoločné priestory v Budove, v Predmete nájmu, jeho príslušenstve a vybavení a dbal o udržiavanie Predmetu nájmu s náležitou starostlivosťou.

d) pri výkone svojich práv dbať, aby sa v Budove vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným Nájomcom nerušený výkon ich práv.

9.5. Nájomca tiež zodpovedá za konanie osôb, ktoré s ním Predmet nájmu užívajú.

X.
Poistenie a zodpovednosť za škodu

10.1. Poistenie nehnuteľnosti (Budovy), v ktorej sa Predmet nájmu nachádza, zabezpečuje Prenajímateľ na vlastné náklady.

10.2. V prípade poistnej udalosti týkajúcej sa Budovy (ktorá je krytá poistnou zmluvou Prenajímateľa) Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené na majetku Nájomcu, ani za škody na podnikateľskej činnosti Nájomcu.

10.3. Nájomca si podľa vlastného rozhodnutia poisťuje:

a) svoj hnuteľný majetok nachádzajúci sa v Predmete nájmu;

b) svoje podnikateľské aktivity súvisiace s užívaním Predmetu nájmu na účely dohodnuté touto Zmluvou.

10.4. Zmluvné strany sa zaväzujú chrániť majetok druhej Zmluvnej strany pred poškodením alebo zničením.

10.5. V prípade vzniku poistnej udalosti je Nájomca povinný bez meškania upovedomiť o tomto Prenajímateľa.

XI.
Záverečné ustanovenia

11.1. Právne pomery touto zmluvou neupravené sa spravujú ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a iných platných právnych predpisov Slovenskej republiky.

11.2. Pokiaľ dôjde k zmene všeobecne záväzných právnych predpisov, budú príslušné ustanovenia tejto Zmluvy, ktorých sa zmena týka, upravené v súlade s touto zmenou, pričom ostatné zmluvné ustanovenia ostávajú v platnosti, pokiaľ by zo Zmluvy alebo z povahy zmeny nevyplynulo niečo iné.

11.3. Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto Zmluve je možné prijímať iba po dohode Zmluvných strán a **výlučne** vo forme očíslovaných písomných dodatkov k Zmluve.

11.4. Písomnosti sa považujú za doručené dňom ich doručenia druhej Zmluvnej strane (príjemcovi). Písomnosti sa považujú za doručené aj dňom odmietnutia prevziať písomnosti, alebo dňom vrátenia zásielky odosielateľovi z dôvodu neprevzatia zásielky príjemcom v stanovenej odbernej lehote. Písomnosti sa doručujú Zmluvným stranám takto:

a) Prenajímateľovi na adresu: uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy;

b) Nájomcovi na adresu: uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy;

pokiaľ nebola písomne oznámená zmena adresy.

11.5. Táto Zmluva je vyhotovená v =3= (*troch*) rovnopisoch, dva rovnopisy sú určené pre Prenajímateľa a jeden rovnopis pre Nájomcu.

11.6. Zmluvné strany prehlasujú, že si Zmluvu pred podpísaním pozorne prečítali a obsahu Zmluvy porozumeli, že Zmluva bola uzavretá na základe ich slobodnej a vážnej vôle, nebola uzavretá v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a znak súhlasu ju podpisujú.

11.7. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom zaplatenia prvého nájomného podľa bodu 6.3. a zložením zábezpeky podľa bodu 7.2. tejto Zmluvy.

V Bratislave, dňa [redacted]

za Prenajímateľa

[redacted]

Podolák Peter, RNDr. *podpis*

V [redacted], dňa [redacted]

za Nájomcu

[redacted]

Moravčík Igor, MUDr. *podpis*

[redacted]

Kotuľič Martin, MUDr. *podpis*

Prílohy:

- č.1 *mapa s umiestnením Predmetu nájmu;*
- č.2 *odovzdávací protokol Predmetu nájmu pri začatí nájmu.*