225-226

ZMLUVA
O NÁJME PRIESTOROV

č. 55220419

v dome zapísanom na liste vlastníctva **č. 1258** vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu

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

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

Túto zmluvu o nájme priestorov v dome uzatvárajú
podľa **Siedmej hlavy** zákona č. 40/1964 Z.Z. – Občiansky zákonník

Prenajímateľ:

Priezvisko, meno, rodné priezvisko a titul:		*Štátne občianstvo:*
PODOLÁK Peter r. Podolák, RNDr.		Slovenská republika
Trvalý pobyt: [redacted]		
Dátum narodenia: [redacted]	*DIČ:* 1022863204	*Kontakty:* *telefón:* [redacted] *e-mail:* [redacted]

(*ďalej len ako* „**Prenajímateľ**")

a nájomca:

Spoločnosť:		*IČO:*
Slovenská komora zubných lekárov, regionálna komora **Žilina.**		17 639 646
Sídlo: Žilina, Mariánske námestie 31, PSČ 010 01, SR		
Spoločnosť je zriadená	*DIČ:*	*IČ DPH:*
na základe § 44 zákona 578/2004 Z. z.	2021176234	SK2021176234
za Spoločnosť koná	*Kontaktné údaje*	
MORAVČÍK Igor, MUDr., KOTULIČ Martin, MUDr.	*telefón:* +421 904 631 676	*e-mail:* rkzlza@skzl.sk

(*ďalej len ako* „**Nájomca**").

Prenajímateľ a Nájomca sú pre účely tejto zmluvy o nájme priestoru v dome ďalej v texte označovaní aj ako „**Zmluvné strany**".

Účastníci tejto zmluvy o nájme priestoru v dome súhlasne prehlasujú a svojimi podpismi na tejto zmluvy o nájme priestoru v dome potvrdzujú, že sú plne spôsobilí a oprávnení k právnym úkonom a dohodli sa na uzatvorení tejto zmluvy o nájme priestoru v dome (*ďalej len ako* „**Zmluva**") o tomto obsahu a za týchto podmienok:

I.
Úvodné ustanovenia a predmet Zmluvy

1.1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je:

a) výlučným vlastníkom stavby súpisné **č. 31**, druh stavby ***Iná budova,*** postavenej na pozemku parcelné **č. 143**, zapísanej na Liste vlastníctva **č. 1258** pre katastrálne územie Žilina (*ďalej len aka* „**Dom**");

b) oprávnený prenajímať priestory v Dome na základe nájomnej zmluvy.

1.2. Prenajímateľ poveril správou Domu správcu, ktorým je spoločnosť **ŽILINAREAL – SERVIS, s.r.o.,** *IČO:* 45 895 309 (*ďalej v texte len ako* „**Správca**").
Správca je oprávnený zastupovať Prenajímateľa v rozsahu definovanom v tejto Zmluve.

1.3. **Uzatvorením tejto zmluvy sa automaticky ukončuje Nájomná zmluva č. 20013 uzatvorená s Nájomcom dňa 24.04.2020 ako aj všetky dodatky k vyššie uvedenej nájomnej zmluve.**

1.4. Predmetom tejto Zmluvy je úprava práv a povinností Zmluvných strán v súvislosti so záväzkom Prenajímateľa prenechať Nájomcovi do dočasného a odplatného užívania priestory v Dome špecifikované v tejto Zmluve a súčasne so záväzkom Nájomcu tieto priestory užívať dohodnutým spôsobom, platiť za takéto užívanie Prenajímateľovi dohodnuté platby a to všetko za podmienok dohodnutých touto Zmluvou.

II.
Predmet a účel nájmu

2.1. Predmetom nájmu sú priestory v Dome, ktoré sa nachádzajú na druhom nadzemnom podlaží vpravo (*označovanom ako **2npR***) a to:

a) priestor so samostatným vstupom o výmere 32 m² (*na mape podlažia označovaný ako priestor* **225 a 226**);
b) vstupná chodba a sociálne zariadenie.

Vyššie špecifikované priestory sú ďalej pre účely tejto Zmluvy označované spoločne ako **„Predmet nájmu"** a jeho umiestnenie v rámci Domu je zakreslené v mape podlažia priloženej k tejto Zmluve.

2.2. Účelom nájmu je záväzok Nájomcu užívať Predmet nájmu na účely súvisiace s a stavebným určením Domu, v ktorom sa Predmet nájmu nachádza a administratívne (nevýrobné) súvisiace s predmetom činnosti Nájomcu uvedenom v zákone č. 578/2004 Z. z. o poskytovateľoch zdravotnej starostlivosti, zdravotníckych pracovníkoch, stavovských organizáciách v zdravotníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

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 na dobu určitú od **01.06.2022** do **31.12.2025** vrátane.

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 odovzdať predmet nájmu do užívania Nájomcovi najneskôr v deň, keď začne plynúť nájom, t.j. **01.06.2022** a to prostredníctvom Správcu.

4.2. Správca a Nájomca spíšu Odovzdávací protokol, 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.

Odovzdávací protokol bude po odovzdaní Predmetu nájmu súčasťou Zmluvy.

4.3. Správca najneskôr v deň začatia nájomného vzťahu na základe tejto Zmluvy odovzdá Nájomcovi, bezodplatne, po jednom kľúči od Predmetu nájmu a od všetkých vstupných dverí umožňujúcich vstup do Predmetu nájmu. V prípade, že Nájomca bude požadovať ďalšie kópie vyššie uvedených kľúčov, požiada o ich dodanie Správcu, ktorý mu ich v požadovanom množstve odplatne zabezpečí a protokolárne odovzdá. Nájomca sa zaväzuje po skončení nájomného vzťahu vrátiť všetky obdržané kópie kľúčov.

4.4. Správca a Nájomca pri odovzdaní Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi uložia jednu kópiu kľúča od Predmetu nájmu do zapečatenej obálky. Správca je oprávnený použiť tento kľúč na vstup do Predmetu nájmu v prípadoch, ktoré sú špecifikované v bode 8.4. písm. b) tejto Zmluvy.

V takomto prípade Správca bezodkladne kontaktuje formou SMS správy Nájomcu. Po každom takomto použití kľúča je potrebné kľúč opäť uložiť do zapečatenej obálky s dátumom zapečatenia a podpismi Nájomcu aj Správcu.

V.
Skončenie nájmu

5.1. Nájomný vzťah podľa tejto Zmluvy sa skončí:

a) uplynutím doby, na ktorú bol nájom dohodnutý;
b) písomnou dohodou medzi Zmluvnými stranami o ukončení nájmu k dátumu, v tomto prípade je nájomný vzťah ukončený k dohodnutému dňu;
c) uplynutím výpovednej doby na základe písomnej výpovede, aj bez udania dôvodu, zo strany Prenajímateľa alebo Nájomcu.
Výpovedná doba dohodnutá Zmluvnými stranami je **dva** kalendárne mesiace. Výpovedná doba začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.
d) zánikom Predmetu nájmu alebo zánikom Prenajímateľa bez nástupcu;
e) z dôvodu zmeny vlastníka Budovy.

5.2. Prenajímateľ je oprávnený Zmluvu okamžite vypovedať 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 opakovane porušuje povinnosti Nájomcu uvedené článku IX. tejto Zmluvy.

5.3. Nájomca je oprávnený Zmluvu okamžite vypovedať 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.

5.4. 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.

5.5. Ak Nájomca riadne a včas neuvoľní a neodovzdá Predmet nájmu, podľa bodu 5.4. tohto článku, Správcovi, tento je oprávnený hnuteľné veci umiestnené v Predmete nájmu vypratať a uskladniť ich na náklady a nebezpečenstvo Nájomcu na inom mieste, Nájomca s tým súhlasí čo potvrdzuje svojim podpisom na tejto Zmluve.

VI.
Nájomné

6.1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu mesačne nájomné vo výške **=330,00 EUR** (*slovom:* =tristotridsať EUR), ďalej v texte označované ako **"Nájomné".** Nájomné za jeden mesiac predstavuje súčet:

a. odplaty za užívanie Predmetu nájmu a pripojenie k rozvodu vody v Dome vo výške **=150,00 €** (*slovom:* =jednostopäťdesiat EUR) a

b. preddavkov na plnenia spojené s užívaním Predmetu nájmu vo výške **=180,00 €** (*slovom:* =jednostoosemdesiat EUR). Plnenia spojené s užívaním Bytu pre účely Zmluvy sú:
   1. dodávka elektriny – zálohová platba =155,00 €/mesiac;
   2. služby správcu Domu, v ktorých je zahrnuté technická údržba a upratovanie spoločných zariadení a častí Domu - zálohová platba =8,00 €/mesiac;
   3. pripojenie k dátovej rozvodnej sieti v Dome (internet) – paušálna platba =10,00 €/mesiac;
   4. upratovanie Predmetu nájmu - zálohová platba =7,00 €/mesiac.

6.2. Nájomca bude platiť Prenajímateľovi Nájomné **mesačne vopred** a to k **20.** kalendárnemu dňu v mesiaci, ktorý predchádza mesiacu, za ktorý sa Nájomné platí, a to bankovým prevodom na účet Prenajímateľa

IBAN SK37 **0200** 0000 00**13 5904 9112.**

6.3. 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.

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

6.5. 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:* =jednosto EUR), ďalej v texte len ako **„Zábezpeka“**.

7.2. Nájomca uložil Zábezpeku pred podpisom tejto Zmluvy na bankový účet Prenajímateľa v bode 6.1. tejto Zmluvy a Prenajímateľ svoji podpisom na tejto Zmluve potvrdzuje jej uloženie.

7.3. Z poskytnutej Zábezpeky sa v priebehu nájomného vzťahu a po jeho skončení 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 udeľuje Prenajímateľovi súhlas na vykonanie zápočtu nároku Nájomcu na vrátenie Zábezpeky s nárokom Prenajímateľa na úhradu škôd 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 **=10=** (*desiatich*) kalendárnych 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*) pracovných dní od protokolárneho odovzdania Predmetu nájmu Správcovi 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 a jej uloženie sa neúročí.

VIII.
Práva a povinnosti Prenajímateľa

8.1. 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;

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.

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

8.3. 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.

8.4. 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.

8.5. Prenajímateľ nemá nárok na majetok Nájomcu vnesený a vložený 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 VI. 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 Dome 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) Správcovi 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 Dome 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 7.5. článku V. tejto Zmluvy;

9.2. Nájomca **je** oprávnený:

a) užívať Predmet nájmu, jeho príslušenstvo a vybavenie, spoločné priestory a spoločné zariadenia Domu, 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 Dome, 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 Predmete 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 do sumy vo výške =100,00 € (*slovom:* =jednosto EUR);

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 Dome, neznečisťoval a nepoškodzoval spoločné priestory v Dome, 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 Dome 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 Domu, v ktorom sa Predmet nájmu nachádza, zabezpečuje Prenajímateľ na vlastné náklady.

10.2. V prípade poistnej udalosti týkajúcej sa Domu, ktorá je krytá poistnou zmluvou Prenajímateľa, Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené Nájomcovi na jeho majetku a ani na jeho podnikateľskej činnosti (ak takúto činnosť v Predmete nájmu vykonáva).

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. 40/1964 Z. z. 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, po jednom rovnopise dostane Prenajímateľ, Nájomca a Správca.

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.

V Žiline dňa [redacted]

za Prenajímateľa

[redacted]

RNDr. Peter Podolák *podpis*

V Bratislave dňa [redacted]

za Nájomcu

[redacted]

MUDr. Igor Moravčík *podpis*

[redacted]

MUDr. Martin Kotulič *podpis*

[redacted]