NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zmluva**")
medzi:

prenajímateľom: **SAAR, s.r.o.**
so sídlom: 102 Svätý Kríž 032 11
Slovenská republika
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Žiline, Oddiel: Sro, Vložka č.: 19341/L
IČO: 36818984
IČ DPH: SK 2022444347
Bankové spojenie: 2620188015/1100
Zastúpený: Peter Benčo, konateľ

(ďalej len „**Prenajímateľ**")

a

nájomcom: **Úrad pre dohľad nad zdravotnou starostlivosťou**
so sídlom: Grösslingova 5, 812 62 Bratislava
IČO: 30 796 482
Bankové spojenie: Štátna pokladnica 7000198055/8180
Zastúpený: MUDr. Richard Demovič, PhD. predseda

(ďalej len „**Nájomca**")

(ďalej Prenajímateľ a Nájomca spoločne aj ako „**Zmluvné strany**" a jednotlivo aj ako „**Zmluvná strana**")

ČLÁNOK 1
PREDMET NÁJMU

1.1. Prenajímateľ týmto Nájomcovi za odplatu prenecháva na dočasné užívanie nebytové priestory v budove so súpisným číslom 527 stojacej na pozemku parcelné číslo 10497/5, popis STAVBA, nachádzajúcu sa v Bratislave, okres Bratislava II, v katastrálnom území Nivy, zapísanom v katastri nehnuteľností Slovenskej republiky, Správou katastra pre Hl. mesto SR Bratislavu na liste vlastníctva 1658 (ďalej len „**BUDOVA**") v celkovej podlahovej ploche 4.503,77 m2 (z toho je 4.438,52 m2 kancelárskych a vlastných komunikačných priestorov a 65,25 m2 skladových priestorov) a 8 parkovacích miest, tak ako sú bližšie špecifikované v Pôdoryse, ktorý tvorí Prílohu č. 1 a neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy (ďalej len „**Predmet nájmu**"). Prenajímateľ týmto Nájomcovi za odplatu tiež prenecháva zariadenie na archiváciu dokumentov nainštalované v archívnych priestoroch Predmetu nájmu a špecifikované v Prílohe č. 4 tejto Zmluvy (ďalej len „**Zariadenie na archiváciu**"). Nájomca má právo spolu s Predmetom nájmu v primeranom rozsahu užívať spoločné priestory Budovy, t.j. spoločné vnútorné komunikačné priestory, výťahy a pod. (ďalej len „**Spoločné priestory**"), tak ako sú bližšie špecifikované v Pôdoryse, ktorý tvorí Prílohu č. 1, a to spolu s ostatnými nájomcami Budovy a oprávneným z vecného bremena. Pre účely tejto Zmluvy sa Zmluvné strany dohodli, že pomerný rozsah z plochy Spoločných priestoroch, ktorý prináleží Nájomcovi, je stanovený vo výške 159 m2.

ČLÁNOK 2
ÚČEL NÁJMU

2.1. Predmet nájmu uvedený v bode 1.2. tejto Zmluvy bude Nájomca užívať výlučne za účelom činnosti, pre ktorú bol zriadený.

2.2. Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa právo na zmenu účelu využitia Predmetu nájmu.

2.3. Prenajímateľ a Nájomca, každý individuálne, vyhlasuje, že získal všetky potrebné interné a akékoľvek iné súhlasy na podpis tejto Zmluvy, ak sa takéto súhlasy vyžadujú, na platné uzatvorenie tejto Zmluvy a táto Zmluva je z ich strany platne uzatvorená.

ČLÁNOK 3
DOBA NÁJMU

3.1. Doba nájmu Predmet nájmu, Spoločných priestorov aj Zariadenia na archiváciu je pätnásť (15) rokov (ďalej len „**Doba nájmu**") odo dňa 15.6. 2010 (ďalej len „**Deň začatia nájmu**") do 14.6. 2025.

3.2. Po uplynutí Doby nájmu v zmysle bodu 3.1 Zmluvy sa doba nájmu automaticky predlžuje o ďalších päť (5) rokov za rovnakých podmienok ako sú uvedené v tejto Zmluve a platia v posledný deň Doby nájmu, v prípade, že Nájomca nedoručí Prenajímateľovi najneskôr 6 mesiacov pred uplynutím Doby nájmu písomné oznámenie, že na ďalšom nájme netrvá.

3.3. Zmluvné strany sa dohodli, že Predmet nájmu bude odovzdaný do užívania Nájomcovi najneskôr v Deň začatia nájmu. Nájomca sa zaväzuje protokolárne prevziať Predmet nájmu v termíne stanovenom Prenajímateľom. Prípadné vady a nedorobky Predmetu nájmu, ktoré nebránia jeho užívaniu, nie sú dôvodom brániacim odovzdaniu Predmetu nájmu Nájomcovi. V prípade, ak Nájomca poruší svoju povinnosť uvedenú v druhej vete tohto bodu Zmluvy, Predmet nájmu sa považuje za odovzdaný Nájomcovi v Deň začatia nájmu. Primeraný termín na odstránenie zistených vád a nedorobkov uvedú Zmluvné strany na základe vzájomnej dohody do písomného protokolu o odovzdaní Predmetu nájmu.

ČLÁNOK 4
NÁJOMNÉ

4.1. Na základe tejto Zmluvy sa Nájomca zaväzuje platiť:

a) Nájomné (Čl. 4 bod 4.3. Zmluvy),
b) Prevádzkové náklady (Čl. 6 Zmluvy).

4.2. Všetky peňažné záväzky Nájomcu podľa tejto Zmluvy sú splatné v eurách.

4.3. **Nájomné**

4.3.1. Nájomné je stanovené dohodou Zmluvných strán nasledovne:

a) 13 EUR (slovom: trinásť euro) mesačne za každý štvorcový meter podlahovej plochy kancelárskych a vlastných komunikačných priestorov Predmetu nájmu a plochy Spoločných priestorov prináležiacej podľa dohody Zmluvných strán v bode 1.1 tejto Zmluvy Nájomcovi, t.j. celkom za 4.597,52 m2;
b) 11 EUR (slovom: jedenásť euro) mesačne za každý štvorcový meter podlahovej plochy skladových priestorov Predmetu nájmu, t.j. celkom za 65,25 m2; a
c) 130 EUR (slovom: stotridsať euro) mesačne za každé jedno parkovacie miesto;
d) 1.774 EUR (slovom: jedentisícsedemstosedemdesiatštyri euro) mesačne za Zariadenie na archiváciu.

T.j. celková výška mesačného nájomného je 63.299,51 Eur (slovom: šesťdesiattritisícdvestodeväťdesiatdeväť eur a päťdesiatjeden centov) bez DPH (ďalej len „**Nájomné**")

Zmluvné strany sa dohodli, že k nájomnému podľa bodu 4.3.1. písm. a) a b) tejto Zmluvy nebude účtovaná DPH. DPH podľa platných právnych predpisov bude účtovaná k nájomnému podľa bodu 4.3.1. písm. c) a d) tejto Zmluvy.

4.3.2. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomné bude platiť Nájomca v štvrťročných splátkach, počnúc Dňom začatia nájmu.

Nájomné za obdobie:

a) **odo Dňa začatia nájmu do 30.09.2010** vo výške 223.658,27 EUR (slovom: dvestodvadsaťtritisícšesťstopäťdesiatosem euro a dvadsaťsedem centov) bez DPH sa Nájomca zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi do 30.06.2010. Prenajímateľ vystaví Nájomcovi faktúru do piatich (5) dní odo Dňa začatia nájmu.

b) **od začiatku druhého kalendárneho štvrťroka platenia nájomného t.j. za obdobie od 01.10.2010 do konca nájmu**, podľa bodu 4.3.1. Zmluvy bude Nájomca platiť štvrťročne (po úprave v zmysle Čl. 7 bod 7.3. Zmluvy) na účet Prenajímateľa vždy do pätnásteho (15.) kalendárneho dňa kalendárneho mesiaca, predchádzajúceho platenému štvrťročnému obdobiu, na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom. Prenajímateľ vystaví Nájomcovi faktúru pätnásť (15) dní pred jej splatnosťou.

Zmluvné strany si môžu pre prehľadnosť vyhotoviť splátkový kalendár, ktorý bude odzrkadľovať vyššie uvedené splátky.

4.3.3. Nájomné podlieha od 01.01.2011 (vrátane), úprave v zmysle Čl. 7 bod 7.3. tejto Zmluvy.

ČLÁNOK 5
ZÁBEZPEKA

5.1. Nájomca a Prenajímateľ sa dohodli, že Nájomca neposkytne Prenajímateľovi žiadnu zábezpeku na zabezpečenie peňažných pohľadávok v zmysle tejto Zmluvy.

ČLÁNOK 6
PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY

6.1. Prevádzkové náklady vzniknuté v súvislosti s prevádzkou a správou BUDOVY (ďalej len „**Prevádzkové náklady**") znáša Nájomca v súlade s touto Zmluvou a uhrádza ich Prenajímateľovi nižšie uvedeným postupom.

6.2. Prevádzkovými nákladmi sa rozumejú všetky náklady na správu Predmetu nájmu, Spoločných priestorov v Budove a Zariadení na archiváciu a iné náklady vzniknuté alebo merané v Predmete nájmu, alebo v súvislosti s Predmetom nájmu v Budove, najmä cena za dodávku elektriny, plynu, vody, tepla, prípadne iných energií, médií, výkonov, tovarov a služieb ako napríklad odvoz a likvidácia odpadu, osvetlenie spoločných a vonkajších plôch, deratizácia, poistné, dane a poplatky, strážna služba, náklady na požiarnu ochranu a iné.

6.3. <u>Úhrada Prevádzkových nákladov</u>

6.3.1. Nájomca sa zaväzuje platiť zálohové platby za Prevádzkové náklady vo výške 4 (štyri) EUR+DPH za 1 m^2 Predmetu nájmu a plochy Spoločných priestorov prináležiacich podľa dohody Zmluvných strán v bode 1.1 tejto Zmluvy Nájomcovi, Tieto náklady nie sú zahrnuté v nájomnom. Pokiaľ Nájomca bude platiť priamo niektorým alebo všetkým dodávateľom médií v zmysle bodu 6.4 Zmluvy, táto suma zálohových platieb na Prevádzkových náklady sa po dohode Zmluvných strán primerane upraví. Prenajímateľ je oprávnený účtovať a fakturovať Prevádzkové náklady samostatne Dňom začatia nájmu.

Prenajímateľ vystaví faktúru za Prevádzkové náklady za prvé obdobie trvania nájmu **t.j. za obdobie odo Dňa začatia nájmu do 30.09.2010** v alikvótnej výške. Nájomca sa zaväzuje fakturovanú alikvótnu časť zálohovej platby za Prevádzkové náklady uhradiť Prenajímateľovi do 30.06.2010. Prenajímateľ vystaví Nájomcovi faktúru do piatich (5) dní odo Dňa začatia nájmu.

Ďalšie zálohové platby na Prevádzkové náklady, **od začiatku druhého kalendárneho štvrťroka trvania nájmu t.j. od 01.10.2010 do konca nájmu**, bude Nájomca platiť štvrťročne na účet Prenajímateľa vždy do pätnásteho (15.) kalendárneho dňa kalendárneho mesiaca, predchádzajúceho

platenému štvrťročnému obdobiu, na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom. Prenajímateľ vystaví Nájomcovi faktúru pätnásť (15) dní pred jej splatnosťou.

6.3.2. Rozdiely medzi predpokladanými a skutočnými Prevádzkovými nákladmi budú zúčtované formou dobropisu alebo ťarchopisu vystaveného Prenajímateľom, a to pri vyúčtovaní Prevádzkových nákladov minimálne raz ročne za predchádzajúce obdobie (spravidla v prvom štvrťroku nasledujúceho kalendárneho roka za predchádzajúci kalendárny rok). Prevádzkové náklady budú vyúčtované podľa pomeru plochy Predmetu nájmu voči celkovej prenajatej ploche v Budove. Prenajímateľ každoročne upraví výšku zálohových platieb za Prevádzkové náklady a o tom písomne informuje Nájomcu formou detailného výpočtu. Zálohové platby za Prevádzkové náklady na obdobie ďalšieho kalendárneho roka budú vychádzať z dosiahnutej výšky skutočných prevádzkových nákladov za predchádzajúci kalendárny rok a predpokladaného vývoja nákladov za príslušný kalendárny rok. Upravená suma Prevádzkových nákladov bude zohľadnená pri prvej fakturácii Prevádzkových nákladov nasledujúcej po vyúčtovaní Prevádzkových nákladov za predchádzajúci kalendárny rok, zohľadňujúc aj prvý kalendárny štvrťrok príslušného kalendárneho roka.

6.3.3. Nájomca súhlasí s tým, že okrem pravidelnej úpravy sumy zálohových platieb Prevádzkových nákladov v zmysle bodu 6.3.2. vyššie, je Prenajímateľ oprávnený upraviť sumu zálohových platieb za Prevádzkové náklady okamžite po akomkoľvek zvýšení ceny za akékoľvek služby, médiá alebo ďalšie položky zahrnuté v týchto poplatkoch. Prenajímateľ písomne oboznámi Nájomcu so zmenenou sumou zálohových platieb za Prevádzkové náklady. Nájomca bude povinný zaplatiť upravenú sumu zálohových platieb za Prevádzkové náklady okamžite po doručení takéhoto oznámenia Nájomcovi.

6.3.4. Na základe dohody Zmluvných strán platí, že konkrétna suma Prevádzkových nákladov za príslušné platené obdobie je Zmluvnými stranami odsúhlasená a dohodnutá tým dňom, kedy je Nájomcovi príslušná faktúra (dobropis a/alebo ťarchopis) vystavená na základe tejto Zmluvy doručená v súlade s touto Zmluvou.

6.4. **Vlastné prevádzkové náklady**

Vlastné prevádzkové náklady sú oddelené od Prevádzkových nákladov uvedených v bode 6.2. Zmluvy a nie sú zahrnuté v nájomnom. Nájomca sa ich zaväzuje platiť podľa skutočnej spotreby priamo príslušným dodávateľom médií a/alebo služieb, v prípade, že odber týchto médií a/alebo služieb si zabezpečí Nájomca priamo uzatvorením zmluvy s dodávateľom príslušných médií a/alebo služieb. Prenajímateľ vyvinie maximálne úsilie aby Nájomca mal v Budove namontované vlastné merače na jednotlivé médiá merajúce skutočnú spotrebu v Predmete nájmu. Výpočet úhrad za Nájomcom odobraté médiá sa vykoná na základe meraní vykonaných meračmi osadenými v Predmete nájmu, a to na náklady Nájomcu.

ČLÁNOK 7
VŠEOBECNÉ PLATOBNÉ PODMIENKY

7.1. Ak Nájomca bude v omeškaní s akoukoľvek platbou alebo preddavkom (alebo ich časťou) v prospech Prenajímateľa v zmysle tejto Zmluvy, Nájomca sa zaväzuje na výzvu zaplatiť Prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlženej sumy za každý kalendárny deň omeškania.

7.2. Ak v súvislosti s BUDOVOU alebo touto Zmluvou vznikne daňová alebo poplatková alebo obdobná povinnosť (na základe všeobecne záväzného právneho predpisu a/alebo nariadenia mesta Bratislava alebo z akéhokoľvek iného verejno-právneho titulu), táto daň alebo poplatok bude súčasťou Prevádzkových nákladov uvedených v bode 6.2. Zmluvy (okrem prípadov akýchkoľvek daní a poplatkov, majúcich charakter daní z príjmu Prenajímateľa).

7.3. Nájomné sa od 01.01.2011 každý kalendárny rok zvýši o sumu odrážajúcu index spotrebiteľských cien (CPI) vyhlásený Štatistickým úradom SR platný pre príslušný, predošlý kalendárny rok, pričom za základ pre výpočet zvýšeného nájomného pre nasledujúci kalendárny rok sa vždy berie výška nájomného v predchádzajúcom kalendárnom roku. Ak z akéhokoľvek dôvodu nie je vyhlásený takýto index spotrebiteľských cien (CPI) Štatistickým úradom SR, tak sa použije iný porovnateľný index slovenskej alebo európskej inflácie, ktorý vyberie Prenajímateľ podľa svojej úvahy. Upravená

suma nájomného bude zohľadnená pri prvej fakturácii nájomného nasledujúcej po vyhlásení takéhoto indexu spotrebiteľských cien za predchádzajúci kalendárny rok, zohľadňujúc aj predchádzajúce kalendárne štvrťroky príslušného kalendárneho roka. V prípade, ak index spotrebiteľských cien (CPI) vyhlásený Štatistickým úradom SR, alebo iný porovnateľný index, ktorý sa má použiť pre zvýšenie Nájomného bude nižší ako 3,5%, alebo sa z akéhokoľvek dôvodu, ani v zmysle vyššie uvedenej vety, nedá vypočítať, zvýši sa suma Nájomného o 3,5% pričom za základ pre výpočet zvýšeného Nájomného pre nasledujúci kalendárny rok sa vždy berie výška Nájomného v predchádzajúcom kalendárnom roku. Zvýšenie Nájomného, má Prenajímateľ právo doúčtovať na základe samostatnej faktúry spätne vždy k 1. januáru príslušného kalendárneho roka, v ktorom dochádza k ich zvýšeniu v zmysle tohto bodu.

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

7.5. Nájomca má nárok na pomernú zľavu z nájomného, maximálne však do výšky 30% z nájomného, iba vtedy, pokiaľ Nájomca môže Predmet nájmu užívať obmedzene len preto, že Prenajímateľ si neplní svoje povinnosti zo Zmluvy. Nárok na poskytnutie zľavy musí byť Nájomcom uplatnený u Prenajímateľa písomne bez zbytočného odkladu. Nárok zanikne, ak nebol uplatnený do mesiaca odo dňa, kedy došlo ku skutočnosti zakladajúcej tento nárok.

ČLÁNOK 8
PRÁVA A POVINNOSTI ÚČASTNÍKOV

8.1. **Poistenia**

8.1.1. Prenajímateľ v rozsahu v závislosti od situácie na poistnom trhu uzatvorí poistné zmluvy, ktoré budú pokrývať nasledovné riziká:

a) poistenie všeobecnej zodpovednosti za škody spôsobené v súvislosti s vlastníctvom BUDOVY;
b) živelné poistenie BUDOVY, vrátane poistenia pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení;
c) poistenie rizika krádeže vlámaním a vandalizmu;

a akékoľvek iné poistenia, ktoré Prenajímateľ považuje za nevyhnutné uzatvoriť, a to v patričnom rozsahu.

Náklady v súvislosti s poistením BUDOVY a poistením jej prevádzky budú zahrnuté do prevádzkových nákladov podľa 6.2. Zmluvy. V prípade, ak z dôvodov na strane Nájomcu vznikne riziko, ktoré má za následok zvýšenie poistného Prenajímateľa, Nájomca sa zaväzuje uhradiť vzniknutý rozdiel v príslušných zvýšených splátkach prevádzkových nákladov podľa 6.2. Zmluvy. Nájomca sa zaväzuje, že bude Prenajímateľa o vzniku takéhoto rizika vopred písomne informovať.

8.1.2. Nájomca na vlastné náklady uzatvorí a po celú dobu nájmu bude udržiavať v platnosti a účinnosti poistné zmluvy, ktoré budú pokrývať najmä nasledovné riziká:

a) poistenie zodpovednosti Nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťami prevádzkovanými v BUDOVE a zodpovednosti voči nárokom tretích osôb (zahrňujúce predovšetkým poškodenie majetku a všetky škody a straty na Predmete nájmu, v Predmete nájmu a na Zariadení na archiváciu, a prípady poranenia, úrazu alebo úmrtia osôb a iné);
b) živelné poistenie všetkého majetku Nájomcu (aj zabudovaného) v Predmete nájmu a Zariadenia na archiváciu, vrátane poistenia pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení;
c) poistenie rizika krádeže vlámaním do Predmetu nájmu alebo lúpežným prepadnutím a rizika vandalizmu v Predmete nájmu (zahrňujúce aj Zariadenie na archiváciu).

8.1.3. 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 BUDOVY alebo nie.

8.1.4. Nájomca je povinný odovzdať Prenajímateľovi na požiadanie poistné certifikáty (potvrdenia o poistnom krytí, poistky) preukazujúce existenciu poistných zmlúv na poistenie rizík a majetku v zmysle bodu 8.1.2. a), b) a c) Zmluvy. Nájomca sa zaväzuje kedykoľvek počas trvania nájmu podľa tejto Zmluvy na požiadanie Prenajímateľa, predložiť mu poistné certifikáty (potvrdenia o poistnom krytí, poistky) preukazujúce existenciu poistných zmlúv na poistenie rizík a majetku v zmysle bodu 8.1.2. a), b) a c) Zmluvy.

8.1.5. Nájomca i Prenajímateľ sa týmto vzájomne vzdávajú svojich nárokov na odškodnenie voči druhej Zmluvnej strane za straty alebo škody na majetku v tom rozsahu, v akom je takáto strata alebo škoda poškodenému uhradená z príslušnej poistnej zmluvy, uzatvorenej podľa tejto Zmluvy Prenajímateľom alebo Nájomcom, a to ku dňu vzniku takýchto nárokov.

8.2. **Úpravy a Stav Predmetu nájmu**

8.2.1. Nájomca vyhlasuje že:

(i) si Budovu a Predmet nájmu riadne prezrel, je oboznámený s ich technickým stavom v čase podpisu tejto Zmluvy a technický stav Predmetu nájmu je vhodný pre Nájomcu na dlhodobé užívanie pre účel uvedený v Zmluve; overil si správnosť veľkosti podlahovej plochy Predmetu nájmu a Spoločných priestorov uvedených v bode 1.1 tejto Zmluvy a v prílohe č.1 tejto Zmluvy a výslovne súhlasí s veľkosťou týchto podlahových plôch tu uvedených a akákoľvek odchýlka v podlahovej ploche Predmetu nájmu alebo Spoločných priestorov zistená po podpise tejto Zmluvy nebude mať vplyv na platnosť tejto Zmluvy a nebude dôvodom na odstúpenie od Zmluvy resp. vypovedanie Zmluvy;

(ii) je riadne oboznámený s existenciou všetkých vecných bremien zriadených na Budove v prospech Slovak Telekom, a.s. a iných tretích osôb ako aj s umiestnením, účelom a spôsobom užívania technológií a iných vecí Slovak Telekom, a.s. nachádzajúcich sa v priestoroch Budovy v čase podpisu Zmluvy;

(iii) je riadne oboznámený s existenciou a umiestnením všetkých bytových jednotiek, ktoré sú súčasťou Budovy;

(iv) vecné bremená zriadené na Budove a súvisiacich stavbách ako aj umiestnenie, účel a spôsob užívania technológií a iných vecí Slovak Telekom, a.s. nachádzajúcich sa v priestoroch Budovy a súvisiacich stavbách a existencia a užívanie bytových jednotiek v Budove tretími osobami počas doby nájmu mu žiadnym spôsobom nebudú brániť v riadnom užívaní Predmetu nájmu v zmysle Zmluvy.

8.2.2. Zabudovanie akýchkoľvek zariadení, vrátane zabezpečovacích, alebo ich výmenu je Nájomca povinný s Prenajímateľom písomne vopred odsúhlasiť, aby bola zaistená potrebná informovanosť Prenajímateľa pre prípad mimoriadnych udalostí a pre zabezpečenie riadnej prevádzky Predmetu nájmu a BUDOVY.

8.2.3. Nájomca vyhlasuje, že si riadne prezrel Zariadenie na archiváciu je oboznámený s jeho technickým stavom v čase podpisu Zmluvy a je vhodné pre Nájomcu na dlhodobé užívanie pre účel tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa zároveň jednoznačne dohodli, že v prípade ak sa Zariadenie na archiváciu stane z akéhokoľvek dôvodu nespôsobilé na užívanie, nebude to mať žiadny vplyv na platnosť a účinnosť tejto Zmluvy vo vzťahu k Predmetu nájmu a Spoločným priestorom.

8.2.4. Prenajímateľ môže kedykoľvek počas doby nájmu na BUDOVE uskutočniť vylepšenia, stavebné zmeny, prístavby, nadstavby, vstavby a podobne. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi, resp. ním povereným osobám v potrebnom rozsahu prístup do Predmetu nájmu a nesmie priebeh prác obmedzovať ani zdržiavať. Prenajímateľ sa zaväzuje oznámiť Nájomcovi vopred (minimálne 1 mesiac) zamýšľané práce a ich rozsah a predpokladaný vplyv na prevádzku Nájomcu v Predmete nájmu. V prípade, že práce budú obmedzovať činnosť Nájomcu v Predmete nájmu je Prenajímateľ oprávnený vykonať práce iba so súhlasom Nájomcu, ktorý súhlas bezdôvodne neodmietne. Prenajímateľ za zaväzuje zabezpečiť, aby v súvislosti s vyššie uvedeným neobmedzil činnosť Nájomcu

v Predmete nájmu. Zmluvné strany sa zaväzujú vynaložiť maximálne úsilie, aby dospeli v uvedenej veci k vzájomnej dohode.

8.3. Údržba

8.3.1. Prenajímateľ zabezpečuje údržbu, opravy a servis technologických zariadení a rozvodových systémov (t.j. elektrické, vykurovacie, vzduchotechnické, výťahové a telefónne systémy) slúžiacich celej BUDOVE (s výnimkou systémov a zariadení resp. ich častí inštalovaných alebo vnesených Nájomcom do Predmetu nájmu) a Zariadenia na archiváciu presahujúcich sumu 1770 EUR (slovom: jedentisíc sedemstosedemdesiat eur) na jednu vadu/opravu a konštrukčných prvkov BUDOVY.

Ak vznik potreby takýchto opráv, servisu alebo údržby je dôsledkom:
a) úkonu, opomenutia, nedbanlivosti, zásahov alebo úprav zo strany Nájomcu alebo jeho zamestnancov, návštevníkov alebo dodávateľov,
b) alebo nesplnenia si akejkoľvek povinnosti Nájomcu, vyplývajúcej z tejto Zmluvy,

tak Prenajímateľ zabezpečí alebo vykoná takéto zásahy na ťarchu a náklady Nájomcu a Nájomca je povinný za tieto zásahy zaplatiť Prenajímateľovi alebo tretím osobám. Ak vznik takýchto zásahov je iba čiastočne dôsledkom (vyššie uvedeného) správania sa Nájomcu, Nájomca uhradí takéto zásahy pomerne.

8.3.2. Údržbu opravy a servis Predmetu nájmu a Zariadenia na archiváciu nad rámec bodu 8.3.1 Zmluvy (vrátane údržby a opravy všetkých vecí, systémov a zariadení a ich častí slúžiacich iba Nájomcovi, upratovania v Predmete nájmu, vymaľovania priestorov v Predmete nájmu a to minimálne 1 krát za 5 rokov, umytie okien a to minimálne 1 krát ročne, výmeny svietidiel/žiaroviek, resp. opravu/výmenu akýchkoľvek vecí v Budove, resp. príslušenstva Budovy z dôvodu bežného opotrebenia atď.) v celom rozsahu, vrátane všetkých inštalácií, príslušenstva a vybavenia umiestneného v súčasnosti resp. kedykoľvek v budúcnosti v Predmete nájmu je povinný zabezpečovať Nájomca a to bez zbytočného odkladu a výlučne na vlastné náklady (osobne alebo prostredníctvom svojho odborného dodávateľa), ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak.

Ak všetky práce v zmysle predchádzajúcej vety Nájomca bez zbytočného odkladu nezabezpečí, je povinný to okamžite (bezodkladne) oznámiť Prenajímateľovi. Prenajímateľ má právo (nie však povinnosť) vykonať takéto zásahy na náklady Nájomcu, ak ich bez zbytočného odkladu Nájomca nezabezpečil a Nájomca je následne povinný uhradiť s tým súvisiace náklady Prenajímateľovi.

8.3.3. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby všetkých opráv (ďalších potrebných zásahov), ktoré podľa tejto Zmluvy zabezpečuje Prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto opráv alebo zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá Nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky (napr. na zľavu z nájomného), ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať Predmet nájmu alebo Zariadenie na archiváciu. Nájomca sa zaväzuje poskytovať Prenajímateľovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu potrebnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú Prenajímateľovi nesplnením alebo neposkytnutím tejto súčinnosti.

V prípade, že Prenajímateľ z akéhokoľvek dôvodu nevykoná opravy, resp. údržbu v Predmete nájmu alebo Zariadenia na archiváciu, resp. nezabezpečí plnenie služieb za ktoré je v zmysle tejto Zmluvy zodpovedný ani po uplynutí dodatočnej primeranej lehoty poskytnutej Nájomcom v druhej písomnej výzve doručenej Prenajímateľovi týkajúcej sa potreby takejto údržby, opravy alebo služby, môže Nájomca takúto opravu, údržbu, resp. služby zabezpečiť aj sám. Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli že nevykonanie opravy a údržby v Predmete nájmu alebo na Zariadení na archiváciu Prenajímateľom, resp. nezabezpečenie plnenia služieb Prenajímateľom preto nie je dôvodom na vypovedanie resp. iné ukončenie tejto Zmluvy a je to odlišná dohoda medzi Prenajímateľom a Nájomcom v zmysle § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o.nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a preto takéto nekonanie Prenajímateľa nepredstavuje hrubé porušenie v zmysle § 9 ods.3, písm. c) zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Prenajímateľ sa avšak nezbavuje povinnosti uhradiť Nájomcovi náhradu škody spôsobenej porušením jeho povinnosti.

8.4. **Bezpečnostné opatrenia, požiarna ochrana** (ďalej len „**PO**") **a bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci** (ďalej len „**BOZP**")

8.4.1. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu, Spoločné priestory, Zariadenie na archiváciu a zariadenia v BUDOVE v súlade s právnymi predpismi, platnými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky.

8.4.2. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z právnych predpisov v oblasti BOZP, z nariadení vlády SR a vyhlášok Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky, a Slovenského úradu bezpečnosti práce, v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP v celom Predmete nájmu, a to aj v súvislosti s prevádzkou Zariadenia na archiváciu, a za ne v plnej miere zodpovedať. Nájomca je povinný zabezpečiť školenia svojich zamestnancov z právnych a ostatných predpisov na zaistenie BOZP v rozsahu vykonávaných činností, lekárske prehliadky, vybavenie osobnými ochrannými pracovnými prostriedkami, oboznámenie s ohrozeniami – rizikami, atď. Nájomca zodpovedá za to, že práce, resp. činnosti na ktoré je potrebné oprávnenie podľa osobitných predpisov, budú vykonávať len osoby, ktoré majú platný príslušný doklad a sú odborne spôsobilé. PO bude v Predmete nájmu zabezpečovať v zmysle platných právnych predpisov v oblasti PO Prenajímateľ na náklady a v súčinnosti s Nájomcom.

8.4.3. Nájomca ako prevádzkovateľ Predmetu nájmu a Zariadenia na archiváciu preberá na seba zodpovednosť a zodpovedá za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa v čase nájmu budú nachádzať v Predmete nájmu, v Spoločných priestoroch ako aj osôb ktoré budú manipulovať so Zariadením na archiváciu, ako aj opatrenia na ochranu majetku nachádzajúceho sa v Predmete nájmu a opatrenia na ochranu Zariadenia na archiváciu.

8.4.4. Nájomca je zodpovedný za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v Predmete nájmu a Zariadenia na archiváciu, je povinný zabezpečiť ich predpísané odborné prehliadky a skúšky ako aj odstránenie závad v nich uvedených. Nájomca sa zaväzuje, že bude používať v Predmete nájmu a v BUDOVE len stroje, prístroje a zariadenia (spotrebiče), ktoré majú certifikát, resp. preukázanú zhodu podľa osobitných predpisov.

8.4.5. Nájomca zodpovedá za realizáciu primeraných opatrení na ochranu Predmetu nájmu a Zariadenia na archiváciu pred vlámaním a/alebo krádežou.

8.5. **Podnájom a prevod Zmluvy**

8.5.1. Nájomca je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť, alebo Zariadenie na archiváciu do podnájmu (alebo do užívania z akéhokoľvek titulu a akýmkoľvek spôsobom) len s výslovným a vopred udeleným písomným súhlasom Prenajímateľa, daným pred uzavretím príslušnej zmluvy o podnájme (inej zmluvy). Súhlas Prenajímateľa musí byť daný ako súhlas s konkrétnym znením zmluvy o podnájme (inej zmluvy), ktorú má Nájomca v úmysle uzavrieť.

Ak vyššie uvedeným spôsobom súhlas Prenajímateľa nebol daný, alebo ak Nájomca uzatvoril zmluvu o podnájme (inú zmluvu) v inom znení, než bola Prenajímateľom odsúhlasená, je takto Nájomcom uzatvorená zmluva neplatná.

8.5.2. Ak dôjde k zmene vlastníctva BUDOVY (jeho časti) alebo Predmetu nájmu, alebo Zariadenia na archiváciu, vstupuje nadobúdateľ BUDOVY (jeho časti) alebo Predmetu nájmu alebo Zariadenia na archiváciu do právneho postavenia Prenajímateľa a právne postavenie Nájomcu sa nemení a nadobúdateľ (nový Prenajímateľ) ani Nájomca nie sú oprávnení z tohto dôvodu túto Zmluvu vypovedať ani od nej odstúpiť.

8.6. **Vrátenie Predmetu nájmu a Zariadenia na archiváciu**

8.6.1. Nájomca je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom:

a) vypratať Predmet nájmu - odstrániť z Predmetu nájmu akýkoľvek hnuteľný majetok Nájomcu;
b) odstrániť z Predmetu nájmu všetky Úpravy (technické zhodnotenie) vykonané Nájomcom, alebo vykonané Prenajímateľom a prefinancované Nájomcom, a to kedykoľvek počas platnosti tejto Zmluvy alebo pred jej uzavretím, ktoré určí Prenajímateľ alebo odpredať Prenajímateľovi všetky alebo časť Úprav (technického zhodnotenia) za 1 EUR, podľa voľby Prenajímateľa;
c) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na Predmete nájmu a Zariadení na archiváciu spôsobené Nájomcom alebo vyprataním majetku Nájomcu, a to tak, aby Predmet nájmu a Zariadenie na archiváciu v deň skončenia nájmu zodpovedali stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) po vykonaných Úpravách.

Vrátenie Predmetu nájmu sa považuje za riadne vykonané iba v tom prípade, ak Nájomca vráti všetky kľúče od Predmetu nájmu; inak je Prenajímateľ oprávnený vymeniť všetky zámky na účet Nájomcu.

Pre prípad odstúpenia Prenajímateľa od Zmluvy s okamžitým účinkom (t.j. odstúpenie od Zmluvy s účinnosťou ku dňu doručenia písomného odstúpenia od Zmluvy Nájomcovi) má Nájomca na vypratanie Predmetu nájmu a Zariadenia na archiváciu dodatočnú lehotu štrnásť (14) kalendárnych dní odo dňa doručenia písomného odstúpenia od Zmluvy Nájomcovi.

8.6.2. V prípade, ak Nájomca nesplní včas svoje povinnosti vyplývajúce pre Nájomcu z predchádzajúceho bodu 8.6.1. Zmluvy. Prenajímateľ má právo (nie povinnosť) vypratať Predmet nájmu a Zariadenie na archiváciu, odstrániť všetky úpravy, vykonať opravy a uviesť Predmet nájmu a Zariadenie na archiváciu do takého stavu, v akom bol ku dňu odovzdania Nájomcovi alebo po vykonaných úpravách (pokiaľ dôjde k ukončeniu nájmu po vykonaní Úprav Nájomcom, alebo prefinancovaní úprav vykonaných Prenajímateľom Nájomcom), pričom Prenajímateľ má nárok na náhradu všetkých nákladov, ktoré mu v súvislosti so zánikom nájmu a vyprataním Predmetu nájmu a Zariadenia na archiváciu v zmysle vyššie uvedeného vznikli. Ak tak Prenajímateľ neučiní, na základe dohody Zmluvných strán platí, že všetky takéto (v zmysle bodu 8.6.1. tohto článku Zmluvy Nájomcom včas neodstránené alebo neodpredané) hnuteľné veci nachádzajúce sa v Predmete nájmu, sa stali zaplatením 30 EUR na účet Nájomcu kúpou majetkom Prenajímateľa, a taktiež platí, že zaplatením uvedených 30 EUR sa považuje za vysporiadanú aj protihodnota toho, o čo sa zvýšila hodnota nebytových priestorov v Budove.

8.7. **Náklady na prevádzku telefónnych liniek**

Zmluvné vzťahy s poskytovateľmi telekomunikačných služieb uzatvára Nájomca vo vlastnom mene a na vlastnú zodpovednosť. Nájomca bude hradiť účty za poskytnutie telekomunikačných služieb priamo príslušným poskytovateľom telekomunikačných služieb.

8.8. **Ďalšie práva a povinnosti Zmluvných strán**

8.8.1. Nájomca je povinný užívať a prevádzkovať Predmet nájmu a Zariadenie na archiváciu v súlade s touto Zmluvou, jej súčasťami, prílohami, platnými právnymi predpismi vrátane slovenských technických noriem (ďalej len „**STN**") platnými na území Slovenskej republiky a všetkými ďalšími normami nižšej právnej sily orgánov štátnej správy a miestnej samosprávy, v súlade s povoleniami, ktoré Nájomcovi určujú podmienky prevádzky v Predmete nájmu a tak, aby Nájomca svojou prevádzkou a užívaním Predmetu nájmu a Zariadenia na archiváciu nespôsoboval Prenajímateľovi ani tretím osobám vznik škody ani hrozbu vzniku škody), neobmedzoval ich podnikanie a šetril a nepoškodzoval životné prostredie.

8.8.2. Nájomca umožní Prenajímateľovi vykonávať odbornú prehliadku Predmetu nájmu a Zariadenia na archiváciu v priebehu trvania nájmu počas obvyklých hodín pracovného dňa, a to aj v sprievode iných osôb, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva Predmetu nájmu, zistenia spôsobu užívania Predmetu nájmu a Zariadenia na archiváciu, ako aj odstraňovania akejkoľvek škody, havárie alebo inej prekážky.

8.8.3. Nájomca je povinný zabezpečovať riadne upratovanie a stráženie Predmetu nájmu ako aj odpratávanie snehu, čistenie komunikácií a záhradnícke služby na vlastné náklady a to prostredníctvom tretej osoby alebo Prenajímateľa, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak.

8.8.4. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť si odvoz a likvidáciu odpadu vo vlastnom mene a na vlastnú zodpovednosť, ak sa Zmluvné strany nedohodnú písomne inak.

8.8.5. Prenajímateľ nezaručuje a nie je zodpovedný za to, že dodávky energií a služieb prostredníctvom tretích osôb budú neprerušené.

Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ nie je zodpovedný za dodávku energií a služieb a preto sa nebude domáhať zľavy na nájomnom, ak príde k výpadku dodávky elektrickej energie, tepelnej energie, vody, vzduchotechniky, telefónneho spojenia, odvozu odpadu alebo funkčnosti kanalizácie.

8.8.6. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť presťahovanie nábytku Nájomcu z priestorov na Grösslingovej ul. č. 4a, 5 v Bratislave do Predmetu nájmu a umiestnenie a inštaláciu tohto nábytku ako aj ostatného nábytku v Predmete nájmu podľa dispozícií určených Nájomcom. Nájomca sa zaväzuje poskytnúť Prenajímateľovi za týmto účelom všetku potrebnú súčinnosť a uhradiť Prenajímateľovi jednorazovú odplatu vo výške nákladov Prenajímateľa na zabezpečenie týchto činnosti, bezodkladne po ukončení inštalácie nábytku v Predmete nájmu, najneskôr však do 30 dní odo Dňa začatia nájmu.

8.8.7. Nájomca berie na vedomie, že po odovzdaní Predmetu nájmu do užívania Nájomcu môžu pokračovať v Budove stavebné práce, ktoré môžu Nájomcovi spôsobiť dočasné obmedzenie. V takýchto prípadoch (najmä ak obmedzenie neprekročí mieru primeranú okolnostiam) sa Zmluvné strany dohodli, že Nájomca si nebude z uvedeného dôvodu uplatňovať voči Prenajímateľovi žiadne nároky.

ČLÁNOK 9
SKONČENIE NÁJMU

9.1. Nájom skončí uplynutím dohodnutej doby nájmu.

9.2. Nájomca a Prenajímateľ si nedohodli žiadne výpovedné obdobie pre prípad uvedený v §680 ods. (3) Občianskeho zákonníka a nemajú vedomosť, že by akýkoľvek zákon upravoval výpovedné obdobie pre takýto prípad. Preto považujú možnosť skoršieho ukončenia nájmu zo strany Nájomcu v prípade zmeny vlastníctva k Predmetu nájmu za nemožnú s čím Nájomca súhlasí.

9.3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto Zmluvu, ak:
a) je Nájomca v omeškaní viac ako deväťdesiat (90) dní s plnením akéhokoľvek peňažného záväzku voči Prenajímateľovi;
b) Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť alebo Zariadenie na archiváciu do podnájmu v rozpore s ustanovením Čl. 8 bod 8.5.1. Zmluvy;
c) bolo rozhodnuté o odstránení BUDOVY alebo o zmenách BUDOVY (za zmeny BUDOVY sa pritom nepovažujú Úpravy podľa bodu 8.2. Zmluvy), čo bráni užívať Predmet nájmu;
d) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
e) Nájomca užíva Predmet nájmu alebo Zariadenie na archiváciu v rozpore so Zmluvou; t.j. ak Nájomca poruší niektorú zo svojich povinností uvedených v tejto Zmluve.

9.4. Nájomca môže písomne vypovedať túto Zmluvu, ak:
a) stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu najal (avšak nie z vlastného rozhodnutia, ale iba z rozhodnutia tretej osoby; pričom pre vylúčenie pochybností, za vlastné rozhodnutie Nájomcu sa považuje aj rozhodnutie jeho zriaďovateľa alebo zákonodarcu o zmene predmetu činnosti Nájomcu, likvidácii Nájomcu, o zlúčení, splynutí alebo rozdelení Nájomcu alebo iné rozhodnutie zriaďovateľa o obmedzení alebo skončení činnosti Nájomcu na ktorú si Predmet nájmu prenajal); a
b) Predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie.

9.5. Výpovedná lehota je šesťmesačná, okrem výpovede podľa bodu 9.3 a) Zmluvy, kedy je výpovedná lehota jeden mesiac. Výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede príslušnej Zmluvnej strane.

9.6. V prípade, že Prenajímateľ aj napriek písomnému upozorneniu doručenému Nájomcovi tridsať (30) dní pred doručením výpovede podľa bodu 9.3 a) Zmluvy bude v omeškaní viac ako deväťdesiat (90) dní s plnením akéhokoľvek peňažného záväzku voči Prenajímateľovi a zároveň Prenajímateľ vypovie Zmluvu podľa bodu 9.3 a) Zmluvy, Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vypočítanú na základe nasledovného vzorca, a to do 60 dní odo dňa doručenia takejto výpovede Nájomcovi:

Zmluvná pokuta = Počet mesiacov x Mesačné nájomné.

Pričom vyššie uvedené slová vo vzorci majú nasledovný význam.

Počet mesiacov – znamená celkový počet neukončených kalendárnych mesiacov odo dňa kedy došlo k takémuto vypovedaniu Zmluvy do uplynutia Doby nájmu, resp. celkový počet neukončených kalendárnych mesiacov odo dňa kedy došlo k takémuto vypovedaniu Zmluvy do uplynutia predĺženej doby nájmu v zmysle bodu 3.2 Zmluvy, v prípade, že nedošlo k skončeniu Zmluvy uplynutím Doby nájmu.

Mesačné nájomné - znamená suma celkového mesačného nájomného platného v momente kedy dôjde k vypovedaniu Zmluvy.

x – znamená krát, resp. násobok.

Zmluvné strany vyhlasujú že považujú túto zmluvnú pokutu za primeranú.

Pre vylúčenie pochybností, toto ustanovenie bodu 9.6 Zmluvy zostáva v platnosti aj po akomkoľvek ukončení Zmluvy, vrátane vypovedania alebo odstúpenia od Zmluvy

Nájom zaniká zánikom Predmetu nájmu. V prípade zániku Nájomcu alebo Prenajímateľa (vrátane zániku kedy celé alebo časť imania Nájomcu alebo Prenajímateľa prechádza na inú osobu) sa Zmluvné strany dohodli, že nájom nezaniká.

Zmluvné strany sa dohodli, že zmena majetkových pomerov ktorejkoľvek Zmluvnej strany a akéhokoľvek dôvody alebo zmena trhovej situácie alebo zánik meny euro počas doby trvania tejto Zmluvy nie je podstatnou zmenou okolností, ktorá oprávňuje ktorúkoľvek Zmluvnú stranu ukončiť, resp. odstúpiť od tejto Zmluvy alebo odopierať akékoľvek plnenie podľa tejto Zmluvy. Povinnosť povinnej Zmluvnej strany plniť podľa tejto Zmluvy a právo oprávnenej Zmluvnej strany plnenie vyžadovať a vynucovať aj v prípade takejto zmeny majetkových pomerov povinnej Zmluvnej strany alebo zmeny trhovej situácie alebo zániku meny euro nepredstavuje porušenie zásad poctivého obchodného styku alebo dobrých mravov,

9.7. Zmluvné strany sa dohodli, že § 345 až 350, § 351 ods. 2 a § 355 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov sa pre účely tejto Zmluvy nepoužije.

ČLÁNOK 10
VNÚTORNÉ ÚPRAVY PREDMETU NÁJMU

10.1. Nájomca je počas Doby nájmu oprávnený v Predmete nájmu vykonať stavebné zmeny a inštaláciu nových technologických alebo iných zariadení Nájomcu (ďalej len **Úpravy**) len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa s rozsahom a časovým harmonogramom takýchto Úprav.

10.2. Prenajímateľ bezdôvodne neodoprie súhlas s Úpravami za predpokladu, že:
(a) Úpravy neohrozia Budovu a/alebo rozvodové systémy Budovy,
(b) práce budú realizované dodávateľmi písomne schválenými Prenajímateľom,
(c) nebudú mať za následok akékoľvek obmedzenie Prenajímateľa, resp. ďalších nájomcov a/alebo neovplyvnia priestory mimo Predmetu nájmu,
(d) neznížia úžitkovú hodnotu Budovy a/alebo Predmetu nájmu,

(e) budú realizované výlučne na náklady Nájomcu, a
(f) budú realizované v súlade s touto Zmluvou, jej prílohami, dodatkami, príslušnými právnymi predpismi a platnými technickými normami.

10.3. K udeleniu súhlasu s Úpravami musí Nájomca Prenajímateľovi vopred odovzdať riadne vypracovanú a úplnú projektovú dokumentáciu Úprav. V prípade, že Úpravy vyžadujú súhlas/y (povolenie/a) orgánov štátnej alebo verejnej správy, potom projektová dokumentácia a presná špecifikácia musia byť overené autorizovaným architektom resp. stavebným inžinierom a musia v celom rozsahu, potrebnom pre takéto podanie, zodpovedať všetkým normám a právnym predpisom, a to všetko na náklady Nájomcu. Získanie prípadných úradných povolení je povinnosťou Nájomcu.

10.4. Súhlas Prenajímateľa s Úpravami nezakladá Prenajímateľovi akúkoľvek zodpovednosť za správnosť, dostatočnosť resp. súlad Úprav s príslušnými právnymi predpismi, technickými normami, atď.

10.5. Nájomca sa zaväzuje, že akékoľvek Úpravy budú realizované takým spôsobom, aby nerušili a/alebo neobmedzovali hlukom, prašnosťou, vibráciami, pachom a ďalšími nepriaznivými vplyvmi iných nájomcov, užívateľov alebo návštevníkov Budovy. Úpravy budú vykonávané výlučne podľa Prenajímateľom vopred písomne schváleného časového harmonogramu s tým, že pokiaľ Prenajímateľ požiada Nájomcu o dočasné prerušenie prác, potom je Nájomca (resp. dodávateľ Nájomcu) povinný bezodkladne práce na Úpravách prerušiť a nebude v nich pokračovať po dobu určenú Prenajímateľom.

10.6. Prenajímateľ môže na Budove a Predmete nájmu kedykoľvek uskutočniť vylepšenia, stavebné zmeny, prístavby, nadstavby, vstavby a podobne. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi, resp. ním povereným osobám v potrebnom rozsahu prístup do Predmetu nájmu a nesmie priebeh prác obmedzovať ani zdržiavať. V prípade, ak v priebehu rekonštrukcie Budovy nastanú zmeny, ktoré budú mať za následok zmenu Predmetu nájmu (napr.: veľkosti podlahovej plochy Predmetu nájmu, premiestnenie Nájomcu do iných priestorov, atď.), táto skutočnosť nebude mať vplyv na platnosť, účinnosť ani vykonateľnosť Zmluvy.

ČLÁNOK 11
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

11.1. Právne vzťahy medzi Nájomcom a Prenajímateľom vyplývajúce zo Zmluvy sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov a zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov.

11.2. Zmluva sa môže meniť alebo doplňovať výlučne formou písomných dodatkov potvrdených obidvomi Zmluvnými stranami.

11.3. Zmluvné strany sa dohodli, že vznik nároku na zmluvnú pokutu sa nedotýka nároku na náhradu škody v celej výške.

11.4. Nájomca výslovne sľubuje, že v prípade ak poruší povinnosť uloženú mu touto Zmluvou a táto povinnosť nie je v Zmluve zabezpečená osobitnou zmluvnou pokutou, bezpodmienečne a bezodkladne na písomnú žiadosť Prenajímateľa uhradí akúkoľvek škodu a náklady, vrátane pokút a iných sankcií, súdnych trov a nákladov právneho zastúpenia, ktoré Prenajímateľovi preukázateľne vznikli v súvislosti s takýmto porušením Zmluvy a o ktoré ho týmto Prenajímateľ výslovne žiada. Pre vylúčenie pochybností, toto ustanovenie v žiadnom prípade neobmedzuje akýkoľvek nárok Prenajímateľa na náhradu škody prevyšujúcej výšku Nájomcom poskytnutého odškodnenia. Toto ustanovenie sa použije len v prípade, ak sa Zmluvné strany s ohľadom na zachovanie korektných obchodných vzťahov nedohodnú inak. Prenajímateľ sa zároveň zaväzuje, že výkon jeho práva vyplývajúceho mu z tohto sľubu odškodnenia ním nebude neodôvodnene zneužívaný, nebude v rozpore so zásadami poctivého obchodného styku (§ 265 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov) ani v rozpore s dobrými mravmi súťaže na trhu. Ustanovenie bodu 8.1.5. Zmluvy týmto nie je dotknuté.

11.5. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné, takáto neplatnosť, neúčinnosť alebo nevykonateľnosť nemá za následok neplatnosť, neúčinnosť a nevykonateľnosť ďalších ustanovení Zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia) alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa Zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým platným, účinným a vykonateľným ustanovením tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením.

11.6. Nasledovné prílohy tvoria nedeliteľnú súčasť Zmluvy:

Príloha č. 1 Pôdorys nebytových priestorov – Predmetu nájmu
Príloha č. 2 LV na Budovu
Príloha č. 3 Výpis z Obchodného registra Prenajímateľa
Príloha č. 4 Špecifikácia Zariadenia na archiváciu

11.7. Doručovanie pre účely Zmluvy sa vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu sídla Zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa adresa sídla touto Zmluvnou stranou oznámená (prípadne vyplýva zo vzájomnej korešpondencie alebo zmluvných dokladov ako posledná). Obe Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy sídla bez zbytočného odkladu. Doručenie Nájomcovi je riadne (platne a účinne) vykonané aj vtedy, ak Prenajímateľ po Dni začatia nájmu doručuje na adresu Nájomcu v Predmete nájmu určenom podľa Zmluvy. Doručenie je riadne (platne a účinne) vykonané uplynutím tretieho dňa po uložení doručovanej zásielky na pošte v prípade, ak Zmluvná strana neprevezme doručovanú zásielku. Akákoľvek doručovaná zásielka je považovaná za riadne (platne a účinne) doručenú aj v prípade, ak Zmluvná strana, ktorej je zásielka doručovaná, odmietne prevziať zásielku, a to ku dňu odmietnutia jej prevzatia.

11.8. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe Zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou rokovania a vzájomnej dohody. Zmluvné strany sa dohodli, že pre riešenie prípadných sporov súvisiacich alebo vyplývajúcich z tejto Zmluvy sú príslušné súdy v Slovenskej republike.

11.9. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania Zmluvnými stranami a účinnosť dňom kedy sa Prenajímateľ stane vlastníkom Predmetu nájmu. Je vyhotovená v slovenskom jazyku v štyri (4) exemplároch, jeden (1) exemplár pre Nájomcu a tri (3) exemplár pre Prenajímateľa. V prípade viacerých jazykových verzií má vždy prednosť slovenská jazyková verzia Zmluvy alebo jej dodatkov.

11.10. Zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi, že Zmluva bola uzavretá v súlade s dobrými mravmi a zásadami poctivého obchodného styku a že Zmluvné strany ustanoveniam Zmluvy zhodne porozumeli, tieto vyjadrujú ich slobodnú a vážnu vôľu prostú akéhokoľvek omylu alebo nátlaku a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V Bratislave dňa 1.6.2010

Prenajímateľ: SAAR, s.r.o. Svätý kríž 102, 032 11 Svätý kríž IČO: 36 818 984 DIČ: 2022444347

.....

SAAR, s.r.o.
Peter Benčo, **konateľ**

V Bratislave dňa 1.6.2010

Nájomca:

.....

Úrad pre dohľad nad zdravotnou starostlivosťou
MUDr. Richard Demovič, PhD predseda