

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. 2/2014

uzatvorená medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Názov: Nemocnica s poliklinikou Prievidza
So sídlom: Nemocničná 2, 972 01 Bojnice
Zastúpená: Mgr. Ivan Gašparovič, riaditeľ
Právna forma: Príspevková organizácia TSK
Zriaďovacia listina: Nemocnica s poliklinikou Prievidza so sídlom v Bojniciach, zriadená Zriaďovacou listinou zo dňa 29. 11. 1991 v znení Rozhodnutia zo dňa 26. 02. 2001 a Dodatku č. 1 zo dňa 02. 01. 2003.
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: SK57 8180 0000 0070 0051 0395
IČO: 17335795
IČ DPH: SK2021163276
Kontakt: tel.: 046/5112111, fax.: 046/5416619
e-mail: riaditel@hospital-bojnice.sk
(ďalej len „**prenajímateľ**“)

a

Nájomca:

Názov: Mgr. Imrich Weisz - lekárň PRI NEMOCNICI
So sídlom: Nemocničná 2, 972 01 Bojnice
Zastúpená: Mgr. Imrich Weisz
Registrácia: Okresný úrad Prievidza, č. živnostenskej registrácie: 340 - 20292
Bankové spojenie: SLSP, a. s., Prievidza
Číslo účtu: 66521458/0900
IČO: 00627381
IČ DPH: SK1030267590
(ďalej len „**nájomca**“)

(Prenajímateľ a nájomca ďalej spolu aj ako „**zmluvné strany**“)

uzatvorili podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení túto zmluvu o nájme nebytových priestorov a zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov (ďalej len „**Zmluva**“)

Preambula

Účelom uzatvorenia tejto Zmluvy je potreba prenájmu nehnuteľnosti nachádzajúcej sa vo vlastníctve Trenčianskeho samosprávneho kraja, ktorej v zmysle zákona o majetku vyšších územných celkov a Zásad hospodárenia s majetkom Trenčianskeho samosprávneho kraja s účinnosťou od 01.08.2014 je správcom Prenajímateľ – Nemocnica s poliklinikou Prievidza.

Čl. I Predmet nájmu

1. Prenajímateľ ako správca spravuje nehnuteľnosť vo výlučnom vlastníctve Trenčianskeho samosprávneho kraja so súp. č. 581, nachádzajúcej sa na Nemocničná 2, 972 01 Bojnice, zapísanej v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Prievidza, katastrálny odbor, na parcele registra „C“, par. č. 850, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría, o výmere 1 451 m² ako vstupná hala, evidovanej na LV č. 53, okres: Prievidza, obec: Bojnice, katastrálne územie: Bojnice.
2. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu za zmluvne dojednané nájomné nebytové priestory nachádzajúce sa v budove vo vstupnej budove areálu nemocnice v Bojniciach o celkovej výmere 157,32 m². (ďalej len „predmet nájmu“).
3. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na zmluvné užívanie.
4. Predmet nájmu pozostáva z:
 - a) JA +49 6,30 m²
 - b) JA +50 10,85 m²
 - c) JA +51 3,10 m²
 - d) JA +52 1,60 m² predsieň
 - e) JA +53 1,35 m² WC
 - f) JA +54 15,45 m² chodba
 - g) JA +55 4,20 m²
 - h) JA +56 7,45 m²
 - i) JA +57 41,00 m²
 - j) JA +68-69 34,50 m² výdaj liekov
 - k) JA +70 25,50 m² príprava liekov
 - l) JA +66 (%) 6,02 m²

spolu vyk. priestor 157,32 m²

4. Nájomca prehlasuje, že sa riadne oboznámil s technickým stavom predmetu nájmu a v takom ho preberá do užívania.
5. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy je Odovzdávací a preberací protokol, obsahujúci aj popis zariadenia nebytového priestoru, tvoriaci prílohu č. 1 tejto Zmluvy. Dňom podpísania a prevzatia Odovzdávacieho a preberacieho protokolu nájomca prestáva zodpovedať za predmet nájmu a prípadnú vzniknutú škodu na predmete nájmu. Neoddeliteľnou Prílohou č.2 tejto Zmluvy je kópia výpisu z obchodného registra/ živnostenského registra alebo iného identifikačného dokladu vrátane uvedenia inej kontaktnej adresy a telefonického spojenia, než je miesto nájmu touto Zmluvou dohodnuté.

Čl. II Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu, uvedený v článku I tejto Zmluvy na účel: prevádzkovanie verejnej lekárne, pre svoju podnikateľskú činnosť v súlade s predmetom činnosti uvedenom v živnostenskom registri.

2. Nájomca podpisom tejto Zmluvy prehlasuje, že splnil všetky právne predpoklady na podnikanie podľa bodu 1 tohto článku Zmluvy a boli mu vydané všetky povolenia, ktoré sú potrebné k prevádzkovaniu jeho podnikateľskej činnosti v predmete nájmu, uvedené platí po celú dobu nájmu uvedenú v článku III bod 1 Zmluvy.
3. Povolenia podľa bodu 2 potrebné k podnikateľskej činnosti na účely prevádzkovania verejnej lekárne sú najmä povolenie Trenčianskeho samosprávneho kraja na poskytovanie lekárenskej starostlivosti vo verejnej lekárni; materiálno – technické a personálne vybavenie verejnej lekárne spĺňajúce požiadavky podľa vyhlášky Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky č. 129/2012 Z.z. o požiadavkách na správnu lekárenskú prax, v súlade so zákonom č. 362/2011 Z.z. o liekoch a zdravotníckych pomôckach a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

Či. III Doba nájmu

1. Nájom je dohodnutý na dobu určitú, a to od 13. 12. 2014 do 12. 12. 2019.
2. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú zmluvné strany fyzickou prehliadkou nebytových priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu nájomcovi vyhotoví prenajímateľ Odovzdávací protokol (ďalej len „**Odovzdávací protokol**“), ktorý podpíšu obidve zmluvné strany. Prípadné zistené vady alebo závady na predmete nájmu, uvedené v Odovzdávacom protokole, budú odstránené zmluvnými stranami v dohodnutej lehote.
3. Prenajímateľ súhlasí, aby nájomca začal užívať predmet nájmu po podpísaní tejto Zmluvy a Odovzdávacom protokole odo dňa: 13.12.2014

Či. IV Nájomné

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy vo výške 29,17 EUR/ročne /za m² prenajatej plochy, čo predstavuje mesačný nájom 382,29 EUR (slovom: tristoosemdesiatdva eur) za každý i začatý mesiac nájmu v danom mesiaci, pričom k cene nájmu sa pripočítava DPH podľa zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov (ďalej len „**zákon o DPH**“). Zmluvné strany sa dohodli, že náhradu za odber elektrickej energie, vodného, stočného, kúrenia bude uhrádzať nájomca prenajímateľovi na základe osobitnej faktúry.
2. Prevádzkové náklady ako sú poplatky za energiu, dodávku studenej a teplej vody, vykurovanie, ostatné poplatky priamo súvisiace s prevádzkovaním predmetu nájmu, nie sú zahrnuté v dohodnutom nájomnom, podľa bodu 1 tohto článku (ďalej len „**prevádzkové náklady**“). Výšku prevádzkových nákladov je prenajímateľ oprávnený jednostranne upraviť písomnou formou, pokiaľ preukázateľne došlo k zmene týchto platieb.
3. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prevádzkové náklady bude prenajímateľ fakturovať nájomcovi osobitne od nájomného, spätne, na základe skutočnej spotreby, pričom následne prenajímateľ vystaví nájomcovi faktúru. Nájomca berie na vedomie, že k cene za prevádzkové náklady sa pripočítava DPH podľa zákona o DPH. Nájomca sa zaväzuje platiť prevádzkové náklady pod variabilným symbolom = číslo Zmluvy, vždy v lehote splatnosti 14 dní odo dňa vystavenia faktúry. Za deň zaplatenia považujú zmluvné strany

deň pripísania fakturovanej sumy za skutočné prevádzkové náklady na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.

4. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné pod variabilným symbolom = číslo Zmluvy mesačne vopred, vždy v lehote splatnosti 14 dní odo dňa vystavenia faktúry na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy. Tento deň sa na účely zákona o DPH považuje za deň dodania služby a energií. Za deň zaplatenia považujú zmluvné strany deň pripísania sumy vo výške 458,75 EUR s DPH (slovom: štyristopäťdesiatosem) na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
5. Zmluvné strany podpisom tejto Zmluvy súhlasia, že v prípade uvedenia zlého variabilného symbolu nájomcom sa nájomné a úhrady za plnenia považujú za neuhradené.
6. Prvá platba nájomného vrátane DPH v celkovej vo výške 458,75 EUR s DPH (slovom: štyristopäťdesiatosem) bude uhradená do 20.12.2014 bankovým prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
7. Prenajímateľ opakovane dodáva službu a tovar k poslednému dňu príslušného kalendárneho mesiaca.
8. Ak sa nájomca dostane do omeškania s platením úhrad podľa tohto článku, je prenajímateľ oprávnený nájomcovi vyúčtovať zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
9. Ak sa nájomné alebo samotný predmet nájmu stane predmetom akejkoľvek ďalšej dane alebo poplatku v dôsledku zmeny súvisiacich právnych noriem alebo prijatím nových súvisiacich právnych predpisov SR, takáto daň alebo poplatok pôjde na ťarchu nájomcu a ten sa zaväzuje ju uhradiť v lehotách stanovených prenajímateľom.
10. Prenajímateľ vystaví nájomcovi najneskôr v lehote do 31.01. nasledujúceho kalendárneho roka Odsúhlasenie záväzkov a pohľadávok k 31.12. príslušného kalendárneho roka v zmysle zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve.
11. Zmluvnými stranami dojednané nájomné podľa tejto Zmluvy si zachováva stálu hodnotu. Ako mierka a základ na výpočet tohto zabezpečenia hodnoty slúži index spotrebiteľských cien zverejnený Slovenským štatistickým úradom alebo rovnocenný index, ktorý nastúpi na jej miesto. Výška nájomného sa mení v tom istom rozsahu výlučne nahor tak, ako príslušné indexové číslo zverejnené pre príslušný deň splatnosti, k indexovému číslu pre základný mesiac, t. j. mesiac uzavretia tejto zmluvy. Kolísanie do 5 % sa nezohľadňuje. Ak bude táto hranica prekročená, bude zmena zohľadnená vo výške nájomného pre najbližší termín jeho splatnosti. Východiskovým základom je zverejnené číslo pre mesiac uzavretia zmluvy.

Čl. V Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ

- a) je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie v súlade s účelom nájmu podľa článku II tejto Zmluvy,
- b) je povinný informovať nájomcu vopred o svojich aktivitách, ktoré by mohli narušiť riadne užívanie predmetu nájmu,
- c) odstrániť vady oznámené nájomcom, resp. iné zistené vady tak, aby nájomca nebol neprimeranú dobu obmedzovaný vo výkone svojich práv,
- d) poverený správca nehnuteľností, energetik, referent PO a OBP majú právo vstupu do predmetu nájmu za prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby za účelom kontroly, či nájomca využíva predmet nájmu počas trvania tejto Zmluvy v súlade s jej ustanoveniami, dodržiava bezpečnostné a protipožiarne predpisy, ako aj ostatné všeobecne záväzné nariadenia a právne predpisy platné na území SR. O tejto skutočnosti ho prenájomca alebo správca nehnuteľností upovedomí 3 dni vopred. V prípade nevyhnutného, bezodkladného vstupu alebo vstupu za účelom zamedzenia škody na majetku alebo zdraví osôb do predmetu nájmu je prenájomca alebo správca nehnuteľností oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho upovedomenia nájomcu a bez jeho prítomnosti,
- e) nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v predmete nájmu,
- f) nezodpovedá nájomcovi za výpadok dodávky elektrickej energie, vody, tepla, pokiaľ takýto stav nezavinil prenájomca. Nájomca nemá právo si z takéhoto titulu nárokovat náhradu škody alebo zľavu na nájomnom,
- g) je oprávnený v zmysle platnej úpravy SR uplatniť si záložné právo k hnutelným veciam nájomcu, ktoré sú na prenajatej veci a patria nájomcovi na zabezpečenie nájomného alebo prevádzkových nákladov, ktoré v zmysle tejto Zmluvy neboli nájomcom uhradené. Súčasne má prenájomca právo uplatniť voči nájomcovi zádržné právo k hnutelným veciam nájomcu, ktoré sú na prenajatej veci a patria nájomcovi na zabezpečenie jeho splatnej pohľadávky, titulom neuhradeného nájomného alebo prevádzkových nákladov až do jej uspokojenia,
- h) prenájomca vyfakturuje nájomcovi alikvotnú časť poplatku za daň z nehnuteľností podľa skutočnosti, ktorá bude vymieraná prenájomcaovi príslušným okresným úradom. Výška úhrady bude úmerná celkovému poplatku za nehnuteľnosť a prenajímanej ploche v predmete nájmu. V prípade poistenia objektu NsP Prievidza vyfakturuje prenájomca nájomcovi alikvotnú časť tak isto, ako v prípade úhrady úmernej časti za daň za nehnuteľnosť. Prenajíateľ vystaví nájomcovi faktúru, predmetom ktorej bude úhrada alikvotnej časti za daň za nehnuteľnosť a za poistenie. Faktúra bude splatná v lehote 14 dní odo dňa jej vystavenia prenájomcaom.

2. Nájomca

- a) je povinný platiť riadne a včas nájomné a prevádzkové náklady,
 - b) je povinný užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto Zmluvou a to takým obvyklým spôsobom, aby nedošlo k poškodeniu predmetu nájmu ani obchodného mena prenájomca.
- Pri porušení tohto ustanovenia nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté na predmete nájmu, ako i na majetku tretích osôb, ktoré spôsobí sám alebo jeho zamestnanci, alebo tretie osoby, ktorým nájomca umožnil prístup a vstup do predmetu nájmu. Podobne

- v rovnakom rozsahu zodpovedá aj za prípadné ublíženie na zdraví osôb, ktoré vzniklo v súvislosti s užívaním predmetu nájmu,
- c) si nebude uplatňovať po celú dobu trvania nájmu náhradu škody u prenajímateľa, a to pre prípad poškodenia, zničenia, straty alebo odcudzenia jeho majetku nachádzajúceho sa v predmete nájmu,
 - d) sa zaväzuje dodržiavať všetky bezpečnostné a preventívne požiaro-ochranné predpisy, záväzné predpisy orgánov miestnej štátnej správy a samosprávy, hygienické predpisy a normy, ako i zásady zabezpečenia vonkajšej a vnútornej ochrany budovy a zariadení,
 - e) v priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu, zabezpečuje nájomca sám protipožiarnu ochranu v zmysle platných predpisov (Zákon č. 314/2001 Z. z. a vyhláška č. 121/2002 Z. z. v platnom znení) tak, aby nespôsobil škodu sebe ani prenajímateľovi. Za škody vzniknuté nedodržaním vyššie uvedeného, zodpovedá nájomca prenajímateľovi, prípadne tretím osobám,
 - f) môže vykonať stavebné úpravy, vrátane úpravy vnútorného vybavenia, ktoré zasahujú alebo môžu zasiahnuť do majetku prenajímateľa, a to len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a pokiaľ sa k takýmto úpravám vyžaduje súhlas aj iných orgánov, je povinný si so súhlasom prenajímateľa takýto súhlas vyžiadať,
 - g) nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo faktického užívania (bez špecifikovaného právneho titulu tretej osobe) tretím osobám. Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce tak, aby predmet nájmu bol počas doby nájmu udržiavaný v prevádzkyschopnom stave, nedochádzalo k jeho znehodnocovaniu, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo tretími osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v predmete nájmu,
 - h) je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi, potrebu väčších opráv na predmete nájmu. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca prenajímateľovi za prípadnú škodu, ktorá vznikla z tohto titulu a pre takýto prípad sa nepoužijú ustanovenia Zmluvy týkajúce sa nemožnosti riadneho užívania predmetu nájmu. Ak potreba takýchto opráv bola spôsobená nájomcom, prenajímateľ ich vykoná na náklady nájomcu,
 - i) zaväzuje sa poskytovať prenajímateľovi potrebnú súčinnosť pri výkone opráv, údržby, inovácií, adaptácií a iných stavebných úprav kedykoľvek počas trvania tejto Zmluvy a znášať obmedzenia v predmete nájmu v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi potrebnú súčinnosť pri stavebných alebo iných úpravách predmetu nájmu, ak je prenajímateľ povinný na príkaz orgánu štátnej správy alebo Trenčianskeho samosprávneho kraja takéto stavebné alebo iné úpravy povinný vykonať. Nájomca je povinný strpieť takéto stavebné alebo iné práce a je taktiež povinný sprístupniť prenajímateľovi predmet nájmu za účelom jeho stavebnej alebo inej úpravy. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenajímateľovi nesplnením si takejto súčinnosti a povinnosti,
 - j) nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného, pokiaľ prenajímateľ napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu neodstráni v predmete nájmu vadu, ktorá podstatne alebo po dlhší čas zhoršuje jeho užívanie, okrem prípadov havárie, vyššej moci (požiar, živelná pohroma, prírodná katastrofa) alebo zásahu či rozhodnutím štátnych orgánov, orgánov verejnej správy alebo iných oprávnených príslušných inštitúcií. Nárok na poskytnutie zľavy alebo odpustenie nájomného musí byť uplatnené písomne u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Nárok zanikne, ak nebol uplatnený do 6 mesiacov odo dňa, keď došlo ku skutočnostiam toto právo zakladajúcim,
 - k) zabudovanie nových dodatočných zabezpečovacích a iných technických zariadení je nájomca povinný s prenajímateľom vopred prerokovať a vyžiadať si jeho písomný súhlas,

- l) je povinný zložiť u prenajímateľa kauciu/depozit vo výške jednemesačného nájomného vrátane platnej DPH, t.j. celkom 458,75 EUR (385,29 EUR nájomné + 76,46 EUR DPH 20%) v dohodnutej lehote najneskôr do 20.12.2014 na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy. Kaucia je určená na zabezpečenie všetkých peňažných pohľadávok aj s príslušenstvom, ktoré vznikli prenajímateľovi voči nájomcovi v zmysle tejto Zmluvy a to počas celej doby trvania nájmu, ako aj po jej ukončení.
- V prípade, že nájomca nesplní včas svoje splatné záväzky vyplývajúce z tejto Zmluvy alebo ich splní čiastočne, je prenajímateľ oprávnený uspokojiť svoju splatnú pohľadávku zo zloženej kaucie a to do výšky peňažného záväzku nájomcu, s ktorým je v omeškaní. Použitie kaucie oznámi prenajímateľ nájomcovi a súčasne ho vyzve, aby v lehote do 5 dní po obdržaní tejto výzvy doplatil kauciu do dohodnutej výšky. Nevyčerpanú kauciu alebo jej zostatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 5 dní odo dňa skončenia platnosti tejto Zmluvy,
- m) berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosti týkajúce sa nájomného vzťahu podľa tejto Zmluvy doručené poštou sa pokladajú za doručené priamo do jeho vlastných rúk, i keď táto zásielka bude prenajímateľovi poštou vrátená ako zásielka neprevzatá nájomcom v odbernej lehote. Obdobne to platí pri doručovaní poštových zásielok prenajímateľovi,
- n) je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi akékoľvek zmeny, týkajúce sa sídla podnikania, zmeny majiteľa, obchodného mena, právnej formy podnikania a pod.,
- o) ak bez písomného súhlasu prenajímateľa zhodnotil predmet nájmu stavebnou alebo inou zmenou, nie je nájomca oprávnený, ani po ukončení nájmu požadovať úhradu nákladov s tým spojených od prenajímateľa,
- p) ak bez písomného súhlasu prenajímateľa vykoná zmeny na predmete nájmu, je nájomca povinný po skončení nájmu uviesť predmet nájmu na svoje náklady do pôvodného stavu. Ak v dôsledku vykonaných zmien hrozí na predmete nájmu prenajímateľovi značná škoda, je prenajímateľ oprávnený okamžite vypovedať Zmluvu a takéto konanie nájomcu sa považuje za hrubé porušenie tejto Zmluvy podľa bodu 6 písm. g) článku VIII tejto Zmluvy,
- r) je oprávnený vymeniť zámok na predmete nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

Čl. VI Skončenie nájmu

1. Nájom končí:
- a) uplynutím dojednanej doby nájmu podľa článku III ods. 1 tejto Zmluvy, pokiaľ sa zmluvné strany písomne nedohodli inak,
 - b) výpoveďou,
 - c) písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán,
 - d) okamžitou výpoveďou prenajímateľa.
2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto Zmluvu aj pred uplynutím doby nájmu dojednanej na dobu určitú podľa článku III ods. 1 tejto Zmluvy, ak:
- a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s jednotlivými ustanoveniami tejto Zmluvy,
 - b) nájomca je viac ako 1 mesiac v omeškaní s platením nájomného alebo prevádzkových nákladov,
 - c) nájomca, jeho zamestnanci alebo tretie osoby nájomcu napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu prenajímateľa hrubo porušujú pokoj alebo poriadok v predmete nájmu,

- d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívaniu predmetu nájmu,
 - e) nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
3. Výpovedná lehota je 1 mesiac, pričom táto začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
4. Nájomca môže písomne vypovedať Zmluvu pred uplynutím dojednaného času:
- a) zánikom predmetu nájmu,
 - b) zánikom nájomcu,
 - c) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na užívanie podľa tejto Zmluvy.
5. Na účely tejto Zmluvy sa hrubým porušením rozumie, ak nájomca do 14 dní odo dňa doručenia Výzvy prenajímateľa:
- a) neuhradí na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy zaostalé nájomné alebo prevádzkové náklady, ak je v omeškaní viac ako 40 dní,
 - b) užíva predmet nájmu v rozpore s touto Zmluvou,
 - c) naďalej bráni výkonu práv ostatných nájomcov prenajímateľa,
 - d) nevykoná drobné opravy a bežnú údržbu na predmete nájmu,
 - e) neodstráni na vlastné náklady závady a poškodenia, ktoré spôsobil nájomca, zamestnanci nájomcu alebo tretie osoby nájomcu na predmete nájmu,
 - f) neodstráni stavebné úpravy alebo iné zmeny na predmete nájmu, ktoré nájomca vykonal bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - g) ak bez písomného súhlasu prenajímateľa vykoná zmeny na predmete nájmu, v dôsledku ktorých hrozí na predmete nájmu prenajímateľovi značná škoda.
6. Pri hrubom porušení tejto Zmluvy nájomcom podľa bodu 5 tohto článku, je prenajímateľ oprávnený písomne okamžite vypovedať túto Zmluvu. Nájomca sa v takomto prípade zaväzuje odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi, najneskôr do 7 dní odo dňa doručenia okamžitej výpovede. Za doručenie sa považuje doručenie okamžitej výpovede na poslednú známu adresu nájomcu alebo doručenie okamžitej výpovede do miesta predmetu nájmu v pracovných dňoch.
7. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu, a to najneskôr posledný deň výpovednej lehoty, a to v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
8. V prípade, ak bude nájomca v omeškaní s vypratáním predmetu nájmu, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške trojnásobku mesačného nájomného, a to i za každý začatý mesiac omeškania. Nájomca je v takomto prípade povinný zaplatiť zmluvnú pokutu bez ohľadu nato, či predmet nájmu skutočne užíval alebo nie.
9. Doručovanie pre účely tejto Zmluvy sa vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu sídla zmluvnej strany, ktorá bola

oznámená druhej strane alebo ktorá bola uvedená na posledných zmluvných dokladoch, teda písomnosť sa považuje za doručení aj v prípade, ak sa zásielka vráti ako nedoručená z dôvodu, že:

- adresát je neznámy,
- zásielka neprevzatá v odbernej lehote,
- adresát nezastihnutý.

Obe zmluvné strany sa zaväzujú akékoľvek zmeny sídla, adresy, v zložení štatutárnych zástupcov, bankového spojenia, daňových údajov a ďalších podstatných zmien oznámiť druhej zmluvnej strane bez zbytočného odkladu. V opačnom prípade zodpovedá zmluvná strana, ktorá porušila toto ustanovenie, za spôsobenú škodu druhej zmluvnej strane.

Doručenie nájomcovi sa považuje za riadne doručené aj vtedy, ak prenajímateľ doručí písomnosť poverenému zamestnancovi nájomcu na adresu predmetu nájmu.

10. V prípade neodovzdania predmetu nájmu nájomcom prenajímateľovi najneskôr nasledujúcim dňom po skončení nájmu, ak sa nedohodne inak, je prenajímateľ oprávnený vypratať predmet nájmu na náklady nájomcu a uskladniť ich v priestoroch zabezpečených prenajímateľom na jeho náklady. Prenajímateľ vyzve nájomcu, aby v lehote najneskôr do 7 dní od doručenia výzvy na vypratanie hnutelných vecí vypratol predmet nájmu. Ak tak nájomca v lehote najneskôr do 7 dní od doručenia tejto výzvy neurobí, zmluvné strany berú na vedomie, že prenajímateľ písomne po uplynutí 7 dňovej lehoty oznámi nájomcovi, že jeho hnutelné veci nachádzajúce sa v predmete nájmu boli na jeho náklady vypratane a uskladnené v priestoroch zabezpečených prenajímateľom.

Čl. IX

Záverečné ustanovenia

1. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy je neplatné alebo sa stane neúčinným, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení Zmluvy alebo Zmluvy samotnej.
V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú písomným dodatkom k tejto Zmluve nahradiť takéto ustanovenie novým znením tak, aby bol zachovaný účel, na ktorý bola Zmluva uzatvorená a bol v súlade s platnými právnymi predpismi. Do prijatia nového znenia dotknutého ustanovenia sa pre daný vzťah použijú také ustanovenia zákona, ktoré ho upravujú najbližšie.
2. Právne vzťahy medzi nájomcom a prenajímateľom vyplývajúce z tejto Zmluvy sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v platnom znení a príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení, ako aj ďalšími právnymi normami, ktoré upravujú právne vzťahy vzniknuté podľa tejto Zmluvy.
3. Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňovať výlučne formou písomných dodatkov, podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že si Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, uzatvárajú ju slobodne, vážne, nie za nevýhodných podmienok, obsah Zmluvy vyjadruje ich vôľu, zaväzujú sa svoje záväzky dobrovoľne plniť a na znak súhlasu so všetkými jej ustanoveniami bez výhrad, ju vlastnoručne podpísali oprávnení zástupcovia obidvoch zmluvných strán.

5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť prvým dňom nasledujúcim po jej zverejnení.
6. Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, každý má platnosť originálu, z ktorých jeden dostane nájomca a jeden prenajímateľ.