

**ZMLUVA  
O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**

uzavretá v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení

ďalej len „Zmluva“

medzi:

**Univerzitná nemocnica - Nemocnica svätého Michala, a. s.**

so sídlom **Satinského I.7770/1, 811 08 Bratislava**

IČO: 44 570 783

DIČ: 2022738586

IČ DPH: SK2022738586

Zast.: doc. MUDr. Branislav Delej, PhD., MPH, predseda predstavenstva a generálny riaditeľ

Spol.zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sa, Vložka číslo: 4677/B  
ďalej ďalej ako „**Prenajímateľ**“

a

**PORT PHARMA I, s.r.o.**

so sídlom **Bancíkovej 1/A, 821 03 Bratislava**

IČO: 54 259 576

DIČ: 2121626815

IČ DPH: zatiaľ nie je platiteľom

zast.: Ing. Peter Orth – konateľ spoločnosti

bankové spojenie:

IBAN:

spol. zapísaná v Obch. register OS Bratislava I, odd. Sro, vl. č. **157473/B**

ďalej ako „**Nájomca**“

Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu aj „**zmluvné strany**“ a „**zmluvná strana**“ ktorýkoľvek z nich.

za nižšie uvedených podmienok:

**I.**

**Predmet a účel nájmu, vymedzenie pojmov**

- 1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby súp. č. 7770 (ďalej len ako „**Stavba**“), nachádzajúcej sa v kat. úz. Staré Mesto, obec: Bratislava – Staré Mesto, okres Bratislava I, vedenej Okresným úradom v Bratislava, katastrálnym odborom na LV č. 879 - predmetné LV tvorí **prílohu č. 1** tejto Zmluvy. Stavba je postavená na parc. č. 8663/28, o výmere 3686 m<sup>2</sup> druh pozemku **zastavaná plocha a nádvorie**, parcela registra „C“, ktorá je Okresným úradom v Bratislave, katastrálnym odborom, vedené na LV č. 879 Predmetné LV tvorí **prílohu č. 1** tejto Zmluvy.
- 1.2. Na základe tejto Zmluvy Prenajímateľ prenecháva a Nájomca preberá do užívania nebytový priestor o celkovej výmere 129,6 m<sup>2</sup> (ďalej len „**predmet nájmu**“ alebo „**nebytový priestor**“), nachádzajúci sa na prízemí Stavby špecifikovanej v bode 1.1. tejto Zmluvy. Pôdorys predmetu nájmu a presné umiestnenie je znázornené grafickým spôsobom v **prílohe č. 2** (ďalej len „**plán**“) tejto Zmluvy a vnútorné vybavenie a zariadenie lekárne, ktorého zoznam tvorí prílohu č. 4. Pre odstránenie pochybností, ak sa v tejto Zmluve uvádza „**plocha Nájomcu**“, znamená to plochu predmetu nájmu podľa tohto bodu o výmere 129,60 m<sup>2</sup>.

- 1.3. Účelom nájmu je uskutočňovanie podnikateľskej činnosti Nájomcu spočívajúcej v prevádzkovaní značkovej lekárne, ako napr: BENU, VAŠA, Partner, t.j. poskytovanie lekárenskej starostlivosti vo verejnej lekárni.
- 1.4. Nájomca má právo v primeranom rozsahu bezplatne užívať spoločné priestory a zariadenia Stavby, priestory pri zásobovacej rampe, a pod., pokiaľ nie je v tejto Zmluve určené inak, vrátane priestorov a zariadení pre zásobovanie, obslužných komunikácií (ďalej len spolu ako „**spoločné priestory**“), ktorých je vlastníkom Prenajímateľ. Nájomca je oprávnený užívať spoločné priestory tak, že tým neobmedzí Prenajímateľa, ďalších nájomcov alebo návštevníkov Stavby. Prenajímateľ je oprávnený užívať, či dať časť spoločných priestorov do užívania tretej osobe s tým, že tým nesmie obmedziť vstup do predmetu nájmu.
- 1.5. Prenajímateľ sa zaväzuje počas platnosti tejto Zmluvy bezplatne zabezpečiť Nájomcovi, jeho dodávateľom a zákazníkom možnosť bezplatného užívania priestoru, ktorý je súčasťou objektu, kde sa predmet nájmu nachádza, na účely dovozu tovaru do predmetu nájmu.
- 1.6. Zmena účelu nájmu je možná len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 1.7. Zmluvné strany berú na vedomie, že na daný objekt bolo vydané Kolaudačné rozhodnutie k stavebnému povoleniu č. 08-13-2889 zo dňa 27.10.2015, právoplatné dňa 27.10.2015 a tvorí Prílohu č. 3 tejto Zmluvy.
- 1.8. Prenajímateľ sa zaväzuje, že nezriadi ani neumožní zriadiť, ani neprenajme v Stavbe a ani v ich prípadných prístavbách a rozšíreniach Stavby takú inú prevádzku, ktorej hlavným a nosným sortimentom by bol predaj liekov alebo súvisiaceho sortimentu verejnej lekárne t. j. ktorá by sa sortimentom a veľkosťou prevádzky v podstatnej miere zhodovala so sortimentom a veľkosťou prevádzky Nájomcu a ich prípadných prístavbách a rozšíreniach (ďalej len „dohoda o exkluzivite“), okrem prevádzok lekární, ktoré sú už prenajaté Prenajímateľom v deň podpisu Zmluvy. Za predajňu s rovnakým alebo podobným sortimentom v zmysle predchádzajúcej vety sa nepovažuje maloobchodná predajňa s drogistickým tovarom, rýchlo občerstvenie, kaviareň, reštaurácia. Táto dohoda o exkluzivite bude účinná počas celej doby trvania tejto Zmluvy.

## II.

### Doba nájmu, prevzatie predmetu nájmu

- 2.1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú – 5 rokov („**Základná doba nájmu**“), pričom doba nájmu začína plynúť dňom 01.10.2022.
- 2.2. Nájomca je oprávnený doručiť Prenajímateľovi najskôr 12 mesiacov a najneskôr 6 mesiacov pred uplynutím Základnej doby nájmu písomné oznámenie o úmysle predĺžiť Základnú dobu nájmu o ďalších 5 rokov. V prípade doručenia takéhoto oznámenia Nájomcu Prenajímateľovi sa Základná doba nájmu predlžuje o ďalších 5 rokov a nájomný vzťah medzi Nájomcom a Prenajímateľom pokračuje bez prerušenia za podmienok tejto Zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť nájomné maximálne o 20% výšky nájomného účtovné v piatom (5.) roku Základnej doby nájmu. Nájomca je oprávnený využiť právo predĺženia iba raz.
- 2.3. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi predmet nájmu najneskôr dňa 01.10.2022, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak. O odovzdaní predmetu nájmu Zmluvné strany spíšu odovzdávací a preberací protokol.

### III. Nájomné – výška, splatnosť, spôsob platby

- 3.1. Nájomca je povinný odo dňa začatia doby nájmu podľa bodu 2.1 tejto Zmluvy platiť Prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu nájomné v mesačných splátkach, a to za podmienok podľa tejto Zmluvy. Nájomné za predmet nájmu bolo zmluvnými stranami dohodnuté vo výške 4.000,-- Eur/mesiac (slovom: štyritisíc eur).

K sume nájomného bude pripočítaná aktuálna DPH, ktorú je spolu s nájomným takisto povinný Nájomca zaplatiť Prenajímateľovi.

- 3.2. Platby nájomného podľa tejto Zmluvy budú vykonávané v mene EUR, a to bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy alebo na iný účet písomne oznámený Prenajímateľom samostatným oznámením.
- 3.3. Nájomné je splatné v mesačných splátkach vždy do 20. kalendárneho dňa každého kalendárneho mesiaca, za ktorý sa uhradza, vždy na základe faktúry prenajímateľa. Prenajímateľ vystaví a doručí nájomcovi faktúru za prenájom za príslušný mesiac minimálne 15 dní pred dňom splatnosti. V prípade, ak prenajímateľ nedoručí nájomcovi faktúru v termíne minimálne 15 dní pred dobou splatnosti, predlžuje sa splatnosť faktúry o dobu omeškania s doručením faktúry. Prvú faktúru je Prenajímateľ povinný doručiť Nájomcovi do 15 dní odo dňa začatia plynutia doby nájmu.
- 3.4. Nájomné odo dňa začatia doby nájmu do konca kalendárneho mesiaca nájmu, počas ktorého sa nájom začal, bude uhradené v alikvótnej výške podľa počtu dní v kalendárnom mesiaci, počas ktorého trvala doba nájmu.
- 3.5. V prípade, ak dôjde k takému poškodeniu predmetu nájmu, prípadne k obmedzeniu jeho užívania, že užívanie predmetu nájmu bude vylúčené alebo obmedzené, má Nájomca právo na zníženie alebo odpustenie základného nájomného podľa zásad uvedených v § 673 a § 674 Občianskeho zákonníka, ak z tejto Zmluvy nevyplýva inak.
- 3.6. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnej inflačnej doložke (ďalej len „**inflačná doložka**“): Prenajímateľ je oprávnený každoročne k 01.01. zvýšiť dohodnuté nájomné o 100 % ročnej miery inflácie zodpovedajúcej indexu spotrebiteľských cien vyhlasovaného Štatistickým úradom SR, publikovaným na jeho internetovej stránke. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť dohodnuté nájomné prvýkrát po vyhlásení harmonizovaného indexu spotrebiteľských cien Štatistickým úradom SR za rok 2023 s účinnosťou od 01.01.2024. Vzhľadom na to, že k vyhláseniu harmonizovaného indexu spotrebiteľských cien podľa predchádzajúcej vety tohto bodu Zmluvy dochádza v priebehu kalendárneho roka, toto zvýšenie je Prenajímateľ oprávnený fakturovať spätne od 01.01. príslušného kalendárneho roka, na čo je oprávnený vystaviť faktúru na rozdiel medzi sumou základného nájomného, ktoré boli v tomto období Prenajímateľom fakturované a základným nájomným, ktoré malo byť Prenajímateľom fakturované v súlade s týmto článkom Zmluvy. Prenajímateľ je povinný túto skutočnosť Nájomcovi oznámiť, pričom za oznámenie sa takéhoto zvýšenia sa považuje doručenie faktúry v ktorom bude fakturované zvýšené základné nájomné postupom podľa tohto článku Zmluvy. Pri úprave základného nájomného v zmysle tohto bodu bude Prenajímateľ vychádzať zo základného nájomného fakturovaného za posledný kalendárny mesiac predchádzajúceho kalendárneho roka. Pokiaľ bude harmonizovaný európsky index spotrebiteľských cien oznámený až v priebehu kalendárneho roka, Nájomca najneskôr v rámci platby najbližšieho základného nájomného po jeho oznámení doplatí čiastku zodpovedajúcu rozdielu medzi skutočne zaplatenou čiastkou a čiastkou, ktorá zodpovedá v novom kalendárnom roku platnému základnému nájomnému po zohľadnení inflačnej doložky, avšak až po doručení príslušnej faktúry Nájomcovi. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností sa zmluvné strany dohodli, že inflačnú doložku podľa tohto bodu tejto Zmluvy je Prenajímateľ

oprávnený aplikovať počas celej doby trvania nájmu podľa tejto Zmluvy počnúc dňom 01.01.2024.

#### IV. Úhrada služieb spojených s nájmom

- 4.1. Nájomca je povinný platiť okrem nájomného v stanovenej výške taktiež úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, odo dňa začatia doby nájmu podľa článku II. tejto Zmluvy, a to za podmienok uvedených v nasledujúcich bodoch tohto článku.
- 4.2. Nájomca sa zaväzuje platiť nasledovné platby počnúc dňom začatia doby nájmu:
  - a) prevádzkové náklady za poistenie budovy, ohrev, teplú vodu, plyn, vodu, elektrickú energiu, kanalizáciu, bezpečnostnú službu. Zúčastňuje sa na nákladoch za správu Stavby, ako aj na nákladoch na upratovanie spoločných priestorov, osvetlenie chodieb, čistenie chodníka pred Stavbou, odstraňovanie snehu, čistenie komínov resp. na iných prevádzkových nákladoch nevyhnutných pre prevádzkovanie Predmetu nájmu. Za tieto služby platí Nájomca zálohovú platbu, a to každý mesiac v sume 4,5139 € / m<sup>2</sup> predmetu nájmu, celkom sumu 585,00 € (slovom: päťstoosemdesiatpäť eur), plus DPH. V prípade zvyšovania cien služieb alebo energií od dodávateľských subjektov Prenajímateľa, je Prenajímateľ oprávnený jednostranne upraviť výšku zálohových platieb podľa tohto ustanovenia tejto Zmluvy.
  - b) Vyúčtovanie prevádzkových nákladov bežného roka bude uskutočnené podľa skutočne vzniknutých nákladov najneskôr k 30.06. nasledujúceho roka. Nedoplatok alebo preplatok na vyúčtovaní sú Zmluvné strany povinné uhradiť najneskôr do 15 (pätnástich) dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Nájomca má právo nahliadnutia do vyúčtovania prevádzkových nákladov. Prípadné námietky musia byť vznesené Prenajímateľovi písomne, najneskôr do 4 (štyroch) týždňov po vykonanom vyúčtovaní prevádzkových nákladov.
- 4.3. Prenajímateľ nie je oprávnený okrem nájomného, finančných platieb uvedených v bode 4.2. tohto článku, a ostatných nárokov dohodnutých v tejto Zmluve požadovať od Nájomcu uhradenie akejkolvek inej finančnej čiastky. Nárok na náhradu škody však nie je týmto ustanovením dotknutý.
- 4.4. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že Nájomca nepožaduje od Prenajímateľa aby Prenajímateľ vykonával pre Nájomcu resp. v mene Nájomcu akékoľvek marketingové akcie za účelom reklamy prevádzky Nájomcu. V prípade ak bude Prenajímateľ vykonávať marketingové akcie za účelom propagácie Stavby a Nájomca nebude mať záujem byť súčasťou takejto marketingovej akcie, Prenajímateľ nebude oprávnený od Nájomcu požadovať akékoľvek úhrady spojené s takouto marketingovou akciou. Ak však Prenajímateľ bude vykonávať marketingové akcie a Nájomca bude mať záujem byť súčasťou týchto akcií, Nájomca berie na vedomie, že odplata za marketingové akcie nie je zahrnutá v paušálnej odplate, ktorú je Nájomca povinný prenajímateľovi uhrádzať na základe tohto článku Zmluvu. V takom prípade bude odplata za marketing dohodnutá Zmluvnými stranami na základe osobitnej písomnej dohody.
- 4.5. K platbám uvedeným v bode 4.2. bude pripočítaná DPH v zmysle platných právnych predpisov a Nájomca je povinný platbu spolu s DPH zaplatiť Prenajímateľovi.
- 4.6. Odvoz svojho tuhého komunálneho odpadu zabezpečuje Nájomca na vlastné náklady. Prenajímateľ je povinný v rámci zásobovacieho dvora vyčleniť pre Nájomcu miesto na zriadenie odpadového hospodárstva.

**V.**  
**Práva a povinnosti zmluvných strán**

- 5.1. Nájomca na vlastné náklady uzatvorí a po celú dobu nájmu bude udržiavať v platnosti poisťnú zmluvu, ktoré budú pokrývať najmä nasledovné riziká:
- a) poistenie zodpovednosti Nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťami prevádzkovanými v predmete nájmu a zodpovednosti voči nárokom tretích osôb,
  - b) poistenie rizika krádeže vlámaním do predmetu nájmu, poistenie proti lúpeži a vandalizmu,
  - c) poistenie majetku a tovaru Nájomcu proti škode spôsobenej živlom, vodou z vodovodných zariadení, s minimálnym poistným plnením vo výške 100.000,-- EUR.
- 5.2. V prípade ak na predmete nájmu vznikne škoda v dôsledku konania Nájomcu, pričom za konanie Nájomcu sa pre účely tohto bodu považuje konanie zamestnancov Nájomcu, zmluvných partnerov a/alebo dodávateľov Nájomcu v predmete nájmu, a Nájomca nemá proti takémuto konaniu resp. poškodeniu predmetu nájmu uzatvorenú poisťnú zmluvu, z ktorej by bolo uhradené odškodnenie takto vzniknutej škody na predmete nájmu, je Nájomca povinný nahradiť Prenajímateľovi škodu, ktorá na predmete nájmu vznikne v dôsledku konania Nájomcu, ak takáto škoda nebude Prenajímateľovi uhradená (odškodnená) z poisťnej zmluvy uzatvorenej vo vzťahu k predmetu nájmu Prenajímateľom a/alebo nebude uhradená v celom rozsahu. V prípade ak príslušná poisťovňa odmietne nahradiť Prenajímateľovi škodu vzniknutú na predmete nájmu spôsobilým konaním Nájomcu (v rozsahu podľa tohto bodu zmluvy) z dôvodu, že išlo o úmyselné konanie Nájomcu, je Nájomca povinný nahradiť Prenajímateľovi škodu vzniknutú na predmete nájmu v celom rozsahu. V prípade ak Nájomca nebude mať uzatvorenú poisťnú zmluvu v súvislosti s prípadnými škodami na predmete nájmu a v dôsledku konania Nájomcu v rozsahu podľa tohto bodu zmluvy vznikne na predmete nájmu škoda a táto škoda bude odškodnená plnením z poisťnej zmluvy uzatvorenej Prenajímateľom, Nájomca je povinný nahradiť Prenajímateľovi škodu spočívajúcu vo výške spoluúčasti, ktorú bude musieť Prenajímateľ uhradiť príslušnej poisťovni odškodňujúcej škodu vzniknutú na predmete nájmu. V prípade ak Nájomca nebude mať uzatvorenú poisťnú zmluvu v súvislosti s prípadnými škodami na predmete nájmu a v dôsledku konania Nájomcu v rozsahu podľa tohto bodu zmluvy vznikne na predmete nájmu škoda a táto škoda nebude odškodnená plnením z poisťnej zmluvy uzatvorenej Prenajímateľom, Nájomca je povinný nahradiť Prenajímateľovi vzniknutú škodu v celom rozsahu. Ustanovenie tohto bodu Zmluvy sa uplatní primerane, aj v prípade, ak v dôsledku konania Nájomcu v rozsahu podľa tohto bodu Zmluvy vznikne škoda na Stavbe. Ak na majetku Nájomcu v predmete nájmu alebo majetku, za ktorý Nájomca zodpovedá, vznikne škoda v dôsledku konania Prenajímateľa, pričom za konanie Prenajímateľa sa pre účely tohto bodu považuje aj konanie zamestnancov Prenajímateľa, zmluvných partnerov a/alebo dodávateľov Prenajímateľa, je Prenajímateľ povinný nahradiť Nájomcovi túto škodu, ktorá vznikne v dôsledku takéhoto konania a táto nebude uhradená poistným plnením na základe poisťnej zmluvy uzatvorenej Prenajímateľom a/alebo poisťnej zmluvy uzatvorenej Nájomcom. V prípade, ak príslušná poisťovňa odmietne nahradiť Nájomcovi škodu vzniknutú na predmete nájmu spôsobilým konaním Prenajímateľa (v rozsahu podľa tohto bodu zmluvy) z dôvodu, že išlo o úmyselné konanie Prenajímateľa, je Prenajímateľ povinný nahradiť Nájomcovi škodu vzniknutú na jeho majetku v celom rozsahu. V prípade ak Prenajímateľ nebude mať uzatvorenú poisťnú zmluvu v súvislosti s prípadnými škodami na majetku Nájomcu a v dôsledku konania Prenajímateľa v rozsahu podľa tohto bodu zmluvy vznikne na Nájomcovi škoda a táto škoda bude odškodnená plnením z poisťnej zmluvy uzatvorenej Nájomcom, Prenajímateľ je povinný nahradiť Nájomcovi škodu spočívajúcu vo výške spoluúčasti, ktorú bude musieť Nájomca uhradiť príslušnej poisťovni odškodňujúcej škodu vzniknutú na majetku Nájomcu. V prípade ak Prenajímateľ nebude mať uzatvorenú poisťnú zmluvu v súvislosti s prípadnými škodami na majetku Nájomcu a v dôsledku konania Prenajímateľa v rozsahu podľa tohto bodu zmluvy vznikne na Nájomcovi škoda a táto škoda nebude odškodnená plnením z poisťnej zmluvy uzatvorenej Prenajímateľom, Prenajímateľ je povinný nahradiť Nájomcovi vzniknutú škodu v celom rozsahu. Nájomca i Prenajímateľ sa týmto voči sebe navzájom zaväzujú neuplatňovať nároky na odškodnenie voči druhej strane za straty

alebo škody na majetku v tom rozsahu, v akom je takáto strata alebo škoda poškodenému uhradená z príslušnej poisťovnej zmluvy uzatvorenej Prenajímateľom alebo Nájomcom podľa tejto Zmluvy.

- 5.3. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca poskytne Prenajímateľovi potvrdenie príslušnej poisťovne o uzatvorení poisťných zmlúv v zmysle bodu 5.3., čl. V. tejto Zmluvy, prípadne kópie samotných poisťných zmlúv a Prenajímateľ poskytne Nájomcovi potvrdenie príslušnej poisťovne o uzatvorení poisťných zmlúv v zmysle bodu 5.1., čl. V tejto Zmluvy, prípadne kópie samotných poisťných zmlúv.
- 5.4. Nájomca môže užívať predmet nájmu len v súlade s účelom nájmu podľa čl. I. bod 1.3 tejto Zmluvy. Nájomca je povinný dodržiavať povinnosti Nájomcu stanovené touto Zmluvou a všeobecne záväznými právnymi predpismi, riadne a včas platiť nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu.
- 5.5. Na vykonanie stavebných úprav v predmete nájmu počas platnosti tejto Zmluvy sa vyžaduje predchádzajúci písomný súhlas Prenajímateľa. Prenajímateľ nie je oprávnený súhlas bezdôvodne odoprieť. Prenajímateľ je oprávnený odmietnuť udeliť súhlas len vtedy, (i) ak by v dôsledku úprav došlo k poškodeniu statiky alebo k porušeniu všeobecne záväzného právneho predpisu Slovenskej republiky a STN noriem, alebo (ii) ak by takýmito stavebnými úpravami mohlo dôjsť k zásahom do nosnej konštrukcie stavby alebo k poškodeniu stavby a/alebo predmetu nájmu alebo (iii) ak by z charakteru týchto úprav by nebolo možné spravodlivo žiadať od Prenajímateľa udelenie súhlasu. Pokiaľ Nájomca uskutoční na predmete nájmu stavebné úpravy či stavebné zmeny bez písomného súhlasu Prenajímateľa, ktoré podľa tejto Zmluvy nie je oprávnený vykonať bez takéhoto písomného súhlasu, Nájomca je povinný stavebné úpravy a/alebo zmeny odstrániť a uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu. Súhlas prenajímateľa je rovnako potrebný pre zavedenie a prevádzku alternatívnych druhov vykurovania (plynovými bombami a pod.). V prípade ak v dôsledku stavebných úprav vykonaných Nájomcom na predmete nájmu došlo (i) k poškodeniu statiky alebo k porušeniu všeobecne záväzného právneho predpisu Slovenskej republiky a STN noriem, alebo (ii) k zásahom do nosnej konštrukcie stavby alebo k poškodeniu stavby a/alebo predmetu nájmu, je Nájomca povinný nahradiť Prenajímateľovi škodu, ktorá na Predmete nájmu vznikla v dôsledku konania Nájomcu.
- 5.6. V prípade akýchkoľvek stavebných úprav alebo stavebných zmien predmetu nájmu zo strany Nájomcu bude znášať náklady s tým súvisiace výlučne Nájomca. Zmluvné strany sa dohodli, že takéto investície si bude v účtovníctve odpisovať Nájomca. Nájomca je oprávnený odpisovať zrealizované stavebné úpravy aj v zmysle zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov.
- 5.7. Všetky odsúhlasené úpravy a zmeny vykonávané Nájomcom v/na predmete nájmu alebo prípadných spoločných priestoroch budovy musia byť vykonané:
  - a) v súlade s technickými, bezpečnostnými, hygienickými a právnymi predpismi,
  - b) takým spôsobom aby nedošlo k poškodeniu statiky alebo k porušeniu všeobecne záväzného právneho predpisu Slovenskej republiky a STN noriem,
  - c) takým spôsobom aby nedošlo k zásahom do obvodového plášťa, strechy (strešného plášťa) a nosnej konštrukcie stavby, ibaže charakter úprav takýto zásah vyžaduje a Nájomcovi bol na to daný výslovný predchádzajúci súhlas Prenajímateľa);
  - d) takým spôsobom aby nedošlo k poškodeniu stavby a/alebo predmetu nájmu;
  - e) takým spôsobom aby neprimeraným spôsobom nerušili a neprimeraným spôsobom neobmedzovali hlukom, prašnosťou a ďalšími nepriaznivými vplyvmi iných užívateľov alebo návštevníkov ostatných obchodných priestorov.

V prípade ak v dôsledku stavebných úprav alebo zmien dôjde k poškodeniu predmetu nájmu, je Nájomca povinný na svoje vlastné náklady najneskôr do 30 dní po dokončení stavebných úprav a zmien odstrániť takéto poškodenie predmetu nájmu. V prípade porušenia tejto povinnosti je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- Eur za každý aj začatý

deň omeškania Nájomcu a zároveň je Prenajímateľ oprávnený vykonať opravu neodstránených poškodení predmetu nájmu na náklady Nájomcu.

5.8. Zmluvné strany sa dohodli, že:

- a) Nájomca je povinný vykonávať
  - (i) údržbu a opravy všetkých zariadení a inštalácií a ich príslušenstva, stavebných úprav a výsledkov stavebných a dokončovacích prác realizovaných Nájomcom na/v predmete nájmu pred a počas trvania Nájomnej zmluvy (vrátane opráv vyvolaných opotrebovaním vecí);
  - (ii) bežné opravy Predmetu nájmu, ktoré v jednotlivom prípade neprevýšia sumu 500,- EUR (slovom: päťsto eur).
- b) Prenajímateľ je povinný vykonávať a zabezpečovať:
  - (i) opravy ostatných priestorov v Stavbe a stavby;
  - (ii) elektrické osvetlenie spoločných priestorov a parkoviska;
  - (iii) upratovanie a údržba spoločných priestorov, prístupových komunikácií a parkoviska.
  - (iv) údržba stavby a ostatných priestorov;
  - (v) údržba predmetu nájmu, avšak len v rozsahu, v akom túto nezabezpečuje Nájomca podľa tohto ustanovenia tejto Zmluvy.

5.9. Za účelom splnenia povinnosti Prenajímateľa uvedených v bode 5.10 tohto článku je Nájomca povinný umožniť Prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu v nevyhnutnom rozsahu, a to na základe predchádzajúceho písomného oznámenia Prenajímateľa doručeného Nájomcovi (rozumej sídlo Nájomcu) najmenej 15 dní vopred. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu za týmto účelom len za nasledovných podmienok. Vstup do predmetu nájmu je možný len za prítomnosti osoby poverenej Nájomcom, ibaže Nájomca v konkrétnom prípade na tom netrvá čo oznámi Prenajímateľovi písomne alebo to písomne potvrdí; prítomnosť poverenej osoby nezavahuje žiadnej zodpovednosti Prenajímateľa za jeho konanie. Prenajímateľ a/alebo osoby ním poverené na výkon činností podľa tohto bodu Zmluvy je povinný pri vstupe do predmetu nájmu dodržiavať všetky predpisy, ktoré sa môžu týkať prevádzky Nájomcu, najmä pokiaľ ide o predpisy týkajúce sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, požiarnej ochrany, ochrany zdravia, hygienických požiadaviek, a pod.

5.10. Ak opravy a údržba podľa bodu 5.10 tohto článku nevyžaduje vstup do predmetu nájmu, avšak môže mať vplyv na prevádzku Nájomcu, Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť Nájomcovi termín konania týchto činností min. 15 kalendárnych dní vopred; uvedené platí i pre akékoľvek iné činnosti Prenajímateľa, najmä pokiaľ ide o vylepšenia, stavebné úpravy, dostavby, prístavby, a rekonštrukcie a pod. podľa bodu 5.14 tohto článku.

5.11. Ustanovenie bodu 5.11 sa použije rovnako i v prípade opráv a údržby iných priestorov než predmet nájmu, ak sa vyžaduje vstup do predmetu nájmu.

5.12. Prenajímateľ môže v predmete nájmu uskutočniť vylepšenia, stavebné úpravy, dostavby, prístavby, a rekonštrukcie a pod., výlučne len po predchádzajúcej písomnej dohode s Nájomcom, v ktorej sa dohodnú podmienky a čas vykonania vyššie uvedených prác; ak sa písomne nedohodne inak, ustanovenia bodu 5.11 tohto článku platia pre takýto vstup do predmetu nájmu rovnako. Úpravy mimo predmetu nájmu je Prenajímateľ oprávnený vykonať aj bez súhlasu Nájomcu. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi a/alebo osobám povereným Prenajímateľom za týmto účelom vstup na predmet nájmu v nevyhnutnom rozsahu, pričom na takýto vstup do predmetu nájmu platia ustanovenia bodu 5.11 tohto článku primerane.

5.13. Prenajímateľ sa zaväzuje, že činnosťami, uvedenými najmä v bodoch 5.10 až 5.14 tohto článku nebude v neprímeranej miere obmedzovať Nájomcu v užívaní predmetu nájmu, najmä, že nedôjde k obmedzeniu uskutočňovania jeho podnikateľskej činnosti v predmete nájmu, okrem prípadu havarijnej situácie. Prenajímateľ sa zaväzuje, že akékoľvek takéto činnosti budú realizované v čo najkratšej dobe a takým spôsobom, aby nerušili alebo neobmedzovali hlukom, prašnosťou,

vibráciami, pachom a ďalšími nepriaznivými vplyvmi Nájomcu a jeho návštevníkov. V prípade nevyhnutného zásahu v rámci bezodkladného odstránenia havarijnej situácie je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť na predmet nájmu aj bez súhlasu Nájomcu resp. bez prítomnosti Nájomcu a/alebo poverených zamestnancov Nájomcu, ak ich prítomnosť nie je možné včas zabezpečiť a hrozí vážne nebezpečenstvo z omeškania; Prenajímateľ však o prehliadke vopred telefonicky upovedomí Nájomcu, ak je to možné. Ustanovenie bodu 5.11 sa použije primerane. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že v prípade, ak nastane taká havarijná situácia, že si vyžiada zatvorenie prevádzky Nájomcu a so súhlasom Nájomcu bude prevádzka nájomcu zatvorená na odstránenie havarijnej situácie sa nevzťahuje obmedzenie 6 hodín na odstránenie takejto havarijnej situácie, avšak Prenajímateľ je povinný havarijnú situáciu odstrániť v nasledujúci deň do začiatku otváracích hodín predajne Nájomcu v predmete nájmu. V prípade ak havarijná situácia nastane v dôsledku konania Nájomcu a/alebo z dôvodov na strane Nájomcu a v dôsledku havarijnej situácie dôjde k zatvoreniu prevádzky Nájomcu Nájomca nemá nárok na zľavu z nájomného počas doby, kedy bola prevádzka Nájomcu zatvorená.

- 5.14. Nájomca sa zaväzuje v rámci užívania predmetu nájmu zabezpečovať revízie vlastných zariadení, inžinierskych sietí a inštalácií všetkého druhu vrátane ich príslušenstva, ktoré Nájomca do predmetu nájmu umiestnil pred alebo počas trvania nájomného vzťahu na základe tejto Zmluvy v súlade s touto Zmluvou, a zabezpečiť si platné revízne správy na všetky svoje zariadenia, inžinierske siete a inštalácie vrátane ich príslušenstva, ktoré nájomca zrealizoval a/alebo vlastní a/alebo umiestnil v /na predmete nájmu.
- 5.15. Nájomca môže prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo do obdobného užívania tretej osobe len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa. Ustanovenie tohto bodu sa nevzťahuje na prípady odplatného umiestnenia reklamných stojanov a iných podobných zariadení dodávateľov Nájomcu v Predmete nájmu slúžiacich na reklamné a marketingové účely alebo prezentáciu výrobkov predávaných Nájomcom v Predmete nájmu.
- 5.16. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu.
- 5.17. Nájomca je oprávnený vo svojom vlastnom mene a na svoje náklady uplatňovať akékoľvek výdavky súvisiace so opravami a údržbou, ktoré v predmete nájmu vykonal v súlade s touto Zmluvou. Nájomca je povinný odstrániť všetky škody, ktoré spôsobil v predmete nájmu na vlastné náklady. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený vykonávať na predmete nájmu pravidelnú prehliadku, a to za účelom zistenia závad alebo poškodenia na predmete nájmu. Na vykonanie takejto prehliadky sa ustanovenie bodu 5.11 použije primerane. Nájomca je povinný do 14 dní od doručenia zoznamu
  - a) závad na predmete nájmu, v dôsledku ktorých by mohlo dôjsť k (a) škodám na majetku Prenajímateľa a/alebo (b) škodám na predmete nájmu, resp. stavebných prácach ktoré zhotovoval Prenajímateľ, a/alebo (c) škodám na rozvodoch vody, elektriky, vzduchotechniky, kúrenia, kanalizácie a/alebo iných rozvodoch nachádzajúcich sa na predmete nájmu, a alebo
  - b) závad rozvodov vody, elektriky, vzduchotechniky, kanalizácie, ktoré boli Prenajímateľom zistené na predmete nájmu v rámci pravidelnej prehliadky predmetu nájmu oznámiť Prenajímateľovi spôsob a termín začiatku prác na odstránení zistených závad, pokiaľ nejde o opravy, ktoré zabezpečuje Prenajímateľ. Termín začiatku prác podľa predchádzajúcej vety určí Nájomca v oznámení podľa závažnosti závady, pričom lehota v ktorej Nájomca začne s vykonávaním prác najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia oznámenia Prenajímateľovi. Ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, je Nájomca povinný odstrániť vady v primeranej lehote, najneskôr však do 15 dní odo dňa termínu začiatku prác. Pri nedodržaní dohodnutých termínov, má Prenajímateľ nárok na zmluvnú pokutu 100,- Eur za jednotlivý prípad, a zároveň je oprávnený vykonať opravu neodstránených zistených závad na náklady Nájomcu.



- 5.18. Nájomca je povinný v prípade zistenia bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré je na predmete nájmu povinný vykonávať Prenajímateľ podľa bodu 5.10 tejto zmluvy.
- 5.19. Ak Nájomca vynaložil na predmet nájmu náklady pri oprave, na ktorú je povinný Prenajímateľ a Prenajímateľ nevykonal opravu napriek písomnému upozorneniu Nájomcu s poskytnutím primeranej lehoty, má Nájomca nárok na náhradu týchto nákladov. Ak Prenajímateľ vynaložil na predmet nájmu náklady pri oprave, na ktorú je povinný Nájomca a Nájomca nevykonal opravu napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa s poskytnutím primeranej lehoty, má Prenajímateľ nárok na náhradu týchto nákladov voči Nájomcovi.
- 5.20. Nájomca je s predchádzajúcim súhlasom Prenajímateľa oprávnený označiť predmet nájmu pri vstupe do predmetu nájmu svojim obchodným menom a označením charakteru prevádzky, ako aj umiestniť na stavbe, v ktorej sa nachádza predmet nájmu reklamné tabule, pričom rozsah a spôsob označenia predmetu nájmu a umiestnenia reklamných tabúl vopred odkonzultuje s Prenajímateľom. Prenajímateľ nie je oprávnený súhlas podľa predchádzajúcej vety bezdôvodne odmietnuť. Úhrada za umiestnenie vecí uvedených v tomto bode počas doby platnosti tejto Zmluvy je zahrnutá v nájomnom.
- 5.21. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať 24 hod. denne, pričom je výlučne na ňom stanovenie otváracej doby pre verejnosť, minimálne však od 7.30 hod do 15,30 hod, najneskôr do 20,00 hod.. Prenajímateľ je povinný umožniť vstup do prevádzky a zásobovanie prevádzky v predmete nájmu Nájomcovi, resp. osobám povereným Nájomcom 24 hod. denne počas celej doby trvania nájmu a po jeho skončení až do vypratania a odovzdania priestorov predmetu nájmu. Zmluvné strany sa výslovne dohodli a Nájomca s tým súhlasí, že o 15,30 hod sa zatvára hlavný vchod do Stavby (hlavný vchod do nemocnice) a predmet nájmu bude prístupný výlučne z ulice Satinského (nie z interiéru Stavby).
- 5.22. Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu (mreže, prostriedky elektronickej ochrany priestorov atď.). Nájomca sa zaväzuje oznámiť písomne prenajímateľovi montáž a prevádzku zabezpečovacieho zariadenia na predmete nájmu. Pre prípad nutného zásahu je Nájomca povinný určiť telefonické spojenie a osobu, oprávnenú zasahovať do prevádzky zabezpečovacieho zariadenia, ktorá bude schopná prenajímateľovi zaistiť vyradenie zabezpečovacieho systému na čas nevyhnutne potrebný na zásah.
- 5.23. Nájomca je povinný udržiavať na vlastné náklady predmet nájmu v čistote a poriadku.
- 5.24. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokolvek konania, ktorým by rušil Nájomcu pri užívaní predmetu nájmu.
- 5.25. Nájomca umožní Prenajímateľovi vykonať odbornú prehliadku predmetu nájmu v priebehu trvania nájmu; ustanovenie bodu 5.11 tohto článku platí rovnako aj pre vstup do predmetu nájmu z dôvodu tejto prehliadky.
- 5.26. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady získať a udržiavať v platnosti všetky úradné povolenia vyžadované pre vykonávanie činnosti Nájomcu v predmete nájmu a odovzdať na základe žiadosti Prenajímateľa Prenajímateľovi kópiu každého povolenia, či zmeny tohto povolenia.
- 5.27. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa o všetkých skutočnostiach brániacich riadnemu užívaniu predmetu nájmu a spoločných priestorov.
- 5.28. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak Prenajímateľ neodovzdá príslušnému správcovi a/alebo dodávateľovi média/siete/ pripojovacie vedenie medzi prípojkou (bod napojenia) na sústavu dodávateľa daného Média (ako sú definované ďalej) a rozvodnou skriňou alebo

pripojovacou skriňou alebo iným zariadením, v ktorom je hlavný uzáver (bod napojenia) Nájomcu, ktorý sa nachádza v/na Stavbe a/alebo na/v Predmete nájmu (t.z. že dané pripojovacie vedenie bude vo vlastníctve Prenajímateľa), Prenajímateľ sa zaväzuje počas celej platnosti Zmluvy zabezpečiť a poskytnúť Nájomcovi funkčné a prevádzkyschopné:

- a) dátové a telekomunikačné pripojenie s internetovým operátorom;
- b) pripojenie na elektrickú energiu;
- c) pripojenie na vodu;
- d) pripojenie na odber plynu/tepla;

Prenajímateľ je zároveň povinný zabezpečiť funkčnosť pripojovacieho vedenia, až po bod pripojenia na sústavu dodávateľa jednotlivých médií (t.z. že je povinný zabezpečiť funkčnosť pripojenia v hlavnom uzávere Nájomcu nachádzajúceho sa na /v Predmete nájmu a funkčnosť pripojovacieho vedenia až po bod napojenia na sústavu dodávateľa jednotlivých médií s výnimkou samotného bodu napojenia, ktorý je vo vlastníctve dodávateľa jednotlivých médií). Ustanovenie tohto bodu neplatí, v prípade ak Prenajímateľ odovzdá správcovi/dodávateľovi médií celé pripojovacie vedenie až po hlavný uzáver Nájomcu/rozvodnú skriňu/pripojovaciu skriňu Nájomcu, ktorá sa nachádza na/v Predmete nájmu, a teda Nájomca sa priamo pripojí na rozvodnú sústavu dodávateľa.

- 5.29. V prípade ak Nájomca z technických príčin na strane Prenajímateľa nebude mať s dodávateľmi jednotlivých médií uzatvorenú samostatnú zmluvu, je Prenajímateľ počas celej platnosti tejto Zmluvy povinný zabezpečiť Nájomcovi:
  - a) dodávku elektrickej energie;
  - b) dodávku vody;
  - c) odvod odpadových a splaškových vôd;
  - d) odvod dymu a tepla;
  - e) dátové a telekomunikačné pripojenie s operátorom;
- 5.30. V prípade prerušenia v dodávke elektrickej energie, alebo inej energie, vody, vzduchotechniky, telefónneho spojenia, internetu alebo funkčnosti kanalizácie (ďalej len „**Média**“) dodávanými tretími osobami – dodávateľmi médií (bez ohľadu na to, či má nájomca uzatvorenú samostatnú zmluvu s dodávateľmi Médii alebo dodávku týchto Médii má zabezpečenú prostredníctvom Prenajímateľa), Nájomca nemá právo domáhať sa od Prenajímateľa zľavy na nájomnom ak takýto výpadok bude mať charakter krátkodobého výpadku (tak ako je definovaný v bode 5.33 tohto článku Zmluvy).
- 5.31. Za krátkodobý výpadok dodávky Médii sa pre účely tejto Zmluvy považuje výpadok, ktorý v priebehu jedného dňa nepresiahne 12 hodín a v priebehu jedného kalendárneho štvrtého roka nenastane viac ako 3x. Krátkodobosť výpadku sa posudzuje vo vzťahu ku všetkým Médiam spoločne.
- 5.32. V prípade ak má Nájomca uzatvorenú samostatnú zmluvu na dodávku Médii, je Nájomca povinný akékoľvek nároky plynúce z prerušenia dodávky Médii uplatňovať si voči príslušnému dodávateľovi príslušného Média, pokiaľ za výpadok dodávky príslušného Média nezodpovedá Prenajímateľ. Prenajímateľ poskytne Nájomcovi potrebnú súčinnosť, aby si Nájomca mohol voči takémuto dodávateľovi Média uplatňovať prípadné nároky na náhradu škody.
- 5.33. V prípade ak Nájomca nemá uzatvorenú zmluvu na dodávku Média priamo s dodávateľom Média, Prenajímateľ nezodpovedá za výpadok akéhokoľvek Média, ak je výpadok spôsobený chybou na strane dodávateľa Média.
- 5.34. Prenajímateľ je povinný bezodkladne písomne informovať Nájomcu o všetkých plánovaných opravách a výpadkoch, o ktorých mal vedomosť.

- 5.35. Nájomca nie je oprávnený pripevňovať na steny, stropy, alebo iné miesta v predmete nájmu predmety, ktoré by mohli predstavovať neprímerane veľkú záťaž.
- 5.36. Nájomca nebude odkladať tovar a iné predmety v spoločných priestoroch.
- 5.37. Akékoľvek činnosti Nájomcu, ktoré by mohli spôsobiť zmeny vonkajšieho vzhľadu predmetu nájmu či Stavby podliehajú predchádzajúcemu súhlasu Prenajímateľa. Výklady Nájomcu musia byť estetické a musia byť v súlade s celkovým vzhľadom Stavby.
- 5.38. Akékoľvek refakturácie, ktoré uskutoční Prenajímateľ voči Nájomcovi musia byť bez akéhokoľvek finančného navýšenia a účtovania dodatočných nákladov a ich podkladom musí byť faktúra, ktorú obdržal Prenajímateľ.
- 5.39. Prenajímateľ je oprávnený nainštalovať na Stavbe rámy na billboardy, ktoré budú vo vlastníctve Prenajímateľa, pričom v daných billboardoch budú umiestnené najmä, nie však výlučne, označenia Nájomcov nachádzajúcich sa v stavbe, resp. reklamy daných Nájomcov. Prenajímateľ je zároveň oprávnený na pozemkoch vo vlastníctve Prenajímateľa umiestniť rámy na billboardy a/alebo reklamné zariadenia podľa vlastného uváženia.
- 5.40. Nájomca výslovne súhlasí, že v prípade ak Prenajímateľ prevedie vlastnícke právo k Stavbe na bankovú inštitúciu vybranú Prenajímateľom, z dôvodu zabezpečenia financovania výstavby Stavby prostredníctvom financujúcej banky, Nájomca nevyužije svoje právo podľa § 680 ods. 3 Občianskeho zákonníka.
- 5.41. Nájomca zodpovedá za to, že riadne plnenie jeho povinností z tejto Zmluvy, ako aj povinností vzniknutých v dôsledku porušenia Zmluvy Nájomcom (vrátane povinnosti na náhradu škody a povinnosti zaplatiť zmluvnú pokutu) bude zabezpečené zábezpečkou v prospech Prenajímateľa, zloženou vo forme depozitu vo výške **12.000,--** EUR (slovom osemnásťtisíc eur) (ďalej len „**Depozit**“), ktorý bude držaný na účte Prenajímateľa IBAN: \_\_\_\_\_  
Nájomca je povinný Depozit uhradiť pred odovzdaním predmetu nájmu zo strany Prenajímateľa. Výška Depozitu bude upravovaná tým istým spôsobom ako výška Nájomného podľa tejto Zmluvy. Nájomca sa zaväzuje zvýšiť alebo doplniť Depozit na výšku požadovanú touto Zmluvou vždy, keď Prenajímateľ upraví výšku Nájomného alebo použije Depozit spôsobom podľa tejto Zmluvy. Akékoľvek zvýšenie alebo doplnenie Depozitu bude urobené Nájomcom do pätnástich (15) dní po tom, ako bol o to Nájomca požiadaný Prenajímateľom. Prenajímateľ môže od tejto Zmluvy písomne odstúpiť, ak Nájomca v dodatočnej lehote pätnástich (15) dní ani napriek písomnej výzve nezvýši alebo nedoplní Depozit v súlade s touto Zmluvou.
- 5.42. Prenajímateľ je oprávnený použiť Depozit alebo jeho časť na uspokojenie svojej splatnej pohľadávky voči Nájomcovi vzniknutej na základe alebo v súvislosti s touto Zmluvou. V takom prípade Prenajímateľ bez zbytočného odkladu písomne informuje Nájomcu o použití Depozitu alebo jeho časti a vyzve ho na jeho doplnenie.
- 5.43. Uplatnením práva Prenajímateľa použiť Depozit alebo jeho časť podľa bodu 5.45 tejto Zmluvy nie je dotknuté právo Prenajímateľa vypovedať a/alebo odstúpiť od tejto Zmluvy za podmienok uvedených v tejto Zmluve.
- 5.44. Prenajímateľ je povinný vrátiť Nájomcovi v lehote 60 dní odo dňa ukončenia tejto Zmluvy Depozit alebo jeho časť, ktorá nebola použitá podľa bodu 5.45 tejto Zmluvy (ďalej len „**Zostatkový depozit**“).

## **VI. Bezpečnostné opatrenia**

- 6.1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu a spoločné priestory a zariadenia v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, Slovenskými technickými normami a hygienickými bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
- 6.2. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za dodržiavanie predpisov na úseku bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci (ako za svojich zamestnancov, tak aj za osoby, ktoré sa s vedomím Nájomcu či s jeho súhlasom zdržiavajú v predmete nájmu) ako i predpisov o požiarnej ochrane. Nájomca bude dodržiavať platné právne predpisy týkajúce sa údržby a priebežnej kontroly protipožiarného zariadenia umiestneného v predmete nájmu a tieto kontroly a údržbu protipožiarného zariadenia vykonávať a zistené nedostatky odstraňovať.
- 6.3. Prenajímateľ je povinný zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s nájmom spojené..
- 6.4. Nájomca bezodkladne oznámi vedúcemu pracovníkovi bezpečnostnej služby zabezpečujúcej ochranu Stavby každú udalosť ohrozujúcu bezpečnosť osôb a majetku v predmete nájmu a v Stavbe.
- 6.5. Zmluvné strany sú viazané aj ďalšími povinnosťami, ktoré nie sú osobitne uvedené týmto článkom a ktoré pre nich vyplývajú z tejto Zmluvy alebo platných právnych predpisov.

Žiadna zo zmluvných strán nie je zodpovedná za neplnenie Zmluvy, pokiaľ je príčinou neplnenia vyššia moc, ako napr. zemetrasenie, povodeň, vojna, povstanie, teroristický útok alebo iné príčiny, ktoré nepodliehajú kontrole a zodpovednosti postihnutej zmluvnej strany (v Zmluve len ako „vyššia moc“). Existenciu okolnosti predstavujúcu vyššiu moc je každá zo Zmluvných strán povinná písomne oznámiť druhej Zmluvnej strane a vykonať všetky dostupné opatrenia na jej prekonanie.

## **VII. Skončenie nájmu**

- 7.1. Nájom končí uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa tejto Zmluvy.
- 7.2. Nájom môže skončiť písomnou dohodou účastníkov i pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
- 7.3. Okrem prípadov výslovne uvedených v tejto Zmluve Prenajímateľ môže odstúpiť od tejto Zmluvy ak:
  - a) Nájomca napriek obdržanému písomnému upozorneniu Prenajímateľa s lehotou na nápravu v trvaní najmenej 15 dní naďalej užíva predmet nájmu v rozpore so Zmluvou;
  - b) Nájomca mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom, alebo s inými nárokmi Prenajímateľa, ktoré vyplývajú z tejto Zmluvy (rozumej ak Nájomca neuhradí svoje peňažné povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy) a v tomto omeškaní zotrvá napriek písomnému upozorneniu obdržanému od Prenajímateľa, v ktorom mu bola poskytnutá lehota na nápravu minimálne 30 dní;
  - c) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu (pre tieto účely sa za takéto osoby nepovažujú návštevníci, ani zákazníci), napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa s lehotou na nápravu v trvaní najmenej 15 dní naďalej hrubo porušujú Prevádzkový poriadok, ktorý tvorí Prílohu číslo 3 k tejto Zmluve, v rozsahu v akom je záväzný pre Nájomcu;
  - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby v ktorej sa nachádza predmet nájmu alebo o zmenách stavby v ktorej sa nachádza predmet nájmu, čo bráni užívať nebytový priestor;

- e) Nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu Prenajímateľa a napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa s lehotou na nápravu v trvaní najmenej 14 dní nezabezpečí nápravu;
  - f) Ak uskutoční Nájomca alebo s jeho vedomím iné osoby akékoľvek stavebné zmeny predmetu nájmu v rozpore s touto Zmluvou a Nájomca neuskutoční nápravu a to tak, že neuvedie predmet nájmu do pôvodného stavu pred vykonaním vyššie uvedených stavebných zmien alebo stavebných úprav ani po obdržaní písomnej výzvy od Prenajímateľa, v ktorej mu bola na nápravu poskytnutá 30 (slovom tridsať) dňová lehota.
  - g) Ak Nájomca napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa neodstránil vady podľa bodu 5.19 Zmluvy na predmete nájmu ku ktorým je povinný a/alebo Nájomca neodstráni z predmetu nájmu resp. so stavby škodu, ktorú je Nájomca povinný odstrániť podľa bodu 5.9 Zmluvy a Nájomca neuskutoční nápravu ani po obdržaní písomnej výzvy od Prenajímateľa, v ktorej mu bola na nápravu poskytnutá 30 (slovom tridsať) dňová lehota.
- 7.4. Okrem prípadov výslovne uvedených v tejto Zmluve Nájomca môže písomne vypovedať túto Zmluvu aj ak:
- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu najal;
  - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie a Prenajímateľ napriek písomnej výzve Nájomcu s určením primeranej lehoty na nápravu, najmenej však v trvaní 30 dní, nezabezpečí nápravu;
  - c) Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce s § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy, a to v rozsahu na ktoré je Prenajímateľ povinný v zmysle tejto Zmluvy, a Prenajímateľ napriek písomnej výzve Nájomcu s určením primeranej lehoty na nápravu, najmenej však v trvaní 30 dní, nezabezpečí nápravu.
  - d) Ak Prenajímateľ napriek písomnému upozorneniu Nájomcu neodstránil vady podľa bodu 5.10 Zmluvy na predmete nájmu ku ktorým je povinný Prenajímateľ a neuskutoční nápravu ani po obdržaní písomnej výzvy od Nájomcu, v ktorej mu bola na nápravu poskytnutá 30. (slovom tridsať) dňová lehota.
  - e) Ak po dobu dlhšiu ako 30 dní nebude mať Nájomca zabezpečený prístup do predmetu nájmu pre účely zásobovania prevádzky Nájomcu v predmete nájmu alebo pre účely zákazníkov Nájomcu, z verejnej komunikácie.
- 7.5. Ak v tejto Zmluve nie je výslovne uvedené inak, výpovedná lehota je pre Prenajímateľa aj Nájomcu rovnaká a je 3 mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola takáto písomná výpoveď doručená druhej strane.
- 7.6. V prípade prevodu vlastníckych práv k predmetu nájmu sa Nájomca zaväzuje, že nevyužije svoje právo podľa § 680 odsek 3 Občianskeho zákonníka. To neplatí, ak by nadobúdateľom mala byť osoba, ktorá je subjektom sankcií OSN, USA, EÚ alebo Slovenskej republiky vrátane osôb, ktoré sú s takýmto subjektom priamo alebo nepriamo majetkovo alebo personálne prepojené alebo osoba, na ktorej majetok bol podľa akéhokoľvek právneho poriadku vyhlásený konkurz, je v reštrukturalizácii alebo jej bola priznaná ochrana pred veriteľmi.
- 7.7. V prípade, že Nájomca vykoná na/v predmete nájmu stavebné úpravy so súhlasom Prenajímateľa, nie je tieto povinný pri skončení nájmu odstraňovať. Pre odstránenie pochybností Nájomca nie je povinný odstraňovať ani stavebné úpravy, ktoré uskutočnil v/na predmete nájmu pred uzatvorením tejto Zmluvy.
- 7.8. Ak nie je dohodnuté inak, v prípade akéhokoľvek porušenia ustanovení 3.1, 4.1, 5.3, 5.7, 5.10a), 5.16, 5.24, 5.37 a/alebo 6.2 tejto zmluvy zo strany Nájomcu, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 500,- Eur (slovom päťsto Eur), a to aj opakovane. Nárok Prenajímateľa na náhradu škody tým nie je akokoľvek dotknutý tak v rozsahu krytom, ako aj prevyšujúcom zmluvnú pokutu. Zmluvná pokuta je splatná do 15 dní od doručenia výzvy na zaplatenie zmluvnej pokuty.

- 7.9. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ukončenia nájmu podľa tejto Zmluvy v deň skončenia nájmu Nájomca prevedie Prenajímateľovi všetky úpravy a zhodnotenia predmetu nájmu, ktoré pred a počas trvania nájmu vykonal v/na predmete nájmu a ponecháva ich v/na predmete nájmu, ktoré sú pevne spojené so stavebnou podstatou objektu a ktorých odstránenie by ich znehodnotilo a to za kúpnu cenu 1 € plus DPH.
- 7.10. Okrem prípadov uvedených výslovne v Zmluve môže Prenajímateľ jednostranne odstúpiť od zmluvy aj v prípade ak na majetok Nájomcu bol právoplatne vyhlásený konkurz. Platnosť a účinnosť Zmluvy sa v prípade odstúpenia Prenajímateľa od zmluvy z akéhokoľvek dôvodu končí dňom doručenia písomného vyhotovenia odstúpenia od Zmluvy Nájomcovi. Zmluva v takomto prípade zaniká ex nunc.
- 7.11. Okrem prípadov uvedených v tejto Zmluve môže Nájomca jednostranne odstúpiť od zmluvy aj v prípade, ak na majetok Prenajímateľa bol právoplatne vyhlásený konkurz. Platnosť a účinnosť Zmluvy sa v prípade odstúpenia od Zmluvy končí dňom doručenia písomného vyhotovenia odstúpenia od Zmluvy Prenajímateľovi. Zmluva v takom prípade zaniká ex nunc.
- 7.12. V prípade akéhokoľvek spôsobu ukončenia nájomného vzťahu založeného touto Zmluvou je Nájomca povinný do 15 kalendárnych dní po dni skončenia Zmluvy na vlastné náklady vypratať predmet nájmu a odovzdať predmet nájmu Prenajímateľovi, a to na základe odovzdávacieho protokolu. V prípade ak Nájomca predmet nájmu v lehote 15 odo dňa skončenia nájmu nevypracuje, je Prenajímateľ oprávnený sám alebo prostredníctvom tretej na to určenej osoby vypratať predmet nájmu na náklady Nájomcu a na náklady Nájomcu hnutelné veci a tovar nachádzajúci sa v tomto momente v predmete nájmu uskladniť a oznámiť Nájomcovi miesto uskladnenia hnutelných vecí. V prípade ak si Nájomca tieto veci nevyzdvihne ani do 30 dní odo dňa ich uskladnenia, je Prenajímateľ oprávnený na náklady Nájomcu tieto veci predajť a/alebo zničiť. V prípade predaja, je oprávnený si zisk z predaja započítať s povinnosťou Nájomcu nahradiť Prenajímateľovi náklady, ktoré mu vznikli v súvislosti s vypratáním predmetu nájmu a ich uskladnením. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu vrátiť v stave, v akom ho prevzal, zohľadňujúc bežné opotrebenie a úpravy, ktoré Nájomca na predmete nájmu uskutočnil so súhlasom Prenajímateľa v súlade s touto Zmluvou. Pre odstránenie pochybností Nájomca nie je povinný odstrániť z predmetu nájmu vecí pevne spojené so stavbou ako napríklad: sanita, dlažba, priečky, elektrické káble, kúrenie, klimatizácia a pod. Nájomca nie je povinný po skončení nájmu odstraňovať z predmetu nájmu stavebné úpravy, ktoré Nájomca realizoval na základe súhlasu Prenajímateľa udeleného počas trvania tejto Zmluvy. V prípade, ak nebude dohodnuté inak, Prenajímateľ nie je povinný po skončení nájmu poskytnúť Nájomcovi akúkoľvek protihodnotu toho o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu v dôsledku úprav, ktoré Nájomca realizoval na základe súhlasu Prenajímateľa udeleného počas trvania tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že v prípade, ak dôjde k ukončeniu tejto Zmluvy z dôvodu, že Prenajímateľ poruší záväzok exkluzivity podľa bodu 1.8 Zmluvy, je Prenajímateľ povinný Nájomcovi nahradiť zostatkovú účtovnú hodnotu všetkých nákladov na stavebné úpravy, ktoré boli Nájomcom vykonané s predchádzajúcim súhlasom Prenajímateľa; právo na náhradu zmluvnej pokuty a inej škody týmto nie je dotknuté. V odovzdávacom protokole sa uvedú vady predmetu nájmu vzniknuté počas trvania nájmu. Tieto vady je Nájomca povinný odstrániť na vlastné náklady v lehote určenej zmluvnými stranami, najneskôr však do 15 dní odo dňa odovzdania predmetu nájmu. Ak Nájomca poruší túto svoju povinnosť a v lehote stanovenej pri odovzdaní predmetu nájmu vady neodstráni, má Prenajímateľ voči Nájomcovi nárok na dohodnutú zmluvnú pokutu v sume 100,- Eur za každý deň omeškania. Tým nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody prevyšujúcu výšku zmluvnej pokuty v zmysle Občianskeho zákonníka.
- 7.13. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že ustanovenie § 14 písm. c) zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov sa neuplatní v prípade ak Nájomca zanikne s právnym nástupníctvom.

- 7.14. Zmluvné strany sa dohodli, že užívaním predmetu nájmu Nájomcom po skončení dohodnutej doby nájmu nedochádza k obnoveniu tejto Zmluvy ani nájmu dojednaného v tejto Zmluve o žiadnu ďalšiu dobu a aplikácia ustanovenia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka na zmluvný vzťah založený touto Zmluvou sa týmto výslovne vylučuje.
- 7.15. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akéhokoľvek omeškania ktorejkoľvek Zmluvnej strany alebo porušenia tejto Zmluvy spôsobeného obmedzeniami alebo opatreniami prijatými v dôsledku pandémie Covid – 19, Zmluvná strana, ktorá nie je v omeškani alebo neporušujúca Zmluvná strana nie je oprávnená voči Zmluvnej strane, ktorá je v omeškani alebo porušuje povinnosti podľa tejto Zmluvy uplatniť jednostranné ukončenie tejto Zmluvy ani si voči takejto Zmluvnej strane uplatniť akúkoľvek zmluvnú pokutu, inú sankciu alebo náhradu škody.

### VIII. Doručovanie

- 8.1. Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti s touto Zmluvou a jej plnením (ďalej len „**pisomnosť**“), musia byť urobené v písomnej forme a doručené na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy alebo na inú adresu, ktorú oznámi táto zmluvná strana.
- 8.2. Obe zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si oznamovať zmenu adresy sídla bez zbytočného odkladu. Každá zmluvná strana je však vždy oprávnená uskutočniť doručenie na adresu, ktorá je ako sídlo zapísaná v obchodnom registri; za takúto adresu sa považuje aj adresa, ktorá prestala byť sídlom zmluvnej strany menej ako 14 dní od odoslania zásielky druhou zmluvnou stranou, ibaže zmluvná strana, ktorej sa doručuje, oznámi druhej zmluvnej strane zmenu tohto sídla pred odoslaním danej zásielky.
- 8.3. Písomnosť sa považuje za doručенú za nasledovných podmienok:
- a) v prípade osobného doručovania alebo doručovania prostredníctvom kuriérskej služby sa písomnosť považuje za doručенú odovzdaním písomnosti oprávnenej osobe alebo inej osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručenke alebo kópii doručovanej písomnosti, alebo odmietnutím prevzatia písomnosti takou osobou;
  - b) v prípade doručovania prostredníctvom Slovenskej pošty, doručením na adresu zmluvnej strany a v prípade doporučenej zásielky odovzdaním písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručenke. V prípade, ak zmluvná strana nie je zastihnutá, písomnosť sa uloží na pošte a zmluvná strana sa vhodným spôsobom vyzve, aby si písomnosť vyzdvihla. Písomnosť sa považuje za doručенú dňom, keď si ju druhá zmluvná strana v úložnej dobe vyzdvihne, pričom úložná doba nesmie byť menej ako 15 dní. V prípade, ak sa písomnosť vráti ako nedoručená z dôvodu, že zmluvná strana je neznáma, zmenila adresu alebo z iného dôvodu (napr. neprevzatie v úložnej dobe), písomnosť sa považuje za doručенú dňom vrátenia nedoručenej zásielky s písomnosťou a to i vtedy, ak sa zmluvná strana o tom nezozvie;
  - c) v prípade doručovania prostredníctvom emailu sa písomnosť považuje za doručенú okamihom doručenia potvrdenia príjemcu o prečítaní písomnosti v emailovej forme odosielateľovi.
- 8.4. Písomnosti, ktorých obsah sa týka platnosti, účinnosti, znenia Zmluvy, alebo ich obsah považuje doručujúca zmluvná strana za podstatný z iného dôvodu, sa považujú za doručенé len, ak boli doručенé spôsobom podľa bodu písm. a) a b) tohto bodu.

## IX. Záverečné ustanovenia

- 9.1. Prenajímateľ prehlasuje a zaručuje, že:
- a) ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy predmet nájmu nie je predmetom žiadnej zmluvy (budúcej, kúpnej, záložnej, darovacej, nájmovej a pod) s výnimkou záložného práva, ak je záložným veriteľom osoba, ktorá poskytne financovanie Prenajímateľovi;
  - b) ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy neexistujú žiadne úradné rozhodnutia, nariadenia, predbežné opatrenia ani súdne alebo iné spory a pod., ktoré sa týkajú predmetu nájmu, z ktorých by mohli vyplývať pre Nájomcu finančné alebo iné záväzky, okrem prípadu ak vydanie týchto rozhodnutí zapríčinil Nájomca;
  - c) ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy na majetok Prenajímateľa nie je podaný návrh na konkurzné konanie zo strany Prenajímateľa, a ani nie je vyhlásené konkurzné konanie na majetok Prenajímateľa, a ani vedené exekučné konanie;
  - d) ku dňu podpisu tejto Zmluvy nebolo voči nemu oprávnené začaté konanie, na základe ktorého by mohlo dôjsť k dražbe stavby, a ani zriadené iné záložné právo k stavbe ako povolené podľa písm. (a) tohto bodu Zmluvy;

Prenajímateľ nahradí Nájomcovi všetku škodu, ktorá vznikne Nájomcovi v dôsledku nepravdivosti alebo neúplnosti vyššie uvedených vyhlásení uvedených v tomto bode. Prenajímateľ však nezodpovedá Nájomcovi za akúkoľvek a žiadnu škodu, prípadne vzniknutú Nájomcovi v súvislosti s nepravdivosťou a neúplnosťou vyhlásení v bode 9.1 písm. a), b), c) a d) tejto Zmluvy v prípade, ak zmluvy alebo právne úkony tam uvedené nevykonal alebo sa na nich nepodieľal a nezavinil alebo nespôsobil vydanie tam uvedených rozhodnutí.

- 9.2. Prenajímateľ vyhlasuje a ubezpečuje, že:
- a) je oprávnený uzatvoriť túto Zmluvu a plniť záväzky z nej vyplývajúce;
  - b) uzatvorenie tejto Zmluvy nepredstavuje porušenie práv akýchkoľvek tretích osôb.
- 9.3. Nájomca vyhlasuje a ubezpečuje, že:
- a) je oprávnený uzatvoriť túto Zmluvu a plniť záväzky z nej vyplývajúce;
  - b) uzatvorenie tejto Zmluvy nepredstavuje porušenie práv akýchkoľvek tretích osôb,
  - c) ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy nebudú existovať žiadne úradné (najmä, avšak nie výlučne súdne ani rozhodcovské) rozhodnutia, nariadenia a pod., ktoré by sa týkali predmetu nájmu takým spôsobom, že by mohli z toho vyplývať pre Prenajímateľa finančné alebo iné záväzky, ak ich vydanie zapríčinil Nájomca.

Zmluvné strany si navzájom nahradia všetku škodu, ktorá vznikne druhej strane v dôsledku nepravdivosti alebo neúplnosti vyššie uvedených prehlásení uvedených v bode 9.2. alebo 9.3 tohto článku.

- 9.4. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že okrem tejto Zmluvy uzatvoria Dohodu o prechode práv a povinností podľa § 28 a nasl. Zákona č. 311/2001 Z. z. Zákonník práce, ktorou upraví prechod práv a povinností všetkých zamestnancov pracujúcich v prevádzke lekárne (rozhodujúci je stav zamestnancov ku dňu 01.10.2022), ktorú v súčasnosti prevádzkuje Prenajímateľ v predmete nájmu. V prípade, ak zmluvné strany do dňa začatia nájmu podľa tejto Zmluvy neuzatvoria Dohodu o prechode práv a povinností podľa predchádzajúcej vety tohto ustanovenia tejto Zmluvy alebo sa nedohodnú s Prenajímateľom alebo s týmito zamestnancami inak, táto Zmluva sa od počiatku zrušuje (účinky ex tunc).
- 9.5. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že ani jedna zo Zmluvných strán nie je oprávnená jednostranným právnym úkonom započítať si akékoľvek svoje pohľadávky proti pohľadávkam druhej zmluvnej strany vzniknutým na základe a/alebo v súvislosti s touto Zmluvou, pokiaľ nie je dohodnuté v Zmluve inak.



- 9.6. Ak je akékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy neplatné alebo neúčinné alebo sa stane takým v budúcnosti, nemá to vplyv na platnosť a účinnosť ostatných ustanovení Zmluvy, pokiaľ z povahy neplatného alebo neúčinného ustanovenia Zmluvy alebo z jeho obsahu alebo z okolností, za ktorých bolo dojednané, nevyplýva, že takéto neplatné alebo neúčinné ustanovenie nemožno oddeliť od ostatného obsahu. Zmluvné strany sa dohodli, že takéto neplatné alebo neúčinné ustanovenie nahradia po vzájomnej dohode platným a účinným ustanovením, ktoré sa svojim obsahom bude najviac približovať významu nahradeného ustanovenia, a to do 30 kalendárnych dní odo dňa, kedy bola o mozgnej neplatnosti alebo neúčinnosti tohto ustanovenia preukázateľne informovaná druhá zmluvná strana.
- 9.7. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky skutočnosti, informácie a údaje, ktoré sú uvedené v tejto Zmluve a/alebo ktoré budú uvedené v jej dodatkoch a prílohách a/alebo ktoré sa zmluvné strany dozvedeli v súvislosti s touto Zmluvou, jej plnením sú dôvernými informáciami (ďalej len „**dôverné informácie**“). Obidve zmluvné strany sú povinné zachovávať mlčanlivosť o dôverných informáciách, ibaže by z tejto Zmluvy alebo z príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov vyplývalo inak. Zväzok zmluvných strán obsiahnutý v tomto článku Zmluvy nezaniká ani po skončení jej účinnosti. Zmluvné strany sa zaväzujú, že dôverné informácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej Zmluvnej strany nevyužijú pre seba a/alebo pre tretie osoby, neposkytnú tretím osobám a ani neumožnia prístup tretích osôb k dôverným informáciám okrem orgánov štátnej správy a územnej samosprávy. Za dôverné informácie sa považujú najmä, avšak nie len, všetky informácie a údaje týkajúce sa „know-how“, obchodných tajomstiev, procesov, postupov, programov, návrhov, vzorcov, marketingu, reklamy, finančné a komerčné údaje, údaje o predaji, písomné materiály, údaje o zloženiach, výkresoch, diagramoch, počítačových alebo softvérových programoch, štúdiách, prebiehajúcich prácach, vizuálnych demonštráciách, podnikateľských plánoch, rozpočtoch, prognózach, údaje o zákazníkoch, nápadoch, koncepciách, znakoch, náčrtoch, patentoch, autorských právach a iné údaje v ústnej, písomnej, grafickej, elektronickej alebo akejkoľvek inej forme alebo médiu. Tieto informácie a údaje sa budú považovať za dôverné podľa § 271 Obchodného zákonníka.
- 9.8. Právne vzťahy medzi zmluvnými stranami sa spravujú príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky. Zmluvné strany sa dohodli, že súdmi príslušnými na rozhodovanie akýchkoľvek sporov vyplývajúcich z tejto Zmluvy sú súdy Slovenskej republiky.
- 9.9. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvné pokuty dohodnuté v tejto Zmluve ako aj ich výšku považujú za primeranú s ohľadom na dôležitosť a význam zabezpečovaného záväzku.
- 9.10. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu tejto Zmluvy obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv. Táto Zmluva je záväzná aj pre právnych nástupcov zmluvných strán.
- 9.11. Akékoľvek zmeny a doplnenia tejto Zmluvy musia byť vykonané vo forme písomného dodatku, ktorý musí byť zmluvnými stranami riadne podpísaný.
- 9.12. Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, po dvoch pre každú zo zmluvných strán.
- 9.13. Zmluvné strany si Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a prehlasujú, že táto Zmluva je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle, na znak čoho ju podpisujú.

PRÍLOHY (tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy):

- 1/ list vlastníctva č. 879 pre k. ú Staré Mesto
- 2/ grafické znázornenie predmetu nájmu
- 3/ kolaudačné rozhodnutie
- 4/ vnútorné vybavenie a zariadenie lekárne

~~Univerzitná nemocnica – Nemocnica svätého Michala, a. s.~~  
doc. MUDr. Branislav Delej, PhD., MPH, predseda predstavenstva a generálny riaditeľ

Nájomca:

.....  
**PORT Pharma I, s.r.o.**  
**Ing. Peter Orth, konateľ**

PRÍLOHA č. 1/ list vlastníctva č. 879 pre k. ú Staré Mesto

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 101 Bratislava I Dátum vyhotovenia : 8.7.2022  
 Obec : 528595 Bratislava-Staré Mesto Čas vyhotovenia : 13:40:51  
 Katastrálne územie : 804096 Staré Mesto Údaje platné k : 7.7.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 879

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 9

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
8663/12	222	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 8663/12							
Iné údaje: Bez zápisu							
8663/23	8	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
8663/28	3686	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 7770 evidovanej na pozemku parcelné číslo 8663/28							
Iné údaje: Bez zápisu							
8665/2	459	Ostatná plocha	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
8671/3	213	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 2418 evidovanej na pozemku parcelné číslo 8671/3							
Iné údaje: Bez zápisu							
8673	1472	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 2418 evidovanej na pozemku parcelné číslo 8673							

Iné údaje: Bez zápisu							
8675/3	3538	Ostatná plocha	29		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
8675/4	78	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 7807 evidovanej na pozemku parcelné číslo 8675/4							
Iné údaje: Bez zápisu							
8675/5	49	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 7807 evidovanej na pozemku parcelné číslo 8675/5							
Iné údaje: Bez zápisu							

### Legenda

#### Spôsob využívania pozemku

- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor
- 29 Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie

#### Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

#### Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

### Stavby

Počet stavieb: 6

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
2418	8673	20	stavba		1
Iné údaje: Bez zápisu					
2418	8671/3	20	Lazaretská 16		1
Iné údaje: Bez zápisu					
7770	8663/28	12	SO 01 Nemocnica, Satinského 1		1
Iné údaje: Bez zápisu					
7807	8675/4	7	Garáž so zázemím pre sanitky		1
Iné údaje: Bez zápisu					
7807	8675/5	7	Garáž so zázemím pre sanitky		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	8663/12	18	SO 02 Energoblog		1
Iné údaje: Bez zápisu					

**Legenda**

## Druh stavby

- 7 Samostatne stojaca garáž
- 12 Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia
- 18 Budova technickej vybavenosti sídla (výmenníková stanica, budova na rozvod energií, čerpacia a prečerpávacía stanica, úpravňa vody, transformačná stanica a rozvodňa, budova vodojemu alebo čistiarne odpadových vôd a iné)
- 20 Iná budova

## Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

**ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI****Vlastník**

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	<b>Univerzitná nemocnica - Nemocnica svätého Michala, a.s., Satinského I. 7770/1, Bratislava, PŠČ 811 08, SR, IČO: 44570783</b>	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Vyhlasenie vkladateľa Č.p.: KM-1/2009, V-3829/09 zo dňa 29.01.2009 Žiadosť o zápis stavby na podľa zápisu do registra adries č. 10343/45257/2015/PRA/Bel zo dňa 30.10.2015, Z-23362/15 Zápis do registra adries č. 9243/38872/2016/PRA/Bel zo dňa 25.8.2016, Z-78707/2016. Oznámenie o aktualizácii údajov č. 2043/23463/2022/KPR/Krc z 19.04.2022, Z-9517/2022	
	Iné údaje	
	GP ov.č. 2234/2015, Z-23362/15 Zmena sídla, R-5091/16 Protokol k evidencnej zmene, R-5167/16 Zápis GP č. 30/2016 (č. overenia 461/16) na zameranie novostavby na p. č. 8675/4 na vydanie kolaudačného rozhodnutia, Z-7807/2016. Kolaudačné rozhodnutie č. SHNM-OSNMIV-SU-9-16/2016 zo dňa 24.3.2016, právoplatné dňa 24.3.2016, Z-7807/2016. Oprava zápisu do registra adries pod č.9243/38872/2016/PRA/Bel zo dňa 25.8.2016, Z-78707/2016, č.j.8062/28231/2017/PRA/Bel zo dňa 20.06.2017, R-3850/2017 Zmena obchodného mena, R-7195/2019 Oznámenie MČ BA - Staré Mesto o zmene súpisného čísla stavby, Z-8988/22 Zápis GP ov.č. G1-1285/2021, Z-9517/2022	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

**Správca**

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
1	Neevidovaný	

**Nájomca**

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov	K nehnuteľnosti
----------------	---	-----------------

vieb: 6

nie

1

1

1

1

1

1

z 4

3 z 4

číslo	Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K vlastníkovi
Neevidovaní		

#### Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

### ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
<b>Vlastník poradové číslo 1</b>	Právo z vecného bremena in rem spočívajúce v zriadení a uložení stavebného objektu IO 02 Areálová kanalizácia k stavbe "Bratislava - Nemocnica sv. Michala, a.s. - Cintorínska ul." (kanalizačná prípojka) na parcele C KN p.č. 8663/18 a to v rozsahu vymedzenom GP č.6-23-1/2016 (over.č.1888/16) a vstupu osôb, vjazdu vozidiel z dôvodu údržby, opráv a rekonštrukcie kanalizačnej prípojky v celom rozsahu pozemku C KN p.č. 8663/18 v prospech vlastníka C KN p.č. 8663/28 a stavby s.č. 7770 na p.č. 8663/28 podľa V-10464/17 zo dňa 18.5.2017.
<b>Vlastník poradové číslo 1</b>	Právo z vecného bremena in rem spočívajúce v zriadení a uložení stavebného objektu IO 04 Prípojky plynu k stavbe "Bratislava - Nemocnica sv. Michala, a.s. - Cintorínska ul." (plynová prípojka) na parcele C KN p.č.8663/18 a to v rozsahu vymedzenom GP č.6-23-2/2016 (over.č.1886/16) a vstupu osôb, vjazdu vozidiel z dôvodu údržby, opráv a rekonštrukcie plynovej prípojky v celom rozsahu pozemku C KN p.č. 8663/18 v prospech vlastníka C KN p.č. 8663/28 a stavby s.č.7770 na p.č.8663/28 podľa V-10466/17 zo dňa 18.5.2017.

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**

PRÍLOHA č. 2/ grafické znázornenie predmetu nájmu

i

osti

02  
23-  
ukcie  
KN

04  
ová

N



**Lekáreň nemocnica**

1-075	výdajňa lekárne	34,43
1-076a	skúšobný box	24,32
1-076b	kabínka	3,36
1-076c	prijem sklad	7,05
1-076d	sklad	9,5
1-076e	upratovacia miestnosť	1,65
1-077a	denná miestnosť	10,93
1-077b	laboratórium	7,78
1-077c	umyváreň	5,16
1-077d	sklad	7,51
1-078a	kancelária	10,67
1-078b	šatňa	4,61
1-078c	predsieň WC	1,25
1-078d	WC	1,38

**129,6m<sup>2</sup>**

PRÍLOHA č. 3/ kolaudačné rozhodnutie

# MINISTERSTVO OBRANY SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Stavebný úrad Ministerstva obrany

Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava



Bratislava 24. októbra 2015

MINISTERSTVO OBRANY SR  
STAVEBNÝ ÚRAD

Roční suma nádobudňo právoaletnost dňa 24. 10. 2015

Datum 24. 10. 2015

Podpis



**STAVBA:** Bratislava, Nemocnica sv. Michala, a. s., - Cintorínska ulica

**STAVEBNÍK:** Nemocnica sv. Michala, a. s., Cintorínska ul. 16, 811 08 Bratislava

## KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

k stavebnému povoleniu č. 08-13-2889

Stavebný úrad Ministerstva obrany SR (ďalej len „StÚ“), príslušný podľa § 121, ods. 2, písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) a podľa §§ 46 a 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) na podklade vykonaného konania podľa §§ 81-82 stavebného zákona v súlade s § 20 Vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, preskúmal návrh stavebníka zo dňa 13.8.2015 a

**povoľuje trvalo užívať**

*stavbu* : Bratislava – Nemocnica sv. Michala, a. s., - Cintorínska ulica  
*miesto stavby* : Bratislava  
*katastrálne územie*: Staré Mesto, parc. č. 8663/28, 8665/2, 8671, 8675  
*okres* : Bratislava I  
*kraj* : Bratislavský  
*účel* : budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia

Váš list číslo/zo dňa  
13. 8.2015

Naše číslo:  
OdRŠSS-StÚ BA-80-5/2015-HL10/2015-136-19/2427

Vybavuje/linka:  
Ing. Halan.

Predmetom investičnej akcie bola výstavba nového objektu nemocnice na mieste bývalého komplexu nevyužívaných a technicky schátraných budov skôr tvoriacich objemovo podstatnú časť radovej zástavby južnej strany Cintorínskej ulice v bratislavskej mestskej časti Staré Mesto.

Členenie stavby na stavebné a inžinierske objekty a prevádzkové súbory:

*Stavebné objekty*

SO 01 Novostavba objektu

SO 02 Stavebné úpravy objektu energobloku – vydané osobitné kolaudačné rozhodnutie

SO 03 Stavebné úpravy objektu podzemných garáží

*Inžinierske objekty*

IO 01 Príprava územia

IO 02 Areálová kanalizácia – povolil špeciálny stavebný úrad (OÚ BA, OSZP, odbor štátnej vodnej správy)

IO 03 Preložka a prípojky

IO 04 Prípojky plynu

IO 05 Vodohospodárske objekty – povolil špeciálny stavebný úrad (OÚ BA, OSZP, odbor štátnej vodnej správy)

IO 06 Preložky tepla

IO 07 Preložka a prípojky silnoprúdu

IO 08 Preložka a prípojky slaboprúdu

IO 09 Prípojky medicínálnych plynov

IO 10 Komunikácie a spevnené plochy

IO 11 Terénne a sadové úpravy

IO 12 Vonkajšie areálové osvetlenie

IO 13 Odparovacia stanica kyslíka

*Prevádzkové súbory*

PS 01 Zdravotnícka technológia

PS 02 Vzduchotechnika

PS 03 Meranie a regulácia

PS 04 EPS

PS 05 Úprava technológie kotolne

PS 06 Technologické rozvody tepla, pary a chladu

PS 07 Vonkajšie zdroje medicínálnych plynov

PS 08 Kompresorová a vákuová stanica

PS 09 Potrubná pošta

PS 10 Gastrotechnológia

PS 11 Bazénová technológia

PS 12 Technológia trafostanice – vydané osobitné kolaudačné rozhodnutie

PS 13 Náhradný zdroj

PS 14 Stabilné hasiace zariadenia plynové

SO 01 - Objekt nemocnice bol zrealizovaný ako prevádzkovo samostatný celok s nadväznosťou na existujúci objekt polikliniky s ambulantnými prevádzkami. Nová stavba nemocničného pavilónu má celkovo 9 podlaží, z čoho 2 podlažia sú podzemné, 5. a 6. NP sú ustupujúce oproti ostatným podlažiam. 7. NP bude slúžiť ako technický výstup na strechu objektu.

Príjem pacientov bude na úrovni terénu v 1. NP, kde je urgentný príjem vrátane pohotovostných príjmov ambulancií. Súčasťou tohto celku sú vyšetrovne sono, RTG, CT. Zostávajúca časť podlaží bude využitá na prevádzku nemocničnej lekárne, minútkovej kuchyne

s jedálňou zamestnancov a pre drobné komerčné priestory. 2. NP bude v hlavnej miere slúžiť ako ambulatná časť s vyšetrovňami, prevádzkovo je táto časť budovy spojená s budovou polikliniky, kde sú tiež ambulatné prevádzky (už existujúce). Ostatnú časť podlaží zaberajú laboratórne prevádzky, rehabilitácie s bazénom a vodoliečbou a centrálné šatne personálu. Na 3. NP sú umiestnené prevádzky spojené s operatívou, jedná sa o 4 operačné sály s priamou nadväznosťou na jednotku intenzívnej starostlivosti a centrálnu sterilizáciu. Ostatnú časť 3.NP zaberá štandardná lôžková časť (traumatológia, očná). Na 4. NP je umiestnená lôžková jednotka (chirurgia, ORL, gynekológia, urológia) a priestory pre vyšetrovne psychológie, lekárske izby, administratíva a technické zázemie budovy. 5. NP je zrealizované ako lôžkové poschodie s dvomi jednotkami. Jedna jednotka bude štandardná lôžková (interná a neurologická), druhá jednotka je riešená v rovnakom duchu, s rozdielnou koncovou časťou, ktorá bude využívaná pre zvýšenú starostlivosť. Posledné ustupujúce podlažie bude slúžiť nielen pre technické zariadenie spojené s prevádzkou nemocnice, ale i ako podlažie pre top manažment nemocnice. V 2. PP sa zrealizovala výstavba garáží, ktoré nadväzujú na súčasné podzemné garáže. V novo vzniknutom priestore sú prevažne umiestnené parkovacie miesta pre osobné automobily. Časť podzemného podlažia je vyčlenená na technické zariadenie budovy a časť bude slúžiť ako prevádzkové zázemie pre navrhnutý kryt CO. V 1. PP je budova nemocnice prepojená na súčasné podzemné garáže. Zostávajúca časť 1. PP bude využitá na technické zázemie budovy, sklady, archívy, šatne nižšieho zdravotníckeho personálu, údržby a vodičov.

Hlavný vjazd a výjazd do nemocnice je z Cintorínskej ulice a doplnený je o nový výjazd z novej účelovej komunikácie napojenej rovnako na Cintorínsku ul. Stavba komunikačných plôch je riešená bezbariérovým spôsobom.

Na stavbu bolo vydané MO SR, Vojenským stavebným úradom Bratislava stavebné povolenie na hore uvedenú stavbu, č. 08-13-2889 dňa 12.8.2013, právoplatnosť nadobudlo 15.9.2013.

Dňa 12.10.2015 bolo vydané kolaudačné rozhodnutie na objekt PS 12 – Technológia trafostanice a príslušná časť objektu Energoblok, č. OdRŠŠS- StÚ BA-80-4/2015-HL9/2015-136-19/2426.

V súvislosti s výstavbou novej nemocnice bola ešte pred začatím výstavby zrealizovaná prekládka plynovodu pod Č.p.: VSÚ BA-20/2013-136-19/2325 zo dňa 26.6.2013, prekládka kanalizácie pod Č.p.: VSÚ BA-21/2013-136-19/2326 zo dňa 26.6.2013 a prekládka horúcovodu Cintorínska – Klemensova. pod Č.p.: VSÚ BA-22/2013-136-19/2327 zo dňa 26.6.2013.

Okresný úrad Bratislava, Odbor starostlivosti o životné prostredie, Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP vydal ako príslušný stavebný úrad pre vodné stavby IO 02 - areálová kanalizácia a IO 05 - vodohospodárske objekty rozhodnutie na užívanie objektov, č. OU-BA-OSZP3-2015/74709/SVE/I-5145 dňa 8.10.2015, právoplatnosť nadobudlo 8.10.2015.

*Ku kolaudácii stavby sa vyjadrili:*

- stanovisko Únia nevidiacich a slabozrakých Slov., č. 10/KR/2015/Ho zo dňa 5.10.2015
- záv. stanovisko OÚ BA, OKR, č. OU-BA-OKR-2015/078205-3 zo dňa 5.10.2015
- záv. stanovisko MV SR, SKR, IPPD, č. SKR-IPPD-87/2015 zo dňa 10.10.2015
- záv. stanovisko MV SR, SPOU, OZ, č. SPOU-OZ-198/2015-VZ zo dňa 6.10.2015
- stanovisko Krajského riaditeľstva policajného zboru v Bratislave, KDI, zo dňa 26.10.2015
- vyjadrenie Bratislavská Teplárenská, a. s., č. 02895/Ba/2015/3410-2 zo dňa 5.10.2015

- rozhodnutie OÚ BA, OSZP, ŠVS, BA, č. OU-BA-OSZP3-2015/74709/SVE/I-5145 zo dňa 8.10.2015
- vyjadrenie Dopravný podnik BA, a. s., súhlas do Protokolu zo dňa 22.9.2015
- vyjadrenie Bratislavský samosprávny kraj, súhlas do Protokolu zo dňa 22.9.2015
- hluková štúdia Protokol o meraní č. 1\_15384 zo dňa 1.9.2015, firma PROFISREAL, s.r.o, Koceľova 4, Bratislava
- geometrický plán č. 199-6/2015 zo dňa 13.10.2015, vypracovaný fy. GEODET-TEAM, s.r.o, Partizánska 23, 811 03 Bratislava, autorizačne overený Ing. Marekom Javorom dňa 13.10.2015.

**Podmienky rozhodnutia:**

1. Užívateľom stavby bude Nemocnica sv. Michala, a. s., Bratislava.

2 Podmienky a pripomienky účastníkov konania a dotknutých orgánov štátnej správy:

*Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska, Bratislava:*

Realizáciu úprav pre nevidiacich na 1. NP (vstup, vestibul, výťah) a na 2. NP (touchscreen) varovnými pásmi a vodiacimi líniami, žiadame dodržať termín realizácie do 15.10.2015 – podmienka splnená. Do prevádzkového poriadku zapracovať požiadavku poskytnutia asistencie osobám so zrakovým postihnutím pri príchode na recepciu nemocnice.

*OÚ BA, Odbor krízového riadenia, Bratislava:*

Vykonať v objekte SO 01-2. PP v časti garáže, ktorý bude slúžiť ako dvojúčelové zariadenie skúšku plynosnosti úkrytu a dopracovať doklady uvedené v záväznom stanovisku č. 10/KR/2015/Ho zo dňa 5.10.2015.

*MV SR, Sekcia krízového riadenia, IPPD Bratislava:*

Na všetky požiarné dvere nainštalovať samozatvárače v zmysle vyhlášky č. 478/2008 Z. z. V miestnosti strojovne vzduchotechniky zabezpečiť potrubia na odvod kondenzátu do podlahovej vpuste bezpečnostným šrafovaním (alebo ochranný kryt). V priestore trafostanice zabezpečiť okraj rampy zábradlím (alebo bezpečnostným šrafovaním – vyhláška č. 391/2006 Z. z.). Zabezpečiť označenie vstupu do objektu (vrátnica) piktogramom „OHLASOVŇA POŽIAROV“ v zmysle vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii. Odporúčame na každom NP inštalovať zábradlie pri veľkoplošných sklenených oknách v priestore chodby. Odporúčame označiť prvý a posledný schodišťový stupeň bezpečnostným značením (oceľové schodište v suteréne objektu do kotolne). Uvedené nedostatky žiadame odstrániť v termíne do 30.10.2015 a oznámenie o ich odstránení písomne doručiť oddeleniu inšpekcie práce a požiarného dozoru sekcie krízového riadenia MV SR.

*MV SR, SPOU, Odbor zdravotníctva, Oddelenie verejného zdravotníctva, Bratislava:*

Zabezpečiť pred uvedením priestorov do prevádzky na oddelenie verejného zdravotníctva OZ SPSČOU MV SR predloženie:

- výsledky vzorky vody v bazéne podľa vyhlášky č. 308/2012 Z. z. a č. 309/2012 Z. z. ;
- technológia bazéna na oddelenie verejného zdravotníctva OZ SPSČOU MV SR;
- technológia prístrojového vybavenia nemocnice;
- spôsobu dezinfekcie vankúšov a prikrývkov;
- triedu čistoty ovzdušia operačných sál;

- zabezpečiť pred uvedením priestorov do prevádzky prístrojové vybavenie priestorov zariadenia spoločného stravovania, ako aj vybavenie nábytkom a písomne doplniť na oddelenie
- verejného zdravotníctva OZ SPSČOU MV SR, splnenie bodov č. 6 a 7 zo záväzného stanoviska SPOU-OZ-53-5/2013-VZ zo dňa 2.5.2013, vydaného vedúcim hygienikom oddelenia verejného zdravotníctva OZ SPSČOU MV SR.

*Krajské riaditeľstvo policajného zboru v Bratislave, Krajský dopravný inšpektorát:*

- Krajský dopravný inšpektorát KR PZ v BA z hľadiska svojej vecnej a miestnej pôsobnosti súhlasí s vydaním kladného kolaudačného rozhodnutia pre uvedenú stavbu za podmienky umiestnenia a sprevádzkovania cestnej svetelnej signalizácie (CSS), ktorá bude riadiť vjazd a výjazd do/z objektu podzemnej hromadnej garáže v zmysle projektovej dokumentácie CSS, ktorá bude prerokovaná a schválená Dopravno-inžinierskym oddelením KDI KR PZ v BA. Žiadame, aby uvedená cestná svetelná signalizácia bola zrealizovaná najneskôr do 31.12.2015. Zároveň žiadame zabezpečiť prítomnosť dopravného inžiniera KDI KR PZ v BA pred sprevádzkovaním predmetnej CSS z dôvodu verifikácie jej riadneho umiestnenia a prevádzky.

3. Hore uvedenú stavbu možno užívať až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia.
4. Všetky dodatočné zmeny stavby sa môžu realizovať len po predchádzajúcom súhlase StÚ.
5. Projektová dokumentácia skutočného vyhotovenia stavby bude archivovaná v Nemocnici sv. Michala, a. s., Bratislava.

## **O d ô v o d n e n i e**

Návrh bol preskúmaný pri ústnom pojednávaní spojenom s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 22. septembra 2015. Pri obhliadke stavby boli zistené vady a nedostatky, ktoré boli ku dňu vydania kolaudačného rozhodnutia odstránené. Podmienky stanovené dotknutými orgánmi boli zapracované do kolaudačného rozhodnutia.

Na základe tohto StÚ konštatuje, že stavba vyhovuje všeobecnotechnickým požiadavkám pre trvalé užívanie, neboli vznesené také pripomienky, ktoré by bránili trvalému užívaniu stavby.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti a po posúdení návrhu StÚ rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia a stavbu povolil trvalo užívať.

V zmysle zákona SNR č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch, položky 62a, písm. g) v znení neskorších predpisov žiadateľ tohto rozhodnutia StÚ uhradil správny poplatok v čiastke 660,- € (šesťstošesťdesiat €) kolkovou známku.

## Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu možno podľa § 54 správneho poriadku podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho obdržania adresátom na StÚ, pričom odvolacím orgánom je Rozkladová komisia Ministra obrany SR.

Toto rozhodnutie je prvostupňové a preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

**Ing. Hedviga Májovská**  
riaditeľka

Výtlačok doručený:

č.1 - PKT, s. r. o., Rovniankova 16, 851 02 Bratislava 5

Na vedomie:

č.2 - MV SR, Sekcia krízového riadenia, IPPD, Drieňová 22, 826 04 Bratislava 29

č.3 - MV SR, SPSČ, OZ, Odd. verej. zdravotníctva, regionálny hygienik MV SR, Pribinova 2, 812 72 Bratislava

č.4 - Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska, odd. prevencie architektonických a dopravných bariér, Sekulská 1, 842 50 Bratislava,

č.5 - Okresný úrad Bratislava, Odbor krízového riadenia, Staromestská 6, 814 40 Bratislava

č.6 - ZIPP Bratislava, s. r. o., Mlynské nivy 61/A, 820 15 Bratislava

č.7 - Krajské riaditeľstvo policajného zboru v BA, KDI, Špitalska 14, 812 28 Bratislava 1

č.8 - pre StÚ k dokl. zn. 1-01/684

č.9 - pre spis



PRÍLOHA č. 4/ vnútorné vybavenie a zariadenie lekárne