

**DODATOK Č. 1 K
ZMLUVE O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV Č. NSM-3-230/2022**

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

ďalej len „**Dodatok č. 1**“

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 ako „**Prenajímateľ**“

a

PORT PHARMA I, s.r.o.

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

IČO: 54 259 576

DIČ:

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.
Úvodné ustanovenia**

- 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. Stavba je postavená na parc. č. 8663/28, o výmere 3686 m² druh pozemku **zastavaná plocha a nádvorie**, parcela registra „C, ktorá je Okresným úradom v Bratislave, katastrálnym odborom, vedené na LV č. 879.
- 1.2. Zmluvné strany uzatvorili dňa 22.07.2022 Nájomnú zmluvu č. NSM-3-230/2022 (ďalej aj ako „**Zmluva**“), na základe ktorej Prenajímateľ prenechal Nájomcovi do užívania nebytový priestor o celkovej výmere 129,6 m² (ďalej len „**predmet nájmu**“ alebo „**nebytový priestor**“), nachádzajúci sa na prizemí Stavby špecifikovanej v bode 1.1. tohto Dodatku č. 1. Pôdorys predmetu nájmu a presné umiestnenie je znázornené grafickým spôsobom v prílohe č. 2 Zmluvy a vnútorné vybavenie a zariadenie lekárne, ktorého zoznam tvorí prílohu č. 4 Zmluvy.

II. Predmet Dodatku č. 1

- 2.1. Zmluvné strany sa dohodli na zmene práv a povinností zmluvných strán, v dôsledku čoho sa dohodli, že čl. V. Práva a povinností zmluvných strán bod 5.3. Zmluvy sa mení nasledovne:
5.3. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca poskytne Prenajímateľovi potvrdenie príslušnej poisťovne o uzatvorení poisťných zmlúv v zmysle bodu 5.2., čl. V. tejto Zmluvy, prípadne kópie samotných poisťných zmlúv.
- 2.2. Zmluvné strany sa dohodli na zmene práv a povinností zmluvných strán, v dôsledku čoho sa dohodli, že čl. V. Práva a povinnosti zmluvných strán bod 5.9. Zmluvy sa mení nasledovne:
5.9. Za účelom splnenia povinnosti Prenajímateľa uvedených v bode 5.8 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 nezbavuje 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.
- 2.3. Zmluvné strany sa dohodli na zmene práv a povinností zmluvných strán, v dôsledku čoho sa dohodli, že čl. V. Práva a povinnosti zmluvných strán bod 5.10. Zmluvy sa mení nasledovne:
5.10. Ak opravy a údržba podľa bodu 5.8 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 5.12 tohto článku.
- 2.4. Zmluvné strany sa dohodli na zmene práv a povinností zmluvných strán, v dôsledku čoho sa dohodli, že čl. V. Práva a povinnosti zmluvných strán bod 5.11. Zmluvy sa mení nasledovne:
5.11. Ustanovenie bodu 5.9 sa použije rovnako i v prípade opráv a údržby iných priestorov než predmet nájmu, ak sa vyžaduje vstup do predmetu nájmu.
- 2.5. Zmluvné strany sa dohodli na zmene práv a povinností zmluvných strán, v dôsledku čoho sa dohodli, že čl. V. Práva a povinnosti zmluvných strán bod 5.12. Zmluvy sa mení nasledovne:
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 5.9 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 5.9 tohto článku primerane.
- 2.6. Zmluvné strany sa dohodli na zmene práv a povinností zmluvných strán, v dôsledku čoho sa dohodli, že čl. V. Práva a povinnosti zmluvných strán bod 5.13. Zmluvy sa mení nasledovne:
5.13. Prenajímateľ sa zaväzuje, že činnosťami, uvedenými najmä v bodoch 5.8 až 5.12 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 5.9 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.

- 2.7. Zmluvné strany sa dohodli na zmene práv a povinností zmluvných strán, v dôsledku čoho sa dohodli, že čl. V. Práva a povinnosti zmluvných strán bod 5.17. Zmluvy sa mení nasledovne:
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 5.9. 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, električky, vzduchotechniky, kúrenia, kanalizácie a/alebo iných rozvodoch nachádzajúcich sa na predmete nájmu, a alebo
- b) závad rozvodov vody, električky, 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.
- 2.8. Zmluvné strany sa dohodli na zmene práv a povinností zmluvných strán, v dôsledku čoho sa dohodli, že čl. V. Práva a povinnosti zmluvných strán bod 5.18. Zmluvy sa mení nasledovne:
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 5.8 tejto zmluvy.
- 2.9. Zmluvné strany sa dohodli na zmene práv a povinností zmluvných strán, v dôsledku čoho sa dohodli, že čl. V. Práva a povinnosti zmluvných strán bod 5.25. Zmluvy sa mení nasledovne:
5.25. Nájomca umožní Prenajímateľovi vykonať odbornú prehliadku predmetu nájmu v priebehu trvania nájmu; ustanovenie bodu 5.9. tohto článku platí rovnako aj pre vstup do predmetu nájmu z dôvodu tejto prehliadky.
- 2.10. Zmluvné strany sa dohodli na zmene práv a povinností zmluvných strán, v dôsledku čoho sa dohodli, že čl. V. Práva a povinnosti zmluvných strán bod 5.30. Zmluvy sa mení nasledovne:
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 zabezpečení 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 5.31 tohto článku Zmluvy).

- 2.11. Zmluvné strany sa dohodli na zmene práv a povinností zmluvných strán, v dôsledku čoho sa dohodli, že čl. V. Práva a povinnosti zmluvných strán bod 5.43. Zmluvy sa mení nasledovne:
5.43. Uplatnením práva Prenajímateľa použiť Depozit alebo jeho časť podľa bodu 5.42 tejto Zmluvy nie je dotknuté právo Prenajímateľa vypovedať a/alebo odstúpiť od tejto Zmluvy za podmienok uvedených v tejto Zmluve.
- 2.12. Zmluvné strany sa dohodli na zmene práv a povinností zmluvných strán, v dôsledku čoho sa dohodli, že čl. V. Práva a povinnosti zmluvných strán bod 5.44. Zmluvy sa mení nasledovne:
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 5.43 tejto Zmluvy (ďalej len „Zostatkový depozit“).
- 2.13. Zmluvné strany sa dohodli na zmene skončenia nájmu, v dôsledku čoho sa dohodli, že čl. VII. Skončenie nájmu bod 7.3. Zmluvy sa mení nasledovne:
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) 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;
d) 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;
e) 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 5.17 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 5.7 Zmluvy a Nájomca neuskutoční nápravu ani po obdržaní písomnej výzvy od Prenajímateľa, v ktorej mu bola na nápravu poskytnutá 30 (slovom tridsať) dňová lehota.
- 2.14. Zmluvné strany sa dohodli na zmene skončenia nájmu, v dôsledku čoho sa dohodli, že čl. VII. Skončenie nájmu bod 7.4. Zmluvy sa mení nasledovne:
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 5.8 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.

2.15. Zmluvné strany sa dohodli na zmene práv a povinností zmluvných strán, v dôsledku čoho sa dohodli, že čl. VII. Skončenie nájmu bod 7.8. Zmluvy sa mení nasledovne:

7.8. Ak nie je dohodnuté inak, v prípade akéhokoľvek porušenia ustanovení 3.1, 4.1, 5.1, 5.5, 5.8a), 5.14, 5.22 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 prevyšujúcim zmluvnú pokutu. Zmluvná pokuta je splatná do 15 dní od doručenia výzvy na zaplatenie zmluvnej pokuty.

III.

Záverečné ustanovenia

- 3.1. Dodatok č. 1 nadobúda platnosť dňom podpisu tohto dodatku a účinnosť deň po jeho zverejnení v centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR podľa ustanovenia § 47a ods. (1) zákona č. 40/1964 Zb. (Občianskeho zákonníka) v znení neskorších predpisov a v nadväznosti na ustanovenie § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 3.2. Dodatok č. 1 je vyhotovený v troch (3) exemplároch, z ktorých Prenajímateľ obdrží dve (2) vyhotovenia a Nájomca jedno (1) vyhotovenie.
- 3.3. Ostatné zmluvné dojednania Zmluvy týmto Dodatkom č. 1 nedotknuté zostávajú zachované.
- 3.4. Právne vzťahy Dodatkom č. 1 výslovne neupravené sa riadia ustanoveniami Obchodného zákonníka a ostatnými platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
- 3.5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Dodatok č. 1 prečítali, jeho obsahu porozumeli, že zodpovedá ich slobodnej a vážnej vôli, a na znak toho ju podpisujú.

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