

---

**ZMLUVA O NÁJME  
NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. NSM-25-143/2018**

---

uzatvorená medzi

(1) Nakupné centrum, s.r.o., IČO: 35 700 831,  
ako Prenajímateľom,

a

(2) Nemocnica svätého Michala, a.s., IČO 44 570 783,  
ako Nájomcom,

dňa



## ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Táto Zmluva o nájme nebytových priestorov (ďalej len „Zmluva“) je uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov“)

### MEDZI

- (1) **Nákupné centrum, s.r.o.**, so sídlom Lazaretská 12, 811 08 Bratislava, zapísanou v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I. v oddiele Sro, vo vložke číslo 11954/B, IČO: 35 700 831, DIČ: 2020311249, IC DPH: SK2020311040, Bankové spojenie: , číslo účtu: , kód banky: IBAN: SWIFT: (ďalej len „Prenajíateľ“), zastúpenou Delf Stüven, konateľ spoločnosť;

a

**Nemocnica svätého Michala, a.s.**, so sídlom Satinského I.7770/1, 811 08 Bratislava, zapísanou v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I. v oddiele Sa, vo vložke číslo 4677/B, IČO: 44 570 783, DIČ: 2022738586, IC DPH: SK2022738586, Bankové spojenie:

IBAN: SWIFT:

(ďalej len „Nájomca“), zastúpenou MUDr. Marián Križko, PhD., MPH, predseda predstavenstva a generálny riaditeľ;

(Prenajíateľ a Nájomca budú ďalej tiež označovaní jednotlivo ako „Zmluvná strana“ a spoločne ako „Zmluvné strany“).

### ZMLUVNÉ STRANY SA DOHODLI NA NASLEDOVNOM:

#### 1 Úvodné ustanovenia

- 1.1 Prenajíateľ prehlasuje, že je výlučným vlastníkom pozemkov s parcelnými číslami 8680/6, 8680/9, 8680/15, 8680/16, 8680/17, 8680/18 a 8684/7 a Budovy so súpisným číslom 6778, zriadené na križovatke ulíc Lazaretská a Cukrová a na ulici Cintorínska na pozemkoch zapísaných v katastri nehnuteľností vedenom Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislava pre katastrálne územie Staré Mesto, obec Bratislava – m.č. Staré Mesto, okres Bratislava ako parcely číslo 8680/9, 8680/15, 8680/16 a 8684/7 (ďalej len „Budova“), ako dôkaz sa dokladá Výpis z listu vlastníctva číslo 5694, ktorý je ako Príloha č. 1 neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy.

1.2 V Budove sa nachádzajú Nebytové priestory, ktoré možno **po ich úprave a udelení potrebných povolení užívať na účely zriadenia kliniky** a na účely skladových priestorov a parkovania.

## 2 Predmet nájmu

2.1 Prenajímateľ na základe tejto Zmluvy a za podmienok v nej stanovených prenecháva Nájomcovi do užívania nižšie uvedené Nebytové priestory nachádzajúce sa na Cintorínska 3A v Bratislave:

- (a) **Nebytové priestory v celkovej výmere 466,36 metrov štvorcových**, ktoré sa nachádzajú na 2. poschodí a ktoré sú na príslušnom pôdoryse, tvoriacom časť Prílohy číslo 5 A tejto Zmluvy vyznačené zelenou farbou, (ďalej len „Nebytové priestory“)
- (b) **Nebytové priestory v celkovej výmere 466,84 metrov štvorcových**, ktoré sa nachádzajú na 3. poschodí a ktoré sú na príslušnom pôdoryse, tvoriacom časť Prílohy číslo 5 B tejto Zmluvy vyznačené zelenou farbou, (ďalej len „Nebytové priestory“)
- (c) **Nebytové priestory v celkovej výmere 464,28 metrov štvorcových**, ktoré sa nachádzajú na 4. poschodí a ktoré sú na príslušnom pôdoryse, tvoriacom časť Prílohy číslo 5 C tejto Zmluvy vyznačené zelenou farbou, (ďalej len „Nebytové priestory“)
- (d) **Nebytové priestory vedené ako skladové priestory v celkovej výmere 149,87 metra štvorcového**, ktoré sa nachádzajú v 1. podzemnom podlaží a ktoré sú na príslušnom pôdoryse tvoriacom časť Prílohy číslo 5 D tejto Zmluvy orámované červenou farbou (ďalej len „Skladové priestory“)
- (e) **Dvadsať (20) parkovacích miest**, ktoré sa budú nachádzať vo veľkokapacitnej garáži umiestnenej na Lazaretskej 8 a sú na príslušnom pôdoryse 2. podzemného podlažia Budovy tvoriacom časť Prílohy č. 8 Nájomnej zmluvy označené ako parkovacie miesta číslo 12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,27A,27B,57,58,59,60.  
(ďalej len „Parkovacie miesta“)

2.2 Prenajímateľ na základe tejto Zmluvy a za podmienok v nej stanovených prenecháva Nájomcovi do užívania Nebytové priestory vedené ako obslužné a komunikačné priestory v celkovej výmere štyridsaťpäť (45) metrov štvorcových, ktoré sa nachádzajú na prvom nadzemnom podlaží Budovy /Cintorínska 3a a sú na príslušnom pôdoryse prvého nadzemného podlažia Budovy tvoriacom časť Prílohy č. 5 E tejto Zmluvy vyznačené žltou farbou (ďalej len „Obslužné a komunikačné priestory“). Zmluvné strany sa dohodli, že pre účely výpočtu Nájomného za užívanie Obslužných a komunikačných priestorov bude mať za to, že Nájomca užíva Obslužné a komunikačné priestory v troch pätinách (3/5) celkovej výmery Obslužných a komunikačných priestorov, t. j. **výmery Nájomcom užívaných Obslužných a komunikačných priestorov bude dvadsaťsedem (27) metrov štvorcových.**

Ďalej spoločne označované v tejto Zmluve tiež jednotlivo ako „Nebytový priestor“ a spoločne ako „Nebytové priestory“.

- 2.3 Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do užívania Nebytové priestory spolu s príslušenstvom a vybavením, ktoré je opísané v Odovzdávacom protokole tvoriacom Prílohu číslo 6 tejto Zmluvy a pôdoryse podľa príloh 5 A-Ě .

### 3 Účel nájmu

- 3.1 Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi na užívanie Nebytové priestory **na účely zriadenia kliniky.**

- 3.2 Bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa a Nájomca nie je oprávnený užívať Nebytové priestory na iný účel, ako je účel uvedený v odseku 3.1 tejto Zmluvy.

### 4 Doba nájmu

- 4.1 Nebytové priestory Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do užívania na dobu určitú, ktorá sa začne **01.07.2018** a ak nebude nájomný vzťah založený touto Zmluvou ukončený v súlade s touto Zmluvou skôr alebo neskôr, skončí sa doba nájmu **31.12.2028** (ďalej len „Doba nájmu“).

- 4.2 Ak Nájomca dokončí úpravy Nebytových priestorov na užívanie pred 31.12.2018, je povinný písomne oznámiť Prenajímateľovi dokončenie úprav Nebytových priestorov a ich otvorenie (ďalej len „dokončenie“). Deň dokončenia úprav Nebytových priestorov, **najneskôr však 01.01.2019** je dňom začatia povinnosti hradiť Nájomné v zmysle čl. 5.2.

### 5 Nájomné

#### 5.1 Všeobecné ustanovenie

Nájomca bude po Dobe nájmu Prenajímateľovi platiť Nájomné upravené tak, ako je uvedené nižšie v tejto Zmluve, ako aj platiť ostatné sumy, ktoré má podľa tejto Zmluvy Prenajímateľovi zaplatiť, v termínoch a spôsobom uvedeným v tejto Zmluve. Prenajímateľ a Nájomca súhlasia, že príslušná daň z pridanej hodnoty (spoločne ďalej len „DPH“) budú pripočítavané k Nájomnému a akýmkoľvek iným sumám splatným podľa tejto Zmluvy v súlade s príslušnými platnými právnymi predpismi.

#### 5.2 Výška nájomného

Zmluvné strany sa dohodli, že výška mesačného Nájomného bude do najbližšej úpravy výšky Nájomného uskutočnenej v súlade s bodom 5.3 tejto Zmluvy nasledovná:

- za každý meter štvorcový Nebytových priestorov, uvedených v ods. 2.1 (a) , 2.1 (b) a 2.1 (c) – **mesačne EUR 8,50** (osem Euro a päťdesiat Centov) + prísl. DPH (1.397,48 m<sup>2</sup> x 8,50 = 11.878,58 €)
- za každý meter štvorcový Nebytových priestorov, uvedených v ods. 2.1 (d) – **mesačne EUR 4,25** (štyri Euro a dvadsaťpäť Centov) + prísl. DPH (149,87 m<sup>2</sup> x 4,25 = 636,94 €)
- za každý meter štvorcový Nebytových priestorov označených ako Obslužné a komunikačné priestory, podľa ods. 2.2 - **mesačne 4,25 EUR** (štyri Euro a dvadsaťpäť Centov) + prísl. DPH (27 m<sup>2</sup> x 4,25 = 114,75 €)
- za každé Parkovacie miesto, podľa ods. 2.1 (e) – **mesačne 70,00 EUR** (Euro) + prísl. DPH ( 1 státie)

Ďalej v Zmluve definované ako „Nájomné“.

### 5.3 Úprava výšky Nájomného

Nájomné sa od 01.01.2019 až do ukončenia nájmu bude upravovať každý rok tak, aby odzrkadľovalo nárast „ Harmonised Indices of Consumer Prices“ All items (ďalej len HICP a nasledovne definované) v priebehu uplynulého kalendárneho roku. Prenajímateľ vypočíta Nájomné a v prípade zvýšenia Nájomného upovedomí Nájomcu najneskôr do 30. júna každého roku o zvýšení Nájomného s tým, že Nájomca bude povinný so spätnou platnosťou platiť upravené Nájomné s účinnosťou od 01. januára bežného roku. Rozdiel medzi pôvodným Nájomným, ktoré Nájomca zaplatil za obdobie od 01. januára daného roku až do konca mesiaca, v ktorom Prenajímateľ upovedomil Nájomcu o úprave Nájomného, a upraveným Nájomným, ktoré sa týka tohto obdobia, dofaktúruje Prenajímateľ Nájomcovi ako úpravu Nájomného v mesiaci nasledujúcom po mesiaci, v ktorom Prenajímateľ upovedomil Nájomcu o úprave Nájomného. Akékoľvek úpravy Nájomného v zmysle tohto ustanovenia sú účinné až do nasledujúcej úpravy podľa predchádzajúcich ustanovení. Ak by v niektorom kalendárnom roku nedošlo k zvýšeniu HICP, zostane Nájomné v nasledujúcom roku nezmenené. Pre účely tejto Zmluvy HICP znamená HICP (základ rok 2015 = 100) vydaný Európskou úniou (ďalej len EÚ) súhrnný index (Euro zóny). V prípade, že sa zásadne zmení spôsob, akým EÚ stanovuje HICP, najmä zmeny roku, za ktorý sa stanovuje HICP, vykoná Prenajímateľ úpravu podľa takto zmeneného HICP, podľa ktorého sa dosiahnu podľa možnosti totožné výsledky. V prípade, že sa HICP prestane zverejňovať, bude nahradený takým indexom, ktorý oficiálne nahradí HICP.

Vzorec pre výpočet nového Nájomného:

(nový index / starý index x 100) – 100 = percentuálna sadzba  
 (staré Nájomné x percentuálna sadzba) + staré Nájomné = nové Nájomné

Správnosť úpravy výšky Nájomného podľa tohto odseku 5.3. Zmluvy je Prenajímateľ povinný Nájomcovi na jeho požiadanie preukázať.

#### 5.4 Splatnosť a spôsob platenia nájomného

5.4.1 Nájomca bude počas celej Doby nájmu platiť Nájomné Prenajímateľovi mesačne vopred na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom, a to do sedem (7) dní odo dňa doručenia faktúry Nájomcovi, lehota splatnosti faktúry však súčasne nebude počítaná od skoršieho dňa než je prvý deň kalendárneho mesiaca, za ktorý sa platí.

5.4.2 Nájomca bude platiť Nájomné Prenajímateľovi bankovým prevodom na bankový účet Prenajímateľa č. \_\_\_\_\_, kód banky \_\_\_\_\_, IBAN: \_\_\_\_\_ SWIFT: \_\_\_\_\_ alebo na taký iný bankový účet Prenajímateľa alebo tretej osoby vedený v slovenskej banke, alebo v slovenskej pobočke zahraničnej banky, aký mu Prenajímateľ písomne primerane vopred oznámi.

5.4.3 V prípade oneskorenia s platbou Nájomného a iných čiastok, splatných podľa tejto Zmluvy, sa Nájomca zaväzuje na požiadanie Prenajímateľa okamžite zaplatiť okrem dlžnej čiastky úrok z omeškania v zmysle zákona za každý deň odo dňa splatnosti príslušnej čiastky až do jej úplného zaplatenia.

5.4.4 Ako deň splnenia finančných povinností Nájomcu vyplývajúcich z tejto Zmluvy sa rozumie deň, v ktorom bude príslušná suma pripísaná na účet uvedený v odseku 5.4.2 tejto Zmluvy.

#### 5.5 Zabezpečenie plnenia záväzkov Nájomcu

##### 5.5.1 Zabezpečovací vklad

Pred nasťahovaním sa do Nebytových priestorov Nájomca je povinný ako podmienku na to, aby sa mohol nasťahovať do Nebytových priestorov, odovzdať Prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v odseku 5.4.2 tejto Zmluvy sumu v euro rovnajúcu sa ekvivalentu dvojmesačného Nájomného. Prenajímateľ uloží vyššie uvedenú sumu na termínový bankový účet na tento účel osobitne otvorený v slovenskej renomovanej banke alebo v slovenskej pobočke zahraničnej banky zvolenej Prenajímateľom na meno Prenajímateľa. Prenajímateľ zabezpečí, aby všetky úroky, ktoré budú po príslušnom zdanení bankou pripísané na vyššie uvedený účet bez zbytočného odkladu vyplatené Nájomcovi. Suma uložená na vyššie uvedenom účte bude slúžiť ako zabezpečovací vklad na zabezpečenie Nájomcovho riadneho plnenia všetkých povinností, lehôt, záväzkov a podmienok, ktoré majú byť dodržiavané a plnené Nájomcom podľa tejto Zmluvy (ďalej len „Zabezpečovací vklad“). Výška Zabezpečovacieho vkladu bude upravovaná takým istým spôsobom ako výška Nájomného podľa tejto Zmluvy. Nájomca sa zaväzuje zvýšiť alebo doplniť Zabezpečovací vklad na výšku požadovanú touto Zmluvou vždy, keď Prenajímateľ upraví výšku Nájomného alebo použije Zabezpečovací vklad, tak ako je uvedené v tejto

Zmluve. Akékoľvek zvýšenie alebo doplnenie Zabezpečovacieho vkladu bude urobené Nájomcom do ôsmich (8) dní po tom ako bol o to Nájomca požiadaný Prenajímateľom. Prenajímateľ môže od tejto Zmluvy písomne odstúpiť ak Nájomca v lehote siedmich (7) dní ani napriek písomnej výzve nezvýši alebo nedoplní Zabezpečovací vklad v súlade s touto Zmluvou. Nájomca súhlasí, že Prenajímateľ môže podľa vlastného uváženia použiť akúkoľvek časť Zabezpečovacieho vkladu na: (i) uhradenie akejkoľvek nesplatennej sumy nájomného alebo poplatkov za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, ktoré je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi podľa tejto Nájomnej zmluvy; (ii) uhradenie akýchkoľvek výdavkov a nákladov vynaložených Prenajímateľom v súvislosti s ukončením tejto Zmluvy pri uvádzaní Nebytových priestorov do pôvodného stavu s prihliadnutím na ich bežné opotrebenie; (iii) uhradenie akejkoľvek sumy splatnej podľa odseku 9.7 tejto Zmluvy, vrátane, avšak bez obmedzenia, úrokov z omeškania a zmluvnej pokuty dohodnutej v tejto Zmluve; (iv) uhradenie akýchkoľvek nákladov a výdavkov vynaložených Prenajímateľom v súvislosti s odstraňovaním akýchkoľvek Úprav Nebytových priestorov (tak ako sú tieto definované v tejto Zmluve) neodstránených Nájomcom bez povolenia Prenajímateľa ponechať takéto Úpravy Nebytových priestorov v Nebytových priestoroch.

Prenajímateľ má právo si zadržať časť zo zabezpečovacieho vkladu i po ukončení nájomného vzťahu na úhradu faktúry za vyúčtovanie prevádzkových nákladov za predchádzajúce účtovné obdobie. (Táto zadržaná časť sa vypočíta ako priemer predchádzajúcich dvoch účtovných období) Prenajímateľ vráti Nájomcovi zostávajúcu časť Zabezpečovacieho vkladu bezodkladne po zániku nájmu podľa tejto Zmluvy a po riadnom splnení všetkých záväzkov Nájomcu podľa tejto Zmluvy.

#### 5.5.2 Záložné právo

Na zabezpečenie úhrady Nájomného, ktoré bude podľa tejto Zmluvy Nájomca povinný uhradiť, má Prenajímateľ záložné právo na akýkoľvek hnutel'ný majetok Nájomcu umiestnený kedykoľvek počas Doby nájmu v Nebytových priestoroch. Nájomca sa zaväzuje poskytnúť súčinnosť Prenajímateľovi a uskutočniť akékoľvek kroky k preukázaniu tohto záložného práva.

### 6 Služby spojené s užívaním predmetu nájmu

#### 6.1 Služby spojené s užívaním Nebytových priestorov zabezpečované Nájomcom

Nájomca si zabezpečí uzatvorením priamej zmluvy s príslušnými poskytovateľmi služieb dodávky nasledovných služieb spojených s užívaním Nebytových priestorov:

- (a) dodávky akýchkoľvek telekomunikačných služieb, vrátane verejnej telefónnej služby poskytovanej spoločnosťou Slovak Telekom a.s., alebo iným poskytovateľom,
- (b) upratovanie Nebytových priestorov.

## 6.2 Služby spojené s užívaním Nebytových priestorov zabezpečované Prenajímateľom

Prenajímateľ zabezpečí nasledovné služby spojené s užívaním Nebytových priestorov:

- (a) dodávka studenej a teplej vody,
- (b) dodávka tepla,
- (c) dodávka elektrickej energie,
- (d) odpadová kanalizácia,
- (e) dodávka tepla prostredníctvom ústredného kúrenia,
- (f) prevádzkovanie výťahu,
- (g) čistenie časti ulice, resp. ulíc priliehajúcich k Budove (chodníky pred Budovou),
- (h) čistenie komínov, čistenie okien Budovy, zimná údržba Budovy, likvidácia hmyzu v Budove, čistenie častí Budovy, spoločne užívaných Nájomcom a inými nájomcami ktorí majú prenajaté priestory v Budove, ako vchody, chodby, schodiská, pivnice, povaly, ostatné vedľajšie plochy, kabína výťahu,
- (i) stráženie Budovy bezpečnostnou službou,
- (j) vonkajšie osvetlenie Budovy, osvetlenie častí Budovy, ako sú prístupy, chodby, schodiská, pivnice, povaly,
- (k) odvoz odpadkov
- (l) správa budovy
- (m) príp. ostatné opodstatnené potrebné činnosti/služby k užívaniu nehnuteľnosti

## 6.3 Výška, splatnosť a spôsob platenia úhrady za služby spojené s užívaním Nebytových priestorov

6.3.1 Nájomca bude uhrádzať poplatky za služby spojené s užívaním Nebytových priestorov uvedené v odseku 6.1 tejto Zmluvy priamo príslušným poskytovateľom uvedených služieb.

6.3.2 Náklady, resp. poplatky za dodávku elektrickej energie a plynu, zásobovanie studenou a teplou vodou (vodné) a odpadovú kanalizáciu (stočné) (ďalej len „Náklady na energiu“), bude Nájomca uhrádzať podľa skutočnej spotreby zistenej z príslušných meračov spotreby elektrickej energie, plynu, studenej a teplej vody, ktoré merače budú nainštalované osobitne pre Nebytové priestory. Náklady na energiu bude Nájomca uhrádzať Prenajímateľovi v súlade s odsekom 6.3.4 tejto Zmluvy.

6.3.3 Nájomca sa bude podieľať v podiele, určenom ako pomer plochy Nebytových priestorov k celkovej ploche nebytových priestorov v Budove, na úhrade nákladov za služby spojené s užívaním Nebytových priestorov uvedené v pododsekoch 6.2 (e) až 6.2 (m) (ďalej len „Náklady na ostatné služby“).

6.3.4 Na úhradu Nákladov na energiu, Nákladov na ostatné služby (ako sú tieto definované ďalej v tejto Zmluve) je Nájomca povinný hradiť Prenajímateľovi



mesačne zálohu vo výške 3,50 € bez DPH za jeden meter štvorcový Nebytových priestorov ( $1397,48 + 27 \text{ m}^2 + 149,87 = 1.574,35 \text{ m}^2$ ), t.j. celkom 5.510,22 EUR a to na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom do prvého (1.) dňa príslušného mesiaca. Táto záloha je splatná do siedmich (7) dní odo dňa doručenia faktúry Nájomcovi. Vyúčtovanie Nákladov za energie, Nákladov za ostatné služby sa uskutoční ročne vždy najneskôr do 30. júna nasledujúceho kalendárneho roka. Rozdiel medzi takto vyúčtovanou čiastkou a zaplatenými zálohami je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi do tridsiatich (30) dní od predloženého vyúčtovania na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom. V prípade zistenia preplatku zo strany Nájomcu bude ďalšia zálohová platba, resp. platby Nájomcu znížené o takto zistenú sumu preplatku.

6.3.5 Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku zálohy uvedenej v odseku 6.3.4 tejto Zmluvy v prípade, že dôjde k zvýšeniu Nákladov za energie, Nákladov za ostatné služby alebo ktorejkoľvek ich položky.

6.3.6 Na spôsob úhrady záloh na úhradu Nákladov na energie, Nákladov za ostatné služby, ako aj na spôsob úhrady rozdielu medzi uhradenými zálohami a vyúčtovaním sa primerane vzťahuje ustanovenie odseku 5.4.4 tejto Zmluvy.

#### 6.4 Rozpis služieb a prevádzkových nákladov

Podrobný rozpis jednotlivých služieb spojených s užívaním Nebytových a prevádzkových nákladov (Náklady na energie, Náklady na ostatné služby, Náklady na správu Budovy) tvorí Prílohu č. 4 k tejto Zmluve.

### 7 Práva a povinnosti Prenajímateľa

#### 7.1 Odovzdanie Nebytových priestorov

7.1.1 Prenajímateľ odovzdá Nebytové priestory Nájomcovi a umožní mu ich užívanie v súlade s touto Zmluvou v deň, ktorý bol medzi Zmluvnými stranami dohodnutý ako deň začatia nájmu v odseku 4.1 tejto Zmluvy.

7.1.2 Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi Nebytové priestory v existujúcom stave bez úprav, teda v stave, ako ich Nájomca v deň odovzdania prevezme. Prenajímateľ nebude povinný upraviť Nebytové priestory podľa plánovaného užívania Nájomcom, uvedeného v odseku 3.1.

7.1.3 Nájomca je povinný zabezpečiť, aby prebiehajúce stavebné práce alebo opravné práce neobmedzovali Nájomcov v objekte v užívaní. Hlučné práce ako sú napr. vŕtanie, rezanie betónu, hlučné búchanie kladivom, používanie nastreľovacích pištolí, používanie búracích kladív, hlučná montáž ocelových konštrukcií a pod. bude vykonávať iba v hodinách odsúhlasených Prenajímateľom.

7.1.4 Nájomca si je vedomý a súhlasí s tým, že v deň odovzdania Nebytových priestorov môžu v/na Budove, nie však v Nebytových priestoroch Nájomcu prebiehať niektoré stavebné práce. Nájomca berie na vedomie, že stavebné a opravné práce v/na Budove, nie však v Nebytových priestoroch Nájomcu, môžu byť vykonávané aj po odovzdaní Nebytových priestorov. Prenajímateľ je povinný

zabezpečiť, aby prebiehajúce stavebné alebo opravné práce neobmedzovali Nájomcu v užívaní ním prenajatých priestorov.

## 7.2 Prístup do Nebytových priestorov a užívanie Nebytových priestorov

7.2.1 Prenajímateľ zabezpečí Nájomcovi voľný a neobmedzený prístup do Nebytových priestorov po celú Dobu nájmu, 24 hodín denne, 7 dní v týždni.

7.2.2 Prenajímateľ zabezpečí Nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním Nebytových priestorov.

7.2.3 Prenajímateľ je povinný dodržiavať zákonné predpisy v Budove, nie však v Nebytových priestoroch, najmä:

- umožniť vytvorenie zodpovedajúcich hygienických podmienok,
- umožniť vytvorenie vlastného vstupu do priestorov,
- zabezpečiť adekvátnu akustiku a vylúčenie neprímeraného hluku zo susedných priestorov vo vlastníctve Prenajímateľa,
- zabrániť vstupu do Budovy a tiež do Predmetu nájmu osobám porušujúcim dobré mravy, najmä konzumovanie alkoholických nápojov, výtržníctvo a pod.
- umožniť umiestnenie informačných tabúl, obsahujúcich informačné a orientačné údaje, na miestach odsúhlasených Prenajímateľom

## 7.3 Právo Prenajímateľa na vstup do Nebytových priestorov

7.3.1 Prenajímateľ, jeho zástupcovia, dodávatelia alebo Prenajímateľom poverené osoby sú oprávnení vstupovať do Nebytových priestorov za účelom:

- (a) vykonania kontroly, či Nájomca užíva Nebytové priestory v súlade s touto Zmluvou, alebo
- (b) vykonávania údržby a opráv, ktorých vykonanie je povinný podľa tejto Zmluvy zabezpečiť Prenajímateľ, alebo
- (c) prístupu k zariadeniam, systémom a inému vybaveniu potrebnému k prevádzke Budovy, poskytovaniu služieb spojených s užívaním Nebytových priestorov uvedených v odseku 6.2 tejto Zmluvy a/alebo na plnenie povinností Prenajímateľa alebo výkon práv Prenajímateľa podľa tejto Zmluvy a kontroly, údržby, opravy alebo úprav uvedených zariadení, systémov, resp. iného vybavenia, alebo
- (d) za akýmkoľvek iným účelom potrebným na plnenie povinností Prenajímateľa alebo výkon práv Prenajímateľa podľa tejto Zmluvy.

Vyššie uvedené osoby domáhajúce sa vstupu do priestorov Nájomcu sú povinné predložiť Nájomcovi písomné splnomocnenie od Prenajímateľa na vstup do priestorov, okrem prípadu, že ide zamestnancov Prenajímateľa, ktorých Nájomca pozná.

- 7.3.2 Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, Prenajímateľ písomne oznámi Nájomcovi svoj zámer vstúpiť do Nebytových priestorov najmenej dvadsaťštyri (24) hodín vopred.
- 7.3.3 Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, Prenajímateľ je oprávnený vstupovať do Nebytových priestorov mimo obvyklých pracovných hodín u Nájomcu len v prítomnosti štatutárneho zástupcu, zamestnanca alebo inej osoby poverenej Nájomcom (ďalej len „Zástupca Nájomcu“).
- 7.3.4 V prípade hroziaceho nebezpečenstva, najmä ohrozenia majetku, zdravia alebo života ľudí, je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť kedykoľvek do Nebytových priestorov aj bez doručenia predchádzajúceho písomného oznámenia uvedeného v odseku 7.3.2 tejto Zmluvy Nájomcovi a v neprítomnosti Zástupcu Nájomcu. Prenajímateľ však okamžite telefonicky oznámi túto skutočnosť aspoň jednej z nasledujúcich osôb na nasledovných telefónnych číslach:

**telefónne číslo:**

**telefónne číslo: '**

alebo na iných telefónnych číslach alebo iným osobám ako sú uvedené vyššie, ktoré Nájomca písomne a vopred oznámi Prenajímateľovi. Ustanovenie bodu 7.3.3 tu platí primerane.

- 7.3.5 Nájomca je oprávnený vymeniť zámky na akýchkoľvek vstupných dverách do Nebytových priestorov, resp. jednotlivých miestností nachádzajúcich sa vo vnútri Nebytových priestorov len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa a za podmienky, že odovzdá Prenajímateľovi jednu sadu kľúčov do zámkov na všetkých vstupných dverách do Nebytových priestorov a všetkých miestností nachádzajúcich sa vo vnútri Nebytových priestorov. V prípade, že Nájomca vymení zámky na akýchkoľvek vstupných dverách do Nebytových priestorov, resp. jednotlivých miestností nachádzajúcich sa vo vnútri Nebytových priestorov v rozpore s touto Zmluvou, Prenajímateľ nebude zodpovedať za akékoľvek škody, ktoré vzniknú na Nebytových priestoroch nevyhnutnými a opodstatnenými krokmi v súvislosti s výkonom práva Prenajímateľa na vstup do Nebytových priestorov podľa tejto Zmluvy, najmä podľa odseku 7.3.5 tejto Zmluvy.

#### 7.4 Práva Prenajímateľa na ukazovanie Nebytových priestorov

Prenajímateľ, jeho zástupcovia alebo Prenajímateľom poverené osoby sú oprávnení vstupovať počas obvyklých pracovných hodín do Nebytových priestorov za účelom ich ukázania potencionálnym kupujúcim, veriteľom a počas posledných šiestich (6) mesiacov Doby nájmu potencionálnym nájomcom, avšak len za predpokladu, že sa zmluvné strany nedohodnú na predĺžení nájmu. Prenajímateľ písomne oznámi Nájomcovi svoj zámer vstúpiť do Nebytových priestorov za účelom uvedeným vyššie v tomto odseku najmenej dvadsaťštyri (24) hodín vopred. Prenajímateľ vynaloží primerané úsilie na to, aby pri vykonávaní práva vstupu do Nebytových priestorov podľa tohto odseku neobmedzoval právo Nájomcu užívať Nebytové priestory podľa tejto Zmluvy.

## 7.5 Údržba a opravy

Prenajímateľ je povinný zabezpečiť na vlastné náklady údržbu a opravy týchto konštrukcií:

- Strešného plášťa vrátane klampiarskych prvkov
- Betónového a oceľového skeletu budovy
- Zvislých rozvodov kanalizácie vodovodu, UK a chladenia
- Fasádneho plášťa

## 7.6 Zodpovednosť za škody, ktoré vzniknú Nájomcovi

Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré Nájomcovi vzniknú v dôsledku vlámania sa do Nebytových priestorov, pôsobenia vody, ohňa, dymu, vlhkosti, plesne alebo infekcie, okrem prípadov kedy k uvedenému došlo z dôvodov na strane Prenajímateľa (predovšetkým v prípade nedodržania príslušných právnych predpisov, alebo porušenia alebo nedodržania ustanovení tejto zmluvy).

## 7.7 Poistenie

Prenajímateľ bude povinný počas celej Doby nájmu zabezpečiť u Prenajímateľom vybraného renomovaného poisťovateľa a udržiavať v platnosti také poistenie Budovy proti všetkým rizikám, aké by zabezpečil primerane opatrný podnikateľ alebo vlastník v súvislosti s podobnou nehnuteľnosťou, umiestnenou na podobnom mieste a využívanou na ten istý alebo podobný účel ako je účel, na ktorý sa využíva Budova. Prenajímateľ nebude povinný poistiť akékoľvek veci, ktoré sú vlastníctvom alebo boli vnesené do Nebytových priestorov Nájomcom ani nebude povinný poistiť Úpravy Nebytových priestorov, ibaže by bol ich vlastníkom. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že nebude mať nárok na akékoľvek poistné plnenie alebo jeho časť, ktoré bude vyplývať z vyššie uvedeného poistenia Budovy.

## 7.8 Neexkluzivita nájmu

Prenajímateľ je oprávnený prenechať akékoľvek priestory nachádzajúce sa v Budove do odplatného alebo bezodplatného užívania akejkoľvek tretej osobe, vrátane osoby, ktorá konkuruje Nájomcovi.

V prípade, že si Prenajímateľ uplatní právo na prenájom akýchkoľvek priestorov v Budove, zaväzuje sa dodržiavať predpisy uvedené v článku 7.2.3.

## 8 Práva a povinnosti Nájomcu

### 8.1 Podnájom a postúpenie

8.1.1 Bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa nie je Nájomca oprávnený prenechať Nebytové priestory alebo akúkoľvek ich časť do podnájmu tretej osobe.

8.1.2 Bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa nie je Nájomca oprávnený postúpiť alebo previesť svoje práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy úplne alebo čiastočne na tretiu osobu.

## 8.2 Užívanie Nebytových priestorov

Nájomca je oprávnený užívať Nebytové priestory len na účely dohodnuté v tejto Zmluve. V prípade, že Nájomca užíva Nebytové priestory na iné účely, než sú dohodnuté v ods. 3.1 tejto Zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený od Zmluvy písomne odstúpiť.

## 8.3 Údržba a opravy Nebytových priestorov

8.3.1 Nájomca je povinný udržiavať Nebytové priestory v dobrom a užívateľsky vhodnom stave s prihliadnutím na bežné opotrebenie, ku ktorému prichádza pri vynaložení všetkej všeobecne záväznými predpismi požadovanej a touto Zmluvou dohodnutej starostlivosti zo strany Nájomcu, a ktoré bude zodpovedať dobe nájmu, spôsobu a účelu užívania Nebytových priestorov a zabezpečovať na vlastné náklady údržbu opravy vnútra Nebytových priestorov, Úprav Nebytových priestorov a všetkého zariadenia, vybavenia a všetkých inštalácií nachádzajúcich sa vo vnútri Nebytových priestorov.

8.3.2 Každé závažné poškodenie Nebytových priestorov alebo ich časti, príslušenstva alebo vybavenia, najmä, avšak nielen, každé také poškodenie Nebytových priestorov, ktoré by mohlo ohroziť prevádzku Budovy alebo užívanie ostatných priestorov nachádzajúcich sa v Budove alebo užívanie, resp. prevádzku vybavenia Budovy alebo zariadení nachádzajúcich sa v Budove alebo mať za následok úplné alebo čiastočné poškodenie Budovy alebo akýchkoľvek priestorov, vybavenia alebo zariadení nachádzajúcich sa v Budove alebo trvalé, či už úplné alebo čiastočné, znehodnotenie Nebytových priestorov, ich príslušenstva, vybavenia, Budovy alebo akýchkoľvek iných priestorov nachádzajúcich sa v Budove alebo vybavenia Budovy alebo zariadení nachádzajúcich sa v Budove, je Nájomca povinný bezodkladne písomne oznámiť Prenajímateľovi, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

8.3.3 V písomnom oznámení Nájomcu o poškodení Nebytových priestorov uvedenom v odseku 8.3.2 tejto Zmluvy, za ktoré Nájomca zodpovedá je Nájomca povinný uviesť lehotu, v ktorej bude oznámené poškodenie Nebytových priestorov riadne odstránené. Pokiaľ podľa názoru Prenajímateľa bude nevyhnutné, aby oznámené poškodenie bolo odstránené v kratšej lehote, ako je lehota uvedená v písomnom oznámení Nájomcu o poškodení Nebytových priestorov, Prenajímateľ písomne oznámi Nájomcovi primeranú lehotu, v ktorej bude Nájomca povinný odstrániť oznámené poškodenie Nebytových priestorov. Pokiaľ Nájomca neodstráni poškodenie Nebytových priestorov v lehote uvedenej v písomnom oznámení Nájomcu o poškodení Nebytových priestorov, resp. v lehote určenej Prenajímateľom podľa tohto odseku a pokiaľ ide o také poškodenie Nebytových priestorov, ktoré by mohlo ohroziť prevádzku Budovy alebo užívanie ostatných priestorov nachádzajúcich sa v Budove alebo užívanie, resp. prevádzku vybavenia Budovy alebo zariadení nachádzajúcich sa v Budove alebo mať za

následok úplné alebo čiastočné poškodenie Budovy alebo akýchkoľvek priestorov, vybavenia alebo zariadení nachádzajúcich sa v Budove alebo trvalé, či už úplné alebo čiastočné, znehodnotenie Nebytových priestorov, ich príslušenstva, vybavenia, Budovy alebo akýchkoľvek iných priestorov nachádzajúcich sa v Budove alebo vybavenia Budovy alebo zariadení nachádzajúcich sa v Budove, je Prenajímateľ oprávnený po predchádzajúcom písomnom upozornení Nájomcu odstrániť alebo zabezpečiť odstránenie poškodenia Nebytových priestorov a požadovať od Nájomcu náhradu nákladov vynaložených na takéto odstránenie. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní Nebytových priestorov v rozsahu nevyhnutnom na odstránenie poškodenia Nebytových priestorov. Uvedené náklady je Nájomca povinný Prenajímateľovi nahradiť do štrnástich (14) dní odo dňa, v ktorom Prenajímateľ predloží Nájomcovi vyúčtovanie uvedených nákladov.

8.3.4 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má podľa tejto Zmluvy zabezpečiť Prenajímateľ, a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní Nebytových priestorov v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opráv a údržby, ktorých vykonanie je povinný podľa tejto Zmluvy zabezpečiť Prenajímateľ.

#### 8.4 Stavebné úpravy a zmeny Nebytových priestorov

8.4.1 Nájomca je oprávnený vykonávať akékoľvek úpravy, vrátane stavebných úprav, rekonštrukcie alebo iné zmeny Nebytových priestorov (ďalej len „Úpravy Nebytových priestorov“) len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa. V prípade, že Nájomca bude vykonávať úpravu špecializovaných zariadení (EPS, EZS, KLIMA, ELEKTRO) musí byť táto úprava zrealizovaná v súlade so štandardom Budovy a inštalované zariadenia musia byť kompatibilné s existujúcimi zariadeniami. Všetky zmeny môžu byť vykonané až po písomnom súhlase Prenajímateľa.

8.4.2 Prenajímateľ je oprávnený vykonávať dohľad nad akoukoľvek stavebnou alebo inou činnosťou uskutočňovanou Nájomcom alebo jeho dodávateľmi pri vykonávaní Úprav Nebytových priestorov.

8.4.3 Zmluvné strany sa dohodli, že počas realizácie stavebných úprav vo vlastných priestoroch ako aj po ich ukončení, si navzájom poskytnú maximálnu potrebnú súčinnosť. Jedná sa hlavne o prípady, kedy stavebné riešenie alebo vzniknutá situácia donúti jednu Zmluvnú stranu vstúpiť do priestorov tej druhej ( napr. zvislé kanalizačné zvody)

8.4.4 Nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu založeného touto Zmluvou na vlastné náklady odstrániť všetky ním vykonané Úpravy Nebytových priestorov, okrem tých Úprav Nebytových priestorov, ktoré nebude možné odstrániť bez poškodenia Nebytových priestorov, Budovy alebo iných priestorov nachádzajúcich sa v Budove alebo vybavenia Budovy alebo zariadení nachádzajúcich sa v Budove, pokiaľ sa Zmluvné strany výslovne písomne

nedohodnú inak alebo pokiaľ Prenajímateľ nedá písomný súhlas na to, aby takéto Úpravy Nebytových priestorov zostali zachované v Nebytových priestoroch.

8.4.5 Pokiaľ sa Zmluvné strany výslovne písomne nedohodnú inak, akékoľvek Úpravy Nebytových priestorov, ktoré zostanú zachované v Nebytových priestoroch po skončení nájmu založeného touto Zmluvou v súlade s odsekom 8.4.4 tejto Zmluvy, ako aj akékoľvek Úpravy Nebytových priestorov, ktoré nebude možné odstrániť bez poškodenia Nebytových priestorov, Budovy alebo iných priestorov nachádzajúcich sa v Budove alebo vybavenia Budovy alebo zariadení nachádzajúcich sa v Budove, sa stávajú vlastníctvom Prenajímateľa bez toho, aby bol Prenajímateľ povinný uhradiť náklady vynaložené Nájomcom na takéto Úpravy Nebytových priestorov.

8.4.6 Prenajímateľ súhlasí s tým, aby podľa § 24 ods. 2/ zákona č. 595/2003 Z.z. o daniach z príjmov v znení neskorších predpisov Úpravy Nebytových priestorov majúce charakter technického zhodnotenia, ktoré Nájomca vykonal v súlade s touto Zmluvou na vlastné náklady, odpisoval Nájomca vo svojom účtovníctve. Prenajímateľ sa zároveň zaväzuje, že nezvýši vstupnú cenu Nebytových priestorov o výdavky vynaložené Nájomcom na takéto Úpravy Nebytových priestorov.

## 8.5 Umiestňovanie označení a nápisov

Nájomca je oprávnený na základe súhlasu miestneho úradu a predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa umiestniť na vlastné náklady na vonkajšiu časť Budovy na mieste určenom Prenajímateľom svoje firemné označenie, vrátane loga firmy, v súlade s kritériami určenými Prenajímateľom. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa nebudú Nájomcom a ani v jeho mene na vonkajšiu, ani vnútornú časť Nebytových priestorov nainštalované žiadne označenia, nápisy, texty, alebo iné informačné systémy, ktoré by boli viditeľné zvonku Nebytových priestorov.

## 8.6 Ochrana Nebytových priestorov

8.6.1 Nájomca je povinný zabezpečiť potrebné opatrenia, aby na Nebytových priestoroch, ich príslušenstve alebo vybavení nevznikla škoda. Nájomca je povinný uhradiť škodu, ktorú spôsobí tým, že Nebytové priestory bude užívať v rozpore s touto Zmluvou. Nájomca je tiež povinný uhradiť škodu spôsobenú na Nebytových priestoroch jeho zamestnancami, členmi orgánov, zákazníkmi alebo inými tretími osobami, ktoré sa zdržujú v predmetných priestoroch so súhlasom Nájomcu, ak nepreukáže, že škode nemohol zabrániť ani pri vynaložení maximálneho úsilia.

8.6.2 Nájomca je povinný zabezpečiť ochranu pred vstupom neoprávnených osôb do Nebytových priestorov a to ich riadnym uzamykaním a inštaláciou a prevádzkovaním vhodného bezpečnostného zariadenia.

## 8.7 Poistenie

8.7.1 Nájomca zabezpečí a bude na svoje náklady po celú Dobu nájmu udržiavať poistenie u renomovaného poisťovateľa (jednu alebo viacej poisťovník) na poistenie zodpovednosti, ktoré poistenia budú v rozumnej miere poisťovať proti zodpovednosti alebo náhradám za úraz, úmrtie alebo majetkové škody, za ktoré bude Nájomca zodpovedný podľa príslušných právnych predpisov alebo tejto Zmluvy. Každá takáto poisťovňa bude vystavená jednou alebo viacerými poisťovňami, ktoré sú finančne spoľahlivé. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi nahliadnuť do príslušnej poisťovnej zmluvy alebo zmlúv alebo príslušných poisťovních certifikátov pred začatím Doby nájmu spolu s dôkazom o zaplatení príslušného poistného. Nájomca bude ďalej povinný na požiadanie umožniť Prenajímateľovi dôkaz o tom, že poistenie je platné na nasledujúce obdobie, spolu s dôkazom o zaplatení príslušného poistného.

8.7.2 Nájomca sa zaväzuje, že nevykoná alebo neopomenie vykonať, ani neumožní, aby tretia osoba nevykonala alebo neopomenula vykonať nič, čo by spôsobilo zníženie alebo zrušenie poistného krytia vyplývajúceho z poistenia Budovy uvedeného v odseku [7.7] tejto Zmluvy alebo čo by spôsobilo vyššie náklady na zabezpečenie a udržiavanie vyššie uvedeného poistenia Budovy. V prípade, že Nájomca poruší vyššie uvedené ustanovenie a spôsobí tým zvýšenie nákladov na zabezpečenie a udržiavanie vyššie uvedeného poistenia Budovy bude povinný okamžite po požiadaní Prenajímateľom uhradiť také zvýšenie nákladov.

## 8.8 Dodržiavanie predpisov

8.8.1 Nájomca sa zaväzuje, že bude udržiavať v Nebytových priestoroch čistotu a poriadok v zmysle príslušných predpisov o hygiene.

8.8.2 Po Dobu nájmu Nájomca a jeho zamestnanci, pozvané osoby, splnomocnenci, zástupcovia a dodávatelia a ich hostia a pozvané osoby (ďalej spoločne len „Strany Nájomcu“) nevnesú nebezpečné látky, zamorujúce alebo znečisťujúce materiály, jedovaté látky alebo odpady, ropné produkty, azbest, materiály obsahujúce azbest alebo infekčné materiály (ďalej spoločne len „Nebezpečné materiály“) do Budovy alebo na ňu alebo do Nebytových priestorov, okrem bežných čistiacich prostriedkov vnášaných do Nebytových priestorov v množstvách obvyklých pre takéto použitie (v žiadnom prípade nie za účelom ich predaja alebo skladovania), za podmienky, že takéto materiály budú riadne používané a skladované. Nájomca sa zaväzuje nahradiť Prenajímateľovi akékoľvek škody, straty, náklady alebo výdavky, ktoré vzniknú Prenajímateľovi v súvislosti s Nebezpečnými materiálmi vnesenými Stranami Nájomcu do Budovy alebo na ňu alebo do Nebytových priestorov v rozpore s touto Zmluvou. Zväzok stanovený v tomto odseku bude trvať i po ukončení nájmu podľa tejto Zmluvy.

8.8.3 Nájomca je povinný dodržiavať príslušné predpisy v oblasti ochrany majetku, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v zmysle Zákona 124/2006 - § 6 (Všeobecné povinnosti zamestnávateľa), požiarnej ochrany, ako aj pokyny a predpisy vydané Prenajímateľom a oznámené Nájomcovi.



Nájomca je povinný v Nebytových priestoroch ďalej zabezpečovať plnenie povinností vyplývajúcich z predpisov týkajúcich sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v súlade s § 147 Zákonníka práce č. 311/2001 Z.z. a plnenie povinností stanovených v ustanoveniach § 4 písm. a) v rozsahu §14 ods.2 písm. a), b), e), i) Vyhl. MV SR č. 121/2002 Z.z. v platnom znení, písm. b) pri možnosti činností uvedených v §1 ods.1 písm. c), d), e), Vyhl. MV SR č.121/2002 Z.z. v platnom znení, písm. e), f) s výnimkou Požiarneho poplachového smerníc a Požiarneho evakuačného plánu, ktoré v zmysle § 27 ods.4 a §28 ods.4 Vyhl. MV SR č. 121/2002 Z.z. v platnom znení zabezpečuje vlastník objektu, písm. g), h), i), j), p) a q) a § 5 s výnimkou písmen a), b) (s výnimkou označovacej povinnosti), d), f) a g) zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v platnom znení. V súvislosti s ustanovením povinností právnickej osoby uvedených pod písm. e) je nájomca povinný zabezpečiť účasť svojich prítomných zamestnancov na cvičnom požiarom poplachu vyhlásenom vlastníkom objektu.

#### 8.9 Poskytovanie informácií

Nájomca bude Prenajímateľa bezodkladne písomne informovať o akejkoľvek zásadnej zmene svojho právneho postavenia alebo schopnosti prevádzkovať svoju podnikateľskú činnosť v súlade s príslušnými predpismi o akejkoľvek zmene vo vlastníckej štruktúre Nájomcu, ktorá spôsobí alebo môže spôsobiť zmenu kontroly vykonávanej nad Nájomcom.

### 9 Skončenie nájmu

9.1 Nájom Nebytových priestorov založený touto Zmluvou skončí:

- (a) uplynutím Doby nájmu,
- (b) dňom písomne dohodnutým Zmluvnými stranami,
- (c) písomnou výpoveďou danou v súlade s odsekmi 9.2 a 9.3 tejto Zmluvy,
- (d) písomným odstúpením daným v súlade s odsekom 9.5 tejto Zmluvy.

9.2 Prenajímateľ je oprávnený písomne vypovedať túto Zmluvu len z dôvodov uvedených v ustanoveniach § 9 ods. 2 Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov. V prípade, že Prenajímateľ písomne vypovie túto Zmluvu z nasledujúcich dôvodov:

- (a) Nájomca užíva Nebytové priestory alebo ktorúkoľvek ich časť v rozpore s touto Zmluvou (§ 9, ods. 2, písm. a) Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov),
- (b) Nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením Nájomného alebo jeho časti alebo o viac ako jeden mesiac mešká s platením za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom (§ 9, ods. 2 písm. b) Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov),

- (c) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Nebytové priestory napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok (§ 9, ods. 2 písm. d) Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov),
- (d) Nájomca prenechá Nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu bez písomného súhlasu Prenajímateľa (§ 9, ods. 2 písm. g) Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov); (Prenajímateľ bez vážneho dôvodu súhlas neodmietne.)

je výpovedná lehota jeden (1) mesiac a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede Nájomcovi. V ostatných prípadoch je výpovedná lehota tri (3) mesiace a počíta sa od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede Nájomcovi.

- 9.3 Nájomca je oprávnený písomne vypovedať túto Zmluvu len z dôvodov uvedených v ustanoveniach § 9 ods. 3 Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov. V prípade, že Nájomca písomne vypovie túto Zmluvu je výpovedná lehota tri (3) mesiace a počíta sa od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede Prenajímateľovi.
- 9.4 Ak nastane niektorá zo skutočností, ktorá je dôvodom pre výpoveď nájmu Nebytových priestorov podľa § 9 odsek 2 písmena a), b), d), g) a § 9 odsek 3, písm. c) Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, Zmluvná strana oprávnená dať výpoveď pred daním výpovede písomne oznámi túto skutočnosť druhej Zmluvnej strane a umožní jej vykonať opatrenie potrebné na odstránenie takéhoto stavu v lehote jedného (1) mesiaca od doručenia takéhoto oznámenia druhej Zmluvnej strane. Výpoveď môže byť daná až po márnom uplynutí vyššie uvedenej lehoty.
- 9.5 Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od tejto Zmluvy z nasledujúcich dôvodov:
  - (a) Nájomca napriek písomnej výzve v zmysle ods. 9.4 tejto Zmluvy o viac ako tri mesiace mešká s platením Nájomného alebo jeho časti alebo o viac ako tri mesiace mešká s platením za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
  - (b) Nájomca užíva Nebytové priestory na iné účely, než sú dohodnuté v ods. 3.1 tejto Zmluvy,
  - (c) Nájomca ani napriek písomnej výzve nezvýši alebo nedoplní Zabezpečovací vklad v zmysle odseku 5.5.1 tejto Zmluvy,
  - (d) Nájomca napriek písomnej výzve užíva Nebytový priestor alebo trpí užívanie Nebytového priestoru takým spôsobom, že Prenajímateľovi vzniká alebo mu hrozí značná škoda (§ 679 ods. 3 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“).

Odstúpením od Zmluvy Zmluva zaniká doručením odstúpenia Nájomcovi.

- 9.6 Ku dňu skončenia nájmu je Nájomca povinný písomným protokolom Nebytové priestory s príslušenstvom a vybavením odovzdať späť Prenajímateľovi úplne vypratane. Nebytové priestory s príslušenstvom a vybavením je Nájomca povinný odovzdať v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu pri vynaložení všetkej všeobecne záväznými predpismi požadovanej a touto Zmluvou dohodnutej starostlivosti zo strany Nájomcu, dobe nájmu, spôsobu a účelu užívania Nebytových priestorov.
- 9.7 V prípade, že Nájomca úplne nevypracuje Nebytové priestory ku dňu skončenia nájmu podľa tejto Zmluvy, uhradí Nájomca Prenajímateľovi (i) zmluvnú pokutu vo výške trojnásobku Nájomného vypočítaného na základe Nájomného vypočítaného pre mesiac bezprostredne predchádzajúci mesiacu, v ktorom došlo k skončeniu nájmu a (ii) všetky škody vzniknuté Prenajímateľovi, priamo či nepriamo, následkom toho, že Nájomca zotrval v Nebytových priestoroch po skončení nájmu, resp. Nebytové priestory úplne nevypratával ku dňu skončenia nájmu. Zotrvanie Nájomcu v Nebytových priestoroch po skončení nájmu podľa tejto Zmluvy nebude v žiadnom prípade znamenať predĺženie práva Nájomcu užívať Nebytové priestory.
- 9.8 V prípade, že Nájomca nevypracuje Nebytové priestory v lehote jedného (1) mesiaca odo dňa skončenia nájmu podľa tejto Zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený za prítomnosti notára Nebytové priestory otvoriť, vykonať súpis vecí umiestnených v Nebytových priestoroch a potom tieto veci na náklady Nájomcu vypratať a uskladniť. Nájomca podpisom tejto Zmluvy Prenajímateľovi udeľuje plnú moc na takéto úkony a Prenajímateľ túto plnú moc prijíma.

## 10 Ostatné ustanovenia a dohody

### 10.1 Príprava Nebytových priestorov na užívanie

Nájomca sa zaväzuje upraviť Nebytové priestory na vlastné náklady a vo vlastnej réžii tak, aby boli v súlade so zákonnými predpismi Slovenskej republiky, aby bol zabezpečený dohodnutý účel užívania Nebytových priestorov ako kliniky. Neudelenie povolenia miestnymi úradmi k užívaniu Nebytových priestorov ako kliniky nezbavuje Nájomcu jeho povinnosti platiť Nájomné podľa odseku 5. odo dňa uvedeného v odseku 4.2.

- 10.2 Odlišne od odseku 5.4.1 neplatí Nájomca Nájomné podľa článku 5.2 počas celej Doby nájmu, ale až odo dňa 1.1.2019. Odo dňa platnosti tejto Zmluvy až do dňa 31.12.2018 platí Nájomca Prenajímateľovi Nájomné za Nebytové priestory uvedené v ods. 2.1 (a), (b), (c), (d) a 2.2 (slovom: jedno euro) 1,00 € mesačne plus DPH, Nájomné v plnej výške za Parkovacie miesta uvedené v odseku 2.1 (e) a plus preddavky na služby podľa článku 6. odsek 6.3.4.

## 11 Spoločné a záverečné ustanovenia

### 11.1 Odškodnenie

Pokiaľ akékoľvek konanie, opomenutie, nedbalosť Nájomcu, jeho zástupcov, zamestnancov, zákazníkov, obchodných partnerov spôsobí akúkoľvek škodu osobám alebo škodu na majetku, Prenajímateľ neponesie za takúto škodu zodpovednosť voči Nájomcovi, jeho zástupcom, zamestnancom, zákazníkom, obchodným partnerom a Nájomca sa zaväzuje odškodniť a uchrániť Prenajímateľa, jeho zástupcov, členov orgánov, zamestnancov, zmluvných partnerov a pod. od zodpovednosti a nárokov týkajúcich sa takej škody bez ohľadu na to, či sa na takýto prípad vzťahuje poistenie požadované touto Zmluvou, alebo nie. Napriek tomu, že Prenajímateľ môže v Budove alebo v jej okolí inštalovať určité zabezpečovacie zariadenia, Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že nesie výhradnú zodpovednosť a ručí za bezpečnosť Nebytových priestorov a za bezpečnosť všetkých osôb a majetku v Nebytových priestoroch. Povinnosť Nájomcu odškodniť Prenajímateľa stanovená v tomto odseku ostáva zachovaná aj po ukončení tejto Zmluvy bez ohľadu na to, akým spôsobom a z akého dôvodu bola táto Zmluva ukončená.

## 11.2 Zmena vlastníka

V prípade, že počas Doby nájmu v dôsledku predaja Budovy alebo Nebytových priestorov, uplatnenia záložného práva alebo iného bremena viaznuceho na Budove alebo Nebytových priestoroch, alebo v dôsledku iného prevodu alebo prechodu vlastníckeho práva Prenajímateľa k Budove alebo k Nebytovým priestorom dôjde k zmene vlastníctva k Budove alebo Nebytovým priestorom, stane sa Nájomca nájomcom nadobúdateľa Budovy alebo Nebytových priestorov bez toho, aby to malo vplyv na ktorúkoľvek podmienku alebo ustanovenie tejto Zmluvy. Nájomca na žiadosť takéhoto nadobúdateľa Budovy alebo Nebytových priestorov podpíše a doručí listinu alebo listiny potvrdzujúce pokračovanie nájmu podľa tejto Zmluvy s nadobúdateľom Budovy alebo Nebytových priestorov, ako s novým prenajímateľom. Nájomca súhlasí s tým, že neukončí túto Zmluvu podľa § 680 ods. 3 Občianskeho zákonníka, ibaže by tak urobil v prípade, že riadne uzavrie s nadobúdateľom Budovy alebo Nebytových priestorov zmluvu o nájme nebytových priestorov za rovnakých podmienok, aké sú dohodnuté v tejto Zmluve. Pred vyššie uvedeným prevodom alebo prechodom vlastníctva Nájomca na žiadosť Prenajímateľa alebo nadobúdateľa Budovy alebo Nebytových priestorov písomne potvrdí, že táto Zmluva bude za nezmenených podmienok pokračovať medzi Nájomcom a nadobúdateľom Budovy alebo Nebytových priestorov, ako prenajímateľom.

## 11.3 Potvrdenia

V súvislosti s Prenajímateľovým súčasným alebo budúcim financovaním Budovy a súvisiacich nehnuteľností sa Nájomca zaväzuje, že neodôvodnene neodmietne do troch (3) dní od doručenia žiadosti Prenajímateľa podpísať akékoľvek potvrdenie pre Prenajímateľa, alebo veriteľa Prenajímateľa alebo nadobúdateľa Budovy s tým, že potvrdí také skutočnosti (pokiaľ budú pravdivé) a odsúhlasí ostatné záležitosti, ktoré môže veriteľ, Prenajímateľ alebo nadobúdateľ Budovy od Nájomcu primerane požadovať.

#### 11.4 Škoda spôsobená živelnou udalosťou

V prípade požiaru alebo inej živelnej udalosti v Nebytových priestoroch alebo na Budove bude Nájomca o tomto ihneď informovať Prenajímateľa. Ak bude časť Nebytových priestorov poškodená alebo zničená požiarom alebo inou živelnou udalosťou tak, že sa časť Nebytových priestorov stane nespôsobilou na dohodnuté užívanie, zníži sa Nájomné o tú časť Nájomného, ktorá sa týka časti nespôsobilej na užívanie Nebytových priestorov do dňa, v ktorom budú Nebytové priestory znovu uvedené do stavu spôsobilého na užívanie podľa tejto zmluvy. Prenajímateľ sa zaväzuje začať opravy časti Nebytových priestorov nespôsobilej na dohodnuté užívanie bez zbytočného odkladu a realizovať ich s primeranou starostlivosťou. Prenajímateľ bude povinný rekonštruovať alebo obnoviť Nebytové priestory iba do stavu, v akom sa nachádzali v prvý deň Doby nájmu.

#### 11.5 Oznámenia

Akokoľvek oznámenie, žiadosť, upozornenie, vzdanie sa práva, súhlas, schválenie, výpoveď, odstúpenie alebo iná komunikácia, ktorá sa vyžaduje alebo je povolená podľa tejto Zmluvy, bude v písomnej forme v slovenskom jazyku a bude sa považovať za doručení, ak bude doručená osobne alebo doporučenou listovou zásielkou s návratkou na adresu príslušnej Zmluvnej strany uvedenú nižšie v tomto odseku, resp. na adresu písomne oznámenú druhej Zmluvnej strane. V prípade neúspešného doručenia žiadosti, upozornenia, výstrahy, výpovede alebo iného ukončenia tejto Zmluvy doporučenou listovou zásielkou sa tretí deň uloženia zásielky na pošte považuje za deň riadneho doručenia.

Poštová adresa Nájomcu pre potreby tejto Zmluvy je nasledujúca:

Nemocnica svätého Michala, a.s.  
Satinského I. 7770/1  
811 08 Bratislava  
Slovenská republika  
do rúk: \_\_\_\_\_

Prenajímateľ je povinný zaslať kópiu písomnej komunikácie e-mailom na: \_\_\_\_\_  
resp. na e-mail písomne oznámený Prenajímateľovi aspoň päť (5) pracovných dní vopred. Nezaslanie alebo neobdržanie písomnej komunikácie mailom nemá vplyv na účinnosť doručenia písomnej komunikácie uvedenej vyššie v tomto odseku.

Poštová adresa Prenajímateľa pre potreby tejto Zmluvy je nasledujúca:

Nákupné centrum, s.r.o.  
Lazaretská 12  
811 08 Bratislava  
Slovenská republika  
do rúk: \_\_\_\_\_

Nájomca je povinný zaslať kópiu písomnej komunikácie e-mailom na: \_\_\_\_\_  
ako aj \_\_\_\_\_, resp. na e-mail písomne oznámený \_\_\_\_\_

Nájomcovi aspoň päť (5) pracovných dní vopred. Nezaslanie alebo neobdržanie písomnej komunikácie mailom nemá vplyv na účinnosť doručenia písomnej komunikácie uvedenej vyššie v tomto odseku.

#### 11.6 Postúpenie a prevod práv a povinností

Prenajímateľ je oprávnený postúpiť alebo previesť tretej osobe vcelku alebo sčasti všetky svoje súčasné a budúce práva a záväzky vyplývajúce z tejto Zmluvy bez toho, aby v súvislosti s uskutočnením takého postúpenia alebo prevodu Prenajímateľovi vznikli ďalšie záväzky podľa tejto Zmluvy. Táto Zmluva bude pre nástupcov a postupníkov Prenajímateľa záväzná. Táto Zmluva bude pre nástupcov a postupníkov Nájomcu záväzná a Nájomca bude oprávnený postúpiť alebo previesť tretej osobe vcelku alebo sčasti všetky svoje súčasné alebo budúce práva alebo záväzky vyplývajúce z tejto Zmluvy, ak bude takéto postúpenie alebo prevod vopred písomne schválené Prenajímateľom. V súlade s § 14 Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov sa Zmluvné strany dohodli, že nájom dohodnutý touto Zmluvou nezanikne zrušením Nájomcu, ak bude mať Nájomca právneho nástupcu a táto Zmluva bude v prípade zrušenia Nájomcu záväzná aj pre nástupcu alebo nástupcov Nájomcu.

#### 11.7 Registrácia

V prípade, že bude možné túto Zmluvu podľa príslušných právnych predpisov platne zaregistrovať ako nájom a Prenajímateľ o to Nájomcu požiada, bude Nájomca poskytovať Prenajímateľovi všetku potrebnú súčinnosť pri uskutočňovaní všetkých krokov, ktoré budú nevyhnutné alebo vhodné na uskutočnenie takej registrácie.

#### 11.8 Spracovávanie a uchovávanie dát

Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že Prenajímateľ použije alebo môže použiť pre riadenie Budovy elektronické a/alebo počítačové ukladanie a spracovanie dát, ktoré sa môžu týkať nájomného vzťahu medzi Prenajímateľom a Nájomcom a že Prenajímateľ a tretie osoby, ktoré budú Prenajímateľovi poskytovať služby súvisiace so správou Budovy, Nebytových priestorov, financovaním, predajom alebo prenájomom Nebytových priestorov alebo Budovy, a pod. budú mať právo elektronicky ukladať a spracovávať informácie týkajúce sa nájomného vzťahu medzi Prenajímateľom a Nájomcom.

#### 11.9

Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť Nájomcovi všetky informácie potrebné k splneniu povinností Nájomcu voči zamestnancom a ostatným dotknutým osobám v zmysle nariadenia Európskeho parlamentu a rady EÚ č. 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ako aj v zmysle Zákona č. 18/2018 o ochrane osobných údajov.

#### 11.9 Rozhodné právo

Táto Zmluva sa bude riadiť a všetky jej ustanovenia sa budú vykladať podľa platných právnych predpisov Slovenskej republiky.

#### 11.10 Riešenie sporov

Akékoľvek spory a nároky vyplývajúce z tejto Zmluvy alebo s ňou súvisiace sa budú riešiť predovšetkým rokovaním a dohodou Zmluvných strán v dobrej viere a s dobrým úmyslom. V prípade ak nebude dohoda dosiahnutá, môže sa ktorákoľvek zmluvná strana obrátiť s podaním na príslušný súd.

#### 11.11 Obsah a zmeny Zmluvy

Táto Zmluva spolu s dokumentmi v nej uvedenými predstavuje celú dohodu medzi Zmluvnými stranami v súvislosti a s ohľadom na právne vzťahy, ktoré majú vzniknúť medzi Zmluvnými stranami na základe tejto Zmluvy. Túto Zmluvu možno meniť a dopĺňať výlučne písomným dokumentom podpísaným obidvoma Zmluvnými stranami, v ktorom bude výslovne uvedené, že mení, dopĺňa alebo ukončuje túto Zmluvu.

#### 11.12 Vzdanie sa práva

Zmluvná strana, v prospech ktorej sa má plniť, sa môže kedykoľvek písomne vzdať akéhokoľvek práva, podmienky alebo ustanovenia tejto Zmluvy.

#### 11.13 Opomenutie Prenajímateľa

Opomenutie Prenajímateľa akokoľvek konať pri akomkoľvek neplnení tejto Zmluvy zo strany Nájomcu bezodkladne po výskyte takého neplnenia alebo omeškanie s uskutočnením akéhokoľvek opatrenia v súvislosti s takým neplnením, neznamená odpustenie takého neplnenia alebo nasledujúcich neplnení toho istého druhu. Prenajímateľ môže kedykoľvek uskutočniť také opatrenia v súvislosti so všetkými neplneniami tejto Zmluvy zo strany Nájomcu, ktoré opatrenia sú v súlade s príslušnými právnymi predpismi a s touto Zmluvou. Prijatie Nájomného Prenajímateľom od Nájomcu sa nepovažuje za odpustenie akéhokoľvek neplnenia tejto Zmluvy zo strany Nájomcu.

#### 11.14 Oddeliteľnosť

Ktorékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy, ktoré bude neplatné alebo nevykonateľné, bude neúčinné v rozsahu takejto neplatnosti alebo nevykonateľnosti bez toho, aby to ovplyvnilo platnosť alebo vykonateľnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa bez zbytočného odkladu dohodnú na náhradnom ustanovení, ktoré bude sledovať ten istý alebo čo najbližší účel, ako účel, ktorý sledovalo neúčinné ustanovenie.

#### 11.15 Účinnosť niektorých ustanovení

Všetky ustanovenia tejto Zmluvy, ktoré boli dohodnuté Zmluvnými stranami ako ustanovenia, ktoré majú pretrvať ukončenie platnosti tejto Zmluvy budú platné a účinné aj po ukončení platnosti tejto Zmluvy.

#### 11.16 Prílohy

Všetky Prílohy číslo 1 až 7 tejto Zmluvy, na ktoré sa odvoláva táto Zmluva, tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy.

#### 11.17 Rovnopisy

Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch v slovenskom jazyku, z ktorých každý bude originál a všetky budú predstavovať jeden a ten istý dokument. Každá zo Zmluvných strán obdrží dva (2) rovnopisy tejto Zmluvy. Táto Zmluva nadobudne platnosť dňom, v ktorom jeden alebo viaceré rovnopisy budú podpísané oboma Zmluvnými stranami a následne doručené obom Zmluvným stranám.

Účinnosť nadobudne dňom nasledujúcim po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv.

Zmluvné strany sú si vedomé, že táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov, v dôsledku čoho podlieha povinnému zverejneniu podľa tohto ustanovenia zákona č. 211/2000 Z. z., a to nepretržite počas existencie záväzkov vzniknutých z tejto zmluvy, minimálne však po dobu 5 rokov od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

#### 11.18 Oprávnenie na uzatvorenie tejto Zmluvy

Osoba, ktorá podpisuje túto Zmluvu za Prenajímateľa prehlasuje, že je v plnom rozsahu oprávnená uzatvoriť túto Zmluvu v mene Prenajímateľa a že skutočnosti uvedené vo výpise z obchodného registra Prenajímateľa poskytnuté Nájomcovi v deň podpisu tejto Zmluvy sú pravdivé a správne. Osoba alebo osoby, ktoré podpisujú túto Zmluvu za Nájomcu prehlasujú, že je v plnom rozsahu oprávnená uzatvoriť túto Zmluvu v mene Nájomcu a že skutočnosti uvedené vo výpise z obchodného registra Nájomcu poskytnuté Prenajímateľovi v deň podpisu tejto Zmluvy sú pravdivé a správne.



ZMLUVNÉ STRANY PREHLASUJÚ, že si Zmluvu prečítali, vzájomne vysvetlili, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s ňou ju slobodne, vážne, dobrovoľne, s určitosťou, nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok vlastnoručne podpísali a sú si plne vedomé následkov z nej vyplývajúcich.

V Bratislave dňa

Za spoločnosť Nákupné centrum s r.o.

Meno: Delf Stüven  
Funkcia: konateľ spoločnosti

v

Za spoločnosť Nemocnica svätého Michala, a.s.

Meno: MUDr. Marián Miroš, PhD., MPH  
Funkcia: predseda predstavenstva a generálny riaditeľ

#### Zoznam príloh Zmluvy o nájme nebytových priestorov

- Príloha č. 1 - LV
- Príloha č. 2 - Výpis z obchodného registra Prenajímateľa Nákupné centrum, s.r.o.
- Príloha č. 3 - Výpis z obchodného registra Nájomcu Nemocnica svätého Michala, a.s.
- Príloha č. 4 - Rozpis služieb a prevádzkových nákladov
- Príloha č. 5 A - Pôdorys Nebytových priestorov 2.1 (a) Klinika 2. poschodie
- Príloha č. 5 B - Pôdorys Nebytových priestorov 2.1 (b) Klinika 3. poschodie
- Príloha č. 5 C - Pôdorys Nebytových priestorov 2.1 (c) Klinika 4. poschodie
- Príloha č. 5 D - Pôdorys Nebytových priestorov 2.1 (d) Skladovacie priestory -1PP
- Príloha č. 5 E - Pôdorys Nebytových priestorov 2.2 komunikačné a obslužné priestory
- Príloha č. 6 - Odovzdávajúci protokol
- Príloha č. 7 - Výpis z katastrálnej mapy
- Príloha č. 8 - Pôdorys – parkovacie miesta - 20 státí ( -2.PP )

## PRÍLOHA č. 4

### Rozpis prevádzkových nákladov

Prevádzkové náklady sú priebežné náklady, ktoré priebežne vznikajú majiteľovi na základe vlastníctva k pozemku alebo v dôsledku používania budovy alebo hospodárskej jednotky, vedľajších budov, zariadení, vybavení a pozemku, v súlade s ich určením, s výnimkou prípadov, kedy tieto znáša nájomca priamo mimo nájomného, resp. ich nájomca osobitne odberá a uhrádza.

#### 1. Náklady zásobovania vodou

(vyúčtovanie podľa údajov meračov spotreby vody)

Sem patria náklady za spotrebu vody a stočného, základné poplatky za vodné a stočné na základe merača, náklady za používanie podružných meračov

#### 2. Náklady za stočné

(vyúčtovanie alikvótnou časťou nákladu podľa veľkosti prenajatej plochy)

Sem patria náklady za stočné z budovy a pozemku, náklady na prevádzku čerpadla

#### 3. Náklady za prevádzku zariadenia ústredného kúrenia vrátane odvodu spalin

(vyúčtovanie alikvótnou časťou nákladu podľa veľkosti prenajatej plochy)

Sem patria náklady za spotrebované palivo a jeho dodávky, náklady za prevádzkovú elektrickú energiu, náklady za ovládanie, kontrolu a údržbu zariadenia, pravidelné skúšky jeho prevádzkyschopnosti a bezpečnosti vrátane nastavenia odborníkom, čistenie zariadenia a prevádzkovej miestnosti, náklady za merania podľa slovenského zákona o ochrane pred imisiami,

#### 4. Náklady za odber elektrickej energie

##### a) náklady za vlastnú spotrebu elektrickej energie

(vyúčtovanie podľa údajov elektromerov)

Sem patria náklady za spotrebu elektrickej energie, základné poplatky za elektrickú energiu na základe merača, náklady za používanie podružných meračov

##### b) náklady za spotrebu elektrickej energie v spoločných priestoroch

(vyúčtovanie alikvótnou časťou nákladu podľa veľkosti prenajatej plochy)

Sem patria náklady za elektrickú energiu za vonkajšie osvetlenie a osvetlenie častí budovy, spoločne užívaných nájomníkmi, ako prístupy, chodby, schodiská, pivnice, prevádzku výtahov

##### c) náklady za spotrebu elektrickej energie pre zdroj chladu

(vyúčtovanie alikvótnou časťou nákladu podľa veľkosti prenajatej plochy)

sem patria náklady za spotrebu elektrickej energie na prevádzku zariadenia na výrobu chladu pre jednotlivé stropné klimatizačné jednotky.

- 5. Náklady za prevádzku strojného osobného alebo nákladného výt'ahu**  
(vyúčtovanie alikvótnou časťou nákladu podľa veľkosti prenajatej plochy)  
Sem patria náklady za dozor, ovládanie, kontrolu a údržbu zariadenia, pravidelné skúšky jeho prevádzkyschopnosti a bezpečnosti, vrátanie nastavenia odborníkom, ako aj náklady za čistenie zariadenia.
- 6. náklady na prevádzku klimatizačného zariadenia**  
**a) náklady na centrálny zdroj chladu**  
(vyúčtovanie alikvótnou časťou nákladu podľa veľkosti prenajatej plochy)  
Sem patria náklady za ovládanie, kontrolu a údržbu centrálného zariadenia, pravidelné skúšky jeho prevádzkyschopnosti a bezpečnosti vrátane nastavenia odborníkom, čistenie zariadenia  
**b) náklady na stropné klimatizačné jednotky**  
(vyúčtovanie priamou refakturáciou od dodávateľa služby )  
Sem patria náklady na kontrolu a údržbu jednotlivých jednotiek, skúšky ich prevádzkyschopnosti vrátane nastavenia odborníkom, čistenie zariadenia
- 7. náklady na prevádzku vzduchotechnického zariadenia**  
(vyúčtovanie alikvótnou časťou nákladu podľa veľkosti prenajatej plochy)  
Sem patria náklady za ovládanie, kontrolu a údržbu centrálného zariadenia, pravidelné skúšky jeho prevádzkyschopnosti a bezpečnosti vrátane nastavenia odborníkom, čistenie zariadenia .
- 8. Náklady za čistenie ulice a odvoz odpadkov**  
(vyúčtovanie alikvótnou časťou nákladu podľa veľkosti prenajatej plochy)  
Sem patria poplatky za čistenie verejnej ulice a za odvoz odpadkov alebo náklady za zodpovedajúce neverejné opatrenia.
- 9. Náklady za čistenie objektu a boj proti škodcom**  
(vyúčtovanie alikvótnou časťou nákladu podľa veľkosti prenajatej plochy)  
K nákladom za čistenie objektu patria náklady za čistenie častí objektu, spoločne užívaných nájomníkmi, ako vchody, chodby, schodiská, pivnice, povaly, parkovacia garáž, ostatné vedľajšie plochy, kabína výt'ahu.
- 10. Náklady na bezpečnostnú službu**  
(vyúčtovanie alikvótnou časťou nákladu podľa veľkosti prenajatej plochy) Nájomca bude uhrádzať mesačné náklady na bezpečnostnú službu podielovo podľa prenajatej plochy spolu s mesačným nájomným.

**11. Náklady za údržbára a správu objektu**

(vyúčtovanie alikvótnou časťou nákladu podľa veľkosti prenajatej plochy)

Sem patria všetky náklady za údržbára, ako aj všetky náklady za správu objektu.

**12. Ostatné opodstatnené potrebné činnosti/služby k užívaniu nehnuteľnosti**

(vyúčtovanie alikvótnou časťou nákladu podľa veľkosti prenajatej plochy)

To sú prevádzkové náklady, neuvedené pod č. 1. až 11.