

DOHODA O PRECHODE PRÁV A POVINNOSTÍ Z PRACOVNOPRÁVNÝCH VZŤAHOV V SÚVISLOSTI
S UKONČENÍM ČINNOSTÍ ZAMESTNÁVATEĽA

Č. NSM~~8~~.....~~17~~...../2023

uzavretá v zmysle ustanovenia § 28 a nasl. Zákonníka práce

medzi

Univerzitná nemocnica – Nemocnica svätého Michala, a. s.

so sídlom: Satinského I. 7770/1, 811 08 Bratislava – mestská časť Staré Mesto
zapísaná: v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č.: 4677/B
IČO: 44 570 783
IČ DPH: SK 2022738586
DIČ: 2022738586
konajúca: doc. MUDr. Branislav Delej, PhD., MPH, predseda predstavenstva
(ďalej len „**Doterajší zamestnávateľ**“ alebo „**Zamestnávateľ**“)

a

Medirex, a.s.

so sídlom: Holubyho 35, 902 01 Pezinok
zapísaná: v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č.: 4185/B
IČO: 35 766 450
IČ DPH: SK2020204340 (registrovaná podľa § 4 zákona o DPH)
DIČ: 2020204340
konajúca: Ing. Jozef Gavlas, MSc., predseda predstavenstva
(ďalej len „**Preberajúci zamestnávateľ**“)
(Doterajší zamestnávateľ a Preberajúci zamestnávateľ ďalej spolu len „**Účastníci Dohody**“ alebo jednotlivo „**Účastník Dohody**“)

Účastníci Dohody sa, v súlade s § 28 a nasl. zákona č. 311/2001 Z. z. Zákonník práce v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákonník práce**“) dohodli na uzatvorení tejto *Dohody o prechode práv a povinností z pracovnoprávných vzťahov* (ďalej len „**Dohoda**“):

I. Preambula

1. Doterajší zamestnávateľ sa rozhodol v súlade s platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi ako aj internými predpismi Doterajšieho zamestnávateľa zmeniť organizáciu práce a outsourcovať časť činností Pracoviska klinickej biochémie a Pracoviska hematológie vykonávanú v laboratórnych priestoroch nachádzajúcich sa v ním prevádzkovanom ústavnom zdravotníckom zariadení na adrese Satinského I. 7770/1, 811 08 Bratislava – mestská časť Staré Mesto (ďalej len „**Pracovisko Bratislava**“) a outsourcovať časť činností Pracoviska klinickej biochémie a Pracoviska hematológie vykonávanú v laboratórnych priestoroch nachádzajúcich sa v ním prevádzkovanom ústavnom zdravotníckom zariadení na adrese a Murgašova 1, 040 01 Košice (ďalej len „**Pracovisko Košice**“).
2. Doterajší zamestnávateľ sa zároveň rozhodol v rozsahu časti činností Pracoviska Bratislava (okrem Pracoviska krvnej banky a Odberového centra) previesť ich výkon v celom rozsahu na spoločnosť Preberajúceho zamestnávateľa.
3. Doterajší zamestnávateľ sa zároveň rozhodol v rozsahu časti činností Pracoviska Košice (okrem Odberového centra) previesť ich výkon v celom rozsahu na spoločnosť Preberajúceho zamestnávateľa.
4. Uvedenú činnosť, ako aj zabezpečenie poskytovania komplexnej laboratórnej diagnostiky má Preberajúci zamestnávateľ záujem vykonávať v Bratislave v priestoroch Pracoviska Bratislava

a v Košiciach v priestoroch Preberajúceho zamestnávateľa na Magnezitárskej ul. 2/C, pričom v priestoroch Pracoviska Košice ostane zberné miesto.

5. Účastníci Dohody sa dohodli, že Preberajúci zamestnávateľ nahradí Doterajšieho zamestnávateľa v činnosti podľa odseku 1 tejto preambuly a s činnosťou ku Dňu prechodu preberie výkon činnosti ako aj užívanie priestorov Pracoviska Bratislava slúžiaceho k poskytovaniu týchto činností. Za týmto účelom Účastníci Dohody uzatvorili dňa 16.12.2022 samostatnú zmluvu o nájme nebytových priestorov Pracoviska Bratislava. Fotokópia zmluvy o nájme nebytových priestorov Pracoviska Bratislava je ako Príloha č. [1] neoddeliteľnou súčasťou tejto Dohody (ďalej len „**Nájomná zmluva**“).
6. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti a zámery Účastníkov Dohody sa títo, v súlade s ustanoveniami Zákonníka práce, dohodli na prechode práv a povinností z pracovnoprávných vzťahov vo vzťahu k dotknutým zamestnancom Doterajšieho zamestnávateľa, ktorých miestom výkonu práce je Pracovisko Bratislava a Pracovisko Košice, a u ktorých nedochádza ku žiadnej zásadnej zmene pracovnej zmluvy, čo vylučuje aplikáciu § 29a Zákonníka práce, na Preberajúceho zamestnávateľa (ďalej len „**Dotknutí zamestnanci**“). Všetky práva a povinnosti z pracovnoprávných vzťahov (pracovné pomery založené písomnými pracovnými zmluvami a dodatkami k pracovným zmluvám s právnymi predchodcami) voči Dotknutým zamestnancom prechádzajú na Preberajúceho zamestnávateľa a dňom prechodu a zostávajú zachované.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že účinnosť prechodu práv a povinností z pracovnoprávných vzťahov vo vzťahu k Dotknutým zamestnancom Doterajšieho zamestnávateľa nastane 01.02.2023 (ďalej len „**Deň prechodu**“).
8. Zoznam Dotknutých zamestnancov, ktorých práva a povinnosti z pracovnoprávných vzťahov prechádzajú na Preberajúceho zamestnávateľa, je Prílohou č. [2] tejto Dohody.

II. Predmet Dohody

1. V súlade s § 28 Zákonníka práce všetky práva a povinnosti z pracovnoprávných vzťahov voči Dotknutým zamestnancom prechádzajú z Doterajšieho zamestnávateľa na Preberajúceho zamestnávateľa ku Dňu prechodu.
2. Doterajší zamestnávateľ sa zaväzuje poskytnúť Preberajúceму zamestnávateľovi s primeraným časovým predstihom pred Dňom prechodu, ktorý nebude kratší ako 1 (slovom: jeden) týždeň, ak sa Účastníci nedohodnú inak, nasledovné údaje:
 - a) údaje o pracovnom a platovom zaradení Dotknutých zamestnancov (vrátane výšky platu a jeho zložiek) vrátane obdobia ich pracovnej praxe ku Dňu prechodu;
 - b) údaje o dosiahnutom vzdelaní, špecializácii, certifikácii a zvyšovaní alebo prehlbovaní kvalifikácie Dotknutých zamestnancov vrátane prípadných dohôd o zvyšovaní kvalifikácie medzi Doterajším zamestnávateľom a Dotknutým zamestnancom;
 - c) údaje o zostatku dovolenky za rok 2021 a 2022 Dotknutých zamestnancov ku Dňu prechodu;
 - d) údaje o zrážkach zo mzdy Dotknutých zamestnancov;
 - e) údaje z osobných zamestnaneckých spisov týkajúce sa Dotknutých zamestnancov; a
 - f) akékoľvek iné údaje, informácie a skutočnosti, ktoré môžu mať vplyv na pracovnoprávny vzťah Dotknutého zamestnanca a Preberajúceho zamestnávateľa, vrátane kolektívnej zmluvy, o personálnom obsadení zástupcov zamestnancov a pod.;

a to všetko podľa stavu ku dňu bezprostredne predchádzajúcemu Dňu prechodu.

Doterajší zamestnávateľ sa zaväzuje najneskôr ku Dňu prechodu poskytnúť Preberajúceму zamestnávateľovi všetku pracovnoprávnu dokumentáciu (originály alebo kópie) týkajúcu sa Dotknutých zamestnancov a umožniť Doterajšiemu zamestnávateľovi nahliadať do osobných spisov prevedených

zamestnancov a vyhotovíť kópie príslušných dokumentov, ak to bude nevyhnutné k ochrane práv Doterajšieho zamestnávateľa a/alebo to bude nevyhnutné najmä pre účely kontroly zo strany Sociálnej poisťovne, zdravotných poisťovní, inšpektorátu práce a iných orgánov verejnej správy. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade kontroly inšpekcie práce, Sociálnej poisťovne, zdravotných poisťovní či iných orgánov verejnej správy vo vzťahu k pracovným pomerom Dotknutých zamestnancov, si poskytnú vzájomnú súčinnosť.

3. Doterajší zamestnávateľ sa tiež zaväzuje:
 - a) vydať Dotknutým zamestnancom potvrdenia o zamestnaní (zápočtové listy);
 - b) vydať Dotknutým zamestnancom písomné potvrdenie o prechode a povinnosti z pracovnoprávných vzťahov na Preberajúceho zamestnávateľa;
 - c) zabezpečiť oznamovaciu povinnosť podľa § 29 Zákonníka práce, ako aj ďalšie povinnosti zamestnávateľa podľa platných všeobecne záväzných právnych predpisov voči Sociálnej poisťovni, zdravotným poisťovniam a iným inštitúciám a orgánom verejnej moci vo vzťahu k Dotknutým zamestnancom.
4. Účastníci Dohody sa zaväzujú poskytnúť si vzájomnú súčinnosť pri zabezpečení riadneho prechodu práv a povinností z pracovnoprávných vzťahov voči Dotknutým zamestnancom a plnení si zákonných povinností z toho vyplývajúcich v zmysle platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
5. Preberajúci zamestnávateľ je povinný plniť si svoje povinnosti vyplývajúce mu z pracovnoprávných vzťahov voči Dotknutým osobám počnúc Dňom prechodu.

III. Záverečné ustanovenia

1. Táto Dohoda nadobúda platnosť po jej podpise oboma Účastníkmi Dohody a účinnosť dňom po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv na www.crz.gov.sk v zmysle § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov v nadväznosti na § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
2. Táto Dohoda je vyhotovená v 3 (slovom: troch) vyhotoveniach, z ktorých Doterajší zamestnávateľ obdrží dve (2) vyhotovenia a Preberajúci zamestnávateľ obdrží jedno (1) vyhotovenie .
3. Právne vzťahy týkajúce sa prechodu práv a povinností z pracovnoprávných vzťahov Dotknutých zamestnancov touto Dohodou výslovne neupravené sa riadia ustanoveniami Zákonníka práce a ostatnými platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
4. Účastníci Dohody sa týmto zaväzujú, že vynaložia všetko úsilie, ktoré je od nich možné spravodlivo požadovať, aby došlo k urovnaniu všetkých sporov, rozporov alebo nárokov vzniknutých medzi nimi z tejto Dohody a v súvislosti s ňou zmierom, vrátane sporu o jej platnosť, výklad alebo zrušenie, a až následne bude riešený pred príslušným súdom Slovenskej republiky.
5. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto Dohody je neplatné, neúčinné alebo nevymáhateľné, nemá to za následok neplatnosť, neúčinnosť alebo nevymáhateľnosť ďalších ustanovení Dohody, ak je možné takéto neplatné, neúčinné alebo nevymáhateľné ustanovenie oddeliť od zvyšku Dohody. V takomto prípade sa Účastníci Dohody zaväzujú bezodkladne formou dodatku alebo novej dohody nahradiť takéto neplatné, neúčinné alebo nevymáhateľné ustanovenie novým tak, aby bol zachovaný účel sledovaný príslušným neplatným, neúčinným či nevymáhateľným ustanovením v čase jeho prijatia, resp. uzavretia tejto Dohody. Do času uzatvorenia dodatku platia príslušné zákonné ustanovenia svojim účelom a zmyslom čo najbližšie neplatnému či neúčinnému ustanoveniu.
6. Účastníci Dohody sa zaväzujú zachovávať mlčanlivosť o podmienkach spolupráce podľa tejto Dohody, ako aj o všetkých skutočnostiach týkajúcich sa druhého Účastníka Dohody (najmä, nie však výlučne

obchodnej povahy), ktoré im boli sprístupnené počas trvania tejto Dohody alebo ktoré sa im stali iným spôsobom známe. Povinnosť mlčanlivosti trvá aj po skončení tejto Dohody bez časového obmedzenia.

7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú nasledovné Prílohy:

Príloha č. 1 – Nájomná zmluva,

Príloha č. 2 – Zoznam prevádzaných zamestnancov.

Účastníci Dohody vyhlasujú, že si Dohodu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a predstavuje ich skutočnú a slobodnú vôľu zbavenú akéhokoľvek omylu. Svoje prejavy vôle obsiahnuté v tejto Dohode Účastníci Dohody považujú za určité a zrozumiteľné, vyjadrené nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok. Účastníci Dohody na znak svojho súhlasu s obsahom Dohody túto Dohodu vlastnoručne podpísali:

V Bratislave dňa _

V Bratislave dňa __

Doterajší zamestnávateľ:

Preberajúci zamestnávateľ:

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

Medirex, a.s.
Ing. Jozef Gavlas, MSc., predseda
predstavenstva

ZMLUVA
O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
Č. NsM-3-397/2022

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

PRENAJÍMATEĽ:

Obchodné meno : **Univerzitná nemocnica – Nemocnica svätého Michala, a. s.**
sídlo : Satinského I.7770/1, 811 08 Bratislava
IČO : 44 570 783
IČ DPH : SK2022738586
zápis v OR : zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I.,
oddiel: Sa, vložka číslo: 4677/B

bankové spojenie
IBAN
v zastúpení : Doc. MUDr. Branislav Delej, PhD., MPH
predseda predstavenstva a generálny riaditeľ

(ďalej aj ako „Prenajímateľ“)

a

NÁJOMCA:

Obchodné meno : **Medirex, a.s.**
sídlo : Holubyho 35, 902 01 Pezinok
IČO : 35 766 450
IČ DPH : SK2020204340
zápis v OR : zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I.,
oddiel: Sa, vložka číslo: 4185/B
v zastúpení : Ing. Jozef Gavlas, MSc., predseda predstavenstva

(ďalej aj ako „Nájomca“)

Prenajímateľ a Nájomca (ďalej Prenajímateľ a Nájomca spoločne len ako „**Zmluvné strany**“ alebo každá šamostatne len ako „**Zmluvná strana**“) týmto uzatvárajú medzi sebou v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení (ďalej len ako „**Zákon**“) túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len ako „**Zmluva**“).

I.

Predmet a účel nájmu, vymedzenie pojmov

- 1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby súp. č. 7770 (ďalej len ako „**Stavba**“), nachádzajúcej sa na adrese Satinského I.7770/1, 811 08 Bratislava v kat. úz. Staré Mesto, obec: Bratislava – Staré Mesto, okres Bratislava I, vedenej Okresným úradom v Bratislave, 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 m² 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 237,81 m² (ďalej len „**Predmet nájmu**“ alebo „**Nebytový priestor**“), nachádzajúci sa na 2. nadzemnom podlaží (1. poschodí) Stavby špecifikovanej v bode 1.1. tejto Zmluvy.
- 1.3. Pôdorys Predmetu nájmu a presné umiestnenie je znázornené grafickým spôsobom v prílohe č. 2 (ďalej len „**pôdorys**“) tejto Zmluvy. Pre odstránenie pochybností, ak sa v tejto Zmluve uvádza „**plocha Nájomcu**“, znamená to plochu Predmetu nájmu podľa tohto bodu o výmere 237,81 m².
- 1.4. Okrem Predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy, je Nájomca oprávnený užívať aj spoločné časti, spoločné priestory a spoločné zariadenia Stavby a jej príslušenstvo, ktorých užívanie je potrebné pre riadne užívanie Predmetu nájmu na dojednaný účel nájmu, a ktoré sú v spoločnom užívaní Nájomcu, Prenajímateľa a tiež iných užívateľov Stavby, pričom ide najmä o spoločné komunikačné priestory Stavby. Tieto spoločné časti, spoločné priestory a spoločné zariadenia Stavby a jej príslušenstvo je Nájomca oprávnený spoluužívať obvyklým spôsobom za účelom prístupu k Predmetu nájmu a plného užívania Predmetu nájmu tak, aby týmto užívaním nad mieru primeranú pomerom neobmedzoval a neobťažoval ostatných spoluužívateľov.
- 1.5. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu do užívania za účelom zriadenia a prevádzkovania nebytového priestoru na prevádzkovanie laboratórnej diagnostiky v odbore klinická biochémia, klinická hematológia a transfuziológia v súlade s platným povolením na poskytovanie zdravotnej starostlivosti. Prenajímateľ je povinný za týmto účelom a za účelom získania právoplatného povolenia podľa bodu 1.6. tejto Zmluvy poskytnúť Nájomcovi potrebnú súčinnosť a požadovanú dokumentáciu súvisiacu s Predmetom nájmu .
- 1.6. Nájomca je povinný predložiť Prenajímateľovi fotokópiu právoplatného povolenia na užívanie Predmetu nájmu na účel podľa bodu 1.5. tohto článku tejto Zmluvy bez zbytočného odkladu. V prípade, že Nájomca nemá právoplatné povolenie na účel podľa bodu 1.5. tohto článku tejto Zmluvy v deň podpisu tejto Zmluvy, je povinný ho predložiť Prenajímateľovi po nadobudnutí jeho právoplatnosti, najneskôr však do 15 (pätnástich) dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti takéhoto povolenia. Zmluvné strany sa dohodli, že aj Nájomca nepredloží Prenajímateľovi fotokópiu právoplatného povolenia ani v lehote do 6 (šiestich) mesiacov odo dňa účinnosti tejto Zmluvy, táto Zmluva stráca platnosť a účinnosť, a to uplynutím 6 (šiestich) mesiacov odo dňa účinnosti tejto Zmluvy, pričom k rovnakému dňu dôjde tiež ku skončeniu doby nájmu podľa tejto Zmluvy.
- 1.7. Zmena účelu nájmu je možná len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Ak Nájomca nebude Predmet nájmu užívať na dohodnutý účel nájmu, bude sa to považovať za podstatné porušenie 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 01.02.2023 za podmienky, že Nájomca disponuje právoplatným povolením podľa bodu 1.6. tejto Zmluvy. V prípade, ak Nájomca nebude ku dňu 01.02.2023 disponovať právoplatným povolením na užívanie Predmetu nájmu podľa bodu 1.6. tejto Zmluvy, doba nájmu začína plynúť najskôr okamihom nadobudnutia právoplatnosti tohto povolenia.
- 2.2. Nájomca je oprávnený doručiť Prenajímateľovi najskôr 12 (dvanásť) mesiacov a najneskôr 6 (šesť) mesiacov pred uplynutím Základnej doby nájmu písomné oznámenie o úmysle predĺžiť Základnú dobu nájmu o ďalších 5 (päť) rokov. V prípade doručenia takéhoto oznámenia Nájomcu Prenajímateľovi sa Základná doba nájmu predlžuje o ďalších 5 (päť) rokov a nájomný vzťah medzi Nájomcom a Prenajímateľom pokračuje bez prerušenia za

podmienok tejto Zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť nájomné počnúc začiatkom šiesteho (6.) roka doby nájmu maximálne o 20% výšky nájomného účtovaného 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 do 10 (desiatich) dní odo dňa začatia plynutia doby nájmu. Nájomca je povinný Predmet nájmu od Prenajímateľa prevziať v stave, v akom sa Predmet nájmu nachádza v čase uzatvorenia tejto Zmluvy, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie Predmetu nájmu, ku ktorému dôjde v čase od uzavretia tejto Zmluvy do odovzdania a prevzatia Predmetu nájmu.
- 2.4. Do stavu spôsobilého na užívanie Predmetu nájmu na dojednaný účel nájmu vyhovujúci požiadavkám Nájomcu je Predmet nájmu povinný uviesť Nájomca na vlastné náklady a Prenajímateľ je povinný poskytnúť na to Nájomcovi všetku potrebnú súčinnosť.
- 2.5. O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu pri začatí aj pri skončení nájmu sú Zmluvné strany povinné spísať protokol o odovzdaní a prevzatí.

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 v sume **20,00 € bez DPH za 1 m²** plochy Predmetu nájmu špecifikovanej v článku I. bod 1.2. tejto Zmluvy, t.j. nájomné v celkovej sume 4.756,20 € (slovom: štyritisíc sedemsto päťdesiatšesť eur dvadsať eurocentov) bez DPH mesačne za celý Predmet nájmu (ďalej aj ako „**Nájomné**“).
- 3.2. K sume Nájomného a Odplaty za zariadenie bude pripočítaná DPH v zákonnej sadzbe, ktorú je spolu Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi spolu s Nájomným a Odplatou za zariadenie.
- 3.3. Platby Nájomného a Odplaty za zariadenie 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. Nájomné a Odplata za zariadenie sa považujú za zaplatené dňom pripísania sumy Nájomného na bankový účet Prenajímateľa.
- 3.4. Zmluvné strany sa dohodli, že prvé Nájomné a Odplatu za zariadenie Nájomca zaplatí Prenajímateľovi do 15 (pätnástich) dní po doručení faktúry vystavenej Prenajímateľom, ktorou ich Prenajímateľ Nájomcovi vyúčtuje. V ostatných prípadoch sú Nájomné a Odplata za zariadenie splatné v mesačných splátkach vždy do 10. (desiateho) kalendárneho dňa každého kalendárneho mesiaca, za ktorý sa uhradza, vždy na základe faktúry Prenajímateľa.
- 3.5. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnej inflačnej doložke (ďalej len „**inflačná doložka**“): Prenajímateľ je oprávnený každoročne k 01.01. zvýšiť dohodnuté Nájomné o ročnú mieru inflácie zodpovedajúcej indexu spotrebiteľských cien vyhlásovaného 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 Zmlúvy dochádza v priebehu kalendárneho roka, toto zvýšenie je Prenajímateľ oprávnený fakturovať späťne 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 takéhoto zvýšenia sa považuje doručenie faktúry, v ktorej 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 Nájomom

4.1. Služby spojené s užívaním Predmetu nájmu a úhrada služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu

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

- a) Dodávka telekomunikačných služieb, vrátane verejnej telefónnej služby poskytovanej poskytovateľom telekomunikačnej služby alebo iným poskytovateľom,
- b) Upratovanie Nebytových priestorov.

Nájomca bude uhrádzať poplatky za služby spojené s užívaním Nebytových priestorov uvedené v bode 4.1.1. tejto Zmluvy priamo príslušným poskytovateľom uvedených služieb.

4.2. Služby spojené s užívaním Nebytových priestorov zabezpečované Prenajímateľom

4.2.1. Prenajímateľ zabezpečí okrem iného nasledovné služby spojené s užívaním Nebytových priestorov:

- a) Dodávka elektrickej energie;
- b) Dodávka vody vrátane stočného;
- c) Odvoz komunálneho odpadu;
- d) Odvoz nebezpečného (infekčného) odpadu;
- e) Dodávka tepla a teplej vody;
- f) Deratizácia;
- g) Ochrana priestorov Stavby bezpečnostnou službou;
- h) Zrážková voda;
- i) Pripojenie na internet;
- j) Zabezpečenie prevádzky výťahov;
- k) Kanalizácia;
- l) Elektrická požiarna signalizácia;
- m) Klimatizácia;
- n) Údržba komínov;
- o) Pravidelné revízie;
- p) Daň z nehnuteľnosti;
- r) Zabezpečenie ostatných prevádzkových nákladov.

4.3. 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. bod 2.1. tejto Zmluvy, a to za podmienok uvedených v nasledujúcich bodoch tohto článku.

- 4.4. Nájomca sa zaväzuje platiť služby spojené s užívaním Predmetu nájmu 4.2., bode 4.2.1. písm. a) až r) tohto článku tejto Zmluvy počnúc dňom začatia Doby nájmu zálohové platby v sume **2.697,34 € (slovom: dvetisícšesťstodeväťdesiatsedem eur tridsaťštyri eurocentov)** mesačne (ďalej aj ako „Zálohové platby“). Zálohovú platbu Nájomca uhrádza na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom.
- 4.5. V prípade zvyšovania cien služieb alebo energií od dodávateľských subjektov Prenajímateľa, je Prenajímateľ oprávnený jednostranne upraviť výšku Zálohových platieb podľa tohto ustanovenia tejto Zmluvy.
- 4.6. K Zálohovým platbám uvedeným v ods. 4.6. bude pripočítaná DPH v zmysle platných právnych predpisov a Nájomca je povinný platiť spolu s DPH zaplatiť Prenajímateľovi.
- 4.7. Vyúčtovanie Zálohových platieb bude uskutočnené podľa skutočne vzniknutých nákladov najneskôr k 30.06. nasledujúceho roka. Nedoplatok alebo preplatiek na vyúčtovaní sú Zmluvné strany povinné uhradiť najneskôr do 30 (tridsiatich) dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Nájomca má právo nahliadnutia do vyúčtovania Záloh na energie. Prípadné námietky musia byť vznesené Prenajímateľovi písomne, najneskôr do 4 (štyroch) týždňov odo dňa doručenia vyúčtovania po vykonanom vyúčtovaní prevádzkových nákladov.

V.

Práva a povinnosti Zmluvných strán

- 5.1. Nájomca na vlastné náklady uzatvorí a po celú dobu nájmu bude udržiavať v platnosti poisťovnú zmluvu, ktoré budú pokrývať najmä nasledovné riziká:
- poistenie zodpovednosti Nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťami prevádzkovanými v Predmete nájmu a zodpovednosti voči nárokom tretích osôb,
 - 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 poisťovnú 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 poisťovnej 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 spôsobenú 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 poisťovnú 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 poisťovnej 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 poisťovnú 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 poisťovnej 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 Zmluvy 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 poistnej zmluvy uzatvorenej Prenajímateľom a/alebo poistnej zmluvy uzatvorenej Nájomcom. V prípade, ak príslušná poisťovňa odmietne nahradiť Nájomcovi škodu vzniknutú na Predmete nájmu spôsobenú 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 poistnú zmluvu v súvislosti s prípadnými škodami na majetku Nájomcu a v dôsledku konania Prenajímateľa v rozsahu podľa tohto bodu Zmluvy vznikne Nájomcovi škoda na majetku a táto škoda bude odškodnená plnením z poistnej 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 poistnú zmluvu v súvislosti s prípadnými škodami na majetku Nájomcu a v dôsledku konania Prenajímateľa v rozsahu podľa tohto bodu Zmluvy vznikne Nájomcovi škoda na majetku a táto škoda nebude odškodnená plnením z poistnej 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 Zmluvnej strane za straty alebo škody na majetku v tom rozsahu, v akom je takáto strata alebo škoda poškodenému uhradená z príslušnej poistnej zmluvy uzatvorenej Prenajímateľom alebo Nájomcom podľa tejto Zmluvy.

- 5.3. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca poskytne Prenajímateľovi potvrdenie príslušnej poisťovne o uzatvorení poistných zmlúv v zmysle bodu 5.1., čl. V. tejto Zmluvy, prípadne kópie samotných poistných zmlúv.
- 5.4. Nájomca môže užívať Predmet nájmu len v súlade s účelom nájmu podľa čl. I. bod 1.5 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. Nájomca sa zaväzuje, že užívaním Predmetu nájmu nebude narušená prevádzka zdravotníckeho zariadenia v súvislosti s poskytovaním zdravotnej starostlivosti a nebude obmedzovaný Prenajímateľ, pacienti a tretie osoby. Nájomca tiež nesmie užívaním Predmetu nájmu nad mieru primeranú pomerom obmedziť alebo obťažovať ostatných spoluúčastníkov Prenajímateľa.
- 5.6. 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 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, Nájomca je pri ukončení nájmu podľa tejto Zmluvy povinný stavebné úpravy a/alebo zmeny odstrániť a viesť Predmet nájmu do pôvodného stavu, ak sa Zmluvné strany vopred písomne nedohodnú inak. 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.
- 5.7. 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.

- 5.8. Všetky odsúhlasené úpravy a zmeny vykonávané Nájomcom v/na Predmete nájmu alebo prípadných spoločných priestoroch Stavby musia byť vykonané:
- v súlade s technickými, bezpečnostnými, hygienickými a právnymi predpismi,
 - takým spôsobom, aby nedošlo k poškodeniu statiky alebo k porušeniu všeobecne záväzného právneho predpisu Slovenskej republiky a STN noriem,
 - 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);
 - takým spôsobom, aby nedošlo k poškodeniu Stavby a/alebo Predmetu nájmu;
 - 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.

- 5.9. Zmluvné strany sa dohodli, že:

- Nájomca je povinný vykonávať
 - 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 Zmluvy (vrátane opráv vyvolaných opotrebovaním vecí);
 - bežné opravy Predmetu nájmu, ktoré v jednotlivom prípade neprevýšia sumu 500,-EUR (slovom: päťsto eur).
- Prenajímateľ je povinný vykonávať a zabezpečovať:
 - opravy ostatných priestorov v Stavbe a Stavby;
 - elektrické osvetlenie spoločných priestorov a parkoviska;
 - upratovanie a údržbu spoločných priestorov, prístupových komunikácií a parkoviska;
 - údržbu stavby a ostatných priestorov;
 - údržbu Predmetu nájmu, avšak len v rozsahu, v akom túto nezabezpečuje Nájomca podľa tohto ustanovenia tejto Zmluvy;
 - bežné opravy Predmetu nájmu rovnajúce sa alebo prevyšujúce sumu 500,- Eur (slovom: päťsto eur) v jednotlivom prípade.

- 5.10. Za účelom splnenia povinností Prenajímateľa uvedených v bode 5.9. 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 sú povinné 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.

- 5.11. Ak opravy a údržba podľa bodu 5.9. tohto článku tejto Zmluvy nevyžadujú 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 5.13. tohto článku tento Zmluvy.

- 5.12. Ustanovenie bodu 5.10. sa použije rovnako i v prípade opráv a údržby iných priestorov než Predmet nájmu, ak sa vyžaduje vstup do Predmetu nájmu.
- 5.13. 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 5.10. 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 5.10. tohto článku primerane.
- 5.14. Prenajímateľ sa zaväzuje, že činnosťami, uvedenými najmä v bodoch 5.9. až 5.13. tohto článku nebude v neprimeranej 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 5.10. 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 prevádzky 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.
- 5.15. 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.
- 5.16. 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.
- 5.17. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na Predmete nájmu.
- 5.18. Nájomca je oprávnený vo svojom vlastnom mene a na svoje náklady uplatňovať akékoľvek výdavky súvisiace s 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 5.10. 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.

5.19. Nájomca je povinný v prípade zistenia bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré je na Predmete nájmu povinný vykonávať Prenajímateľ podľa bodu 5.9. článku V. tejto Zmluvy.

5.20. 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.

5.21. Nájomca je s predchádzajúcim súhlasom Prenajímateľa oprávnený označiť Predmet nájmu pri vstupe do Predmetu nájmu svojím 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 tabúľ vopred odkonzultuje s Prenajímateľom.

5.22. Nájomca je oprávnený Predmet nájmu užívať 24 hod. denne. Prenajímateľ je povinný umožniť vstup do 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.

5.23. 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.

5.24. Nájomca je povinný udržiavať na vlastné náklady Predmet nájmu v čistote a poriadku.

5.25. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil Nájomcu pri užívaní Predmetu nájmu.

5.26. Nájomca umožní Prenajímateľovi vykonať odbornú prehliadku Predmetu nájmu v priebehu trvania nájmu; ustanovenie bodu 5.10. tohto článku tejto Zmluvy platí rovnako aj pre vstup do Predmetu nájmu z dôvodu tejto prehliadky.

- 5.27. 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 v prípade, že sa týka Predmetu nájmu.
- 5.28. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa o všetkých skutočnostiach brániacich riadnemu užívaniu Predmetu nájmu a spoločných priestorov.
- 5.29. Nájomca nie je oprávnený pripevňovať na steny, stropy, alebo iné miesta v Predmete nájmu predmety, ktoré by mohli predstavovať neprimerane veľkú záťaž.
- 5.30. Nájomca nebude odkladať tovar a iné predmety v spoločných priestoroch.
- 5.31. Akékoľvek činnosti Nájomcu, ktoré by mohli spôsobiť zmeny vonkajšieho vzhľadu Predmetu nájmu či Stavby podliehajú predchádzajúcemu súhlasu Prenajímateľa.
- 5.32. 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.
- 5.33. 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.
- 5.34. 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 zábezpekou v prospech Prenajímateľa, zloženou vo forme depozitu v sume zodpovedajúcej 3 (trom) mesačným Nájomným (ďalej len „**Depozit**“), ktorý bude držaný na účte Prenajímateľa IBAN: SK69 8180 0000 0070 0034 3048. 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.
- 5.35. 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.
- 5.36. Uplatnením práva Prenajímateľa použiť Depozit alebo jeho časť podľa bodu 5.35. tejto Zmluvy nie je dotknuté právo Prenajímateľa vypovedať a/alebo odstúpiť od tejto Zmluvy za podmienok uvedených v tejto Zmluve.
- 5.37. Prenajímateľ je povinný vrátiť Nájomcovi v lehote 30 dní odo dňa ukončenia tejto Zmluvy Depozit alebo jeho časť, ktorá nebola použitá podľa bodu 5.35. tejto Zmluvy (ďalej len „**Zostatkový depozit**“).
- 5.38. Nájomca zabezpečí, aby jeho zamestnanci a všetky osoby zdržujúce sa v prenajatých priestoroch dodržiavali zákaz fajčenia.
- 5.39. Nájomca nie je oprávnený zriadiť si na adrese Predmetu nájmu svoje sídlo.

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 protipožiarňými 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 protipožiarneho zariadenia umiestneného v Predmete nájmu a tieto kontroly a údržbu protipožiarneho 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 tomto článku a ktoré pre nich vyplývajú z tejto Zmluvy alebo platných právnych predpisov.

VII.**Skončenie nájmu**

- 7.1. Nájom končí uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa tejto Zmluvy.
- 7.2. Nájom môže skončiť písomnou dohodou Zmluvných strán 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) 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) 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; alebo
 - f) Nájomca napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa neodstránil vady podľa bodu 5.18. 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 5.6. Zmluvy a Nájomca neuskutoční nápravu ani po obdržaní písomnej výzvy od Prenajímateľa, v ktorej mu bola na nápravu poskytnutá 30 (slovom tridsať) dňová lehota.

- 7.5. Okrem prípadov výslovne uvedených v tejto Zmluve Prenajímateľ môže túto Zmluvu písomne vypovedať aj pred uplynutím doby nájmu v súlade s ust. § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
- 7.6. Okrem prípadov výslovne uvedených v tejto Zmluve Nájomca môže túto Zmluvu písomne vypovedať aj pred uplynutím doby nájmu v súlade s ust. § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
- 7.7. Zmluvné strany sa dohodli, že po uplynutí Základnej doby nájmu podľa čl. II. bod 2.1. tejto Zmluvy je Prenajímateľ i Nájomca oprávnený túto Zmluvu kedykoľvek vypovedať bez uvedenia dôvodu.
- 7.8. Ak v tejto Zmluve nie je výslovne uvedené inak, výpovedná lehota je pre Prenajímateľa aj Nájomcu rovnaká a je 3 (tri) mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola takáto písomná výpoveď doručená druhej strane.
- 7.9. 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.
- 7.10. 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.
- 7.11. 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 dní odo dňa skončenia nájmu nevyprace, 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 vyprataním 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. 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.
- 7.12. Po ukončení nájmu nemá Nájomca nárok na úhradu protihodnoty toho, o čo sa zvýšila hodnota Predmetu nájmu, resp. na náhradu hodnoty, ktorú do Predmetu nájmu investoval.

- 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.

VIII.

Zmluvné pokuty

- 8.1. V prípade, ak Nájomca poruší ktorúkoľvek z povinností, ktoré má ustanovené v bodoch 1.7. a 5.16. tejto Zmluvy, má Prenajímateľ nárok žiadať od Nájomcu zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 20.000,- € (slovom: dvadsaťtisíc eur) za každé jednotlivé porušenie, a to aj opakovane. Zmluvná pokuta sa nevzťahuje na nárok na náhradu škody spôsobenú porušením povinností Nájomcom. Prenajímateľ má nárok na náhradu škody spôsobenú porušením povinností Nájomcom v plnej výške.
- 8.2. V prípade, ak Nájomca poruší ktorúkoľvek z povinností, ktoré má ustanovené v bodoch 1.5., 5.5., 5.26. a 6.2. tejto Zmluvy, a nenapraví to ani na základe výzvy Prenajímateľa v lehote 5 (piatich) dní má Prenajímateľ nárok žiadať od Nájomcu zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške dvojmesačného Nájomného za každé jednotlivé porušenie, a to aj opakovane. Zmluvná pokuta sa nevzťahuje na nárok na náhradu škody spôsobenú porušením povinností Nájomcom. Prenajímateľ má nárok na náhradu škody spôsobenú porušením povinností Nájomcom v plnej výške.
- 8.3. V prípade, ak Nájomca poruší ktorúkoľvek z povinností, ktoré má ustanovené v bodoch 4.4. a 7.11. tejto Zmluvy, a nenapraví to ani na základe výzvy Prenajímateľa v lehote 5 (piatich) dní má Prenajímateľ nárok žiadať od Nájomcu zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 1.000,00 € (slovom: jeden tisíc eur) za každé jednotlivé porušenie, a to aj opakovane. Zmluvná pokuta sa nevzťahuje na nárok na náhradu škody spôsobenú porušením povinností Nájomcom. Prenajímateľ má nárok na náhradu škody spôsobenú porušením povinností Nájomcom v plnej výške.
- 8.4. V prípade, ak Nájomca poruší ktorúkoľvek z povinností, ktoré má ustanovené v bodoch 5.15., 5.24., 5.38. a 5.39. tejto Zmluvy, a nenapraví to ani na základe výzvy Prenajímateľa v lehote 5 (piatich) dní má Prenajímateľ nárok žiadať od Nájomcu zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 500,00 € (slovom: päťsto eur) za každé jednotlivé porušenie, a to aj opakovane. Zmluvná pokuta sa nevzťahuje na nárok na náhradu škody spôsobenú porušením povinností Nájomcom. Prenajímateľ má nárok na náhradu škody spôsobenú porušením povinností Nájomcom v plnej výške.

IX.

Doručovanie

- 9.1. 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 „písomnosť“), 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.
- 9.2. 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.

- 9.3. Písomnosť sa považuje za doručенú za nasledovných podmienok:
- 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 doručенke alebo kópii doručovanej písomnosti, alebo odmietnutím prevzatia písomnosti takou osobou;
 - v prípade doručovania prostredníctvom Slovenskej pošty, doručенím na adresu Zmluvnej strany a v prípade doporučenej zásielky odovzdaním písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto Zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručенke. 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 nedozvie;
 - v prípade doručovania prostredníctvom emailu sa písomnosť považuje za doručенú okamihom doručenia potvrdenia príjemcu o prečítaní písomnosti v emailovej forme odosielateľovi.
- 9.4. 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.

X.

Záverečné ustanovenia

- 10.1. Prenajímateľ prehlasuje a zaručuje, že:
- 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;
 - 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;
 - 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;
 - ku dňu podpisu tejto Zmluvy nebolo voči nemu oprávnene 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 10.1 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.

- 10.2. Prenajímateľ vyhlasuje a ubezpečuje, že:
- je oprávnený uzatvoriť túto Zmluvu a plniť záväzky z nej vyplývajúce;
 - uzatvorenie tejto Zmluvy nepredstavuje porušenie práv akýchkoľvek tretích osôb.

- 10.3. 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 Zmluvnej strane v dôsledku nepravdivosti alebo neúplnosti vyššie uvedených prehlásení uvedených v bode 10.2. alebo 10.3 tohto článku.

- 10.4. 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 upravujú prechod práv a povinností všetkých zamestnancov Prenajímateľa pracujúcich na Oddelení klinickej biochémie a hematológie Prenajímateľa v sídle Prenajímateľa ako i na Oddelení klinickej biochémie a hematológie Prenajímateľa v sídle Prenajímateľa na pracovisku Prenajímateľa v Košiciach na adrese Murgašova 1, Košice (rozhodujúci je stav zamestnancov ku dňu 01.02.2023). 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).
- 10.5. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných kontaktných osobách na účely plnenia tejto Zmluvy:
 - a) Vo veciach zmluvných
 - Za Prenajímateľa . Ing. Veronika Klochanová
 - Za Nájomcu: JUDr. Ivana Holičková
 - b) Vo veciach technických
 - Za Prenajímateľa Andrea Levická
 - Za Nájomcu: Ing. Jozef Gavlas, MSc.
- 10.6. 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.
- 10.7. 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 svojím obsahom bude najviac približovať významu nahradeného ustanovenia, a to do 30 kalendárnych dní odo dňa, kedy bola o možnej neplatnosti alebo neúčinnosti tohto ustanovenia preukázateľne informovaná druhá Zmluvná strana.
- 10.8. 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. Záväzok 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.

- 10.9. 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 všeobecné súdy Slovenskej republiky.
- 10.10. 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.
- 10.11. 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.
- 10.12. Akékoľvek zmeny a doplnenia tejto Zmluvy musia byť vykonané vo forme písomného dodatku, ktorý musí byť Zmluvnými stranami riadne podpísaný.
- 10.13. Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, po dvoch pre každú zo zmluvných strán.
- 10.14. 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.
- 10.15. Neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy sú jej prílohy nasledovne:
1/ list vlastníctva č. 879 pre k. ú Staré Mesto
2/ pôdorys Predmetu nájmu.

Prenajímateľ

Univerzita Michala, a. s.
doc. MUDr. Branislav Delej, PhD., MPH, predseda predstavenstva a generálny riaditeľ

Nájomca:

Medirex, a.s.
Ing. Jozef Gavlas, MSc., predseda predstavenstva

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 101 Bratislava I Dátum vyhotovenia : 15.12.2022
 Obec : 528595 Bratislava-Staré Mesto Čas vyhotovenia : 12:56:45
 Katastrálne územie : 804096 Staré Mesto Údaje platné k : 14.12.2022 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 ²	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: 4

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
2418	8673 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 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 prečerpávací 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	Univerzitná nemocnica - Nemocnica svätého Michala, a.s., Satinského I. 7770/1, Bratislava, PSČ 811 08, SR, IČO: 44570783	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
Neevidovaní		

Nájomca

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		

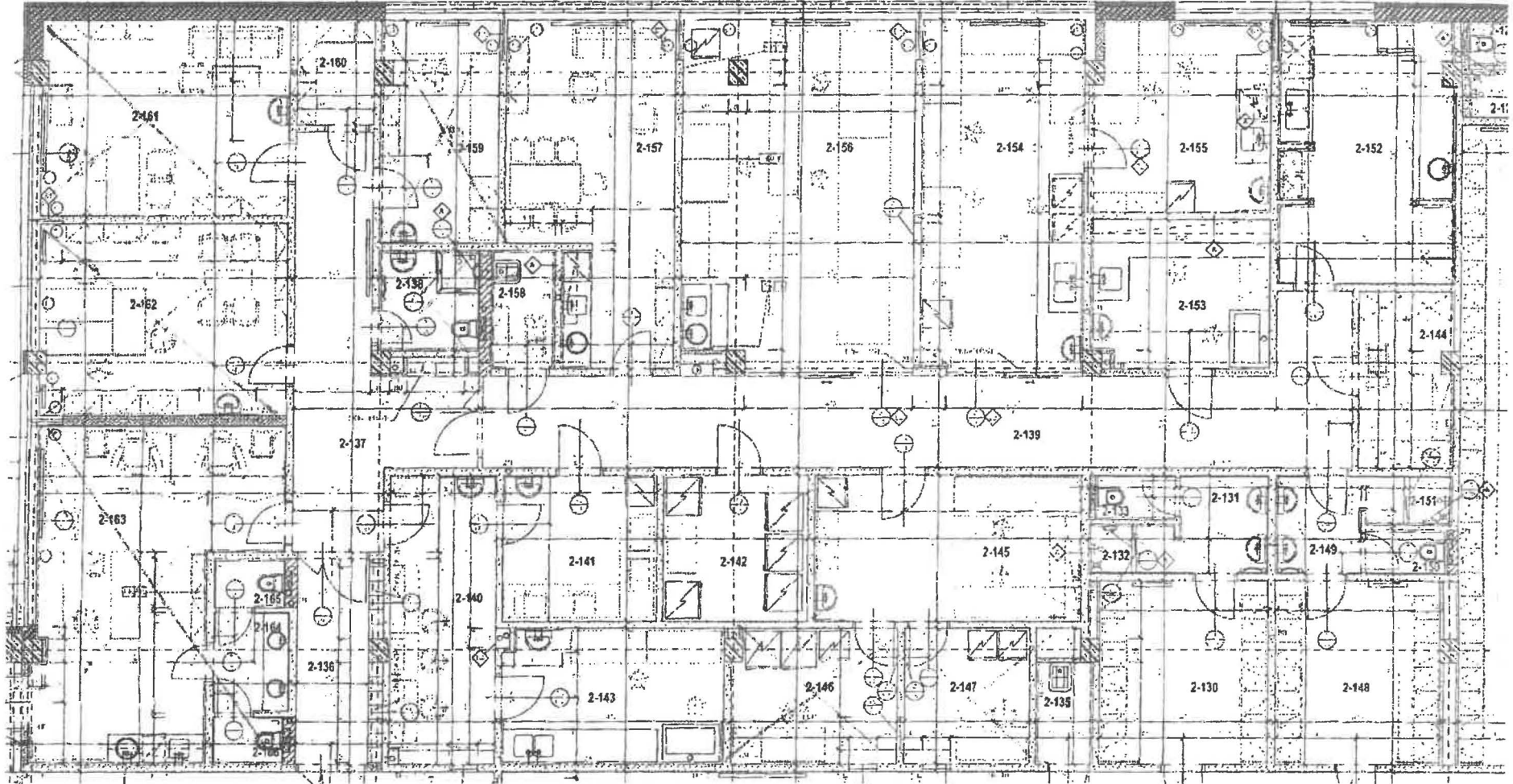
Iná oprávnená osoba

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
Vlastník poradové číslo 1	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.
Vlastník poradové číslo 1	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



2-136	výsledky OKBH	2 NP - západná časť (1. poschodie)	3,85	OKBH
2-137	chodba OKBH	2 NP - západná časť (1. poschodie)	9,56	
2-139	chodba	2 NP - západná časť (1. poschodie)	19,26	
2-140	príjem vzoriek	2 NP - západná časť (1. poschodie)	13,2	
2-141	centrifugy	2 NP - západná časť (1. poschodie)	9,75	
2-142	uchovávanie vzoriek, chladničky	2 NP - západná časť (1. poschodie)	9	
2-143	močové laboratórium	2 NP - západná časť (1. poschodie)	13,26	
2-144	sklad	2 NP - západná časť (1. poschodie)	7,28	
2-148	šatňa	2 NP - západná časť (1. poschodie)	13,38	
2-149	umyváreň	2 NP - západná časť (1. poschodie)	4,52	
2-150	sprcha	2 NP - západná časť (1. poschodie)	1	
2-151	WC	2 NP - západná časť (1. poschodie)	1,53	
2-152	umyváreň skla	2 NP - západná časť (1. poschodie)	19,95	
2-153	špeciálne laboratórium	2 NP - západná časť (1. poschodie)	11,53	
2-154	hematologické laboratórium	2 NP - západná časť (1. poschodie)	25,19	
2-155	laboratórium elisa	2 NP - západná časť (1. poschodie)	14,57	
2-156	biochemické laboratórium	2 NP - západná časť (1. poschodie)	34,85	
2-157	denná miestnosť zamestnancov	2 NP - západná časť (1. poschodie)	22,82	
2-158	upratovacia miestnosť	2 NP - západná časť (1. poschodie)	3,31	

237,81m²

Príloha č. 2 – Zoznam prevádzaných zamestnancov

Pracovisko Bratislava

	Meno a priezvisko zamestnanca	Dátum narodenia	Trvale bytom	Druh práce	Termín nástupu do práce
1	Bc. Lucia Černá			zdravotnícky laborant	
2	Věra Tomanová			laborant OKBH	
3	Bc. Marta Tomčíková			zdravotnícky laborant	
4	Stela Suchobová			zdravotnícky laborant	
5	Natália Petreková			zdravotnícky laborant	
6	Bc. Veronika Kosturková			zdravotnícky laborant	
7	Mgr. Elena Hlobiková			laborantka	
8	RNDr. Zuzana Holopová Brodanská			vedúci zdravotnícky laborant	
9	Martina Halmová			zdravotnícky laborant	
10	MUDr. Peter Božek			lekár	

Pracovisko Košice

	Meno a priezvisko zamestnanca	Dátum narodenia	Trvale bytom	Druh práce	Termín nástupu do práce
1	Beáta Domonkošová			zdravotnícky laborant	
2	Mgr. Monika Karalyosová			zástupca vedúceho OKBH	
3	Gabriela Fabiánová			zdravotnícky laborant - špecialista	
4	Renáta Begániová			zdravotnícky laborant	
5	Bc. Jana Vantuchová			dočasne poverená vedúca laborantka a zástupkyňa zástupcu OKBH	