

NÁJOMNÁ ZMLUVA
č. NSM-475/2019

Prenajímateľ:

Obchodné meno: **Univerzitná nemocnica -
Nemocnica svätého Michala, a. s.**

Sídlo: Satinského I.7770/1, 811 08 Bratislava

IČO: 44 570 783

DIČ: 2022738586

IČ DPH: SK2022738586

Zapísaný: v Obchodnom registri Okresného súdu
Bratislava I

Oddiel: Sa, Vložka číslo: 4677/B

v zastúpení: MUDr. Marian Križko, PhD., MPH,
predseda predstavenstva a generálny riaditeľ

Bankové spojenie:

IBAN: :

kontakt tel.: -

kontakt fax.:

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: **AstraZeneca AB**

spoločnosť s ručením obmedzeným

Sídlo: Södertälje, Södertälje 151 85, Švédske
kráľovstvo

Zapísaný: BOLAGSVERKET Švédsky úrad pre
registráciu
spoločností
Obchodný
register 556011-
7482

podnikajúca na Slovensku prostredníctvom svojej
organizačnej zložky:

Obchodné meno: **AstraZeneca AB, organizačná
zložka**

Sídlo: Lazaretská 12, 811 08 Bratislava

IČO: 31 802 877

DIČ: 2021499480

IČ DPH: SK20221499480

Zapísaný: v Obchodnom registri Okresného súdu
Bratislava I

LEASE AGREEMENT
No. NSM-475/2019

Landlord:

Business name: **Univerzitná nemocnica -
Nemocnica svätého Michala, a. s.**

Registered seat: Satinského I.7770/1, 811 08
Bratislava

Identification No.: 44 570 783

Tax registration No.: 2022738586

VAT registration No.: SK2022738586

Registered: in the Commercial Register of
Bratislava I District Court

Section: Sa, file No. 4677/B

represented by: MUDr. Marian Križko, PhD.,
MPH, Chairman of the Board of Directors and
CEO

Bank details:

IBAN:

contact telephone

contact fax No.:

(the “Landlord”)

and

Tenant:

Business name: **AstraZeneca AB**

limited liability company

Registered seat: Södertälje, Södertälje 151 85,
Kingdom of Sweden

Registered: BOLAGSVERKET, Swedish
Registration
Authority
Company
Register 556011-
7482

doing business in the Slovak Republic through its
branch:

Business name: **AstraZeneca AB, organizačná
zložka**

Registered seat: Lazaretská 12, 811 08 Bratislava

Identification No.: 31 802 877

Tax registration No.: 2021499480

VAT registration No.: SK20221499480

Registered: in the Commercial Register of
Bratislava I District Court

Oddiel: Po, Vložka číslo: 853/B
v zastúpení: MUDr. Pavel Kovář, vedúci
organizačnej zložky
Bankové spojenie:
IBAN: f
kontakt e-1
kontakt tel.

Section: Po, file No. 853/B
represented by: MUDr. Pavel Kovář, branch
manager
Bank de
IBAN: f
contact e
contact t

(ďalej len „nájomca ,

(the "Tenant")

Prenajíateľ a nájomca (ďalej spolu aj ako „Zmluvné strany“ alebo jednotlivو „Zmluvná strana“) uzatvárajú nižšie uvedené dňa, mesiaca a roka na základe ustanovení § 720 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov v spojení s ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov túto

The Landlord and the Tenant (collectively, the "Parties" or each individually the "Party") hereby enter on the day, month and year given below, pursuant to Section 720 of Act No. 40/1964 Coll., the Civil Code, as amended, in conjunction with the provisions of Act No. 116/1990 Coll., on Letting and Subletting of Commercial Premises, as amended, into this

ZMLUVU O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

(ďalej len „Zmluva“)

AGREEMENT ON A LEASE OF COMMERCIAL PREMISES

(the "Lease")

I. ÚVODNÉ USTANOVENIA

1.1 Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby, obchod a garáž, súpisné číslo 6778, zriadenej na križovatke ulíc Lazaretská a Cukrová a na ulici Cintorínska (s adresou Lazaretská 8) a postavenej na nasledovných pozemkoch:

- parcela registra „C“ číslo 8680/15, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 1.399 m²;
- parcela registra „C“ číslo 8684/7, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 1.082 m²;
- parcela registra „C“ číslo 8680/9, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 494 m²;
- parcela registra „C“ číslo 8680/16, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 43 m²;

I. RECITALS

1.1 The Landlord is the sole owner of real properties – building, shop and garage, descriptive No. 6778, erected on the intersection of Lazaretská and Cukrová Streets, and on Cintorínska Street (at the address of Lazaretská 8), built on the following plots of land:

- plot of land in register "C" No. 8680/15, built-up area and courtyard, of 1,399 m²;
- plot of land in register "C" No. 8684/7, built-up area and courtyard, of 1,082 m²;
- plot of land in register "C" No. 8680/9, built-up area and courtyard, of 494 m²;
- plot of land in register "C" No. 8680/16, built-up area and courtyard, of 43 m²;

<p>ktorá je zapísaná na liste vlastníctva číslo 10288 katastra nehnuteľností vedeného Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, pre katastrálne územie Staré Mesto, obec BA – m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I. (ďalej len „stavba“).</p>	<p>entered in title deed No. 10288 of the property register maintained by Bratislava District Office, Cadastral Department, for the cadastral area of Staré Mesto, municipality of BA –Staré Mesto, Bratislava I District. (the "Building").</p>
<p>1.2 V stavbe uvedenej v odseku 1 tohto Článku sa nachádza ďalej upresnený predmet nájmu – prenajímané nebytové priestory na účely zriadenia skladových priestorov.</p>	<p>1.2 The object of lease specified below - commercial premises to be let for the purpose of creation of storage space - is located in the Building specified in Section 1.1 above.</p>
<p>1.3 Výpis z listu vlastníctva číslo 10288 tvoria Prílohu číslo 1 tejto Zmluvy.</p>	<p>1.3 Extract from title deed No. 10288 forms Schedule 1 hereto.</p>
<p>1.4 Nájomca odovzdal dňa 29.11.2019 prenajímateľovi nebytové priestory nachádzajúce sa v stavbe, vedené ako skladové priestory v celkovej výmere 185,94 m² (skladový priestor o veľkosti 129 m² a skladový priestor o veľkosti 29,45 m² + 27,49 m²), ktoré sa nachádzajú na 1. podzemnom podlaží stavby a ktoré užíval na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 15.08.2017 uzavretej medzi nájomcom a spoločnosťou Nákupné centrum s. r. o., IČO: 35 700 831, so sídlom Lazaretská 12, 811 08 Bratislava a ktoré prenajímateľ odkúpil.</p>	<p>1.4 On November 29, 2019, the Tenant handed over to the Landlord commercial premises located in the Building and designated as storage space, of 185.94 m² in total (storage space of 129 m² and storage space of 29.45 m² + 27.49 m²), located on the 1st above-grade storey of the Building and use by the Tenant pursuant to Agreement on a Lease of Non-residential Premises of August 15, 2017, concluded between the Tenant and Nákupné centrum s. r. o., Identification No.: 35 700 831, with its registered seat at Lazaretská 12, 811 08 Bratislava, which commercial premises were purchased by the Landlord.</p>
<p style="text-align: center;">II. PREDMET ZMLUVY</p>	<p style="text-align: center;">II. PURPOSE OF THE AGREEMENT</p>
<p>2.1 Prenajímateľ prenecháva touto Zmluvou nájomcovi do nájmu skladové priestory vo veľkosti 35,25 m² nachádzajúce sa na 1. podzemnom podlaží stavby (ďalej len „skladové priestory“ alebo „nebytové priestory“ alebo „predmet nájmu“) a zaväzuje sa poskytovať nájomcovi služby spojené s užívaním nebytových priestorov.</p>	<p>2.1 By this Agreement, the Landlord lets to the Tenant a storage space of 35.25 m² located on the 1st underground floor of the Building (the "Storage Space" or "Commercial Premises" or "Object of Lease"), and undertakes to provide to the Tenant services related to the use of the Commercial Premises.</p>
<p>2.2 Grafické znázornenie, umiestnenie, označenie, počet a rozloha skladových</p>	<p>2.2 The graphic depiction, location, designation, number and area of the</p>

<p>priestorov (predmetu nájmu) je špecifikovaná v pevnej Prílohe č. 2 tejto Zmluvy.</p> <p>2.3 Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený prenechať nájomcovi nebytové priestory do nájmu.</p> <p>2.4 Nájomca vyhlasuje, že o nájom skladových priestorov nachádzajúcich sa v stavbe má záujem a rozhodnutím príslušného orgánu mu bolo udelené oprávnenie na podnikanie, čo preukazuje Prílohou č. 3 k tejto Zmluve.</p>	<p>Storage Space (Object of Lease) is specified in Schedule 2 attached to this Agreement.</p> <p>2.3 The Landlord represents that it is authorized to let the Commercial Premises to the Tenant.</p> <p>2.4 The Tenant represents that it wishes to rent the Storage Space located in the Building and was granted a business authorization by a competent body, as evidenced by Schedule 3 to this Agreement.</p>
<p style="text-align: center;">III. ÚČEL NÁJMU</p> <p>3.1 Nájomca je oprávnený skladové priestory využívať pre svoju podnikateľskú činnosť v súlade s podnikateľským oprávnením v zmysle Prílohy č. 3, a to výlučne na skladové účely.</p> <p>3.2 Nájomca nie je oprávnený využívať skladové priestory bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa na iný účel, ako je uvedený v bode 3.1 tohto Článku Zmluvy.</p> <p>3.3 Nájomca vyhlasuje, že mu je stav nebytových priestorov známy a súhlasí s ich nájmom na účel, na ktorý sa tieto prenajímajú.</p>	<p style="text-align: center;">III. PURPOSE OF THE LEASE</p> <p>3.1 The Tenant shall be entitled to use the Storage Space for its business activities in accordance with its business authorization within the meaning of Schedule 3 solely for storage purposes.</p> <p>3.2 The Tenant shall not be authorized to use the Storage Space without the Landlord's prior written consent for any purpose other than that specified in Section 3.1 hereof.</p> <p>3.3 The Tenant represents that it is aware of the condition of the Commercial Premises and agrees that the same be let for the purpose for which the Commercial Premises are to be let.</p>
<p style="text-align: center;">IV. ROZSAH NÁJOMNÉHO, SLUŽIEB A ICH PLATENIE</p> <p>4.1 Zmluvné strany sa podľa ustanovení zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli pri zohľadnení kvality predmetu nájmu a prenájmu na rozsahu vzájomnej spolupráce, služieb a výšky nájomného za nebytové priestory takto:</p>	<p style="text-align: center;">IV. RENT, SERVICES AND PAYMENTS</p> <p>4.1 The Parties have agreed pursuant to Act No. 18/1996 Coll., on Price, as amended, with a view to the quality of the Object of Lease and the lease, on the scope of mutual cooperation, services and rent for the Commercial Premises as follows:</p>

<p>Nájomné za nebytové priestory:</p> <p>7,40 €/m² mesačne plus DPH, t. j. mesačne celkom 260,85 Eur plus DPH.</p> <p>Prenajímateľ bude k nájomnému účtovať príslušnú DPH v sadzbe podľa právnych predpisov platných a účinných ku dňu fakturácie nájomného a akékoľvek iné existujúce alebo budúce dane vzťahujúce sa na nájom predmetu nájmu.</p> <p>Celková výška nájomného ročne je 3.130,20 € (slovom: tritisícstotridsať euro a dvadsať centov).</p> <p>4.2 Prenajímateľ má právo upraviť nájomné podľa plusového vývoja jadrovej inflácie za predchádzajúci kalendárny rok oznámenej Štatistickým úradom SR, a to k prvému dňu mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bol oznámený údaj o vývoji jadrovej inflácie Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok. K úprave nájomného dôjde vo výške rovnajúcej sa plusovej zmene jadrovej inflácie oznámenej Štatistickým úradom SR. Zmenu výšky nájomného je prenajímateľ oprávnený urobiť jednostranne a nájomca je túto zmenu povinný rešpektovať.</p> <p>4.3 Zmluvné strany sa dohodli, že v nájomnom nie sú zahrnuté náklady za služby poskytované s nájomom nebytových priestorov, a to vykurovanie nebytových priestorov, dodávka elektrickej energie, teplej a studenej vody, odvádzanie odpadovej a zrážkovej vody, laboratórny rozbor vody, odvoz a likvidácia komunálneho a nebezpečného odpadu, zabezpečenie telefónnych a dátových liniek, vrátane pripojenia na Internet a zároveň čistenie chodníkov a priestorov priľahlých k predmetu nájmu náležitým</p>	<p>Rent for the Commercial Premises:</p> <p>EUR 7.40 per m² per month plus VAT, i.e., the total of EUR 260.85 plus VAT in total.</p> <p>The Landlord shall charge VAT at the rate stipulated by legal regulations in force and effect as of the date of invoicing of the rent plus any other existing or future taxes applicable to the lease of the Object of Lease in addition to the rent.</p> <p>The total amount of the rent per annum shall be EUR 3,130.20 (to wit: three thousand one hundred and thirty euro and twenty cents).</p> <p>4.2 The Landlord shall be entitled to adjust the rent for positive core inflation for the previous calendar year, as announced by the Slovak Bureau of Statistics, such adjustment to be made as of the first day of the month following after the month in which the Slovak Bureau of Statistics announces the information on core inflation for the previous year. The rent adjustment shall equal the positive change of the core inflation announced by the Slovak Bureau of Statistics. The Landlord shall be entitled to make the rent adjustment unilaterally and the Tenant shall be obliged to respect such adjustment.</p> <p>4.3 The Parties have agreed that the rent shall not include costs of services provided together with the lease of the Commercial Premises, specifically, heating of the Commercial Premises, supply of electrical energy, supply of hot and cold water, disposal of waste water and rain water, laboratory analysis of water, collection and disposal of household and hazardous waste, procurement of telephone and data lines, including Internet connection, and cleaning of sidewalks and areas adjacent to the Object of Lease in a due and proper manner</p>
--	--

spôsobom (vrátane odstraňovania snehu a ľadu), deratizácia a dezinfekcia prenajatých nebytových priestorov, užívanie parkovacích miest v areáli alebo garážach prenajímateľa na účely parkovania osobných motorových vozidiel a opravy vykonané v prenajatých nebytových priestoroch. Nájomca bude náklady za služby poskytované s nájmom nebytových priestorov hradiť nasledovne:

a) nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi za služby spojené s prenájmom (vykurovanie nebytových priestorov, dodávka elektrickej energie, teplej a studenej vody, odvádzanie odpadovej a zrážkovej vody, laboratórny rozbor vody, odvoz a likvidácia komunálneho odpadu, čistenie chodníkov a priestorov priľahlých k predmetu nájmu náležitým spôsobom, vrátane odstraňovania snehu a ľadu, deratizácia a dezinfekcia prenajatých nebytových priestorov) paušálnym poplatkom vo výške 3,70 €/m² bez DPH, t. j. celkom **130,43 €** (slovom: **jednostotridsať eur a štyridsaťtri centov**) bez DPH mesačne. Odplatu za služby bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v posledný deň príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa táto odplata platí. Vyúčtovanie vyššie uvedených nákladov sa uskutoční raz ročne vždy najneskôr do 31. marca 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 poukáže prenajímateľ zistený preplatok v priebehu 30 (tridsiatich) dní od predloženého vyúčtovania na nájomcom oznámený bankový účet;

(including the removal of snow and ice), disinfections and disinsection of the leased Commercial Premises, use of parking places within the complex or in the Landlord's car park for the purposes of parking of passenger cars and repairs performed in the leased Commercial Premises. The Tenant shall pay the costs of services provided together with the lease of the Commercial Premises as follows:

a) the Tenant undertakes to pay the Landlord for services related to the lease (heating of the Commercial Premises, supply of electrical energy, supply of hot and cold water, disposal of waste water and rain water, laboratory analysis of water, collection and disposal of household waste, cleaning of sidewalks and areas adjacent to the Object of Lease in a due and proper manner, including the removal of snow and ice, disinfections and disinsection of the leased Commercial Premises, in the form of a lump sum payment of EUR 3.70 per m² exclusive of VAT, i.e., the total of **EUR 130.43** (to wit: one hundred and thirty euro and forty three cents) per month, exclusive of VAT. The Tenant shall be obliged to pay the Landlord for the services based on invoices issued by the Landlord on the last day of the relevant calendar month for which such payment is due. The bill for the above costs shall be compiled once a year, no later than March 31 of the subsequent calendar year. The difference between the amount so billed and advance payments made shall be paid by the Tenant to the Landlord within thirty (30) days from the submission of the bill, based on an invoice issued by the Landlord. If it turns out the Tenant has overpaid, the Landlord shall transfer the overpayment within thirty (30) days from the submission of the bill into an account notified by the Tenant;

b) The Tenant shall be obliged to pay costs related to regular maintenance of the Storage Space and its minor repairs (cost per repair up to EUR 500). The

b) nájomca je povinný hradiť náklady spojené s obvyklým udržiavaním skladového priestoru a jeho drobnými opravami (náklad na jednu opravu do 500,- Eur). Zmluvné strany sa dohodli, že pre účely tejto Zmluvy sa drobné opravy v skladových priestoroch vymedzujú tak, ako sú definované v Prílohe číslo 1 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi škodu, ktorá vznikne tým, že nájomca bez zbytočného odkladu neoznámí prenajímateľovi potrebu opráv nebytových priestorov alebo neumožní ich vykonanie.

4.4 Nájomca je povinný platiť nájomné prenajímateľovi v mesačných platbách na základe faktúr vystavených prenajímateľom v posledný deň príslušného zdaňovacieho obdobia, teda v posledný deň daného mesiaca, za ktorý sa nájomné platí. Dňom úhrady nájomného sa rozumie deň pripísania nájomného na účet prenajímateľa.

4.5 Všetky faktúry podľa tejto Zmluvy sú splatné v lehote 60 kalendárnych dní odo dňa doručenia faktúry druhej Zmluvnej strane.

4.6 Pri platbách za služby uvedené v odseku 4.3 je nájomca povinný zaplatiť na účet prenajímateľa fakturovanú sumu do 60 kalendárnych dní od doručenia faktúry.

V.

SPÔSOB UŽÍVANIA PREDMETU NÁJMU

5.1 Nájomca počas nájmu bude nebytové priestory užívať výlučne iba v rozsahu a spôsobom podľa tejto Zmluvy a popri tom je povinný najmä, avšak nie výlučne:

Parties have agreed that for the purposes of this Agreement, minor repairs to the Storage Space are defined in accordance with the definition set out in Annex 1 to Slovak Government Decree No. 87/1995 Coll., implementing certain provisions of the Civil Code. The Tenant shall be obliged to compensate the Landlord for any damage sustained as a result of the Tenant failing to notify the Landlord of the necessity of any repairs to the Commercial Premises, or not enabling the performance of such repairs.

4.4 The Tenant shall be obliged to pay rent to the Landlord in monthly payments based on invoices issued by the Landlord on the last day of the relevant taxation period, i.e., on the last day of the month for which the rent is due. The date of payment of the rent shall be deemed to be the day on which the rent is credited to the Landlord's account.

4.5 All invoices pursuant to this Agreement shall be payable within 60 calendar days from the delivery of the invoice to the other Party.

4.6 When making payments for services referred to in Section 4.3, the Tenant shall be obliged to pay the invoiced amount into the Landlord's account within 60 calendar days from the delivery of the invoice.

V.

USE OF THE OBJECT OF LEASE

5.1 For the duration of the lease, the Tenant shall use the Commercial Premises solely to the extent and in the manner stipulated herein, and in doing so, its obligations shall include but not be limited to the following:

<p>a) užívať predmet nájmu s náležitou starostlivosťou a zabezpečovať, aby v nebytových priestoroch bol zachovávaný stav, poriadok a pokoj v medziach umožňujúcich nerušený nájom a ostatnú činnosť ďalším nájomcom, ako aj prenajímateľovi, aby predmet nájmu bol riadne upratovaný a hygienicky udržiavaný;</p> <p>b) skladovať tovar a materiál v nebytových priestoroch tak, aby nedošlo k zamedzeniu prístupu k hydrantom a hasiacim prístrojom, aby boli voľné únikové cesty určené požiarnym technikom prenajímateľa a aby nedošlo k zamedzeniu prístupu k stúpačkám pre ústredné kúrenie a rozvody v rozsahu min. 1 m²;</p> <p>c) dbať o zachovávanie opatrení na ochranu majetku prenajímateľa pred poškodením nešetrným nakladaním s ním, požiarom, poškodením vodou z vodovodov, kúrenia a pod. Pri odchode poslednej osoby z predmetu nájmu je povinný zabezpečiť kontrolu vypnutia všetkých zariadení (elektrických, tepelných, horľavých a pod.);</p> <p>d) vykonávať samostatné prehliadky nebytových priestorov a prenajímateľovi oznamovať každé poškodenie ich časti alebo celku;</p> <p>e) predmet nájmu využívať výlučne určeným spôsobom rešpektujúc všeobecne záväzné právne predpisy a špecifickosť činnosti vykonávanej nájomcom a prenajímateľom, ktorou je poskytovanie zdravotnej starostlivosti;</p> <p>f) dodržiavať všetky predpisy upravujúce ochranu bezpečnosti a zdravia pri práci, ako aj požiaru ochranu;</p>	<p>a) to use the Object of Lease with due care and to ensure that the Commercial Premises are maintained in a condition, order and peace and quiet permitting undisturbed rental and other activities of other tenants, as well as the Landlord, and to keep the Object of Lease orderly and hygienically clean;</p> <p>b) to store goods and materials in the Commercial Premises so as not to prevent access to hydrants and fire extinguishers, so as to keep clear the escape routes defined by the Landlord's fire officer, and so as not to prevent access to ascending pipes of the central heating system and mains of the minimum of 1 m²;</p> <p>c) to ensure compliance with measures designed to protect the Landlord's property against damage caused by careless treatment of such property, fire, water from water pipes, heating system, etc. The Tenant must make sure that the last person to leave the Object of Lease checks that all equipment (electrical, heating, combustible, etc.) is switched off;</p> <p>d) to make separate inspections of the Commercial Premises and to notify any damage to any part or the entire Commercial Premises to the Landlord;</p> <p>e) to use the Object of Lease solely in a manner which respects legal regulations of general application and the specific nature of the activity pursued by the Tenant and the Landlord, i.e., the provision of healthcare;</p> <p>f) to observe all regulations in the area of occupational health and safety, as well as fire prevention;</p>
--	---

- g) inštalovať elektrické, tepelné, plynové a im podobné zariadenia iba po predchádzajúcom oznámení a povolení inštalácie prenajímateľom, s výnimkou inštalácie a využitia bežnej kancelárskej techniky (PC, kalkulačné, kopírovacie stroje, a pod.) a zdravotníckej techniky. Prípadné náklady spojené s vynúteným zvýšením kapacity elektrickej, tepelnej alebo plynovej rozvodnej siete v rámci predmetu nájmu bude znášať nájomca;
- h) zabezpečiť úlohy ochrany pred požiarmi podľa prísl. ustanovení zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a dodržiavať všetky predpisy upravujúce otázky požiarnej ochrany, dodržiavať zásady a predpisy požiarnej ochrany uvedené v požiarnej predpise prenajímateľa, vyhotoviť vlastné požiarne predpisy v súlade s predpismi prenajímateľa a vyčleniť zamestnanca za člena požiarnej hliadky;
- i) zodpovedať za BOZP zamestnancov a svojich hostí, resp. zákazníkov,
- j) prenajímateľa bezodkladne informovať o poistnej udalosti týkajúcej sa predmetu nájmu;
- k) prenajímateľa bezodkladne informovať o potrebe vykonania opráv v predmete nájmu, ktoré je povinný urobiť prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv;
- l) pri ukončení nájmu odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v pôvodnom stave, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, za pôvodný stav sa považuje stav priestorov

- g) to install electrical, heating, gas and other similar equipment solely subject to prior notice to and approval of the installation from the Landlord, save for the installation and use of regular office technology (PCs, calculators, copiers, etc.) and medical technology. Any costs related to necessitated increased capacity of the electrical, heating or gas distribution system within the Object of Lease shall be borne by the Tenant;
- h) to comply with fire prevention tasks pursuant to the applicable provisions of Act No. 314/2001 Coll., on Fire Protection, as amended, and to comply with all fire protection, to observe fire protection principles and regulations set out in the Landlord's fire protection policy, to draft its own fire protection policy in accordance with the Landlord's policy and to designate an employee as a fire watch member;
- i) to be responsible for occupational health and safety of its employees and its guests, or customers,
- j) to inform the Landlord without delay about any insurance event concerning the Object of Lease;
- k) to inform the Landlord without undue delay that any repairs to the Object need to be made where the Landlord is obliged to carry out same, and to enable the Landlord to carry out such and other necessary repairs;
- l) upon termination of the lease, to hand the Object of Lease back to the Landlord in its original condition, excepting regular wear and tear; the original condition shall be deemed to mean the condition of the premises including alterations approved by the Landlord;

<p>vrátane úprav povolených prenajímateľom;</p> <p>m) uhradiť všetky náklady a investície, ktoré bude musieť prenajímateľ vynaložiť na uvedenie predmetu nájmu alebo nájomcom poškodených vecí do pôvodného stavu, v akom boli v čase uzavretia tejto Zmluvy, mimo ich obvyklého opotrebovania, v bežných cenách, ak vzniknú preukázateľne v dôsledku konania alebo zavinenia nájomcu a úpravy neboli schválené prenajímateľom;</p> <p>n) vyhovieť žiadosti prenajímateľa a vylúčiť vstup do predmetu nájmu osobám porušujúcim dobré mravy, najmä požívaním alkoholických nápojov, robením výtržností a pod., aj v prípade, ak ide o zamestnanca nájomcu;</p> <p>o) namontovať si v predmete nájmu informačnú tabuľu obsahujúcu jeho identifikačné údaje len so súhlasom prenajímateľa na mieste určenom prenajímateľom;</p> <p>p) nenarušať žiadnym spôsobom a neobmedzovať užívanie priestorov, ktoré nie sú predmetom nájmu;</p> <p>q) prísne dodržiavať všetky hygienické predpisy vyplývajúce zo všeobecnej právnej úpravy, najmä s prihliadnutím na účel užívania predmetu nájmu;</p> <p>r) za účelom kontroly dodržiavania ustanovení tejto Zmluvy umožňovať poverenému zástupcovi prenajímateľa vstup do prenajatých nebytových priestorov za účasti zástupcu nájomcu. V prípade havarijnej udalosti, alebo udalosti, ktorá hrozí vznikom škody nájomcovi alebo prenajímateľovi, je zástupca prenajímateľa oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu aj bez</p>	<p>m) to pay any and all costs and investments which the Landlord has to make to restore the Object of Lease or things damaged by the Tenant to their original condition in which they were at the time of conclusion of this Agreement, excepting regular wear and tear, at their regular prices, provided the same demonstrably arose as a result of the Tenant's actions or through the Tenant's fault, and provided that the alterations had not been approved by the Landlord;</p> <p>n) to comply with the Landlord's request and to forbid entry to the Object of Lease to persons acting <i>contra bonos mores</i>, in particular by imbibing alcoholic beverages, acting disorderly, etc., even if such persons are the Tenant's employees;</p> <p>o) to install in the Object of Lease an information plaque containing its identification data solely with the Landlord's consent and in the place designated by the Landlord;</p> <p>p) not to disturb in any way and not to restrict the use of premises which are not covered by the lease;</p> <p>q) to comply strictly with any and all hygienic regulations arising from legal regulations of general application, with a particular consideration to the purpose of use of the Object of Lease;</p> <p>r) to permit an authorized representative of the Landlord to enter the leased Commercial Premises in the presence of the Tenant's representative for the purpose of inspection of compliance with the provisions of this Agreement. In the event of an emergency, or an event which threatens to give rise to damage to the Tenant or the Landlord, the Landlord's representative shall be</p>
---	---

<p>súhlasu nájomcu, je však o tom povinný nájomcu vopred informovať;</p> <p>s) uzavrieť zmluvu o poistení vlastnej zodpovednosti za škodu na majetku prenajímateľa a kópiu tejto Zmluvy predložiť prenajímateľovi do 30 dní od podpísania tejto Zmluvy;</p> <p>t) zabezpečiť, aby predmet nájmu bol riadne upratovaný a hygienicky udržiavaný pri prihliadnutí k špecifickosti činnosti poskytovanej v stavbe prenajímateľa, ktorou je poskytovanie zdravotnej starostlivosti;</p> <p>u) zabezpečiť odvoz a likvidáciu odpadu pri prihliadnutí k jeho charakteru, najmä pri rešpektovaní špecifickosti činnosti poskytovanej v stavbe prenajímateľa, ktorou je poskytovanie zdravotnej starostlivosti. Skladovanie smetí a iného odpadu v prenajatých priestoroch a v objekte je zakázané.</p>	<p>entitled to enter the Object of Lease even without the Tenant's consent, however, he/she shall be obliged to inform the Tenant beforehand;</p> <p>s) to conclude an insurance agreement in relation to the Tenant's liability for damage to the Landlord's property, and to submit a copy of the agreement to the Landlord within 30 days from the execution of this Agreement;</p> <p>t) to ensure that the Object of Lease is kept orderly and hygienically clean with a view to the specific nature of the activity pursued in the Tenant's Building, i.e., the provision of healthcare;</p> <p>u) to procure waste removal and disposal while respecting the specific nature of the activity pursued in the Tenant's Building, i.e., the provision of healthcare. It is prohibited to store rubbish and other waste on the rented premises and in the building.</p>
<p>5.2 Nájomca berie na vedomie, že skladové priestory nemôže dať do podnájmu inej osobe (fyzickej alebo právnickej), ktorou je aj spolupracujúca osoba, ev. ktorej je nájomca členom, či spoločníkom. Tiež berie na vedomie, že prenechané skladové priestory neprechádzajú na jeho nástupcu.</p>	<p>5.2 The Tenant acknowledges that the Tenant is not entitled to sublet the Storage Space to another person (whether a natural person or a legal entity), including the Tenant's collaborator or a person whose member the Tenant is. The Tenant further acknowledges that the rented Storage Space shall not transfer to its successor.</p>
<p>5.3 Zmluvné strany sa zaväzujú, že</p> <p>a) postúpenie vzájomných pohľadávok Zmluvných strán na tretie osoby nie je možné;</p> <p>b) nebytové priestory nemôžu byť počas platnosti a účinnosti tejto Zmluvy zaťažované akýmkoľvek právom tretej osoby, alebo prenajaté tretej osobe;</p> <p>c) zmeny (modernizácia, rekonštrukcia) na nebytových priestoroch je nájomca</p>	<p>5.3 The Parties agree that</p> <p>a) the assignment of mutual claims of the Parties to third parties shall not be permissible;</p> <p>b) while this Agreement is in force and effect, the Commercial Premises may not be encumbered with any third party right or leased to any third party;</p> <p>c) the Tenant may make any alterations (modernization, remodeling) of the Commercial Premises solely with the</p>

oprávnený vykonávať len s písomným súhlasom prenajímateľa. Úhradu nákladov s tým spojených môže nájomca požadovať len v prípade, že sa na to prenajímateľ písomne zaviazal. V takom prípade je nájomca oprávnený požadovať úhradu nákladov až po ukončení nájmu po odpočítaní znehodnotenia zmien, ku ktorému v medziobdobí došlo v dôsledku užívania veci.

VI. TRVANIE NÁJMU NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

- 6.1 Nájom nebytových priestorov je Zmluvnými stranami dohodnutý na dobu určitú, a to od **06.11.2019** do **05.11.2020**. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné za užívanie skladových priestorov v zmysle ustanovení Článku IV. tejto Zmluvy od 06.11.2019.
- 6.2 Nájom nebytových priestorov založených touto Zmluvou skončí:
- uplynutím doby nájmu uvedenej v bode 6.1 tohto Článku Zmluvy alebo
 - zánikom predmetu nájmu alebo
 - rozhodnutím prenajímateľa o ukončení poskytovania zdravotníckych služieb alebo
 - písomnou výpoveďou nájmu zo strany prenajímateľa alebo nájomcu alebo
 - písomnou dohodou Zmluvných strán alebo
 - odstúpením od Zmluvy.
- 6.3 Prenajímateľ je oprávnený písomne vypovedať túto Zmluvu len z dôvodov uvedených v ustanoveniach § 9 ods. 2 zákona číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov**“).

written consent of the Landlord. The Tenant may seek reimbursement for related costs only if the Landlord undertook in writing to bear same. In such case, the Tenant shall be entitled to seek reimbursement for costs only after the term of the lease ends and after the impairment of the alteration which has occurred in the meantime as a result of the use of the thing is deducted.

VI. TERM OF THE LEASE OF THE COMMERCIAL PREMISES

- 6.1 The Parties agreed that the lease of the Commercial Premises shall be for a definite term, **from November 6, 2019 till November 5, 2020**. The Tenant undertakes to pay rent for the use of the Storage Space within the meaning of Article IV. hereof starting from November 6, 2019.
- 6.2 The lease of the Commercial Premises established by this Agreement shall terminate:
- upon the elapse of the term of the lease set forth in Section 6.1 of this Article 6, or
 - upon cessation of the Object of Lease, or
 - upon Landlord's decision to stop providing health care services, or
 - by written termination of the lease by the Landlord or by the Tenant, or
 - by written agreement between the Parties, or
 - by withdrawal from the Agreement.
- 6.3 The Landlord shall be entitled to terminate this Agreement solely on grounds set forth in Section 9 (2) of Act No. 116/1990 Coll., on Letting and Subletting of Commercial Premises, as amended (the "**Act on Letting and Subletting of Commercial Premises**").

6.4 V prípade, že prenajímateľ písomne vypovie Zmluvu z nasledujúcich dôvodov:

- a) nájomca užíva nebytové priestory alebo ktorúkoľvek ich časť v rozpore s touto Zmluvou (ustanovenie § 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 (ustanovenie § 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 (ustanovenie § 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 (ustanovenie § 9 ods. 2 písm. g) Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov);

je výpovedná doba jeden (1) kalendárny mesiac a počíta sa od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, kedy bola doručená písomná výpoveď nájomcovi. V ostatných prípadoch je výpovedná doba tri (3) mesiace a počíta sa od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, kedy bola doručená písomná výpoveď nájomcovi.

6.5 Nájomca je oprávnený písomne vypovedať túto Zmluvu len z dôvodov uvedených v ustanoveniach § 9 ods. 3 Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov. Výpovedná doba sú tri (3) mesiace a počíta sa od prvého dňa kalendárneho mesiaca

6.4 In the event that the Landlord terminates this Agreement in writing on the following grounds:

- a) the Tenant has been using the Commercial Premises or any part thereof in conflict with this Agreement (the provision of Section 9 (2)(a) of the Act on Letting and Subletting of Commercial Premises);
- b) the Tenant is in default with rent payment or the payment of any part thereof for more than a month, or the Tenant is in default with the payment for services provided in connection with the lease (the provision of Section 9 (2)(b) of the Act on Letting and Subletting of Commercial Premises);
- c) the Tenant or persons using the Commercial Premises with the Tenant grossly violate peace or order despite a written warning (the provision of Section 9 (2)(d) of the Act on Letting and Subletting of Commercial Premises);
- d) the Tenant sublets the Commercial Premises or a part thereof without the written consent of the Landlord (the provision of Section 9 (2)(g) of the Act on Letting and Subletting of Commercial Premises);

the notice period shall be one (1) calendar month and shall be calculated from the first day of the calendar month which follows after the month in which the written notice is delivered to the Tenant. The notice period shall otherwise be three (3) months and shall be calculated from the first day of the calendar month which follows after the month in which the written notice is delivered to the Tenant.

6.5 The Tenant shall be entitled to terminate this Agreement in writing solely on grounds provided for in Section 9 (3) of the Act on Letting and Subletting of Commercial Premises. The notice period shall be three (3) months and shall be calculated from the first day of the calendar month which

<p>nasledujúceho po mesiaci, kedy bola doručená písomná výpoveď prenajímateľovi.</p> <p>6.6 Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť preukázateľne doručená druhej Zmluvnej strane pri rešpektovaní dojednania obsiahnutého v Článku VII., bod 7.11 tejto Zmluvy.</p> <p>6.7 Ak nastane niektorá zo skutočností, ktorá je dôvodom pre výpoveď nájmu nebytových priestorov podľa ustanovenia § 9 ods. 2 písm. a), b), d), g) a ustanovenia § 9 ods. 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 opatrenia 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.</p> <p>6.8 Osobitným výpovedným dôvodom je podľa ustanovenia § 10 ods. 8 zákona číslo 321/2002 Z.z. o ozbrojených silách Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov mobilizácia ozbrojených síl, z ktorej vyplývajú príslušné povinnosti aj pre právnické osoby oprávnené na podnikanie.</p> <p>6.9 Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od tejto Zmluvy z nasledujúcich dôvodov:</p> <p>a) nájomca napriek písomnej výzve v zmysle bodu 6.7 tohto Článku 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;</p>	<p>follows after the month in which the written notice is delivered to the Landlord.</p> <p>6.6 The termination notice must be in writing and must be demonstrably delivered to the other Party in compliance with the agreement set out in Article VII., Section 7.11 hereof.</p> <p>6.7 If any of the facts which constitute grounds for the termination of the lease of the Commercial Premises pursuant to Section 9 (2)(a), (b), (d), (g) and Section 9 (3)(c) of the Act on Letting and Subletting of Commercial Premises, the Party entitled to give termination notice shall advise the other Party of such fact in writing before it gives the termination notice, and shall enable the other Party to implement measures designed to remedy the situation within one (1) month from delivery of the notification to the other Party. The termination notice may only be given after the futile elapse of the above term.</p> <p>6.8 Pursuant to Section 10 (8) of Act No. 321/2002 Coll., on Armed Forces of the Slovak Republic, as amended, which stipulates the relevant obligations also with regard to legal entities authorized to conduct business, mobilization of the armed forces shall also constitute special grounds for termination.</p> <p>6.9 The Landlord shall be entitled to withdraw from this Agreement in writing on the following grounds:</p> <p>a) despite a written request made within the meaning of Article 6.7 hereof, the Tenant is in default with rent payment or the payment of any part thereof for more than three months, or the Tenant is in default with the payment for services provided in connection with the lease for more than three months;</p>
---	--

b) nájomca užíva nebytové priestory na iné účely ako sú dohodnuté v Článku III. tejto Zmluvy;

c) nájomca aj napriek písomnej výzve užíva nebytový priestor alebo trpí užívanie nebytového priestoru takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká alebo mu hrozí značná škoda (ustanovenie § 679 ods. 3 zákona číslo 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov – ďalej len „Občiansky zákonník“).

Odstúpením od Zmluvy Zmluva zaniká doručením odstúpenia nájomcovi.

6.10 Nájomca je oprávnený písomne odstúpiť od tejto Zmluvy v prípade, ak sa nebytové priestory alebo ich časť stanú nespôsobilé na užívanie na účel podľa Článku III. tejto Zmluvy a prenajímateľ túto nespôsobilosť neodstráni ani v lehote do tridsať (30) kalendárnych dní, kedy sa nebytové priestory stali nespôsobilé na užívanie. Odstúpením od Zmluvy Zmluva zaniká doručením odstúpenia prenajímateľovi.

6.11 Pri ukončení nájmu je nájomca povinný najmenej päť (5) pracovných dní pred ukončením Zmluvy začať prípravné práce na vysťahovanie a najneskôr, počas pracovnej doby (t. j. od 07.00 h – 15.00 h) v deň skončenia nájmu nebytové priestory protokolárne odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu pri vynaložení všetkej všeobecne záväznými právnymi predpismi požadovanej a touto Zmluvou dohodnutej starostlivosti zo strany nájomcu, dobe nájmu, spôsobu a účelu užívania nebytových priestorov a pri rešpektovaní obsahovej stránky zápisu podľa ods. 7.1 tejto Zmluvy, ak nájomca s prenajímateľom písomne nedohodne iný postup. V prípade odstúpenia od Zmluvy podľa bodu 6.9 a 6.10 tohto Článku Zmluvy je nájomca povinný odovzdať

b) the Tenant uses the Commercial Premises for purposes other than those agreed in Article III. hereof;

c) despite a written request, the Tenant uses the Commercial Premises, or suffers the using of the Commercial Premises, in such a way that the Landlord is incurring or threatened with substantial damage (the provision of Section 679 (3) of Act No. 40/1964 Coll., the Civil Code, as amended – the "Civil Code").

The Agreement shall terminate upon delivery of the notice of withdrawal to the Tenant.

6.10 The Tenant shall be entitled to withdraw from this Agreement in writing in the event that the Commercial Premises or any part thereof becomes unfit for use pursuant to Article III. hereof, and the Landlord fails to rectify the unfitness for use even within thirty (30) calendar days from the day when the Commercial Premises became unfit for use. The Agreement shall terminate upon the delivery of the notice of withdrawal to the Landlord.

6.11 Upon termination of the lease, the Tenant shall be obliged to commence, no later than five (5) business days before the termination of the Agreement, preparations for the vacation of the premises, and shall hand the Commercial Premises back to the Landlord for the record not later than on the day of termination of the lease during working hours (i.e., between 7 a.m. and 3 p.m.), in a condition reflecting regular wear and tear, with the Tenant having expended all the care required under legal regulations of general application and under this Agreement, and reflecting the term of the lease, manner and purpose of the use of the Commercial Premises, and respecting the content of the record pursuant to Section 7.1 hereof, unless the Tenant and the Landlord agree in writing to proceed otherwise. In the event of withdrawal from

<p>vypratane priestory prenajimatel'ovi do 15 kalendarnych dni odo dna skoncenia najmu.</p> <p>6.12 Pri porusení ustanovenia 6.11 tohto článku Zmluvy, t. j. keď nájomca nevyprace nebytové priestory v lehote uvedenej v ustanovení 6.11 tohto článku, uhradí nájomca prenajimatel'ovi:</p> <p>a) zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku nájomného vypočítaného na základe nájomného pre mesiac bezprostredne predchádzajúci mesiacu, v ktorom došlo k skončeniu najmu. Zmluvná pokuta podľa tohto bodu je splatná v lehote 5 (päť) kalendarnych dni po doručení písomne uplatneného nároku prenajimatel'a;</p> <p>b) všetky škody vzniknuté prenajimatel'ovi, priamo či nepriamo, následkom toho, že nájomca zotrval v nebytových priestoroch po skončení najmu, resp. nebytové priestory úplne nevypratá ku dňu skončenia najmu. Zotrvanie nájomcu v nebytových priestoroch po skončení najmu podľa tejto Zmluvy nebude v žiadnom prípade znamenať predĺženie práva nájomcu užívať nebytové priestory.</p> <p>6.13 V prípade, že nájomca nevyprace nebytové priestory v dodatočnej lehote jedného (1) mesiaca odo dna, ku ktorému mal nebytové priestory podľa tejto Zmluvy vypratať, je prenajimatel' oprávnený za prítomnosti notára po uplynutí dodatočnej lehoty nebytové priestory otvoriť, vykonať súpis hnutelných vecí umiestnených v nebytových priestoroch a potom tieto veci na náklady nájomcu vypratať a uskladniť na vhodnom a spôsobilom mieste. Nájomca bude znášať sám škodu</p>	<p>the Agreement pursuant to Sections 6.9 and 6.10 hereof, the Tenant shall be obliged to hand the vacated premises back to the Landlord within 15 calendar days from the end of the lease.</p> <p>6.12 In the event of a breach of the provision of Section 6.11 of this Article VI of the Agreement, i.e., if the Tenant fails to vacate the Commercial Premises within the term stipulated in Section 6.11 of this Article VI, the Tenant shall pay to the Landlord:</p> <p>a) a contractual fine equivalent to twice the rent calculated on the basis of rent for the month immediately preceding the month in which the lease terminated. The contractual fine pursuant to this item shall be payable within 5 (five) calendar days from the delivery of the Landlord's written request;</p> <p>b) any and all damage suffered by the Landlord, directly or indirectly, as a result of the fact that the Tenant remained in the Commercial Premises after the termination of the lease, or failed to vacate the Commercial Premises completely as of the date of termination of the lease. Continued present of the Tenant in the Commercial Premises after the lease pursuant to this Agreement ends shall in no case mean any extension of the Tenant's right to use the Commercial Premises.</p> <p>6.13 In the event that the Tenant fails to vacate the Commercial Premises within a grace period of one (1) month from the day when the Tenant was supposed to vacate the Commercial Premises pursuant to this Agreement, the Landlord shall be entitled, in the presence of a notary public and after the elapse of the grace period, to open the Commercial Premises, draw a list of movables located in the Commercial Premises and to remove such items at the Tenant's expense and to place them in</p>
---	---

<p>spôsobenú tretím osobám pri postupe podľa tohto bodu a zaväzuje sa uvedeným tretím osobám prípadnú škodu uhradiť v plnej výške. Nájomca podpisom tejto Zmluvy prenajímateľovi udeľuje splnomocnenie na úkony špecifikované v tomto bode a prenajímateľ toto splnomocnenie prijíma.</p>	<p>storage in a suitable place. The Tenant shall have sole liability for any damage caused to third parties in connection with the course of action pursuant to this section, and undertakes to compensate such third parties for any damage in full. By executing this Agreement, the Tenant empowers the Landlord to take acts specified in this section, and the Landlord accepts such authorization.</p>
<p>6.14 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade nezaplatenia nájomného a úhrad za služby spojené s nájmom je prenajímateľ v lehote 30 kalendárnych dní po predchádzajúcej písomnej nájmovci doručenej výzve uplatniť voči hnutelným veciam patriacim nájmovci záložné a zadržné právo, podľa zásad upravených v zákone č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, až do doby zaplatenia dlžného nájomného a úhrad za služby spojené s nájmom.</p>	<p>6.14 The Parties have agreed that in the event of non-payment of rent and payments for services related to the lease, the Landlord shall be entitled, 30 calendar days from prior written request delivered to the Tenant, to assert a pledge and right of retention in relation to the Tenant's movables, in accordance with the principles provided for in Act No. 40/1964 Coll., the Civil Code, as amended, until the outstanding rent and payment for services related to the lease is paid.</p>
<p>6.15 Ku dňu ukončenia nájomného vzťahu je nájomca povinný vysporiadať všetky platby nájomného, náhrad škôd a iné záväzky vyplývajúce z tejto Zmluvy. Nájomca je povinný odstrániť informačnú tabuľu. Nájomca je povinný upustiť od akýchkoľvek opatrení, ktorými by mohlo byť znemožnené alebo ohrozené užívanie predmetu nájmu po skončení nájomného vzťahu.</p>	<p>6.15 As of the date of termination of the rental relationship, the Tenant shall be obliged to settle any and all payments of rent, compensation for damages and other payables under this Agreement. The Tenant shall be obliged to remove the information plaque. The Tenant shall be obliged to desist from any measures which would prevent or which might jeopardize the use of the Object of Lease after the rental relationship ends.</p>
<p>6.16 Vzťahy a práva a povinnosti podľa tejto Zmluvy trvajú, aj keď nájomca prenajaté priestory po účinnosti Zmluvy vcelku, alebo sčasti nebude využívať a aj v prípade ak tieto priestory vcelku, alebo sčasti opustí.</p>	<p>6.16 Relations and rights and obligations pursuant to this Agreement shall continue to exist even if the Tenant does not use the leased premises, whether in full or in part, after the Agreement enters into force, and even in case that the Tenant leaves the premises, whether in full or in part.</p>
<p>6.17 Ak príčinou skončenia Zmluvy bude rozhodnutie úradných a im obdobných orgánov, sú Zmluvné strany povinné sa ich rozhodnutiu podrobiť a vtedy nevzniká žiadna povinnosť vzájomného</p>	<p>6.17 If this Agreement terminates as a result of any decision of official and other similar authorities, the Parties shall be obliged to submit to their decision, and there shall be no obligation of mutual settlement</p>

<p>vysporiadania, mimo ak dôvodom úradného rozhodnutia je protiprávne konanie Zmluvnej strany.</p> <p>6.18 Dňom zániku nájmu je prenajímateľ oprávnený vymeniť všetky zámky na predmete nájmu.</p>	<p>involved in such case, <i>inter alia</i> if the official decision stemmed from unlawful conduct of a Party.</p> <p>6.18 The Landlord shall be entitled to change all the locks on the Object of Lease on the day of termination of the lease.</p>
<p style="text-align: center;">VII. OSOBITNÉ USTANOVENIA</p> <p>7.1 Zmluvné strany sa dohodli, že pri odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov bude nájomcovi odovzdaná jedna sada kľúčov v počte 2 ks od vstupných dverí do predmetu nájmu. Nájomca je povinný uzamykať vchody do priestorov, od ktorých má kľúče. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu bude vypracovaný písomný záznam, ktorý bude obsahovať najmä:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) stav, v akom sa predmet nájmu nachádza; b) iné skutočnosti, ktoré vyžaduje niektorá zo Zmluvných strán; c) odpočítaný stav médií (meračov elektrickej energie a pod. ak sú k dispozícii) pre predmet nájmu; d) dátum, miesto zápisu a podpisy Zmluvných strán. <p>7.2 Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú nájomcovi, jeho zamestnancom, klientom, alebo hosťom, resp. ktoré vzniknú na predmetoch a ich súčiastiach vnesených do predmetu nájmu týmito osobami, a to bez ohľadu na príčinu, ktorá vznik škody spôsobila.</p> <p>7.3 Operatívne otázky riešia:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) u prenajímateľa: Martin Kucharovic, MBA, mobil: / Andrea Levická, mobil 	<p style="text-align: center;">VII. SPECIAL PROVISIONS</p> <p>7.1 The Parties have agreed that during the handover and acceptance of the Commercial Premises, one set of keys consisting of 2 keys to the entrance door to the Object of Lease shall be handed over to the Tenant. The Tenant shall be obliged to lock the entrance doors to the premises to which it has keys. A written record shall be drawn up to document the handover and acceptance of the Object of Lease, such record to contain in particular the following:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) the condition of the Object of Lease; b) other facts as may be requested by either of the Parties; c) utility meter readings (electricity meters etc., if available) for the Object of Lease; d) the date and place of the record and signatures of the Parties. <p>7.2 The Tenant acknowledges that the Landlord shall not be liable for any damage incurred by the Tenant, its employees, clients or guests, or for any damage to any objects or their parts brought into the Object of Lease by such persons, regardless of the cause of such damage.</p> <p>7.3 Operational matters shall be handled by:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) for the Landlord: Martin Kucharovic, MBA, mobile phone: Andrea Levická, mobile phone

b) u nájomcu:
Lenka Alashov
mobil: ·
email:

Zmenu vyššie určených osôb sú Zmluvné strany oprávnené oznámiť jednostranne listom, podpísaným príslušným štatutárnym orgánom.

b) for the tenant:
Lenka Alashov
mobile phone:
email:

The Parties shall be entitled to give notice of any change of the above persons unilaterally, by way of a letter signed by the relevant statutory body.

7.4 Nájomca je povinný nahradiť prenajímateľovi preukázateľné škody, ktorých vznik na predmete nájmu alebo majetku prenajímateľa preukázateľne spôsobil sám, alebo jeho zamestnanci, návštevníci či zákazníci, a je povinný škodu nahradiť v rozsahu aktuálnej predajnej ceny poškodenej veci, alebo zistenú znaleckým posudkom, pričom náklady znaleckého dokazovania platí nájomca, no iba ak ďalej nie je dohodnuté inak.

7.4 The Tenant shall be obliged to compensate the Landlord for demonstrable damage demonstrably caused to the Object of Lease by the Tenant, its employees, visitors or customers, to the extent of the then current sales price of the damage thing, or as established by an expert opinion; the costs of the expert opinion shall be borne by the Tenant unless agreed otherwise hereinafter.

7.5 Nájomca je povinný zabezpečiť vlastnú ochranu vecí v prenajatých nebytových priestoroch a prenajímateľ za škody vzniknuté na veciach nájomcu, ako aj na veciach donesených pre nájomcu, veciach zamestnancov a klientov nájomcu nezodpovedá.

7.5 The Tenant shall be obliged to procure its own protection of things located in the leased Commercial Premises, and the Landlord shall not be liable for damage to things of the Tenant, or to things brought in for the Tenant, or things of the Tenant's employees and clients.

7.6 Zmluvné strany sa dohodli na týchto zmluvných pokutách:

7.6 The Parties have agreed on the following contractual fines:

a) nájomca je povinný platiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania s platením nájomného a služieb spojených s nájmom;

a) The Tenant shall be obliged to pay to the Landlord a contractual fine of 0.05% of the outstanding amount for each day of default with the payment of rent and services related to the lease;

b) ak nájomca neoznámí prenajímateľovi včas poškodenie predmetu nájmu, ak do predmetu nájmu namontuje zariadenia alebo vykoná akékoľvek úpravy predmetu nájmu, pre ktoré bol povinný získať predchádzajúci súhlas prenajímateľa, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu 200,- € za každý takýto prípad. V prípade

b) if the Tenant does not give the Landlord a timely notice of any damage to the Object of Lease, if it installs any equipment in the Object of Lease or carries out any alterations to the Object of Lease which were subject to prior consent of the Landlord, the Tenant shall be obliged to pay the Landlord a contractual fine of EUR 200 per each

nezískania dodatočného písomného súhlasu s montážou zariadenia alebo úpravou nebytových priestorov, je nájomca povinný toto zariadenie do 7 kalendárnych dní po obdržaní výzvy odstrániť a nebytové priestory uviesť do pôvodného stavu.

Platenie zmluvnej pokuty nemá žiaden vplyv na iné nároky zmluvnej strany, najmä na povinnosť náhrady škody, ktorú povinná strana musí nahradiť vo výške skutočnej škody. Zmluvné pokuty podľa tohto bodu sú splatné v lehote 5 (päť) kalendárnych dní odo dňa doručenia písomne uplatneného nároku prenajímateľa.

7.7 Nájomca je povinný bez nároku na náhradu škody strpieť po nevyhnutný čas obmedzenie nájmu, ak technická alebo iná v čase uzavretia tejto Zmluvy neznáma okolnosť, resp. udalosť mu z objektívneho hľadiska dočasne zabráni v užívaní prenajatých nebytových priestorov v celku alebo z časti, to neplatí ak takejto situácii dôjde z dôvodov, ktoré sú s prihliadnutím na okolnosti konkrétneho prípadu na strane prenajímateľa, resp. v dôsledku porušenia povinností prenajímateľom.

7.8 Prenajímateľ bezodkladne odstráni príčinu, ktorá bráni riadnemu užívaniu predmetu nájmu v lehote 10 pracovných dní, v opačnom prípade ju nájomca môže odstrániť na vlastné náklady, ktoré si odpočíta z nájmu, alebo ak nebude môcť urobiť odpočet z nájmu, vyfakturuje tieto výdavky prenajímateľovi, ktorý je povinný do 14 kalendárnych dní od doručenia faktúry tieto uhradiť.

7.9 Nájomca je povinný bez akéhokoľvek nároku strpieť obmedzenie nájmu

such event. Where consent to the installation of any equipment or any alteration to the Commercial Premises is not obtained subsequently, the Tenant shall be obliged to remove such equipment within 7 calendar days from receipt of the request for removal, and to restore the Commercial Premises to their original condition.

The payment of the contractual fine shall create no prejudice to other claims of the Party, in particular the duty to provide compensation for damages where the obligor is to provide compensation for actual damage. Contractual fines pursuant to this section shall be payable within 5 (five) calendar days from the delivery of the Landlord's written request.

7.7 The Tenant shall be obliged to suffer, without any right to compensation for damages, a restriction on the lease for the time absolutely necessary if any technical or other circumstance or event which is not known at the time of execution of this Agreement temporarily prevents the use of the Commercial Premises in their entirety or in part; the foregoing shall not apply if such situation occurs for reasons on the part of the Landlord, or as a result of breach of duty by the Landlord, with a view to the circumstances of the particular case.

7.8 The Landlord shall remove without delay any cause preventing due use of the Object of Lease within 10 business days, otherwise the Tenant may remove same at its own cost which shall be deducted from the rent; if such costs cannot be deducted from the rent, the Tenant shall invoice such expenses to the Landlord, and the Landlord shall be obliged to pay same within 14 calendar days from the delivery of the invoice.

7.9 The Tenant shall be obliged to suffer restriction on the lease without the Tenant

vylúčením možnosti odberu tepla, teplej vody, dodávky vody, odvodu odpadovej vody, elektriny a pod., ak v lehote splatnosti nezaplatí za ich odber, alebo ak v lehote splatnosti nezaplatí za iné prenajímateľom poskytnuté služby alebo nájomné.

7.10 Zmluvné strany sa dohodli, že pre vzťah založený touto Zmluvou neplatí a vo vzájomných vzťahoch sa neuplatní úprava obsiahnutá v ustanovení § 676 ods. (2) Občianskeho zákonníka.

7.11 Zmluvné strany sa dohodli, že písomná korešpondencia bude posielaná prostredníctvom doporučenej zásielky na adresy uvedené v tejto Zmluve a v prípade ich zmeny je povinná tá Zmluvná strana, u ktorej zmena nastala, o tom písomne druhú Zmluvnú stranu informovať. Pre účely tejto Zmluvy sa Zmluvné strany dohodli, že v prípade ak adresát doporučenej zásielky nepreberie, považuje sa zásielka za doručenie, a to v deň, kedy sa zásielka vráti odosielateľovi ako nedoručená. Zmluvné strany sa dohodli na ďalšom spôsobe doručenia zásielok – do vlastných rúk štatutárneho zástupcu na základe potvrdenia osobného prevzatia zásielky.

VIII.

ZMENY, DOPLNKY ZMLUVY A RIEŠENIE SPOROV MEDZI ZMLUVNÝMI STRANAMI

8.1 Právne významné sú iba tie zmeny a dodatky tejto Zmluvy, ktoré majú písomnú formu a boli dojednané príslušným štatutárnym orgánom prenajímateľa a nájomcom. Iné dojednania sú právne bezvýznamné.

8.2 Spory medzi Zmluvnými stranami sú zásadne riešené dohodou Zmluvných strán. Ak nedôjde k dohode, budú spory rozhodnuté v súdnom konaní.

acquiring any claim, where such restriction constitutes of the inability to offtake heat, hot water, water supply, waste water collection, electricity, etc., if the Tenant does not pay for same as and when they are due, or if the Tenant does not pay for other services provided by the Landlord or does not pay rent if and when due.

7.10 The Parties have agreed that the relationship established by his Agreement shall not be subject to and that their mutual relations shall not be subject to the provision of law set forth in Section 676 (2) of the Civil Code.

7.11 The Parties have agreed that written correspondence would be sent by registered mail to the addresses provided in this Agreement, and in the event of any change thereof, the Party affected by the change shall be obliged to inform the other Party accordingly in writing. The Parties have agreed for the purposes of this Agreement that if the addressee does not take delivery of any registered letter, such letter shall be deemed delivered on the day when it is returned to the sender as undelivered. The Parties have agreed on a further delivery method - signed for to the statutory representative, with confirmation of signed-for delivery.

VIII.

AMENDMENTS AND DISPUTE RESOLUTION BETWEEN THE PARTIES

8.1 Only those amendments to this Agreement which are in writing and which have been negotiated by the competent body of the Landlord and the Tenant shall be legally relevant. Other arrangements shall be legally irrelevant.

8.2 Any disputes between the Parties shall be resolved primarily by agreement between the Parties. Where no agreement is reached,

<p>8.3 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch Zmluvných strán a účinnosť nasledujúci deň po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv.</p> <p>8.4 Táto Zmluva sa povinne zverejňuje podľa zákona č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.</p> <p>8.5 Zmluva je vyhotovená v štyroch výtlačkoch hodnoty originálu a každej Zmluvnej strane patria dva výtlačky.</p> <p>8.6 Zmluvné strany vyhlasujú, že Zmluva je uzavretá po vzájomnom prerokovaní, pred jej podpísaním si ju prečítali, uzavreli ju slobodne a vážne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali</p> <p>Prílohy: Príloha č. 1 – výpis z LV č. 10288 pre k. ú. Bratislava – Staré Mesto Príloha č. 2 – grafické znázornenie predmetu nájmu Príloha č. 3 – výpis z obchodného registra</p>	<p>disputes shall be resolved by way of a judicial proceeding.</p> <p>8.3 This Agreement shall enter into force upon its execution by both Parties and into effect on the day following after its publication in the Central Register of Agreements.</p> <p>8.4 This Agreement must be published pursuant to Act No. 546/2010 Coll. amending Act No. 40/1964 Coll., the Civil Code, as amended, amending certain acts of law.</p> <p>8.5 This Agreement is made out in four counterparts having the force of an original, of which each of the Parties shall receive two.</p> <p>8.6 The Parties represent that this Agreement was concluded after mutual negotiation, that they have read same before its execution, that it was entered of their own free and earnest will, without duress or on onerous terms, and that they understand, in witness whereof they attach their signatures below.</p> <p>Schedules: Schedule 1 – extract from title deed No. 10288 for the cadastral area of Bratislava – Staré Mesto Schedule 2 – graphic depiction of the Object of Lease Schedule 3 – extract from the Commercial Register</p>
<p>Bratislava...</p> <p>Prenajíť</p> <p>_____ Univerzitná nemocnica – Nemocnica svätého Michala, a. s. MUDr. Marian Križko, PhD., MPH predseda predstavenstva a generálny riaditeľ / Chairman of the Board of Directors and CEO</p>	<p>Bratislava...</p> <p>Nájomca /</p> <p>_____ AstraZeneca AB AstraZeneca AB, organizačná zložka MUDr. Pavel Kovář vedúci organizačnej zložky / Branch Manager</p>