

# OBCHODNÉ PODMIENKY SPOLOČNOSTI PENTA HOSPITALS SK, A. S. PRE NÁJOMNÉ VZŤAHY TÝKAJÚCE SA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

verzia OPNZ\_004 zo dňa 01.09.2025

## Preambula

Obchodná spoločnosť Penta Hospitals SK, a. s., zapísaná v obchodnom registri vedenom Mestským súdom Bratislava III, oddiel: Sa, vložka č.: 3721/B, so sídlom: Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 35 960 884 (ďalej aj „Penta Hospitals“) vydáva tieto obchodné podmienky pre nájomné vzťahy, predmetom ktorých je prenechanie nebytových priestorov do dočasného odplatného užívania tretej osobe (ďalej len „OP“), a to za účelom určenia časti obsahu nájomných zmlúv uzatváraných spoločnosťou Penta Hospitals alebo ňou ovládanou osobou ako prenajímateľom.

## Článok 1

### Vymedzenie pojmov

Pre účely OP a Zmluvy sa rozumie:

**Areálom zdravotníckeho zariadenia** vnútorný priestor vymedzený hranicami pozemkov špecifikovaných v prílohe č. 1 Zmluvy; za súčasť Areálu zdravotníckeho zariadenia sa považujú aj všetky stavby, technické a iné zariadenia slúžiace prevádzke a potrebám Budovy, ktoré sa nachádzajú na týchto pozemkoch

**Bežnými opravami** nevyhnutné drobné opravy a udržiavacie práce týkajúce sa Predmetu nájmu (vrátane výmeny bežného spotrebného materiálu ako napr. žiarovky, žiarivky a pod.) v takom rozsahu, aby bol Predmet nájmu udržiavaný v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie počas celej Doby nájmu, pričom náklady na ne neprekročia jednorazovo sumu 1 000,00 EUR bez DPH

**Budovou** stavba, ktorá špecifikovaná v prílohe č. 1 Zmluvy súpisným číslom uvedeným v tabuľke s identifikáciou Predmetu nájmu

**Dňom vzniku nájmu** deň nadobudnutia účinnosti Zmluvy. Zmluva nadobudne účinnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami, ak v Zmluve nie je výslovne uvedené inak.

**Deň odovzdania Predmetu nájmu**, deň v ktorý Nájomca prevezme Predmet nájmu od Prenajímateľa resp. v ktorý sa bude Predmet nájmu považovať za prevzatý Nájomcom podľa bodu 2.1 OP

**Dobou nájmu** dojednaný čas trvania nájomného vzťahu podľa bodu 6.1 Zmluvy.

**Dodávateľskou cenou** celková cena dodávky tej Služby spojenej s užívaním Predmetu nájmu, pre ktorú je v stĺpci „B“ tabuľky tvoriacej prílohu č. 3 Zmluvy uvedená výška mesačnej Zálohovej platby. Relevantnou je cena dodávky príslušnej služby pre celý Areál zdravotníckeho zariadenia príp. pre Budovu (v závislosti od spôsobu fakturácie zo strany dodávateľa) v príslušnom zúčtovacom období dodávateľa, vrátane súvisiacich poplatkov a nákladov uplatnených dodávateľom voči Prenajímateľovi (predovšetkým distribučných poplatkov). Dodávateľská cena platí vždy pre to konkrétne zúčtovacie obdobie, na ktoré sa vzťahuje Dodávateľská faktúra

**Dodávateľskou faktúrou** faktúra vystavená voči Prenajímateľovi príslušným dodávateľom Služby spojenej s užívaním Predmetu nájmu, pre ktorú je v stĺpci „B“ tabuľky tvoriacej prílohu č. 3 Zmluvy uvedená výška mesačnej Zálohovej platby. Relevantnou je Dodávateľská faktúra vystavená za to zúčtovacie obdobie, v ktorom trval nájomný vzťah podľa Zmluvy (hoci aj čiastočne)

**Nájomcom** je osoba identifikovaná ako Nájomca v záhlaví Zmluvy  
**Nájomným** úhrada za užívanie Predmetu nájmu, ktorého výška je uvedená v bode 4.1 Zmluvy a špecifikovaná v prílohe č. 2 Zmluvy

**Nebytovými priestormi** priestory uvedené v bode 2.1.a Zmluvy a špecifikované v prílohe č. 1 Zmluvy

**Občianskym zákonníkom** zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších zmien a doplnkov

**Obchodným zákonníkom** zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších zmien a doplnkov

**Parkovacími miestami** miesta uvedené v bode 2.1.b Zmluvy a špecifikované v prílohe č. 5 Zmluvy (ak je k Zmluve pripojená príloha č. 5)

**Paušálnymi platbami** mesačné paušálne úhrady za tie Služby spojené s užívaním Predmetu nájmu, pre ktoré je v stĺpci „C“ tabuľky tvoriacej prílohu č. 3 Zmluvy uvedená výška mesačnej paušálnej platby. Celková mesačná výška Paušálnych platieb je uvedená v bode 4.2.b Zmluvy a podrobne špecifikovaná je v prílohe č. 3 Zmluvy. Paušálna platba sa platí bez ohľadu na rozsah skutočnej spotreby

**Podružnými meračmi** merače spotreby tých médií/energií, ktorých dodávka je súčasťou Služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu hradených Zálohovými platbami

**Predmetom nájmu** Nebytové priestory, prípadne aj Parkovacie miesta (ak je k Zmluve pripojená príloha č. 5), tak, ako sú špecifikované v prílohe č. 1 Zmluvy a v prílohe č. 5 Zmluvy (ak je k Zmluve pripojená príloha č. 5)

**Prenajímateľom** osoba identifikovaná ako Prenajímateľ v záhlaví Zmluvy

**Službami spojenými s užívaním Predmetu nájmu** služby špecifikované v stĺpci „A“ tabuľky tvoriacej prílohu č. 3 Zmluvy

**Spoločnými priestormi budovy** priestory a zariadenia, ktoré svojou povahou slúžia viacerým užívateľom nebytových priestorov v Budove

**Účelom nájmu** účel užívania Predmetu nájmu tak, ako je vymedzený v čl. III. Zmluvy

**Vyúčtovaním** určenie konečnej výšky úhrad za tie Služby spojené s užívaním Predmetu nájmu, za ktoré je Nájomca povinný uhrádzať Zálohové platby.

**Zákonom o nájme a podnájme nebytových priestorov** zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov

**Zálohovými platbami** mesačné zálohové úhrady za tie Služby spojené s užívaním Predmetu nájmu, pre ktoré je v stĺpci „B“ tabuľky tvoriacej prílohu č. 3 Zmluvy uvedená výška mesačnej zálohovej platby. Celková mesačná výška Zálohových platieb je uvedená v bode 4.2.a Zmluvy a podrobne špecifikovaná je v prílohe č. 3 Zmluvy. Súčasťou Zálohových platieb a následného Vyúčtovania budú aj všetky poplatky a náklady, ktoré si voči Prenajímateľovi uplatnia dodávatelia príslušných Služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu, predovšetkým distribučné poplatky

**Zmluvou** nájomná zmluva uzatvorená medzi Prenajímateľom a Nájomcom, ktorej predmetom je dohoda o užívaní Predmetu nájmu

**Zmluvnými stranami** Nájomca a Prenajímateľ

## Článok 2

### Odovzdanie a prevzatie Predmetu nájmu

2.1 Nájomca sa zaväzuje prevziať Predmet nájmu od Prenajímateľa v čase dohodnutom medzi Zmluvnými stranami, inak v prvý pracovný deň nasledujúci po dni, kedy bol Nájomca vyzvaný Prenajímateľom na prevzatie Predmetu nájmu. Ak Nájomca Predmet nájmu napriek výzve Prenajímateľa v lehote podľa prvej vety neprevezme, Predmet nájmu sa bude považovať za Nájomcom riadne prevzatý so všetkými dôsledkami (najmä povinnosť Nájomcu uhrádzať nájomné, Zálohové platby, Paušálne platby a iné platby podľa Zmluvy) v druhý pracovný deň po doručení výzvy Nájomcovi.

2.2 Nájomca je povinný pred prevzatím Predmetu nájmu oboznámiť sa riadne a s odbornou starostlivosťou so stavom Predmetu nájmu a v rozsahu relevantnom pre nájomný vzťah aj so stavom Areálu zdravotníckeho zariadenia a Spoločných priestorov budovy.

2.3 O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu spíšu Zmluvné strany protokol, okrem prípadu podľa druhej vety bodu 2.1 OP, v ktorom uvedú najmä:

a) skutočnosť, že Nájomca prevzal od Prenajímateľa Predmet nájmu

b) stav, v akom sa Predmet nájmu a v rozsahu relevantnom pre nájomný vzťah aj Areál zdravotníckeho zariadenia a Spoločné priestory budovy nachádzajú v čase prevzatia Predmetu nájmu Nájomcom

c) súpis odovzdávaných vecí potrebných pre riadne užívanie Predmetu nájmu (najmä prostriedky umožňujúce vstup do Budovy a do Predmetu nájmu)

d) zoznam zariadenia nachádzajúceho sa v čase prevzatia v Predmete nájmu a jeho stav

e) dátum a miesto spísania protokolu a podpisy Zmluvných strán

2.4 Momentom podpisu protokolu o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu Nájomca preberá Predmet nájmu do užívania v stave, v akom sa tento nachádzal v čase podpisu protokolu. Po podpise protokolu Nájomca nemá právo uplatňovať voči Prenajímateľovi žiadne svoje práva a nároky titulom nedostatkov v stave Predmetu nájmu, Areálu zdravotníckeho zariadenia alebo Spoločných priestorov budovy, ktoré existovali v čase podpisu protokolu a neboli v ňom výslovne uvedené.

2.5 Ak sa v prípade podľa druhej vety bodu 2.1 OP protokol nespisuje, platí, že Nájomca sa dôkladne oboznámil so stavom Predmetu nájmu, Areálu zdravotníckeho zariadenia a Spoločných priestorov budovy a Predmet nájmu preberá do nájmu ako stojí a leží. Nájomca nemá právo uplatňovať voči Prenajímateľovi žiadne svoje práva a nároky titulom nedostatkov v stave Predmetu nájmu, Areálu zdravotníckeho zariadenia alebo Spoločných priestorov budovy, ktoré existovali v Deň vzniku nájmu.

2.6 Nájomca má právo vstupovať do Predmetu nájmu, Areálu zdravotníckeho zariadenia a Spoločných priestorov budovy aj pred Dňom vzniku nájmu, a to za účelom ich obhliadky (najmä v súvislosti s plnením povinností podľa bodu 2.2 OP, ako aj v súvislosti so získavaním povolení na prevádzkovanie zariadenia vymedzeného v rámci Účelu nájmu, prípadne za účelom realizácie úprav Predmetu nájmu v zmysle bodu 3.11 písm. j) OP); podmienkou realizácie tohto práva Nájomcu je osobitný súhlas Prenajímateľa udelený pred každým jedným vstupom.

### Článok 3

#### Užívanie Predmetu nájmu

##### a niektoré práva a povinnosti Zmluvných strán

3.1 Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu len v súlade s Účelom nájmu.

3.2 Činnosti, ktoré nie sú v súlade s Účelom nájmu môže Nájomca v Predmete nájmu vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa.

3.3 Nájomca je povinný vykonávať činnosti v Predmete nájmu v súlade so Zmluvou, všeobecne záväznými právnymi predpismi a v súlade s individuálnymi právnymi aktami, ktoré sa na takéto činnosti vzťahujú (najmä povolenia na prevádzkovanie zdravotníckeho zariadenia a pod.).

3.4 Popri Predmete nájmu je Nájomca oprávnený užívať (spolu s inými nájomcami a inými osobami) aj časť Spoločných priestorov budovy a časť Areálu zdravotníckeho zariadenia, a to spôsobom a v rozsahu nevyhnutnom na naplnenie Účelu nájmu.

3.5 Príslušné časti Spoločných priestorov budovy a Areálu zdravotníckeho zariadenia je Nájomca oprávnený užívať len na účely, na ktoré sú svojou povahou bežne určené; v Spoločných priestoroch budovy a v Areáli zdravotníckeho zariadenia nesmie Nájomca bez písomného súhlasu Prenajímateľa umiestňovať žiadne predmety (napr. hnutelné veci, tovar, reklamy, kamerový systém a pod.) a zároveň je Nájomca povinný zabezpečiť, aby v Spoločných priestoroch budovy a v Areáli zdravotníckeho zariadenia neumiestňovali žiadne predmety ani osoby, ktoré sa v Predmet nájmu, Budove alebo Areáli zdravotníckeho zariadenia budú nachádzať s vedomím Nájomcu (napr. dodávateľa tovaru a služieb v prospech Nájomcu, zákazníci Nájomcu, pacienti Nájomcu a pod.).

3.6 Na Parkovacích miestach môže Nájomca parkovať len také osobné motorové vozidlá, ktorých rozmery to dovoľia bez hrozby škody na majetku Prenajímateľa alebo tretích osôb a bez bránenia v riadnom užívaní parkovacích miest inými užívateľmi. Na

Parkovacích miestach nie je Nájomca oprávnený skladovať akékoľvek predmety, a to bez ohľadu na dobu trvania skladovania. Nájomca je povinný rešpektovať Prenajímateľom určené pravidlá prístupu k Parkovacím miestam, a to aj v prípade, že budú zavedené v budúcnosti (napr. zavedenie systému evidencie a riadeného prístupu k parkovacím miestam v Areáli zdravotníckeho zariadenia).

3.7 Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu ani jeho časť do podnájmu, prípadne do bezodplatného užívania tretej osobe.

3.8 Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu Prenajímateľa zapísať si ako svoje sídlo do obchodného registra alebo ako svoje miesto podnikania do živnostenského registra adresu Budovy. Ak dôjde k zápisu sídla alebo miesta podnikania so súhlasom Prenajímateľa, Nájomca je povinný najneskôr ku dňu skončenia nájmu zabezpečiť výmaz adresy Budovy ako svojho sídla z obchodného registra alebo ako svojho miesta podnikania zo živnostenského registra.

3.9 Nájomca môže umiestniť reklamu a označenie svojej prevádzky na vyčlenenom mieste (napr. reklamný panel v Budove a v Areáli zdravotníckeho zariadenia) len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa a za podmienok uvedených v takom súhlase. Nájomca je v každom prípade povinný zabezpečiť si povolenia príslušných osôb alebo orgánov na umiestnenie reklamy resp. označenia svojej prevádzky, ak sú potrebné. Náklady spojené s reklamou a označením prevádzky, ich umiestnením ako aj odstránením znáša Nájomca. Rovnako tak zodpovedá za obsah umiestnenej reklamy a označenia svojej prevádzky.

3.10 Prenajímateľ je povinný:

a) udržiavať Predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie tak, aby vyhovoval dojednanému Účelu nájmu, s výnimkou vykonávania Bežných opráv; Prenajímateľ však nie je povinný vykonávať akékoľvek stavebné, technické, organizačné alebo iné zásahy alebo opatrenia potrebné na to, aby Nájomca mohol získať alebo aby si mohol zachovať oprávnenie na vykonávanie činnosti v Predmete nájmu v súlade s Účelom nájmu,

b) vyvinúť rozumné úsilie na zaistenie plynulosti dodávok dohodnutých (podľa prílohy č. 3 Zmluvy) energií a médií do Predmetu nájmu resp. jeho príslušnej časti a zaistiť riadne plnenie ďalších Služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu. Prerušenie, zastavenie, výpadok resp. vadné poskytnutie dodávky energií, médií alebo plnenia Služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu nezakladá právo Nájomcu neplniť akýkoľvek záväzok podľa Zmluvy ani požadovať zníženie Nájomného či náhradu škody okrem prípadu, ak (i) prerušenie, zastavenie, výpadok alebo vadné poskytnutie budú zavinené Prenajímateľom a súčasne, (ii) ak povaha veci pripúšťa zjednanie nápravy a Prenajímateľ nezabezpečí odstránenie prerušenia, zastavenia, výpadku alebo vadného poskytovania do dvoch pracovných dní po doručení písomnej výzvy Nájomcu; v takom prípade bude mať Nájomca nárok na primerané zníženie Nájomného počnúc dňom nasledujúcim po uplynutí uvedenej lehoty na zjednanie nápravy, a to za predpokladu, že prerušenie, zastavenie, výpadok alebo vadné poskytnutie bude Nájomcovi brániť užívať Predmet nájmu dohodnutým spôsobom. Nájomca nebude mať právo na zľavu z Nájomného ani na náhradu škody z dôvodu prerušenia, zastavenia, výpadku alebo vadného poskytnutia, ktoré budú dôsledkom predpísaných alebo dodávateľom odporúčaných revízií, skúšok alebo obdobných zásahov v príslušných systémoch (napr. technických zariadeniach a rozvodoch),

c) zabezpečovať pravidelné technické revízie technických zariadení a rozvodov Budovy a Areálu zdravotníckeho zariadenia v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov (najmä elektroinštalácia, rozvodby plynu, bleskozvodov a pod.),

d) vykonať odčítanie množstva spotrebovaných energií a médií v Predmete nájmu podľa jednotlivých Podružných meračov vždy v čase, keď tak vykonajú dodávateľa energií a médií vo vzťahu k fakturačným meračom Prenajímateľa; o termíne odčítania je Prenajímateľ povinný upovedomiť Nájomcu v dostatočnom časovom predstihu. Ustanovenie tohto bodu platí len v prípade, že vo vzťahu k Predmetu nájmu sú inštalované a Prenajímateľom

prevádzkované podružné merače spotreby energií a médií. Bod 3.11 písm. t) OP nie je dotknutý,

e) poskytnúť Nájomcovi na jeho požiadanie k nahliadnutiu Dodávateľské faktúry.

3.11 Nájomca je povinný:

a) pri podpise Zmluvy predložiť Prenajímateľovi k nahliadnutiu originál potvrdenia o pridelení DIČ a ak je platcom DPH, aj kópiu registrácie IČ DPH. Všetky prípadné zmeny týkajúce sa daňovej registrácie je povinný ohlásiť Prenajímateľovi do 3 dní odo dňa, v ktorom zmena nastala,

b) užívať Predmet nájmu, Parkovacie miesta a Spoločné priestory budovy v súlade so Zmluvou a všeobecne záväznými právnymi predpismi,

c) plniť svoje povinnosti v oblasti ochrany pred požiarmi podľa § 4 a § 5 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci podľa zákona č. 124/2001 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v platnom znení, nakladania s odpadmi v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov a niesť za ich plnenie zodpovednosť

d) preukázateľne vyškolíť svojich zamestnancov a ďalšie osoby, ktoré sa budú podieľať na realizácii činnosti Nájomcu v Predmete nájmu o ochrane pred požiarmi a o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci ešte pred začatím vykonávania činnosti týmito osobami,

e) riadne a včas platiť Nájomné, Zálohové platby, Paušálne platby a ďalšie platby podľa Zmluvy a všeobecne záväzných právnych predpisov v súvislosti s nájomným vzťahom založeným Zmluvou; po dobu omeškania Nájomcu s akýmikoľvek úhradami je Prenajímateľ oprávnený pozastaviť v ním zvolenom rozsahu dodávku Služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu alebo zabrániť Nájomcovi v užívaní Predmetu nájmu, prípadne toto užívanie obmedziť,

f) vykonávať bežnú údržbu Predmetu nájmu a vykonávať Bežné opravy Predmetu nájmu na vlastné náklady, a to aj bez osobitného súhlasu Prenajímateľa. Potrebu údržby a opráv nad tento rozsah je Nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi a umožniť Prenajímateľovi ich vykonanie; v prípade potreby je Nájomca povinný vykonať neodkladné opatrenia na zamedzenie vzniku alebo zväčšenia škôd,

g) znášať obmedzenia v užívaní Predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie nevyhnutných opráv Predmetu nájmu, Budovy alebo Areálu zdravotníckeho zariadenia alebo ich častí bez nároku na Zlavu z Nájomného,

h) udržiavať čistotu a poriadok v Predmete nájmu, v Budove a Areáli zdravotníckeho zariadenia. Je tiež povinný riadne plniť svoje povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov a pokynov Prenajímateľa, pokiaľ ide o nakladanie s odpadom,

i) dodržiavať pravidlá a predpisy užívania Predmetu nájmu, Budovy a Areálu zdravotníckeho zariadenia prijaté Prenajímateľom, s ktorými bol Nájomca oboznámený, v záujme zachovania poriadku, čistoty, bezpečnosti, udržiavania dobrej povesti Prenajímateľa a osôb s ním prepojených,

j) zdržať sa akýchkoľvek stavebných úprav a stavebných zásahov v Predmete nájmu, Budove a Areáli zdravotníckeho zariadenia. Nájomca môže vykonať stavebné úpravy a stavebné zásahy v Predmete nájmu, Budove a Areáli zdravotníckeho zariadenia len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa, a to za Prenajímateľom určených podmienok. Súčasťou Prenajímateľom určených podmienok môže byť aj zákaz odstrániť výsledky úprav a zásahov po skončení nájmu. Za stavebné úpravy a stavebné zásahy sa pritom považujú aj také činnosti, ktorými sa mení vzhľad Predmetu nájmu (napr. maľovanie stien, výmena podlahových krytín a pod.), ako aj činnosti, ktorými sa zasahuje do stavebných konštrukcií (napr. vŕtanie dier, pribíjanie klinčov a pod.),

k) vnášať do Predmetu nájmu len také predmety a zariadenia, ktoré sú v riadnom technickom stave, a ktoré pri ich riadnom používaní neohrozia život, zdravie alebo majetok Prenajímateľa alebo tretích osôb,

l) zabezpečiť vo vlastnom mene a na vlastné náklady ochranu predmetov a zariadení, ktoré vnesie do Predmetu nájmu Nájomca alebo s jeho vedomím tretia osoba, a to pred poškodením, stratou, zničením a odcudzením. Rovnako je povinný vo vlastnom mene a na vlastné náklady zabezpečiť údržbu takýchto predmetov a zariadení v riadnom technickom stave podľa všeobecne záväzných právnych predpisov (najmä je povinný zabezpečiť odborné prehliadky a odborné skúšky /revízie zariadení/ a správy z vykonaných odborných prehliadok a odborných skúšok predložiť Podnájomcovi k nahliadnutiu kedykoľvek o to požiadá). Prenajímateľ nezodpovedá za poškodenie, stratu, zničenie alebo odcudzenie majetku Nájomcu alebo majetku iných osôb umiestneného v Predmete nájmu, ibaže Nájomca preukáže, že ku škode, strate, zničeniu alebo odcudzeniu jeho majetku došlo v dôsledku úmyselného konania Prenajímateľa,

m) strpieť vstup Prenajímateľa alebo ním poverenej osoby do Predmetu nájmu, ak je na to vážny dôvod (napr. havárie, revízie rozvodov a technických zariadení) alebo za účelom kontroly spôsobu užívania Predmetu nájmu Prenajímateľom,

n) počínať si tak, aby nedochádzalo k vzniku škôd na živote, zdraví alebo majetku Prenajímateľa alebo tretích osôb. Nájomca je povinný nahradiť Prenajímateľovi a tretím osobám všetku škodu, ktorá im vznikne v dôsledku správania sa Nájomcu,

o) chrániť pred stratou, poškodením, znehodnotením, zničením alebo zneužitím všetky prostriedky potrebné pre vstup do Predmetu nájmu, Budovy a Areálu zdravotníckeho zariadenia (napr. kľúče, prístupové čipové karty a pod.), ktoré mu zverí Prenajímateľ. V prípade porušenia tejto povinnosti (teda, ak dôjde k strate, poškodeniu, znehodnoteniu, zničeniu, zneužitiu prostriedkov potrebných pre vstup do Predmetu nájmu, Budovy alebo Areálu zdravotníckeho zariadenia), je Nájomca povinný túto skutočnosť bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi za účelom vykonania nápravy zo strany Prenajímateľa. Nájomca zodpovedá za náhradu vzniknutej škody (najmä náklady na výmenu zámok v Predmete nájmu, Budove a Areáli zdravotníckeho zariadenia a na zabezpečenie nových kľúčov pre viacerých nájomcov alebo užívateľov nebytových priestorov v Budove);

p) dojednať na vlastné náklady poistenie zodpovednosti za škodu s poisťovým krytím najmenej vo výške jednoročného Nájomného, minimálne vo výške 10.000 EUR a udržiavať toto poistenie v platnosti po celú Dobu nájmu. Na vyžiadanie je Nájomca povinný predložiť Prenajímateľovi potvrdenie o uzatvorení poistení,

q) uhradiť Prenajímateľovi všetky náklady, ktoré Prenajímateľovi vzniknú tým, že si voči nemu akákoľvek tretia osoba úspešne uplatní akýkoľvek nárok (napr. náhrada škody) v dôsledku správania sa Nájomcu v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu alebo Spoločných priestorov budovy; tento záväzok Nájomcu trvá i po skončení nájmu,

r) nahradiť všetku škodu (na živote, na zdraví, na majetku), ktorú spôsobí Nájomca alebo akákoľvek iná osoba, ktorá sa v Predmete nájmu, Budove alebo Areáli zdravotníckeho zariadenia bude zdržiavať s vedomím Nájomcu (napr. dodávateľ tovaru Nájomcu, pacient Nájomcu a pod.); to neplatí, ak škodu nahradí samotný škodca,

s) umiestňovať akékoľvek reklamy alebo označenia svojej prevádzky v exteriéri a interiéri Predmetu nájmu alebo Budovy a v Areáli zdravotníckeho zariadenia len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa a za podmienok podľa bodu 3.9 OP,

t) umožniť Prenajímateľovi alebo ním poverenej osobe vstup do Predmetu nájmu za účelom odpočtu stavu počítadiel Podružných meračov raz za mesiac, vždy k poslednému dňu príslušného kalendárneho mesiaca,

u) počas plynutia výpovednej lehoty umožniť záujemcovi o nájmu prehliadku Predmetu nájmu v prítomnosti Prenajímateľa alebo osoby ním poverenej. Nájomca však nesmie byť prehliadkou zbytočne obťažovaný,

v) ak tomu nebránia všeobecne záväzné právne predpisy, informovať Prenajímateľa o došlých písomnostiach v rámci exekučného konania, súdneho konania o výkon rozhodnutia,

dobrovoľnej dražby alebo iného konania uskutočňovaného ktorýmkoľvek osobami alebo orgánmi za účelom núteného výkonu splatnej pohľadávky týkajúceho sa akýmkoľvek spôsobom a v akomkoľvek rozsahu Predmetu nájmu,

3.12 Práva a povinnosti Zmluvných strán týkajúce sa užívania Predmetu nájmu, Spoločných priestorov Budovy a Areálu zdravotníckeho zariadenia vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov ostávajú zachované v rozsahu, v akom nie sú osobitne upravené v Zmluve alebo týchto OP.

#### Článok 4

##### Nájomné a úhrady za Služby súvisiace s užívaním Predmetu nájmu

4.1 Nájomné, Zálohové platby a Paušálne platby bude Nájomca uhrádzať na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom, a to na účet Prenajímateľa uvedený v príslušnej faktúre, s uvedením čísla faktúry ako variabilného symbolu.

4.2 Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ bude vystavovať faktúry v elektronickej podobe (vo všeobecne dostupnom formáte, napr. .pdf) a takto vystavené faktúry bude doručovať Nájomcovi elektronicke, na adresu elektronickej pošty Nájomcu uvedenú v záhlaví Zmluvy. V prípade objektívnej nemožnosti vystaviť alebo doručiť faktúru elektronicke bude táto vystavená a doručovaná písomne.

4.3 Zmluvné strany sa dohodli, že faktúra bude spĺňať náležitosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov, najmä zák. NR SR č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších zmien a doplnkov, bude obsahovať obchodné meno, sídlo a IČO Prenajímateľa a Nájomcu, odkaz na Zmluvu a presný popis predmetu fakturácie. Ak Nájomca zistí, že faktúra nie je vystavená riadne, je povinný bezodkladne vrátiť ju Prenajímateľovi a upozorniť ho na dôvod vrátenia. Až do doručenia riadne vystavenej faktúry nezačne plynúť lehota splatnosti Nájomného, Paušálnych platieb a Zálohových platieb.

4.4 Nájomné, Paušálne platby a Zálohové platby sa považujú za zaplatené dňom ich pripísania v plnej výške na účet Prenajímateľa.

4.5 Mesačné Nájomné platné k 31. decembru kalendárneho roka sa bude každoročne, vždy od 1. januára nasledujúceho roka (počnúc rokom nasledujúcim po roku, v ktorom nastane Deň vzniku nájmu), zvyšovať o výšku oficiálne stanovenej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok zverejnenej Štatistickým úradom SR. Pre prvý rok indexácie (teda pre prvý rok nasledujúci po roku, v ktorom nastane Deň vzniku nájmu) sa Nájomné zvýši spôsobom podľa predchádzajúcej vety s tým rozdielom, že zistená ročná miera inflácie sa uplatní len v rozsahu  $(12 - x) / 12$ , kde  $x$  znamená počet mesiacov kalendárneho roka predchádzajúcich mesiacu, v ktorom nastal Deň vzniku nájmu (príklad: ak Deň vzniku nájmu nastal v januári, potom  $x = 0$ ). Ak ročná miera inflácie zisťovaná podľa tohto bodu bude nulová alebo záporná, Nájomné sa neznižuje. Zvýšenie Nájomného oznámi Prenajímateľ Nájomcovi písomne spolu s novou prílohou č. 2 Zmluvy zohľadňujúcou zvýšenie Nájomného. Zvýšenie Nájomného sa uplatňuje súčinnosťou od prvého januára kalendárneho roka na ktorý sa Nájomné zvyšuje a od toho dňa sa výška Nájomného v bode 4.1 Zmluvy nahrádza výškou Nájomného podľa písomného oznámenia Prenajímateľa o zvýšení Nájomného a zároveň sa príloha č. 2 Zmluvy nahrádza novou prílohou č. 2, ktorá bude Nájomcovi doručená spolu s oznámením Prenajímateľa o zvýšení Nájomného. V prípade, že Prenajímateľ jednostranne zvýši Nájomné podľa tohto bodu, má Nájomca právo v lehote 20 pracovných dní odo dňa doručenia písomného oznámenia Prenajímateľa o zvýšení Nájomného vypovedať Zmluvu z dôvodu nesúhlasu so zvýšením Nájomného. Zvýšenie Nájomného podľa tohto bodu zaniká uplynutím lehoty 20 pracovných dní odo dňa doručenia písomného oznámenia Prenajímateľa o zvýšení Nájomného. Ak Nájomca Zmluvu z dôvodu

uvedeného v tomto bode 4.5 OP nevyovie Prenajímateľovi v lehote 20 pracovných dní odo dňa doručenia písomného oznámenia Prenajímateľa o zvýšení Nájomného, platí že Nájomca so zvýšením súhlasí. Prípadný doplatok Nájomného za toto obdobie je splatný spolu s najbližšie splatným Nájomným, a ak takéto najbližšie splatné Nájomné už nie je, tak do dňa skončenia nájmu.

4.6 Prenajímateľ má právo poskytnúť Nájomcovi zľavu z Nájomného, a to vo výške, za podmienok a spôsobom podľa osobitných dojednaní v Zmluve. Na poskytnutie zľavy nemá Nájomca právny nárok, a to ani v prípade, že v Zmluve je uvedená výška zľavy, podmienky jej priznania a spôsob uplatnenia.

4.7 Prenajímateľ je oprávnený v odôvodnených prípadoch jednostranne zvýšiť voči Nájomcovi výšku Zálohových platieb alebo Paušálnych platieb, a to najmä v prípade, ak dôjde zo strany dodávateľov Služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu voči Prenajímateľovi k zvýšeniu ceny alebo zálohových platieb za tieto služby (vrátane zvýšenia cien dodávaných médií resp. energií a distribučných poplatkov), ako aj v prípade objektívne očakávaného zvýšenia nákladov za Služby spojené s užívaním Predmetu nájmu, za ktoré je Nájomca povinný uhrádzať Paušálne platby (najmä s prihliadnutím na výšku celkových nákladov za predchádzajúci rok, očakávaných nákladov na prevádzku, údržbu, opravy a správu Budovy alebo Areálu zdravotníckeho zariadenia a pod.). Zvýšenie Zálohových platieb alebo Paušálnych platieb oznámi Prenajímateľ Nájomcovi písomne, spolu s novou prílohou č. 3 Zmluvy zohľadňujúcou zvýšenie Zálohových platieb alebo Paušálnych platieb. Zvýšenie (i) Zálohových platieb je účinné odo dňa, kedy nastala skutočnosť, ktorá odôvodňuje zvýšenie Zálohových platieb podľa tohto bodu 4.7 OP a zvýšenie (ii) Paušálnych platieb je účinné od prvého januára kalendárneho roka, v ktorom Prenajímateľ doručil Nájomcovi oznámenie o zvýšení Zálohových platieb alebo Paušálnych platieb a prílohu č. 3 Zmluvy a od toho dňa sa výška Zálohových platieb v bode 4.2.a Zmluvy alebo výška Paušálnych platieb v bode 4.2.b Zmluvy nahrádza výškou Zálohových platieb alebo výškou Paušálnych platieb podľa písomného oznámenia Prenajímateľa o zvýšení Zálohových platieb alebo Paušálnych platieb a zároveň sa príloha č. 3 Zmluvy nahrádza novou prílohou č. 3, ktorá bude Nájomcovi doručená spolu s oznámením Prenajímateľa o zvýšení Zálohových platieb alebo Paušálnych platieb. V prípade, že Prenajímateľ jednostranne zvýši výšku Zálohových platieb alebo Paušálnych platieb, má Nájomca právo v lehote 20 pracovných dní odo dňa doručenia písomného oznámenia Prenajímateľa o zvýšení Zálohových platieb alebo Paušálnych platieb vypovedať Zmluvu z dôvodu nesúhlasu so zvýšením Zálohových platieb alebo Paušálnych platieb s tým, že v takom prípade sa tretia veta tohto bodu neaplikuje a počas plynutia výpovednej lehoty platí výška Zálohových platieb a Paušálnych platieb aktuálne platná ku dňu doručenia písomného oznámenia Prenajímateľa o zvýšení Zálohových platieb alebo Paušálnych platieb. Právo Nájomcu vypovedať Zmluvu z dôvodu nesúhlasu so zvýšením Zálohových platieb alebo Paušálnych platieb zaniká uplynutím lehoty 20 pracovných dní odo dňa doručenia písomného oznámenia Prenajímateľa o zvýšení Zálohových platieb alebo Paušálnych platieb. Ak Nájomca Zmluvu z dôvodu uvedeného v tomto bode 4.7 OP nevyovie Prenajímateľovi v lehote 20 pracovných dní odo dňa doručenia písomného oznámenia Prenajímateľa o zvýšení Zálohových platieb alebo Paušálnych platieb, platí že Nájomca so zvýšením súhlasí. Prípadný doplatok z dôvodu zvýšenia Zálohových platieb a Paušálnych platieb podľa oznámenia Prenajímateľa podľa tohto bodu, za obdobie odo dňa ich účinnosti podľa tretej vety tohto bodu do konca kalendárneho mesiaca, v ktorom bolo oznámenie Prenajímateľa podľa tohto bodu doručené Nájomcovi, je Prenajímateľ oprávnený prerozdeliť na kalendárne mesiace zostávajúce do konca kalendárneho roka. V prípade skončenia nájmu pred uplynutím obdobia podľa predchádzajúcej vety, je Prenajímateľ oprávnený zostávajúcu časť doplatku po skončení nájmu vyúčtovať Nájomcovi spolu s posledným splatným Nájomným.

4.8 Nájomné, Zálohové platby a Paušálne platby pripadajúce na neúplný kalendárny mesiac na začiatku a na konci nájomného vzťahu sa určia pomerne podľa počtu dní trvania nájomného vzťahu v danom kalendárnom mesiaci.

4.9 V prípade omeškania s úhradou Nájomného, Zálohovej platby alebo Paušálnej platby alebo akejkolvek inej platby súvisiacej s nájomným vzťahom založeným Zmluvou je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu úrok z omeškania vo výške podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.

4.10 Nájomné, Zálohové platby a Paušálne platby boli určené dohodou Zmluvných strán v súlade so zákonom 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších zmien a doplnkov.

## **Článok 5 Skončenie nájmu**

5.1 Nájom môže skončiť písomnou dohodou Zmluvných strán, výpoveďou, odstúpením alebo z iných dôvodov podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.

5.2 Pri skončení nájmu písomnou dohodou Zmluvných strán nájom skončí ku dňu uvedenému v dohode; ak deň skončenia nájmu nebude v dohode uvedený, skončí sa nájom dňom nasledujúcim po dni, keď bola písomná dohoda uzavretá.

5.3 Zmluvné strany môžu vypovedať túto Zmluvu písomne, a to

- a. z konkrétnych výpovedných dôvodov
- b. bez existencie výpovedného dôvodu.

5.4 Výpoveď musí mať písomnú formu, musí v nej byť vždy uvedený buď konkrétny výpovedný dôvod alebo v nej musí byť výslovne uvedené, že Zmluva sa vypovedá bez dôvodu a súčasne musí byť doručená druhej Zmluvnej strane, inak je výpoveď neúčinná.

5.5 Za konkrétny výpovedný dôvod sa bude považovať

- a. užívanie Predmetu nájmu v rozpore so Zmluvou,
- b. nedodržovanie predmetu Zmluvy alebo Účelu nájmu,
- c. omeškanie s úhradou Nájomného alebo Zálohovej platby alebo Paušálnej platby alebo Vyúčtovania o viac ako jeden mesiac,
- d. poškodzovanie Predmetu nájmu nad rámec bežného opotrebenia Nájomcom alebo inými osobami s jeho vedomím,
- e. hrubé narušenie pokoja alebo poriadku v Budove alebo Areáli zdravotníckeho zariadenia, v ktorom sa nachádza Predmet nájmu Nájomcom alebo inými osobami s jeho vedomím,
- f. prenechanie Predmetu nájmu alebo jeho časti do užívania (odplatného alebo bezodplatného) tretej osobe bez súhlasu Prenajímateľa,
- g. vykonanie stavebných zásahov alebo iných podstatných zmien Predmetu nájmu bez súhlasu Prenajímateľa,
- h. porušenie povinností vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov alebo hygienických predpisov a noriem pri realizácii činností spadajúcich do rámca Účelu nájmu,
- i. porušenie ďalších povinností vyplývajúcich z právneho vzťahu založeného Zmluvou,
- j. existencia právoplatného rozhodnutia orgánu verejnej moci, v dôsledku ktorého by ďalšie trvanie na nájomnom vzťahu nebolo v súlade s právnymi predpismi alebo by spôsobovalo značnú nerovnováhu v právnom postavení Prenajímateľa a Nájomcu (vrátane rozhodnutia o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať Predmet nájmu),
- k. ide o podnájom nebytového priestoru v nehnuteľnosti vydanéj oprávnenej osobe podľa zákona č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd,
- l. ide o nájom nebytového priestoru v nehnuteľnosti prevedenej pôvodnému vlastníkovi podľa zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku,
- m. Nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu najal,
- n. Predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilým na užívanie na Účel nájmu,

- o. Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti udržiavať Predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie v súlade s Účelom nájmu alebo poskytovať resp. zabezpečovať plnenia spojené s užívaním Predmetu nájmu,
- p. rozhodnutie orgánu Prenajímateľa alebo Nájomcu o jeho zrušení a likvidácii,
- q. nepredvídateľné živelné a havarijné udalosti,
- r. Nájomca alebo Prenajímateľ neumožňuje alebo znemožňuje riadne užívanie Predmetu nájmu,
- s. ak sa Prenajímateľovi uloží povinnosť uzavrieť zmluvu s prikázaným nájomcom.

5.6 Nájomca aj Prenajímateľ sú oprávnení vypovedať Zmluvu aj bez existencie osobitného výpovedného dôvodu.

5.7 Výpovedná lehota pri výpovedi z konkrétneho výpovedného dôvodu podľa bodu 5.5 OP je 1 mesiac a začne plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej Zmluvnej strane.

5.8 Výpovedná lehota pri výpovedi zo strany Nájomcu podľa bodu 4.5 OP, 4.7 OP a 8.4 písmeno d) OP je 3 mesiace a začne plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej Zmluvnej strane.

5.9 Výpovedná lehota pri výpovedi bez existencie výpovedného dôvodu je 3 mesiace a začne plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej Zmluvnej strane.

5.10 Ak však počas plynutia výpovednej lehoty určenej podľa bodu 5.8 OP alebo 5.9 OP dôjde k vypovedaniu Zmluvy na základe konkrétneho výpovedného dôvodu podľa bodu 5.5 OP, výpovedná lehota určená podľa bodu 5.9 OP alebo 5.8 OP trvá len do uplynutia výpovednej lehoty podľa bodu 5.7 OP.

5.11 Nájomca nemá právo vypovedať Zmluvu z dôvodu zmeny vlastníka Budovy alebo jej časti.

5.12 Dôvody, pre ktoré možno vypovedať nájom nebytových priestorov a odstúpiť od Zmluvy sa pritom považujú za dôvody, pre ktoré možno vypovedať aj nájom Parkovacích miest, a pre ktoré odstúpiť aj od Zmluvy o nájme Parkovacích miest.

5.13 Odstúpenie od Zmluvy bude účinné odo dňa doručenia oznámenia o odstúpení druhej Zmluvnej strane, a teda Zmluva zanikne k takémuto dňu. Ak nie je výslovne dohodnuté inak, Zmluvné strany si nebudú vracaať plnenia, ktoré si navzájom poskytli na základe Zmluvy do dňa skončenia Zmluvy odstúpením jednej zo Zmluvných strán.

5.14 Po skončení nájmu je Nájomca povinný vrátiť Prenajímateľovi Predmet nájmu v pôvodnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie (najmä bez väd a poškodení presahujúcich mieru obvyklého opotrebenia), vypratane a vyčistené na náklady Nájomcu; to neplatí v rozsahu, v akom Prenajímateľ bude výslovne súhlasiť s ponechaním Predmetu nájmu v stave, v akom sa nachádzal ku dňu skončenia nájmu. Nájomca nesmie Predmet nájmu uvádzať do pôvodného stavu v rozsahu, v akom Prenajímateľ v súhlase podľa bodu 3.11 písm. j) zakázal odstránenie výsledkov stavebných úprav a stavebných zásahov. Taktiež je povinný vrátiť Prenajímateľovi všetky prostriedky potrebné pre vstup do Budovy, Areálu zdravotníckeho zariadenia a Predmetu nájmu. Za súčasť vypratania Predmetu nájmu sa považuje aj odstránenie označení Nájomcu a reklám z Predmetu nájmu, Budovy, Areálu zdravotníckeho zariadenia a Spoločných priestorov budovy.

5.15 V prípade skončenia nájmu dohodou, výpoveďou alebo iným spôsobom, pri ktorom Nájomca s predstihom aspoň 25 dní pozná alebo môže poznať dátum skončenia nájmu, Nájomca uskutoční vypratanie Predmetu nájmu tak, aby mohol vrátiť vypratany Predmet nájmu v posledný deň trvania nájmu.

5.16 V prípade skončenia nájmu odstúpením od Zmluvy alebo iným spôsobom, pri ktorom Nájomca s predstihom aspoň 25 dní nepozná alebo nemôže poznať dátum skončenia nájmu, Nájomca uskutoční vypratanie Predmetu nájmu a vrátenie Predmetu nájmu bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 5 dní odo dňa skončenia nájmu; ak v tomto prípade došlo k skončeniu nájmu z dôvodov na strane Nájomcu, Prenajímateľ je oprávnený požadovať od Nájomcu

finančnú kompenzáciu výpadku príjmov, a to vo výške alikvotnej časti Nájomného, Zálohových platieb a Paušálnych platieb (spolu s DPH) za čas od skončenia nájmu do odovzdania vyprataného Predmetu nájmu Prenajímateľovi, pričom kompenzácia je splatná do 5 dní odo dňa doručenia výzvy Prenajímateľa na jej zaplatenie; toto dojednanie o kompenzácii nevyklučuje právo Prenajímateľa žiadať tiež zákonnú náhradu škody vo výške presahujúcej uhradenú kompenzáciu.

5.17 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca nemá počas nájmu ani v súvislosti s jeho skončením právo na zaplatenie protihodnoty toho, o čo sa zvýšila hodnota Predmetu nájmu, Budovy resp. Areálu zdravotníckeho zariadenia; to neplatí, ak sa k tomu Prenajímateľ zaviazal osobitným písomným vyhlásením.

5.18 V prípade, že Nájomca nevypracuje Predmet nájmu alebo neodovzdá Predmet nájmu po skončení nájmu Prenajímateľovi, Prenajímateľ je oprávnený bez upozornenia Nájomcu ukončiť poskytovanie Služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu, taktiež vstúpiť do Predmetu nájmu, vymeniť zámky či inak zablokovať vstup do Predmetu nájmu a na náklady Nájomcu odstrániť veci, ktoré sa v Predmete nájmu budú nachádzať a uložiť ich na Prenajímateľom zvolenom mieste, zničiť ich alebo s nimi naložiť ako s odpadom. V takom prípade je zároveň Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu bez ohľadu na jeho zavinenie zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške súčtu jednemesačného Nájomného a jednemesačnej Paušálnej platby a jednemesačnej Zálohovej platby, všetko v sadzbách platných ku dňu skončenia nájmu, a to za každé, aj začaté dva týždne omeškania, pričom za týždeň sa považuje sedem za sebou idúcich kalendárnych dní. Zmluvná pokuta podľa tohto bodu je splatná do 10 dní odo dňa doručenia výzvy Prenajímateľa na jej zaplatenie. Nájomca je taktiež povinný nahradiť všetky škody vzniknuté Prenajímateľovi priamo či nepriamo, a to v rozsahu prevyšujúcom zaplatenú zmluvnú pokutu.

5.19 Ust. § 14 písm. c) Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov sa na nájom podľa Zmluvy použije iba v prípade, ak Nájomca zanikne bez právneho nástupcu.

5.20 Zánikom vzťahu založeného Zmluvou nezaniká povinnosť Nájomcu uhradiť prípadný nedoplatok zistený na základe Vyúčtovania.

## Článok 6 Doručovanie

6.1 Doručením akýchkoľvek písomností na základe Zmluvy alebo v súvislosti s právnym vzťahom založeným Zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučené prostredníctvom držiteľa poštovej licencie (najmä Slovenská pošta, a. s.) alebo kuriérom s potvrdením prevzatia zásielky osobou oprávnenou preberať za adresáta písomnosti, a to na adresu sídla adresáta zapísanú v deň expedovania zásielky v obchodnom registri alebo inom registri, v ktorom bude adresát ku dňu expedovania zásielky zapísaný a ak adresa sídla nebude v registri zapísaná, tak na adresu sídla uvedenú v záhlaví Zmluvy. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý adresát odoprie zásielku doručovanú držiteľom poštovej licencie prevziať, ako aj deň vrátenia nedoručenej zásielky doručovanej držiteľom poštovej licencie odosielateľovi, a to bez ohľadu na dôvod vrátenia.

Oznámenia a dokumenty, ktoré nezakladajú, nemenia ani nerušia práva a povinnosti Zmluvných strán je možné doručovať aj elektronicky, na adresu elektronickej pošty Zmluvnej strany uvedenú v záhlaví Zmluvy. Elektronická zásielka sa považuje za doručenie okamihom (i) dôjdenia správy na poštový server prevádzkovaný poskytovateľom služieb elektronickej pošty adresátovi alebo (ii) odmietnutím prevzatia správy poštovým serverom prevádzkovaným poskytovateľom služieb elektronickej pošty adresátovi. Tento spôsob doručovania sa uplatní aj na doručovanie faktúr a na oznámenia a dokumenty, pri ktorých Zmluva alebo OP výslovne predpokladajú elektronické doručovanie.

## Článok 7 Mlčanlivosť

7.1 Zmluvné strany sa zaväzujú zachovávať mlčanlivosť o dôverných informáciách, ktorými sa rozumejú obchodné, právne, finančné, prevádzkové a ďalšie skutočnosti, informácie a údaje týkajúce sa Zmluvných strán, Zmluvy a jej plnenia Zmluvnými stranami, vrátane jej prípadných dodatkov, alebo s ňou súvisiacich, s výnimkou:

a) informácií, ktoré sú v deň uzavretia Zmluvy verejne známymi alebo ktoré sa už v tento deň dali zadovážiť z bežne dostupných zdrojov

b) informácií, ktoré sa stali po dni uzavretia Zmluvy verejne známymi alebo ktoré sa po tomto dni už dajú zadovážiť z bežne dostupných zdrojov, a to inak než v dôsledku porušenia povinnosti Zmluvnej strany zachovávať mlčanlivosť

c) informácií, z ktorých povahy vyplýva, že Zmluvná strana nemá záujem o ich utajenie, ak ich Zmluvná strana výslovne neoznačila za dôverné

7.2 Zmluvné strany sa zaväzujú, že dôverné informácie ďalej neposkytnú tretím osobám a ani neumožnia prístup tretích osôb k dôverným informáciám.

7.3 Povinnosť mlčanlivosti sa nevzťahuje na prípady, kedy

a) Zmluvná strana zverejnila, sprístupnila tretej osobe alebo použila dôverné informácie s predchádzajúcim písomným súhlasom druhej Zmluvnej strany

b) Zmluvná strana sprístupnila dôverné informácie v nevyhnutne potrebnom rozsahu a na nevyhnutne potrebný čas členom svojich orgánov, zamestnancom alebo iným povereným osobám, auditorom alebo právnym, účtovným, daňovým a iným poradcom Zmluvnej strany, ktorí sú viazaní ohľadom im sprístupnených dôverných informácií povinnosťou mlčanlivosti na základe zákona alebo uzavretej zmluvy, financujúcemu veriteľovi alebo poisťovateľovi Zmluvnej strany (vrátane financujúceho veriteľa alebo poisťovateľa, s ktorým Zmluvná strana vstúpila do rokovania o poskytovaní jeho služieb)

c) na základe všeobecne záväzných právnych predpisov vznikne Zmluvnej strane povinnosť poskytnúť dôverné informácie; ak tomu nebráni úprava podľa všeobecne záväzných právnych predpisov, Zmluvná strana je povinná informovať druhú Zmluvnú stranu o vzniku povinnosti poskytnúť dôverné informácie na základe zákona a o spôsobe a rozsahu, akým, resp. v akom ju plnila

d) zmluvná strana použila potrebné informácie alebo dokumenty v prípadných súdnych, rozhodcovských, správnych a iných konaniach ohľadom práv a povinností vyplývajúcich zo Zmluvy alebo s ňou súvisiacich

e) Prenajímateľ sprístupní dôverné informácie v nevyhnutne potrebnom rozsahu a na nevyhnutne potrebný čas tretej osobe, s ktorou vstúpil Prenajímateľ alebo priamy či nepriamy akcionár resp. spoločník Prenajímateľa do rokovania o akvizícii Predmetu nájmu resp. Budovy alebo Areálu zdravotníckeho zariadenia (napríklad predajom majetku alebo predajom akcií či podielu) alebo do rokovania o prevode jednotlivého práva zo Zmluvy alebo o prevode práv a povinností zo Zmluvy ako celku, ak bude takáto tretia osoba viazaná ohľadom jej sprístupnených dôverných informácií povinnosťou mlčanlivosti na základe zákona alebo uzavretej zmluvy

f) použitie informácií je potrebné na plnenie Zmluvy alebo uplatňovanie či bránenie práv Zmluvnej strany.

7.4 Zmluvné strany sa zároveň zaväzujú, že priamo a ani prostredníctvom inej osoby nepoužijú dôverné informácie v rozpore s ich účelom pre seba alebo pre inú osobu alebo v rozpore so záujmami druhej Zmluvnej strany.

7.5 Záväzky Zmluvných strán ohľadom povinnosti mlčanlivosti nie sú časovo obmedzené a trvajú aj po skončení právneho vzťahu založeného Zmluvou.

## Článok 8 Osobitné a záverečné ustanovenia

8.1 Tieto OP sú uverejnené na webovom sídle Prenajímateľa <https://pentahospitals.sk/o-nas/#dokumenty>. Odchylné dojednania v Zmluve majú prednosť pred znením týchto OP.

8.2 Nájomca je oprávnený previesť svoje práva vyplývajúce zo Zmluvy na tretiu osobu len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.

8.3 Právny vzťah založený Zmluvou sa v rozsahu, v akom nie je osobitne upravený v Zmluve ani v OP riadi slovenským právnym poriadkom, a v jeho rámci Zákonom o nájme a podnájme nebytových priestorov, ustanoveniami Občianskeho zákonníka o nájmovej zmluve (ust. § 663 a nasl.) a podľa ustanovení Obchodného zákonníka.

8.4 Zmluvu možno meniť:

a) dohodou Zmluvných strán, a to vo forme písomných a očíslovaných dodatkov k Zmluve,

b) v prípadoch výslovne uvedených v Zmluve,

c) jednostranne zo strany Prenajímateľa podľa bodu 4.5 OP a 4.7 OP,

d) jednostranne zo strany Prenajímateľa formou vydania nového znenia OP a uverejnenia tohto nového znenia OP na webovom sídle Prenajímateľa podľa bodu 8.1 bez potreby súčasného doručenia nového znenia Nájomcovi. Nadobudnutím účinnosti nového uverejneného znenia OP tieto nahrádzajú doposiaľ platné a účinné znenie OP a tvoria neoddeliteľnú súčasť Zmluvy. Nájomca je povinný priebežne sledovať webové sídlo Prenajímateľa podľa bodu 8.1 za účelom zistenia, či nedošlo k zmene OP. Nájomca má právo v lehote 15 kalendárnych dní odo dňa uverejnenia nového znenia OP na webovom sídle Prenajímateľa podľa bodu 8.1 vypovedať Zmluvu z dôvodu nesúhlasu s týmto novým znením OP s tým, že v takom prípade až do uplynutia výpovednej lehoty platí znenie OP platné a účinné bezprostredne pred dňom účinnosti uverejneného nového znenia OP. Právo Nájomcu vypovedať Zmluvu z dôvodu nesúhlasu s novým znením OP zaniká márnym uplynutím lehoty 15 kalendárnych dní odo dňa uverejnenia nového znenia OP na webovom sídle Prenajímateľa podľa bodu 8.1. Ak Nájomca Zmluvu z dôvodu uvedeného v tomto bode 8.4 písmeno d) OP nevyovie Prenajímateľovi, platí že Nájomca so uverejneným znením OP súhlasí.

e) jednostranne, pokiaľ ide o zmenu údajov kontaktných osôb Zmluvných strán

8.5 Spory týkajúce sa Zmluvy a právnych vzťahov vzniknutých zo Zmluvy alebo v súvislosti s ňou, vrátane napríklad sporov o platnosť a účinnosť Zmluvy, jej trvanie resp. skončenie, náhradu škody a vydanie bezdôvodného obohatenia týkajúce sa Zmluvy, spadajú do právomoci príslušných súdov Slovenskej republiky. Aplikujú sa procesné normy slovenského právneho poriadku

8.6 Ak Zmluva alebo OP odkazujú na konkrétne ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov, ide o odkazy na znenie týchto ustanovení účinné ku dňu uzavretia Zmluvy. Ak sa po uzavretí Zmluvy stanú odkazy podľa predchádzajúcej vety neaktuálnymi (v dôsledku prečíslovania príslušného ustanovenia, nahradenia príslušného, všeobecne záväzného právneho predpisu iným, všeobecne záväzným právnym predpisom alebo z iného dôvodu), strácajú tieto odkazy záväznosť a použijú sa len ako výkladové pravidlo pri aplikácii ustanovenia všeobecne záväzného právneho predpisu, ktoré sa na daný prípad vzťahuje.

8.7 Ak niektoré ustanovenia Zmluvy alebo OP nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť a účinnosť ostatných ustanovení, pričom Zmluvné strany sa zaväzujú neplatnú alebo neúčinnú úpravu nahradiť novým platným a účinným dojednaním, ktoré sa bude v medziach právnych možností čo najviac približovať zmyslu a účelu nahrádzaného ustanovenia a Zmluvy. Do nahradenia sa namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení použije právna úprava, ktorá sa bude v medziach právnych možností čo najviac približovať zmyslu a účelu Zmluvy.

***Tieto OP sú uverejnené dňa 01.09.2025 a nadobúdajú účinnosť po uplynutí 15 kalendárnych dní odo dňa ich uverejnenia.***