

Zmluva o podnájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení

Nájomca: **Východoslovenské tlačiarne, a.s.**
so sídlom Letná 47, 042 67 Košice
IČO: 31 717 179
IČ DPH: SK2020486369
registrácia: Obchodný register Okresného súdu Košice I, oddiel Sa, vložka číslo 681/V
bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
IBAN: SK40 0200 0000 0000 1070 8512
zastúpený: Ľubica Tomková, člen predstavenstva

Podnájomca: **Úrad pre dohľad nad zdravotnou starostlivosťou**
so sídlom: Želova 2, 829 24 Bratislava
IČO: 30 796 482
DIČ : 2021904456
zriadený zákonom č. 581/2004 Z. z. o zdravotných poisťovniach, dohľade nad zdravotnou starostlivosťou a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK57 8180 0000 0070 0019 8055
zastúpený: MUDr. Monika Pažinková, MPH, MBA, predsedníčka

uzatvárajú podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení túto zmluvu o podnájme nebytových priestorov:

I. Predmet zmluvy

1. Vylučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa na ulici Letná 47 v Košiciach je spoločnosť VST Košice, s.r.o., Letná 47, 040 01 Košice. Predmetná nehnuteľnosť je zapísaná v katastri nehnuteľností pre okres Košice I, obec Košice – Sever, katastrálne územie Severné Mesto na liste vlastníctva č. 7313, ktorý tvorí Prílohu č. 1 k tejto zmluve.
2. Oprávnenie nájomcu uzavrieť zmluvu o podnájme vyplýva zo Zmluvy o nájme nebytových priestorov uzavretej s vlastníkom nehnuteľnosti – prenajímateľom VST Košice, s.r.o., na základe ktorej prenajímateľ prenecháva nebytové priestory uvedené v bode 1. tohto článku do nájmu nájomcovi na účel vykonávania jeho podnikateľskej činnosti a prenechania predmetu nájmu do podnájmu. Nájomca je povinný podnájomcovi kedykoľvek na požiadanie preukázať svoje oprávnenie prenechať prenajatý priestor do podnájmu formou nahliadnutia do Zmluvy o nájme nebytových priestorov uzavretej s vlastníkom nehnuteľnosti.
3. Predmetom podnájmu podľa tejto zmluvy sú nebytové priestory na 1. nadz. podlaží takto popísanej stavby vo výmere **238,70 m²** nebytové priestory na 2.nadz. podlaží vo výmere **310,30 m²**, a skladové priestory v suteréne o výmere **8,50 m²** /ďalej predmet podnájmu/. Prenajímané priestory sú špecifikované pôdorysným nákrešom v Prílohe č. 2, ktorá tvorí súčasť tejto zmluvy.
4. Nájomca dáva do podnájmu podnájomcovi predmet podnájmu špecifikovaný v bode 3 tohto článku v uvedenom rozsahu za odplatu špecifikovanú v čl. IV. tejto zmluvy.

II. Účel podnájmu

Podnájomca sa zaväzuje, že bude nebytové priestory, ktoré tvoria predmet podnájmu, užívať na laboratórne a administratívne práce.

III. Doba podnájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na dobe podnájmu odo dňa 15.10.2014 na dobu určitú do 31.12.2016.
2. K odovzdaniu a prevzatíu predmetu podnájmu dôjde najneskôr v prvý deň dohodnutej doby podnájmu, uvedenej v ods. 1 tohto článku. Odovzdanie a prevzatie predmetu podnájmu sa uskutoční za účasti poverených zástupcov

obidvoch zmluvných strán. Podnájomca vyhlasuje, že pred uzatvorením tejto zmluvy bol oboznámený s predmetom podnájmu.

IV. Cena podnájmu a služieb spojených s podnájomom

1. Nájomca a podnájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu podnájmu podľa tejto zmluvy vo výške **36,00 EUR + DPH/m²/rok**, celkom za 557,50 m²: 20070,00 EUR + DPH/rok (ďalej v texte aj ako „základné nájomné“). Podnájomca záväzne prehlasuje, že dojednanú cenu je schopný platiť a takto aj bude činiť postupom podľa tejto zmluvy.
2. Základné nájomné bude podnájomca platiť mesačne vopred, vždy k poslednému dňu príslušného kalendárneho mesiaca, predchádzajúceho platenému mesačnému obdobiu. Nájomca doručí podnájomcovi faktúru vždy k prvému dňu kalendárneho mesiaca, predchádzajúceho platenému obdobiu. Ak nájomca doručí podnájomcovi faktúru neskôr, predlžuje sa lehota splatnosti faktúry o počet dní omeškania s jej doručením.
3. Podnájomca sa zaväzuje, že základné nájomné bude vopred uhrádzať pravidelnými mesačnými splátkami vo výške **1672,50 EUR + DPH (slovom jedentisícšesťstosedemdesiatdva EUR a päťdesiat eurocentov + DPH)**, na účet nájomcu, na základe faktúry vyhotovenej nájomcom.
4. Povinnosť podnájomcu zaplatiť nájomné je splnená dňom pripísania platby v prospech účtu nájomcu.
5. Nájomca má právo raz ročne aktualizovať výšku nájomného o mieru inflácie za predchádzajúci rok zverejnenú Štatistickým úradom SR. Takto upravené nájomné je podnájomca povinný platiť od mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom mu bolo doručené písomné oznámenie nájomcu o úprave výšky nájomného..
6. Podnájomca sa zaväzuje hradiť spolu s nájomným aj cenu služieb poskytovaných mu nájomcom, resp. sprostredkované cez nájomcu. Pre účely tejto zmluvy ide o dodávku:
 - elektrická energia,
 - vodné, stočné, stočné – zrážková voda,
 - teplo (dodávka plynu),
 - odvoz komunálneho odpadu,
7. Nájomca a podnájomca sa dohodli na cene za služby spojené s podnájomom vo výške **42,00 EUR + DPH/m²/rok**, celkom za 549,00 m²: 23058,00 EUR + DPH/rok. Podnájomca záväzne prehlasuje, že dojednanú cenu je schopný platiť a takto aj bude činiť postupom podľa tejto zmluvy.
8. Podnájomca sa zaväzuje, že cenu za služby spojené s podnájomom bude uhrádzať mesačne vopred na základe faktúry vystavenej nájomcom, vždy k poslednému dňu príslušného kalendárneho mesiaca, predchádzajúceho platenému mesačnému obdobiu vo výške **1921,50 EUR + DPH (slovom jedentisícdeväťstodvadsaťjeden EUR a päťdesiat eurocentov + DPH)** na účet nájomcu, na základe faktúry vyhotovenej nájomcom. Nájomca doručí podnájomcovi faktúru vždy k prvému dňu kalendárneho mesiaca, predchádzajúceho platenému obdobiu. Ak nájomca doručí podnájomcovi faktúru neskôr, predlžuje sa lehota splatnosti faktúry o počet dní omeškania s jej doručením.
9. Nájomca a podnájomca sa dohodli na prenájme 1 parkovacieho miesta v cene **30,00 EUR + DPH/1 parkovacie miesto/mesiac**. Nájomné za parkovacie miesto bude podnájomca uhrádzať mesačne vopred na základe faktúry vystavenej nájomcom, vždy k poslednému dňu príslušného kalendárneho mesiaca, predchádzajúceho platenému mesačnému obdobiu vo výške 30,00 EUR + DPH (slovom tridsať EUR + DPH), na účet nájomcu, na základe faktúry vyhotovenej nájomcom. Nájomca doručí podnájomcovi faktúru vždy k prvému dňu kalendárneho mesiaca, predchádzajúceho platenému obdobiu. Ak nájomca doručí podnájomcovi faktúru neskôr, predlžuje sa lehota splatnosti faktúry o počet dní omeškania s jej doručením.
10. Podnájomca má nebytové priestory, ktoré sú predmetom podnájmu, prenajaté ako jediný podnájomca a ich upratovanie si podnájomca zabezpečí samostatne.
11. Pre prípad omeškania podnájomcu s ktoroukoľvek platbou podľa tejto zmluvy má nájomca právo po dobu, v ktorej je podnájomca v omeškaní s platbou, na úroky z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Úhradou úrokov z omeškania nie je dotknuté právo nájomcu na náhradu škody.

V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný vzdať sa konania, ktoré by bolo v rozpore s touto zmluvou a bránilo by riadnemu užívaniu priestorov podnájomcom.
2. Nájomca vyhlasuje, že nehnuteľnosť špecifikovaná v článku I. ods. 1 tejto zmluvy, je poistená. Poistenie sa vzťahuje na živelné poistenie a poistenie zodpovednosti za škodu.
3. Poistenie majetku vneseného do predmetu podnájmu je vo výlučnej kompetencii podnájomcu a nájomca nenesie žiadnu zodpovednosť za veci vnesené do predmetu podnájmu.

4. Podnájomca je oprávnený užívať predmet podnájmu len obvyklým spôsobom a v súlade s touto zmluvou. Je povinný chrániť predmet podnájmu pred poškodením a zničením. V prípade vzniku škody nájomcovi zavinenej jeho konaním, je podnájomca povinný túto nahradiť poškodenému.
5. V prípade vzniku škody podnájomcovi zavinenej konaním nájomcu alebo porušením zákonnej alebo zmluvnej povinnosti nájomcu, je nájomca povinný túto škodu nahradiť podnájomcovi.
6. Podnájomca bude vykonávať čistenie a upratovanie predmetu podnájmu, a všetky opravy, revíziu, údržbu, čistenie, upratovanie vnútorného vybavenia podnájomcu, zariadenia, technológií inštalovaných podnájomcom v predmete podnájmu, alebo toho vybavenia, zariadení, technológií, ktoré sú v jeho vlastníctve. Podnájomca vždy odstráni znečistenie a odpad vzniknutý jeho činnosťou, činnosťou jeho zamestnancov a tretích osôb vstupujúcich do predmetu podnájmu s jeho súhlasom. Podnájomca vždy odstráni poškodenie nehnuteľností špecifikovaných v článku I. ods.1 tejto zmluvy spôsobené jeho činnosťou.
7. Podnájomca zabezpečuje bežnú údržbu a drobné opravy neprevyšujúce sumu 300 EUR za jednu opravu v predmete podnájmu a znáša na svoju ťarchu všetky náklady s tým spojené. Náklady na opravy prevyšujúce sumu 300 EUR znáša nájomca. Podnájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi potrebu väčších opráv, ktoré má nájomca urobiť a umožniť nájomcovi vstup do priestorov podnájmu na vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv. Podnájomca zodpovedá nájomcovi za škody, ktoré vznikli na prenajatom majetku v prípade nesplnenia tejto jeho oznamovacej povinnosti.
8. Podnájomca je povinný bezodkladne oznámiť nájomcovi akúkoľvek ním zistenú hrozbu vzniku škody na predmete podnájmu, už vzniknutú škodu (požiar, únik nebezpečných látok, atď.), ako aj vznik podstatnej škody na zdraví alebo majetku, spôsobenej v prenajatých priestoroch, a vykonať potrebné opatrenia na odvrátenie, minimalizáciu alebo odstránenie následkov takejto škody. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá podnájomca za spôsobenú škodu. Zároveň má podnájomca v prípade odvrátenia škody hrozacej nájomcovi právo na náhradu nákladov s tým spojených.
9. Podnájomca môže vykonať stavebné úpravy a opravy prenajatých priestorov len po predchádzajúcom písomnom súhlase nájomcu, a to na vlastné náklady a riziko. Na tieto účely sa nájomca zaväzuje vopred zabezpečiť súhlas vlastníka budovy so stavebnými úpravami a opravami vykonanými podnájomcom. Podnájomca sa zaväzuje postupovať pri úpravách predmetu podnájmu v súlade so záujmami nájomcu, najmä je povinný:
 - a) informovať nájomcu s dostatočným časovým predstihom o konkrétnych zámeroch zmien a úprav prenajatých priestorov, predložením plánov, schém, vizualizácií alebo iných podkladov,
 - b) vykonávať úpravy predmetu nájmu tak, aby nedošlo k narušeniu, prípadne poškodeniu budovy, v ktorej sa nachádza predmet podnájmu, ako celku, ani ktorejkoľvek jej časti,
 - c) zabezpečiť výkon všetkých činností odborne spôsobilými osobami a v súlade s príslušnými právnymi predpismi a technickými normami.

Ak budú mať stavebné úpravy charakter technického zhodnotenia, odpisovanie technického zhodnotenia počas doby podnájmu bude v zmysle zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov uskutočňovať podnájomca. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť súhlas vlastníka budovy s tým, že o technické zhodnotenie nezvýši obstarávaciu cenu predmetu podnájmu a s tým, že pokiaľ dôjde k skončeniu podnájmu pred uplynutím doby odpisovania, uhradí vlastník budovy podnájomcovi neodpísaný zostatok odpisov v lehote do 30 dní od skončenia platnosti tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
10. Podnájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu dať prenajaté priestory do podnájmu ďalším osobám, a to ani do faktického užívania.
11. Podnájomca a jeho zamestnanci, prípadne iné spolupracujúce osoby, sú povinné pri užívaní predmetu podnájmu dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy a nariadenia i záväzné predpisy orgánov miestnej štátnej správy a samosprávy (ďalej len „orgány verejnej správy“), ako aj hygienické, bezpečnostné a protipožiarne predpisy a normy, vrátane predpisov a noriem z oblasti životného prostredia a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, a je povinný vykonať na ich plnenie potrebné opatrenia. Podnájomca súčasne zodpovedá za akékoľvek škody, ktoré vzniknú nájomcovi alebo tretím osobám porušením tohto ustanovenia. Podnájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že bol s týmito predpismi riadne oboznámený. Podnájomca je povinný informovať svojich zamestnancov a spolupracujúce osoby o možných rizikách, preventívnych opatreniach a opatreniach na poskytovanie prvej pomoci, na vykonanie záchranných prác, na evakuáciu zamestnancov pri dodržaní ďalších podmienok zabezpečenia organizácie a prevencie požiarnej ochrany a zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci. Podnájomca je povinný zabezpečiť ich pravidelné školenie a overovanie vedomostí v oblasti BOZP a OPP. Prenajaté priestory pred požiarom si zabezpečuje podnájomca sám v súlade s vyhl. č. 121/2002 Z. z.
12. Podnájomca je oprávnený na vlastné náklady zabezpečiť ním užívané priestory bezpečnostným zariadením, a to po predchádzajúcom oznámení nájomcovi.
13. Podnájomca je povinný umožniť zástupcovi nájomcu vstup do priestorov predmetu podnájmu za účelom kontroly ich stavu a dodržiavania zmluvných podmienok, ako aj za účelom opráv a údržby predmetu podnájmu, a to po predchádzajúcej dohode o termíne vstupu tak, aby nebol rušený výkon podnájmu.

14. Pri skončení podnájmu je podnájomca povinný predmet podnájmu úplne vyprázdniť a vypratať na vlastné náklady a uviesť do stavu zodpovedajúceho stavu pri prevzatí do užívania, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie – okrem odsúhlasených stavebných úprav podľa bodu 9 tohto článku.
15. Podnájomca je povinný používať prenajaté časti budovy tak, aby nedošlo k ich poškodeniu. Škody, ktoré podnájomca svojim zavinením spôsobí na prenajatých a používaných priestoroch, je povinný odstrániť na vlastné náklady.
16. Podnájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať na to, aby v predmete podnájmu nerušil riadne užívanie práv ostatných podnájomcov.
17. Podnájomca je oprávnený umiestniť informačné a reklamné tabule na predmete podnájmu len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu.
18. Podnájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že sa oboznámil s Prevádzkovým poriadkom nájomcu, ktorý tvorí Prílohu č. 3 tejto zmluvy.
19. Nájomca nezodpovedá podnájomcovi za výpadok dodávky elektrickej energie, pokiaľ takýto stav nezavinil.
20. Odpad pochádzajúci z činnosti podnájomcu,,(okrem komunálneho odpadu), si podnájomca likviduje na vlastné náklady.

VI. Ďalšie zmluvné dojednania

1. V prípade, že podnájomca bude meškať s platením nájomného alebo služieb o viac ako 20 dní, má nájomca jednostranné právo okamžite zrušiť s podnájomcom nájomný vzťah podľa tejto zmluvy formou jednostranného odstúpenia od zmluvy. Takéto zrušenie podnájmu určuje podnájomcovi povinnosť opustiť prenajaté priestory do 30 dní od obdržania aktu odstúpenia.
2. Podnájomca má právo okamžite zrušiť nájomný vzťah s nájomcom v rovnakej lehote, ak nájomca hrubým spôsobom porušuje svoje povinnosti podľa tejto zmluvy.

VII. Zánik zmluvy

1. Nájom môže skončiť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou:
 - ba) zo strany nájomcu, ak
 - podnájomca prenechá predmet podnájmu alebo jeho časť do podnájmu v rozpore s touto zmluvou,
 - podnájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet podnájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú prevádzkový poriadok,
 - podnájomca viac ako 30 dní mešká s platením nájomného alebo za úhrad za služby, ktorých poskytovanie je spojené s podnájomom;
 - podnájomca užíva predmet podnájmu v rozpore so zmluvou;
 - bb) zo strany podnájomcu, ak:
 - predmet podnájmu sa stane bez jeho zavinenia nespôsobilý na dohovorené užívanie;
 - nájomca hrubo porušuje svoje zmluvné a zákonné povinnosti.
2. Výpovedná lehota pre výpoveď podanú z uvedených dôvodov zo strany nájomcu alebo podnájomcu je trojmesačná. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Nájom rovnako zaniká zánikom predmetu podnájmu.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zániku podnájomcu s právnym nástupcom (najmä zlúčením, splynutím alebo rozdelením), nájom nezaniká.
4. Pokiaľ nebude inak dohodnuté písomne, podnájomca odovzdá predmet podnájmu nájomcovi po skončení podnájmu v stave v akom ho od nájomcu v prebral s ohľadom na bežné opotrebovanie. Predmet podnájmu bude odovzdaný prázdny, riadne vyčistený a so všetkými kľúčmi, príp. otváracími kartami a obdobným príslušenstvom. V prípade, ak tak podnájomca neurobí, je nájomca oprávnený odstrániť z predmetu podnájmu všetky veci, ktoré sa v ňom budú po skončení podnájmu nachádzať, a to na náklady podnájomcu. Ak sa medzi takýmito vecami budú nachádzať veci, ktoré preukázateľne patria podnájomcovi, je nájomca oprávnený ich na náklady podnájomcu uskladiť, pričom o mieste a spôsobe vyzdvihnutia týchto vecí nájomca podnájomcu vhodným spôsobom upovedomí.
5. Ku dňu skončenia podnájmu pripraví nájomca konečné vyúčtovanie nájomného, odplaty za služby spojené s podnájomom.
6. V prípade, ak predmet podnájmu nebude odovzdaný v súlade s touto zmluvou včas, je podnájomca povinný platiť dohodnuté nájomné až do času úplného vypratania priestorov a nájomca má nárok uplatniť voči podnájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 30 % z ceny nájmu / m² / mesiac za každý m² prenajatých priestorov za každý deň omeškania.

7. Skončenie nájomného vzťahu z akéhokoľvek dôvodu nezavahuje podnájomcu povinnosti uspokojiť všetky nároky nájomcu vyplývajúce z tejto zmluvy alebo všeobecne záväzných právnych predpisov, ktoré sa týkajú obdobia od začiatku podnájomného vzťahu do úplného vypratania predmetu podnájmu v súvislosti so skončením podnájmu.

VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany prehlasujú, že ustanovenia tejto zmluvy boli dojednané slobodne, vážne, zrozumiteľne a s obsahom zmluvy v plnom rozsahu súhlasia a na znak súhlasu ju podpisujú.
2. Túto zmluvu je možné meniť a upravovať na základe písomného dodatku k nej, ktorý bude podpísaný obidvomi zmluvnými stranami.
3. Zmluvné vzťahy strán neupravené touto zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami právnych predpisov, platných a účinných v Slovenskej republike.
4. Táto zmluva je vyhotovená v 4 exemplároch, ktoré majú rovnakú platnosť, pričom nájomca obdrží 1 platný exemplár a podnájomca obdrží 3 platné exempláre.
5. V prípade, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné, alebo sa takým stane v priebehu realizácie zmluvy, nedotýka sa táto okolnosť platnosti ostatných ustanovení zmluvy a zmluvy ako celku.
6. Zástupcovia strán prehlasujú, že sú oprávnení za svoju stranu túto zmluvu podpísať, a že sú k tomuto úkonu plne spôsobilí.
7. Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

V Košiciach dňa

V Bratislave dňa

Nájomca

Podnájomca

.....
Ľubica Tomková
Východoslovenské tlačiarne, a.s.

.....
MUDr. Monika Pažinková, MPH, MBA
Úrad pre dohľad nad zdravotnou starostlivosťou

Zoznam príloh :

- Príloha 1 Výpis z katastra nehnuteľností*
Príloha 2 Pôdorysný náčrt
Príloha 3 Prevádzkový poriadok
Príloha 4 Dohoda o zriadení jednej ohlasovne požiarov