

ZMLUVA

O PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Z.z. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

Nájomca:	
názov:	ComPlus, s.r.o.
sídlo:	9. mája 5, 917 02 Trnava
štatutárny orgán:	Ing. František Miksa, PhD., konateľ
IČO:	36 264 407
DIČ:	2021882038
IČ DPH:	SK2021882038
bankové spojenie:	ČSOB, a.s., pobočka Trnava
číslo účtu:	4019884406/7500
IBAN:	SK28 7500 0000 0040 1988 4406
registrácia:	Obchodný register Okresného súdu Trnava, oddiel: Sro, vložka číslo: 15298/T

(ďalej len „Nájomca“)

Podnájomník:	
názov:	Fakultná nemocnica Trnava
sídlo:	Andreja Žarnova 11, 917 75 Trnava
IČO:	00 610 381
DIČ:	2021191084
IČ DPH:	SK 2021191084
bankové spojenie:	Štátna pokladnica
IBAN:	SK54 8180 0000 0070 0028 1238
registrácia:	Zriaďovacou listinou MZ SR č. 1970/1991-A/IV-1 zo dňa 14.6.1991, v znení neskorších rozhodnutí

(ďalej len „Podnájomník“)

(Nájomca a Podnájomník ďalej v texte aj ako „Zmluvná strana“ a spolu ako „Zmluvné strany“)

Čl. 1

Preambula

- Spoločnosť K.I.T. Develop, spol. s r.o., so sídlom 9. mája 5, 917 02 Trnava, IČO: 44 020 651, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava, oddiel: Sro, vložka č. 21580/T (ďalej aj „Prenajímateľ“), je výlučným vlastníkom:
 - nehnutel'ného majetku zapísaného v katastri nehnuteľností (ďalej len „KN“), Okresným úradom Trnava, pre okres Trnava, obec (mesto) Trnava, katastrálne územie Trnava na liste vlastníctva (ďalej len „LV“) č. 11780, v časti A-LV - majetková podstata ako stavba s. č. 4589 – bufet OUNZ, postavená na pozemku CKN, parc. č. 6462/2 (ďalej len „Budova“).
- Nájomca je na základe Nájomnej zmluvy uzatvorenej s Prenajímateľom dňa 01.09.2021, ktorá tvorí súčasť tejto Zmluvy ako Príloha č. 1 (ďalej len „Nájomná zmluva“) nájomcom:
 - časti budovy popísanej v bode 1. tohto článku - nebytových priestorov nachádzajúcich sa na prvom podzemnom podlaží, prvom a druhom nadzemnom podlaží budovy, o celkovej výmere 948,22 m² tak, ako sú vyznačené na pôdoryse, ktorý tvorí Prílohu č. 2 tejto zmluvy (pre vylúčenie akýchkoľvek

pochybností Zmluvné strany konštatujú, že výmera podlaží predstavuje celkovú vnútornú výmeru podlažia, vrátane deliacich priečok budovy – vnútorná plocha); z toho:

(i) nebytových priestorov na 1. podzemnom podlaží o celkovej výmere podlažia 296,69m² (vnútorná plocha: 17,10 x 17,35m):

Miest. č.	ÚČEL MIESTNOSTI	Plocha m ²
101	CHODBA S RECEPCIOU	56,45
102	ŠATŇA SO SPRCHOU	17,55
103	PRDEHRIEVACIA MIESTNISŤ	16,66
104	REHABILITÁCIA	51,96
105	KOTOLŇA	6,30
106	CHODBA SO SCHODISKOM	15,80
107	REHABILITÁCIA	66,23
108	MIESTNOSŤ MASÉRA	9,99
109	MIESTNOSŤ MASÉRA	8,85
110	ŠACHTA VÝŤAHU	7,20
111	SKLAD	1,53
112	WC ZAMESTNANCI	3,46
113	CHODBA	1,31
114	WC KLIENTI	2,15
115	MIESTNOSŤ UPRATOVAČKY S VÝLEVKOU	6,05
116	MIESTNOSŤ LYMFODRENÁŽE	5,94

(ii) nebytové priestory na 1. nadzemnom podlaží o celkovej výmere podlažia 323,03m² (vnútorná plocha: 17,10 x 17,35m, terasa: 8,90 x 2,96m):

Miest. č.	ÚČEL MIESTNOSTI	Plocha m ²
101	CHODBA SO SCHODISKOM	42,56
102	DENNÁ MIESTNOSŤ	20,11
103	AMBULANCIA ODBORNÉHO LEKÁRA	67,04
104	CHODBA SO SCHODISKOM	30,51
105	BUFET	76,44
106	WC	3,45
107	LOŽKOVÝ VÝŤAH	7,20
108	WC ŽENY / INVALID	5,16
109	WC MUŽI	4,88
110	KUPELŇA s WC	3,46
111	TERASA	26,34
112	MIESTNOSŤ UPRATOVAČKY S VÝLEVKOU	1,94
113	ZÁZEMIE BUFETU	12,80

(iii) nebytové priestory na 2. nadzemnom podlaží o celkovej výmere podlažia 328,50m² (vnútorná plocha: 18,00 x 18,25m):

Miest. č.	ÚČEL MIESTNOSTI	Plocha
		m ²
201	CHODBA SO SCHODISKOM	56,85
202	AMBULANCIA VŠEOBECNÉHO LEKÁRA	109,36
203	WC ŽENY	4,68
204	WC MUŽI	4,19
205	CHODBA SO SCHODISKOM	16,80
206	WC + KUPELŇA	3,57
207	AMBULANCIA VŠEOBECNÉHO LEKÁRA	106,23
208	ŠACHTA VÝŤAHU	7,20
209	WC + KUPELŇA	3,80
210	WC + KUPELŇA	2,70
211	MIESTNOSŤ UPRAŤOVAČKY S VÝLEVKOU	2,16

- b) časti pozemku parc. č. 6462/2, zapísaného na LV č. 11780, vedenom Okresným úradom Trnava, Katastrálny odbor, pre okres Trnava, obec (mesto) Trnava, katastrálne územie Trnava, na ktorom sa nachádza parkovisko, a to konkrétne časti o výmere 1042 m², tak ako je vyznačená na pôdoryse, ktorý tvorí Prílohu č. 3 tejto zmluvy.

Čl. 2

Predmet a účel podnájmu

- Predmetom podnájmu sú nebytové priestory a nehnuteľnosť v zmysle popisu v článku 1 bod 2. písm. a) a písm. b) tejto zmluvy (ďalej ako „**Predmet podnájmu**“).
- Podnájomník protokolárne prevezme Predmet podnájmu postupne po častiach podľa jednotlivých podlaží, na základe vzájomne odsúhlaseného termínu prevzatia. Prevzatie poslednej časti podnájmu musí byť uskutočnené najneskôr 31.3.2022. Ak by ku tomuto dátumu bolo niektoré podlažie neprevzaté, tak Nájomca je oprávnený fakturovať aj túto neprevzatú časť. Podnájomník berie na vedomie a súhlasí, že nebytové priestory sú bez materiálovo technického vybavenia (holostavba), ktoré si bude zabezpečovať sám na vlastné náklady a nebezpečenstvo, v súlade s podmienkami dohodnutými v bode 7.3. zmluvy.
- Účelom podnájmu podľa tejto zmluvy je užívanie nebytových priestorov na poskytovanie zdravotnej starostlivosti (vrátane ústavnej pohotovostnej služby) a služieb občanom, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak, v súlade s Rozhodnutím Ministerstva zdravotníctva SR, ktoré tvorí Prílohu č. 4 tejto zmluvy.
- Podnájomník berie na vedomie, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, resp. Nájomcu nemá právo na zmenu účelu využitia Predmetu podnájmu.
- Podnájomník je povinný na vlastné náklady zabezpečiť a počas celej doby podnájmu udržiavať v platnosti všetky povolenia príslušných orgánov potrebné na prevádzkovanie zdravotnej starostlivosti špecifikovanej v bode 3. tohto článku a odovzdať Nájomcovi (bezodkladne po vydaní príslušným orgánom) kópiu každého povolenia, resp. súvisiaceho dodatku. Nájomca sa zaväzuje poskytnúť Podnájomníkovi nevyhnutnú súčinnosť pri získaní povolení za predpokladu, že Nájomcovi nevzniknú v tejto súvislosti žiadne náklady.
- Zmluvné strany sa dohodli, že Podnájomník je oprávnený protokolárne prevzaté nebytové priestory nachádzajúce sa na prvom nadzemnom podlaží prenechať do ďalšieho podnájmu za účelom prevádzkovania služieb občanom a to kaviarenských služieb až po udelení predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu. O dátume odovzdania týchto priestorov do ďalšieho podnájmu je Podnájomník povinný bezodkladne informovať Nájomcu najneskôr v deň podpisu podnájmovej zmluvy.

Čl. 3

Doba podnájmu

Doba podnájmu je zmluvnými stranami dohodnutá na 10 rokov a začína plynúť odo dňa prvého protokolárneho prevzatia časti (jednotlivých podlaží) Budovy.

Čl. 4

Cena za užívanie Predmetu podnájmu

1. Účastníci zmluvy sa v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli na podnájmomnom za užívanie protokolárne prevzatej časti Predmetu podnájmu vo výške 100,- EUR bez DPH /1 m²/rok. Celková vnútorná plocha nebytových priestorov tvoriacich časť predmetu podnájmu je spolu 948,22 m². Ročná výška podnájmného za užívanie celého Predmetu podnájmu je 94.822,- EUR bez DPH/1 rok (slovom: deväťdesiatštyritisícosemstodvadsaťdva eur) a mesačná výška podnájmu za užívanie celého Predmetu podnájmu je 7.901,83 EUR bez DPH.
2. Účastníci zmluvy sa dohodli na úhrade podnájmného za užívanie protokolárne prevzatej časti Predmetu podnájmu vo výške 100,- EUR bez DPH /1 m²/rok. K podnájmomnému bude účtovaná DPH podľa príslušnej sadzby v zmysle platných právnych predpisov (ďalej ako „**Podnájmné**“).
3. Výška Podnájmného bude za každý rok podnájmu jednostranne upravená Nájomcom podľa ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR (a to aj spätne).
4. Podnájmné je splatné v mesačných splátkach, počnúc mesiacom, v ktorom dôjde k protokolárnemu prevzatiu časti Predmetu podnájmu, na základe faktúry vystavenej Nájomcom. Lehota splatnosti faktúry je 30 dní odo dňa doručenia faktúry Podnájmníkovi. Faktúra je zaplatená včas, ak je príslušná suma pripísaná na účet Nájomcu v dohodnutej dobe splatnosti.
5. V Podnájmomnom nie je zahrnutá úhrada za služby spojené s užívaním Predmetu podnájmu (najmä, avšak nie len dodávku elektrickej energie, vody, zemného plynu a ostatné prevádzkové náklady, bližšie špecifikované v čl. 5 tejto zmluvy) (ďalej ako „**Prevádzkové náklady**“).

Čl. 5

Prevádzkové náklady

1. Účastníci zmluvy sa dohodli na úhrade Prevádzkových nákladov spojených s užívaním Predmetu podnájmu Podnájmníkom. Prevádzkovými nákladmi strany rozumejú náklady vzniknuté alebo merané v Predmete podnájmu, najmä náklady za dodávku elektrickej energie, zemného plynu, vody a stočného, odvoz komunálneho odpadu, prípadne v budúcnosti iné vzniknuté náklady.
2. Náklady za dodávku vodného a stočného bude Nájomca fakturovať Podnájmníkovi za jednotlivé kalendárne mesiace podľa skutočného odberu zo strany Podnájmníka. Elektrická energia a zemný plyn bude fakturovaný na základe mesačných zálohových platieb, pričom ročné zúčtovanie bude vykonané na základe ročného zúčtovania zo strany dodávateľa zemného plynu a elektrickej energie na základe skutočne spotrebovaného množstva zemného plynu a elektrickej energie Podnájmníkom, a to samostatnou faktúrou vystavenou Nájomcom. Odvoz komunálneho odpadu bude fakturovaný raz ročne na základe zúčtovacej faktúry zo strany dodávateľa služby, a to samostatnou faktúrou vystavenou Nájomcom. V prípade meraných odberov je Nájomca za týmto účelom povinný zabezpečiť samostatné merače spotreby zemného plynu, elektrickej energie, vodného a stočného. Ku dňu začatia podnájmu podľa tejto zmluvy je potrebné zabezpečiť odpočty jednotlivých meračov za prítomnosti zástupcu Podnájmníka. K úhradám prevádzkových nákladov bude Nájomcom účtovaná aktuálna výška DPH v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.

3. Úhrady nákladov za dodávku plynu, elektrickej energie, vodného a stočného, komunálneho odpadu budú hrazené Podnájomníkom bezhotovostným prevodom na účet Nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy, na základe faktúry vystavenej Nájomcom k poslednému dňu príslušného kalendárneho mesiaca a doručenej Podnájomníkovi. Lehota splatnosti faktúry je 30 dní odo dňa doručenia faktúry Podnájomníkovi. K faktúram je Nájomca povinný pripojiť kópie/u faktúr/y vystavených/ú Nájomcovi/Prenajímateľovi dodávateľom prevádzkových nákladov.
4. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že na účely tejto zmluvy sa za súčasť podnájomného považuje i daň z nehnuteľností platná v čase uzatvorenia tejto zmluvy . V prípade, že po uzatvorení tejto zmluvy dôjde k navýšeniu dane z nehnuteľností Podnájomník je povinný daň z nehnuteľností zaplatiť v celej výške tak, ako bude vyrubená správcom príslušnej dane.
5. V prípade, že po uzavretí tejto zmluvy vzniknú, resp. budú ustanovené akékoľvek nové dane, akékoľvek nové poplatky, prípadne akékoľvek iné nové finančné povinnosti, ktoré sa budú týkať Predmetu podnájmu a ktoré nie sú v čase uzatvorenia tejto zmluvy zmluvným stranám známe (ďalej ako „Potenciálne prevádzkové náklady“), bude Podnájomné, resp. suma Prevádzkových nákladov adekvátne navýšená o výšku týchto Potenciálnych prevádzkových nákladov.

Čl. 6

Všeobecné platobné podmienky

1. V prípade omeškania Podnájomníka s úhradou faktúry, ktorej predmetom je Podnájomné alebo Prevádzkové náklady je Nájomca oprávnený požadovať od Podnájomníka úrok z omeškania vo výške určenej podľa platných právnych predpisov, a to za každý deň omeškania. Tým nie sú dotknuté prípadné iné nároky Nájomcu voči Podnájomníkovi z titulu uvedeného omeškania, napríklad nárok na náhradu škody.
2. Za deň uskutočnenia platby sa pre potreby tejto zmluvy považuje deň, kedy bola príslušná suma pripísaná na účet Nájomcu.
3. Prijaté preplatky na Podnájomnom, ako aj iné vyúčtované a prijaté platby od Podnájomníka, nebude Nájomca úročiť.
4. Podnájomník má nárok na pomernú zľavu z Podnájomného vtedy, ak Podnájomník nemôže Predmet podnájmu užívať v súlade so zmluvou z dôvodu, že Nájomca si neplní svoje povinnosti zo Zmluvy. Nárok na poskytnutie zľavy musí byť Podnájomníkom uplatnený u Nájomcu písomne bez zbytočného odkladu po vzniku nároku na poskytnutie zľavy podľa tohto bodu Zmluvy. Nárok zanikne, ak nebol uplatnený do jedného mesiaca odo dňa, kedy sa Podnájomník mohol dozvedieť o skutočnosti zakladajúcej tento nárok. Ak Podnájomník nemôže určitý čas užívať predmet podnájmu alebo jeho časť z dôvodov na strane Nájomcu, nie je povinný platiť Podnájomné.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že svoje vzájomné pohľadávky nepostúpia (ani s nimi nebudú obchodovať) tretej strane bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej Zmluvnej strany (písomný súhlas Podnájomníka je podmienený predchádzajúcim písomným súhlasom Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky, inak je tento súhlas neplatný). Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností postúpenie pohľadávky bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej Zmluvnej strany spôsobuje neplatnosť takéhoto úkonu.

Čl. 7

Práva a povinnosti účastníkov

7.1. Poistenia

1. Nájomca po dobu platnosti tejto zmluvy, v odôvodnených prípadoch a na požiadanie Podnájomníka, preukáže Podnájomníkovi existenciu poistných zmlúv, ak takéto poistenia vzhľadom na okolnosti a stav trhu budú možné, pričom tieto poistenia budú pokrývať nasledovné riziká:

- a) poistenie zodpovednosti Prenajímateľa za škody vzniknuté v súvislosti s vlastníctvom, prevádzkou Budovy a z činností Prenajímateľa vo vzťahu k Budove (zahrňujúce predovšetkým prípady poškodenia majetku);
- b) živelné poistenie Budovy vrátane poistenia pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení.

Povinnosť uvedená v predchádzajúcom odseku tohto článku Zmluvy sa považuje za splnenú bez ohľadu na to, kto je poistníkom, t.j. kto uzatvoril príslušné poistné zmluvy/zmluvu (Prenajímateľ, resp. Nájomca).

2. Podnájomník na vlastné náklady pred podpisom tejto zmluvy uzatvorí a po celú dobu podnájmu bude udržiavať v platnosti poistné zmluvy, ktoré budú pokrývať nasledovné riziká:

- a) poistenie zodpovednosti Podnájomníka za škody vzniknuté v súvislosti s poskytovaním zdravotnej starostlivosti a služieb občanom v Budove a zodpovednosti voči nárokom tretích osôb (zahrňujúce predovšetkým poškodenie majetku a všetky škody a straty na majetku podnájomníka v Predmete podnájmu a prípady poranenia, úrazu alebo úmrtia osôb a iné, za ktoré je zodpovedný podnájomník);
- b) živelné poistenie všetkého majetku Podnájomníka (aj zabudovaného) v Predmete podnájmu, vrátane poistenia pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení;
- c) poistenie rizika krádeže majetku podnájomníka vlámaním do Predmetu podnájmu alebo lúpežným prepadnutím a rizika vandalizmu v Predmete podnájmu .

3. Podnájomník berie na vedomie a uznáva, že poistná zmluva na majetok, uzatvorená Prenajímateľom, prípadne Nájomcom, sa nebude vzťahovať na majetok Podnájomníka, bez ohľadu na skutočnosť, či je tento majetok zabudovaný do Budovy, alebo nie.

4. Podnájomník má nárok na náhradu škody podľa Zmluvy a príslušných ustanovení zákona v prípade, ak Nájomca zaviniť porušenie podstatnej povinnosti podľa Zmluvy a Podnájomníkovi preukázateľne vznikla takýmto porušením Nájomcu škoda. Za porušenie nepodstatných povinností podľa Zmluvy, má Podnájomník nárok na náhradu škody v prípade, ak bola škoda spôsobená Podnájomníkovi úmyselne a vedomou nedbanlivosťou zákonného zástupcu alebo vedúcich zamestnancov Nájomcu, ako aj v prípade, ak Podnájomníkovi vznikla zavinením Nájomcu škoda na zdraví alebo živote.

7.2. Údržba

1. Nájomca zabezpečuje výlučne údržbu, opravy, úpravy a servis technologických zariadení a rozvodových systémov Budovy, majúc na mysli výlučne mechanické, elektrické, vykurovacie, výtahové, bezpečnostné a telefónne pasívne systémy, ktoré sú vo vlastníctve Prenajímateľa alebo Nájomcu. Údržbu, opravy, úpravy a servis ostatných technologických a rozvodových zariadení, bezpečnostných, odpadových, sanitárnych a iných systémov slúžiacich Podnájomníkovi (s výnimkou rozvodov elektriny, plynu, hromozvodu a výtahu, ktoré sú súčasťou Predmetu podnájmu a ktorých údržbu v zmysle tohto bodu Zmluvy zabezpečuje Nájomca), si zabezpečuje Podnájomník samostatne na vlastné náklady a nebezpečenstvo. Pokiaľ by v rámci údržby, opravy a úpravy, malo dôjsť k podstatným zásahom do Predmetu podnájmu, môže ich Podnájomník vykonať iba po predchádzajúcom písomnom súhlase Nájomcu.
2. Podnájomník je povinný bez zbytočného odkladu, výlučne na vlastné náklady a nebezpečenstvo, zabezpečovať údržbu, opravy, úpravy a servis Predmetu podnájmu vrátane všetkých inštalácií, príslušenstva a vybavenia umiestneného v súčasnosti, resp. kedykoľvek v budúcnosti, v Predmete podnájmu, s výnimkou tých, ktoré sú uvedené v prvej vete v bode 1. tohto článku Zmluvy a ktorých údržbu zabezpečuje Nájomca.
3. Podnájomník je povinný preukázateľne písomne oznámiť Nájomcovi bez zbytočného odkladu potrebu všetkých opráv, ktoré podľa tejto Zmluvy zabezpečuje Nájomca a umožniť mu vykonanie týchto opráv alebo zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá Podnájomník za škodu tým spôsobenú a do času úplného nahradenia takejto škody zanikajú akékoľvek jeho nároky dojednané touto Zmluvou, najmä, avšak nie len nárok na zľavu z podnájmného, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo

obmedzenú možnosť užívať Predmet podnájmu. Podnájomník sa zaväzuje poskytovať Nájomcovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v Predmete podnájmu počas výkonu týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú Nájomcovi neposkytnutím tejto súčinnosti. Počas trvania takéhoto obmedzenia má Podnájomník nárok na primeranú zľavu z podnájmného.

7.3. Dokončenie a úpravy Predmetu podnájmu

Podnájomník je povinný najneskôr do 30 dní od protokolárneho prevzatia jednotlivých častí (jednotlivých podlaží) Budovy tvoriacich Predmet podnájmu:

1. odovzdať Nájomcovi na schválenie úplnú dokumentáciu protokolárne prevzatej časti Predmetu podnájmu (najmä výkresová dokumentácia, vzorky materiálov, a pod.) obsahujúcu úpravy Predmetu podnájmu, najmä spôsob, druh a iné parametre inštalácie klimatizácií, rozvodu medicínskych plynov, rozvodov kyslíka, umiestnenia a druhu nábytku, inštalácie drezov, a iné Podnájomníkom zamýšľané stavebné úpravy (ďalej len „**Dokumentácia Podnájomníka**“), ktorá musí byť v úplnom súlade s dotknutými príslušnými normami (EN) a právnymi predpismi. Podnájomník bezodkladne po schválení predloženej dokumentácie Nájomcom zaháji práce na úpravách časti Predmetu podnájmu, na svoje náklady a nebezpečenstvo. Všetky úpravy Predmetu podnájmu je Podnájomník povinný vykonať v súlade s Dokumentáciou Podnájomníka schválenou Nájomcom. Nájomca svojím súhlasom v zmysle hore uvedeného nepreberá na seba zodpovednosť za vhodnosť resp. dostatočnosť potvrdenej Dokumentácie Podnájomníka, podľa ktorej Podnájomník stavebné a ukončovacie práce v Predmete podnájmu realizuje a nezodpovedá za ich súlad s normami EN ani s akýmkoľvek inými platnými právnymi predpismi, ani za ich úplnosť.
2. Všetky stavebné a ukončovacie práce Podnájomníka v Predmete podnájmu musia byť vykonané v súlade s príslušnými technickými normami (vrátane hygienických) a právnymi predpismi, aby vytvorili v Predmete podnájmu trvale všestranne optimálne vhodné prostredie na poskytovanie zdravotnej starostlivosti Podnájomníkom. Podnájomník je povinný obstarat' všetky potrebné Povolenia a dokončiť stavebné a ukončovacie práce v Predmete podnájmu výlučne na svoje náklady a nebezpečenstvo.
3. Podnájomník je aj počas doby trvania podnájmu oprávnený v Predmete podnájmu vykonať stavebné zmeny a inštaláciu svojich zariadení (úpravy uvedené v bode 1. tohto článku Zmluvy ďalej len „**Úpravy**“), avšak len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu s rozsahom a časovým harmonogramom takýchto Úprav.
4. K udeleniu súhlasu musí Podnájomník Nájomcovi vopred odovzdať stavebné plány a presnú špecifikáciu Úprav. V prípade, že Úpravy vyžadujú súhlas/y (povolenie/a) príslušných orgánov, potom stavebné plány a presná špecifikácia budú overené autorizovaným architektom, resp. stavebným inžinierom a budú v celom rozsahu, potrebnom pre takéto podanie, zodpovedať všetkým normám a právnym predpisom, a to všetko na náklady a zodpovednosť Podnájomníka. Získanie prípadných úradných povolení je výlučne povinnosťou Podnájomníka. Súhlas Nájomcu s Úpravami nezakladá Nájomcovi akúkoľvek zodpovednosť za správnosť, dostatočnosť resp. súlad Úprav s príslušnými právnymi predpismi.
5. Podnájomník sa zaväzuje, že akékoľvek Úpravy a stavebné práce budú realizované takým spôsobom, aby nerušili a/alebo neobmedzovali hlukom, prašnosťou, vibráciami, pachom a ďalšími nepriaznivými vplyvmi iných nájomcov a užívateľov alebo návštevníkov Budovy. Úpravy budú vykonávané výlučne v čase od 07.00 hod. do 18.00 hod. s tým, že pokiaľ Nájomca požiada Podnájomníka o dočasné prerušenie prác, potom Podnájomník (resp. dodávateľ Podnájomníka) bezodkladne práce na Úpravách preruší a nebude v nich pokračovať po dobu určenú Nájomcom.
6. Podnájomník je oboznámený, že akékoľvek náklady na dokončenie a úpravy Predmetu podnájmu uvedené v bodoch 1. - 4. tohto článku znáša výlučne Podnájomník. Za tým účelom je povinný na vlastné náklady zabezpečiť technické zhodnotenie Predmetu podnájmu. Odpisy technického zhodnotenia

Predmetu podnájmu vykonáva Podnájomník (§ 24 ods. 2 zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v platnom znení a to aj po prípadnom ukončení podnájmu skôr než dôjde k úplnému odpísaniu), k čomu mu Nájomca udeľuje súhlas s tým, že o tieto výdavky nájomca nezvýši vstupnú cenu hmotného majetku. Pri odpisovaní technického zhodnotenia postupuje podnájomník spôsobom ustanoveným pre hmotný majetok (tzv. iný majetok - § 22 ods. 6 písm. d) zákona o dani z príjmov). Podnájomník zaradí technické zhodnotenie do odpisovej skupiny, v ktorej je zaradený prenajatý hmotný majetok. Rovnakým spôsobom sa odpisuje aj technické zhodnotenie plne odpísaného hmotného majetku vyššie ako 1 700,- Eur.

7. Nájomca, resp. ním poverená tretia osoba, môže kedykoľvek uskutočniť na Budove a Predmete podnájmu akékoľvek vylepšenia, stavebné zmeny, dostavby, prístavby a podobne, ktoré sa stávajú súčasťou Budovy. Nájomca je povinný o tejto skutočnosti upovedomiť Podnájomníka najneskôr 72 hodín pred ich realizáciou. Podnájomník je povinný umožniť Nájomcovi, resp. ním povereným osobám prístup do Predmetu podnájmu a nesmie priebeh prác obmedzovať alebo zdržiavať, pričom Nájomca je povinný postupovať tak, aby jeho činnosťou nedošlo k rušeniu a/alebo obmedzovaniu poskytovania zdravotnej starostlivosti, osôb nachádzajúcich sa v Predmete podnájmu hlukom, prašnosťou, vibráciami, pachom a ďalšími nepriaznivými vplyvmi spôsobenými prácami Nájomcu, resp. ním poverenou treťou osobou.

7.4. Bezpečnostné opatrenia, PO a BOZP

1. Podnájomník je povinný užívať Predmet podnájmu a zariadenia v Budove v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, Slovenskými technickými normami, hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky.
2. Podnájomník preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO (bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci a požiarna ochrana), v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom Predmete podnájmu a za ne v plnej miere zodpovedáť.
3. Podnájomník ako prevádzkovateľ Predmetu podnájmu preberá na seba zodpovednosť a zodpovedá za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa počas doby podnájmu budú zdržiavať v Predmete podnájmu, ako aj opatrenia na ochranu majetku nachádzajúceho sa v Predmete podnájmu.
4. Podnájomník je povinný okamžite hlásiť priamo Nájomcovi každú udalosť ohrozujúcu bezpečnosť osôb i majetku v Predmete podnájmu.

7.5. Vrátenie Predmetu podnájmu

1. Podnájomník je povinný na vlastné náklady, do 30 kalendárnych dní odo dňa skončenia podnájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom:
 - a) vypratať Predmet podnájmu,
 - b) odstrániť z Predmetu podnájmu všetky Úpravy Podnájomníka, pokiaľ sa s nájomcom nedohodne inak,
 - c) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody a vady na Predmete podnájmu spôsobené Podnájomníkom alebo vypratáním majetku Podnájomníka a odstraňovaním jeho Úprav, a to tak, aby Predmet podnájmu v deň skončenia podnájmu zodpovedal stavu (s prihliadnutím na primerané opotrebenie) pri odovzdaní Predmetu podnájmu do užívania Podnájomníkovi.
2. V prípade, ak Podnájomník nesplní včas svoje povinnosti vyplývajúce pre Podnájomníka z bodu 7.5. ods. 1. tejto Zmluvy má Nájomca právo (nie povinnosť) vypratať Predmet podnájmu, odstrániť Úpravy, vykonať opravy a uviesť Predmet podnájmu do takého stavu, v akom bol ku dňu odovzdania Podnájomníkovi, a to všetko na náklady a nebezpečenstvo Podnájomníka, pokiaľ Nájomca neprejaví záujem o kúpu zabudovaných Úprav za kúpnu cenu dohodnutú medzi Nájomcom a Podnájomníkom.

3. Vrátenie Predmetu podnájmu sa považuje za riadne vykonané v prípade, ak Podnájomník vráti všetky kľúče (alebo akékoľvek iné prístupové nástroje – čipové karty a pod.) od Predmetu podnájmu, inak je Nájomca oprávnený vymeniť všetky zámky na náklady a nebezpečenstvo Podnájomníka.
4. V prípade, že podnájomník ponechá ku dňu vypratania predmetu Podnájmu v zmysle bodu 7.5. ods. 1. v Predmete podnájmu čokoľvek, čo sa v Predmete podnájmu nenachádzalo ku dňu uzavretia tejto Zmluvy alebo neukončí činnosti, ktoré sám, resp. prostredníctvom tretích osôb v Predmete podnájmu vykonával, je Nájomca oprávnený na náklady Podnájomníka priestory vypratať a hnutelné veci Podnájomníka uskladniť.

7.6. Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán

1. Podnájomník umožní Nájomcovi vykonávať odbornú prehliadku Predmetu podnájmu, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva Predmetu podnájmu, zistenia spôsobu užívania Predmetu podnájmu, ako aj prípravy a uskutočňovania potrebných stavebných úprav a opráv Budovy a Predmetu podnájmu a odstraňovania akejkoľvek škody, havárie alebo inej prekážky, ktoré v zmysle ustanovení tejto Zmluvy zabezpečuje Nájomca. Nájomca je povinný o odbornej prehliadke písomne informovať Podnájomníka, a to najneskôr 48 hodín pred jej uskutočnením. Podnájomník sa nedopustí porušenia povinnosti vyplývajúcej z tohto ustanovenia, ak si Nájomca nesplní informačnú povinnosť.
2. Podnájomník je povinný bez zbytočného odkladu písomne informovať Nájomcu o všetkých skutočnostiach brániacich riadnemu užívaniu Predmetu podnájmu.
3. Podnájomník nebude odkladať tovar či iné predmety v Budove mimo miest na to určených a mimo Predmetu podnájmu.
4. Podnájomník je povinný zabezpečovať riadne upratovanie Predmetu podnájmu na vlastné náklady prostredníctvom svojho zamestnanca alebo dodávateľským spôsobom. V tejto súvislosti Podnájomník zabezpečuje aj celoročnú údržbu vnútorných a vonkajších priestorov tvoriacich Predmet podnájmu, vrátane prístupovej komunikácie a vonkajšieho parkoviska.
5. Podnájomník sa zaväzuje dodržiavať všetky príslušné všeobecne záväzné právne predpisy na zabezpečenie likvidácie odpadu.
6. Nájomca zabezpečí Podnájomníkovi dodávky elektrickej energie, zemného plynu a vody počas celej doby užívania Predmetu podnájmu. Nájomca nezaručuje, že dodávky elektrickej energie, zemného plynu a vody prostredníctvom tretích osôb budú neprerušené, nakoľko za neprerušenú dodávku elektrickej energie, zemného plynu a vody zodpovedá výlučne jeho dodávateľ ako tretia osoba – na základe uvedeného dôvodu Podnájomník výslovne a neodvolateľne uznáva, že za nepretržitosť dodávky elektrickej energie, zemného plynu a vody v žiadnom prípade nezodpovedá Nájomca a že sa v prípade prerušenia dodávok ani nebude domáhať náhrady škody voči Nájomcovi ani Prenajímateľovi. Podnájomník nemá právo domáhať sa zľavy na podnájomnom, ak príde ku krátkodobému výpadku (neprekračujúcemu dvadsaťštyri hodín).
7. Nájomca nezodpovedá za akékoľvek obmedzenie zásobovania Podnájomníka (najmä elektrina, voda, zemný plyn, a pod.), ako ani za obmedzenie príjazdu zásobovacích dodávok Podnájomníka do Budovy alebo do Predmetu podnájmu.
8. Porušením povinností Podnájomníka upravených v tejto Zmluve vznikajú Nájomcovi nároky na náhradu škody.
9. Podnájomník zodpovedá Nájomcovi za akúkoľvek škodu, ktorá mu vznikne v dôsledku porušenia povinností pri plnení tejto Zmluvy zo strany Podnájomníka. Ak Podnájomník poruší ktorékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy a v príčinnej súvislosti s týmto porušením bude Nájomcovi uložená akákoľvek sankcia zo strany súdov, orgánov verejnej správy, resp. dozorných a kontrolných orgánov alebo iných inštitúcií, Podnájomník sa zaväzuje nahradiť Nájomcovi všetky finančné náklady, ktoré mu vzniknú v dôsledku uloženia akýchkoľvek sankcií zo strany vyššie uvedených orgánov.

Čl. 8 Skončenie podnájmu

1. Podnájom skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
2. Podnájom môže skončiť písomnou dohodou zmluvných strán i pred uplynutím dohodnutej doby podnájmu.
3. Nájomca môže písomne vypovedať túto Zmluvu, ak:
 - a) Podnájomník užíva Predmet podnájmu v rozpore so Zmluvou;
 - b) Podnájomník o viac ako tri mesiace mešká s platením podnájomného alebo s platením odplaty za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Predmetu podnájmu;
 - c) Podnájomník alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet podnájmu, resp. akýkoľvek dodávateľ alebo zamestnanci Podnájomníka napriek písomnému upozorneniu Nájomcu, hrubo porušujú pokoj alebo poriadok v Predmete podnájmu alebo v areáli, v ktorom sa nachádza Budova;
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení Budovy alebo o zmenách Budovy, čo bráni užívať Predmet podnájmu na dohodnutý účel;
 - e) Podnájomník prenechá Predmet podnájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu Nájomcu, s výnimkou podnájmu definovaného v Čl. 2 bod 6 tejto Zmluvy;
 - f) Podnájomník užíva Predmet podnájmu, resp. v ňom realizuje činnosť, ktorá poškodzuje, alebo je podľa uváženia Nájomcu čo i len spôsobilá privodiť ujmu na dobrom mene a povesti Nájomcu.
4. Podnájomník môže písomne vypovedať túto Zmluvu ako celok, alebo čiastočne, ak:
 - a) bez svojho zavinenia stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, za účelom výkonu ktorej uzatvára túto zmluvu;
 - b) bez svojho zavinenia nedokáže zabezpečiť poskytovanie kaviarenských služieb po celú dobu podnájmu,
 - c) Predmet podnájmu sa stane bez zavinenia Podnájomníka nespôsobilý na dohodnuté užívanie;
 - d) Nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy a ani na opätovnú písomnú výzvu Podnájomníka v primeranej lehote nevykoná nápravu.
5. Výpovedná lehota je šesťmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v rámci ktorého bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
6. Nájomca môže okamžite odstúpiť od tejto Zmluvy, ak je Podnájomník v omeškaní viac ako 90 kalendárnych dní s plnením akéhokoľvek peňažného záväzku v zmysle tejto Zmluvy voči Nájomcovi, a/alebo ak Podnájomník poruší niektorú zo svojich povinností vyplývajúcich mu z tejto Zmluvy, najmä ktorúkoľvek povinnosť vyplývajúcu Podnájomníkovi z bodov 7.1 ods. 2, 7.2 ods. 2 alebo 3, 7.3 ods. 1 alebo 2 alebo 3 alebo 5, 7.4, 7.5 ods. 1 alebo 7.6 tejto Zmluvy. Odstúpenie od Zmluvy je účinné dňom doručenia písomného odstúpenia Podnájomníkovi, alebo ak Nájomca určí účinnosť odstúpenia, na neskorší termín, nastávajú tieto účinky dňom uvedeným v písomnom odstúpení doručenom Podnájomníkovi. V prípade, ak Nájomca odstúpi od Zmluvy a takéto odstúpenie je účinné až dňom uvedeným v takomto odstúpení, je Nájomca oprávnený takéto odstúpenie vziať v celom rozsahu späť, a to doručením späťvzatia odstúpenia Podnájomníkovi najneskôr v deň, ktorý bol v odstúpení Nájomcu uvedený ako deň skončenia trvania Zmluvy, resp. skončenia podnájmu.
7. Podnájomník je oprávnený odstúpiť od Zmluvy výlučne vtedy, ak:
 - a) Predmet podnájmu sa stane bez zavinenia Podnájomníka nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
 - b) Nájomca poruší povinnosť podľa článku 10 bod 1. tejto Zmluvy.
8. Pre účinky odstúpenia od Zmluvy zo strany Podnájomníka platí primerane ustanovenie bodu 6. tohto článku.
9. Podnájom automaticky zaniká:
 - a) zánikom Predmetu podnájmu,
 - b) zrušením právnickej osoby – Podnájomníka bez právneho nástupníctva,
 - c) zánikom Nájomnej zmluvy definovanej v článku I. bod 2 tejto Zmluvy.

10. Pokiaľ v čase trvania tejto zmluvy dôjde k zrušeniu ktorejkoľvek zmluvnej strany, prípadne k prevodu vlastníckych alebo užívacích práv na tretie osoby, záväzky (práva a povinnosti) vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú v plnom rozsahu na právnych nástupcov, a to až do riadneho zániku zmluvy uplynutím dohodnutej doby. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností sa zmluvné strany výslovne dohodli, že Podnájomník nie je oprávnený postúpiť žiadne práva (ani povinnosti) vyplývajúce mu z tejto Zmluvy na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu.

Čl. 9

Kontaktné osoby

1. Nájomca:

Adresa pre doručovanie: 9. mája 5, 917 02 Trnava
Kontaktná osoba: Ing. Frantiešek Míkša, PhD.
Tel.: 0903758012

E-mail: miksa@kit.sk

Podnájomník:

Adresa pre doručovanie: Fakultná nemocnica Trnava, A. Žarnova 11, 917 75 Trnava
Kontaktná osoba: PhDr. Beata Ščipáková
Tel.: 0918370246
Fax: 033/5536224
E-mail: beata.scipakova@fntt.sk

2. V prípade akýchkoľvek zmien v bode 1 tohto článku Zmluvy, sú zmluvné strany povinné sa vzájomne neodkladne informovať. Zmluvné strany konštatujú, že k zmene údajov podľa tohto článku nie je potrebné uzatvárať dodatok k tejto Zmluve a postačí iba písomné oznámenie druhej strane.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že akákoľvek písomná komunikácia, vrátane právnych úkonov podľa tejto Zmluvy je platne doručená, pokiaľ je doručená na kontaktné adresy a čísla uvedené v bode 1 tohto článku Zmluvy, pričom:
 - a) v prípade osobného doručovania v okamihu odovzdania písomnosti adresátovi,
 - b) pri doručovaní poštou v okamihu prevzatia písomnosti adresátom. V prípade, ak si adresát písomnosť z akéhokoľvek dôvodu neprevezme alebo prevzatie písomnosti odmietne, dňom doručenia je tretí deň odo dňa uloženia písomnosti na príslušnej pošte.
4. Pokiaľ táto Zmluva vyžaduje pre urobenie určitého úkonu určitú formu, môže byť daný úkon vykonaný len v danej forme, inak nebude voči prijímajúcej strane účinný. Právne úkony, ktorými je možné ukončiť túto Zmluvu (výpoveď, odstúpenie) je možné vykonať výlučne písomnou formou a doručiť poštovou prepravou do miesta sídla druhej zmluvnej strany.

Čl. 10

Záverečné ustanovenia

1. Nájomca vyhlasuje, že má súhlas Prenajímateľa ku všetkým stavebným úpravám, zmenám a inštaláciám, ku ktorým oprávnil Podnájomníka v zmysle ustanovení tejto Zmluvy. Ak sa ukáže toto vyhlásenie ako nepravdivé, prípadne ak v dostatočnom časovom predstihu Nájomca neupovedomí Podnájomníka o zániku takéhoto súhlasu, má Podnájomník nárok na náhradu škody voči Nájomcovi.
2. Práva a povinnosti účastníkov zmluvy sa riadia príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov ku ktorým sa vzťahujú, najmä príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o

nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákonom č. 40/1964 Z. z. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a inými hmotnoprávnymi predpismi vo veciach a vzťahoch neupravených v obsahu tejto zmluvy.

3. Ustanovenia Zmluvy nahrádzajú všetky predchádzajúce (doterajšie) ústne dohovory zmluvných strán.
4. Účastníci Zmluvy sa dohodli, že všetky spory, ktoré medzi nimi vzniknú z právnych vzťahov vzniknutých na základe tejto Zmluvy alebo súvisiacich s touto Zmluvou sa spravujú vecne a miestne príslušným súdom Slovenskej republiky.
5. Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať výlučne formou číslovaných a datovaných dodatkov k zmluve, podpísaných štatutárnymi orgánmi účastníkov, inak sú neplatné.
6. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení Zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia), alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa namiesto neplatných a/alebo neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu Zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní Zmluvy zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
7. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv SR, ak platná právna úprava neustanovuje inak. Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, z ktorých po dvoch vyhotoveniach si ponechajú účastníci zmluvy.
8. Zástupcovia strán vyhlasujú, že sú oprávnení k uzatvoreniu tejto Zmluvy v postavení štatutárnych orgánov účastníkov. Záväzne vyhlasujú, že sa z obsahom Zmluvy oboznámili, jej podmienkam porozumeli. K uzatvoreniu zmluvy pristupujú na základe slobodnej vôle prejavenej zrozumiteľne, určite a vážne, bez pocitu tiesne alebo inak nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojimi podpismi.

NASLEDUJE PODPISOVÁ STRANA:

V Trnave, dňa

Za Nájomcu:

Ing. František Miksa, PhD.
konateľ

.....

podpis a pečiatka

.....

dátum

Za Podnájomníka:

JUDr. Vladislav Šrojta
riaditeľ
Fakultná nemocnica Trnava

.....

podpis a pečiatka

.....

dátum

Prílohy:

Príloha č. 1: Nájomná zmluva,

Príloha č. 2: Pôdorys Predmetu podnájmu,

Príloha č. 3: Pôdorys parkoviska a pozemku,

Príloha č. 4: Rozhodnutie Ministerstvom zdravotníctva SR

Protokol o odovzdaní a prevzatí budovy

Odovzdávajúci:

Obchodné meno: ComPlus, s.r.o
Sídlo: 9. Mája 5, 917 02 Trnava
IČO: 36 264 407
V mene ktorej koná Ing. František Miksa, PhD. konateľ

Preberajúci:

Obchodné meno: Fakultná nemocnica Trnava
Sídlo: Andreja Žarnova 11, 917 75 Trnava
IČO: 00 610 381
V mene ktorej koná JUDr. Vladislav Šrojta, riaditeľ

Nebytová budova postavená na pozemku par. č. 6462/2 nachádzajúci sa na prvom podzemnom podlaží vo výmere 296,69m², na prvom nadzemnom podlaží vo výmere 323,03m², na druhom nadzemnom podlaží vo výmere 328,50m², zapísaného na LV číslo 11780, vedenom Okresným úradom Trnava.

Stav elektromera:

Číslo elektromera	Stav elektromera	Dátum odpisu
021710822 16 501	L2: 9739 kWh	1.12.2021
	L3: 5333 kWh	1.12.2021

Stav vodomera:

Číslo vodomera	Stav vodomera	Dátum odpisu
1PP: 11558262	87,995 m ³	1.12.2021
1NP: 11558263	7,886 m ³	1.12.2021
2NP: 11391713	4,071 m ³	1.12.2021

Stav plynomera

Číslo plynomera	Stav plynomera	Dátum odpisu
1PP: 11399043-026-18-I	3439,228 m ³	1.12.2021
1NP: 11006248-026-17-I	1397,591 m ³	1.12.2021
2NP: 11399038-026-18-I	21,977 m ³	1.12.2021

V Trnava dňa 1.12.2021

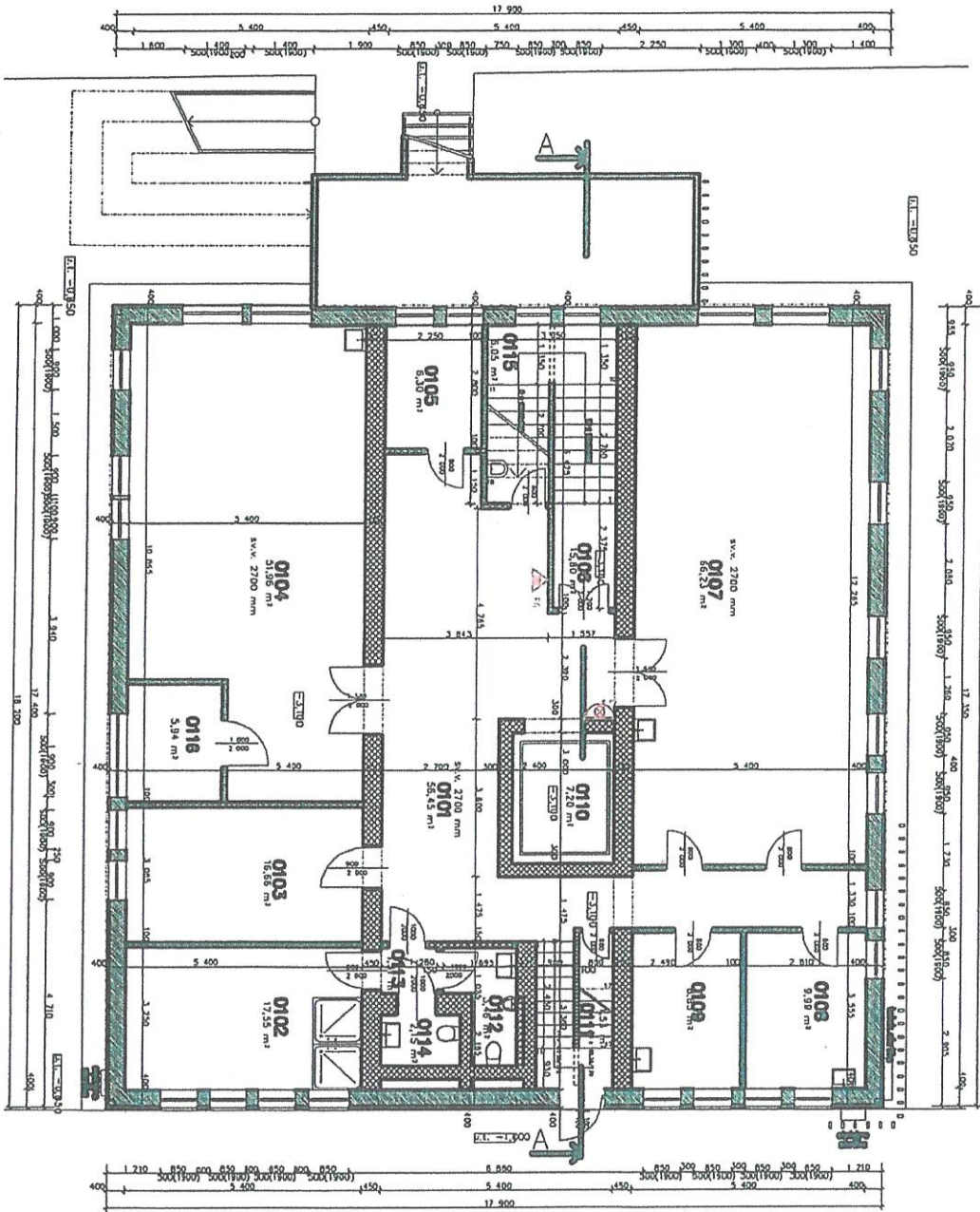
Za nájomcu

Za podnájomníka

.....
ComPlus s.r.o.

.....
Fakultná nemocnica Trnava

PODROBY 1.PP



LEGENDA MATERIÁLŮ

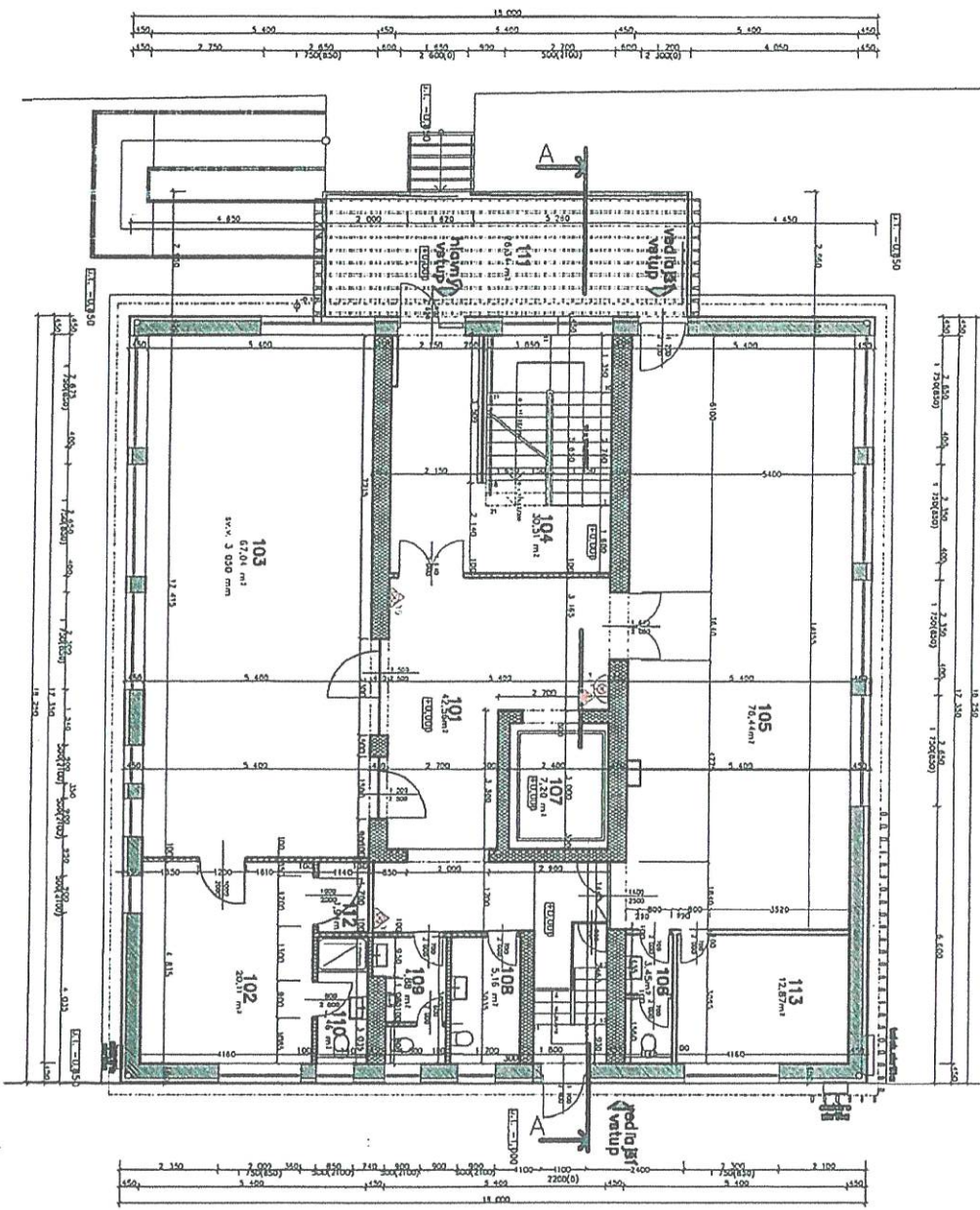
- 1.0. Prémiový parketový náklad přestoř 50 6 kg m²přořou
- 1.5. Prémiový náklad přestoř 9 kg m²přořou
- 1.6. Nátěrny hydrant náklad

POZNÁMKY:

1. Všechny rozměry jsou v metrech.
2. Všechny rozměry jsou v metrech.
3. Všechny rozměry jsou v metrech.
4. Všechny rozměry jsou v metrech.
5. Všechny rozměry jsou v metrech.
6. Všechny rozměry jsou v metrech.
7. Všechny rozměry jsou v metrech.
8. Všechny rozměry jsou v metrech.
9. Všechny rozměry jsou v metrech.
10. Všechny rozměry jsou v metrech.
11. Všechny rozměry jsou v metrech.
12. Všechny rozměry jsou v metrech.
13. Všechny rozměry jsou v metrech.
14. Všechny rozměry jsou v metrech.
15. Všechny rozměry jsou v metrech.
16. Všechny rozměry jsou v metrech.
17. Všechny rozměry jsou v metrech.
18. Všechny rozměry jsou v metrech.
19. Všechny rozměry jsou v metrech.
20. Všechny rozměry jsou v metrech.

Číslo	Název	Popis
1	Prémiový parketový náklad přestoř 50 6 kg m²přořou	
2	Prémiový náklad přestoř 9 kg m²přořou	
3	Nátěrny hydrant náklad	
4	Prémiový parketový náklad přestoř 50 6 kg m²přořou	
5	Prémiový náklad přestoř 9 kg m²přořou	
6	Nátěrny hydrant náklad	
7	Prémiový parketový náklad přestoř 50 6 kg m²přořou	
8	Prémiový náklad přestoř 9 kg m²přořou	
9	Nátěrny hydrant náklad	
10	Prémiový parketový náklad přestoř 50 6 kg m²přořou	
11	Prémiový náklad přestoř 9 kg m²přořou	
12	Nátěrny hydrant náklad	
13	Prémiový parketový náklad přestoř 50 6 kg m²přořou	
14	Prémiový náklad přestoř 9 kg m²přořou	
15	Nátěrny hydrant náklad	
16	Prémiový parketový náklad přestoř 50 6 kg m²přořou	
17	Prémiový náklad přestoř 9 kg m²přořou	
18	Nátěrny hydrant náklad	
19	Prémiový parketový náklad přestoř 50 6 kg m²přořou	
20	Prémiový náklad přestoř 9 kg m²přořou	
21	Nátěrny hydrant náklad	
22	Prémiový parketový náklad přestoř 50 6 kg m²přořou	
23	Prémiový náklad přestoř 9 kg m²přořou	
24	Nátěrny hydrant náklad	
25	Prémiový parketový náklad přestoř 50 6 kg m²přořou	
26	Prémiový náklad přestoř 9 kg m²přořou	
27	Nátěrny hydrant náklad	
28	Prémiový parketový náklad přestoř 50 6 kg m²přořou	
29	Prémiový náklad přestoř 9 kg m²přořou	
30	Nátěrny hydrant náklad	

P6DORYS 1.NP



LEGENDA MATERIÁLŮ

na 1m šou současně a současně (délka 2) o celkové délce 100 mm, 100 mm
 - 100 mm celková délka 200 mm, 100 mm celková délka 200 mm
 - 100 mm celková délka 200 mm, 100 mm celková délka 200 mm
 - 100 mm celková délka 200 mm, 100 mm celková délka 200 mm
 - 100 mm celková délka 200 mm, 100 mm celková délka 200 mm

POZNÁMKA 1.

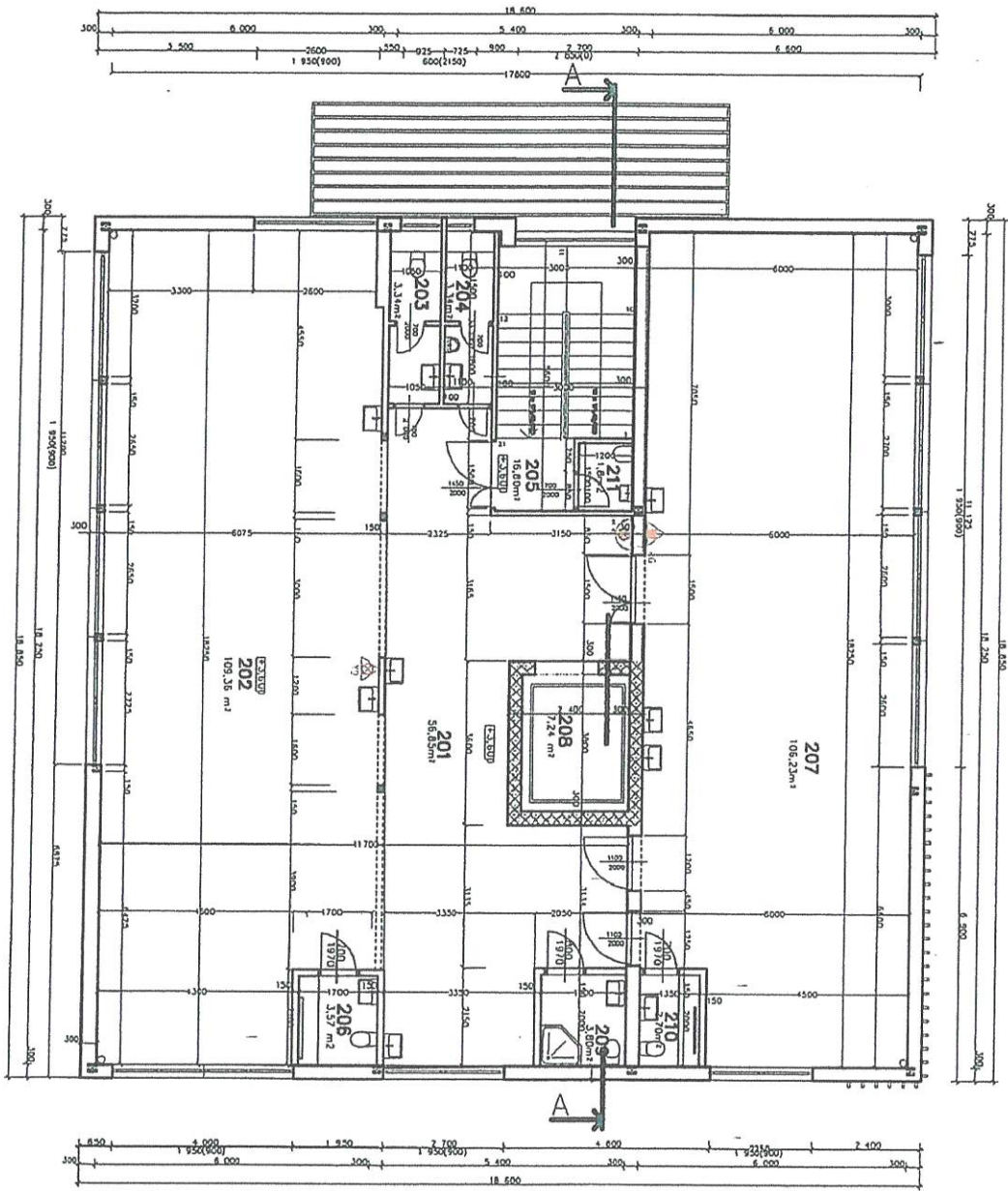
- △ P6 Přenosný protiskový hadsád přídělí so 6 kg nářkou
- △ P6 Přenosný hadsád přídělí 5 9 kg nářkou
- Házetový hydrant nářkou

— dle kódu dle kódu Zjednotěn, dle kódu dle kódu v prázdné
 — dle kódu dle kódu Zjednotěn, dle kódu dle kódu v prázdné
 — dle kódu dle kódu Zjednotěn, dle kódu dle kódu v prázdné
 — dle kódu dle kódu Zjednotěn, dle kódu dle kódu v prázdné



Objekt	Číslo	Podpis	Stupeň
ZOBRAZENÍ ZÁKAZNÍKA			

PODORYS 2.NP.



LEGENDA MATERIÁLŮV

- Stěny: sádková vnitřní
 - Podlahy: dřevěná
 - Podlahy: dlažba
 - Podlahy: mramorová
 - Podlahy: keramická
 - Podlahy: linoleum
 - Podlahy: kámen

BOZNAŽKA:

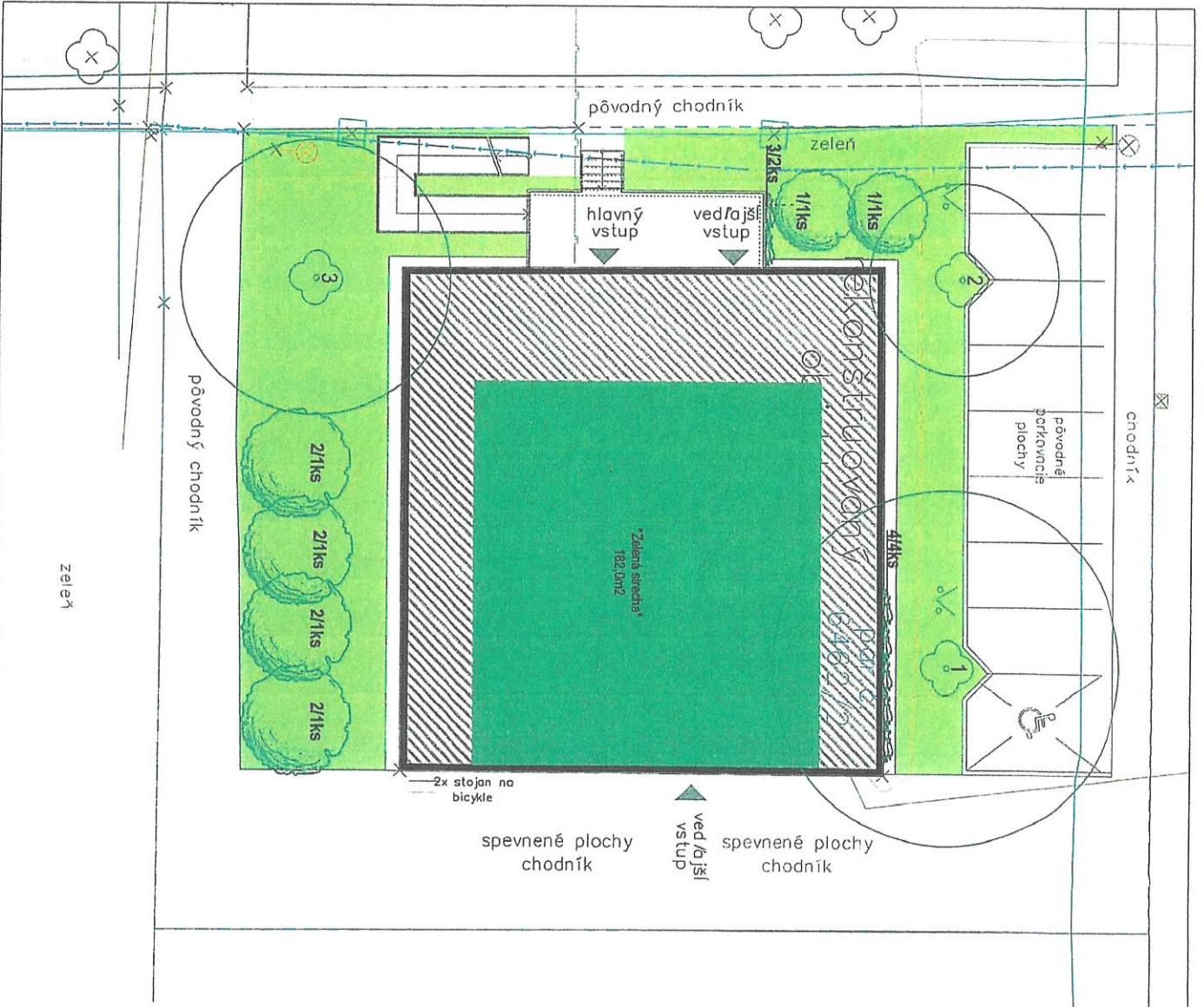
- FD Průhledný požární bezpečný dveřní systém s 6 kg nádobou
- FD Průhledný hasicí přístroj s 9 kg nádobou
- FD Místnost hydrant. napájení

- Dveře: dřevěné, lakované, bezokenné
- Dveře: dřevěné, lakované, s oknem
- Dveře: dřevěné, lakované, s oknem a výhledem
- Dveře: dřevěné, lakované, s oknem a výhledem, s uzamčením
- Dveře: dřevěné, lakované, s oknem a výhledem, s uzamčením, s elektrickým pohonem
- Dveře: dřevěné, lakované, s oknem a výhledem, s uzamčením, s elektrickým pohonem, s elektrickým pohonem
- Dveře: dřevěné, lakované, s oknem a výhledem, s uzamčením, s elektrickým pohonem, s elektrickým pohonem, s elektrickým pohonem
- Dveře: dřevěné, lakované, s oknem a výhledem, s uzamčením, s elektrickým pohonem, s elektrickým pohonem, s elektrickým pohonem, s elektrickým pohonem

Legenda příslušenství

- Vchodová dveřní kování
 - Vchodové dveřní kování
 - Vchodové dveřní kování
 - Vchodové dveřní kování
 - Vchodové dveřní kování

ÚVĚKOVÁ ZPRÁVA
 ZPRÁVA O VEŠTĚNÍ
 ZPRÁVA O VEŠTĚNÍ
 ZPRÁVA O VEŠTĚNÍ
 ZPRÁVA O VEŠTĚNÍ
 ZPRÁVA O VEŠTĚNÍ



Legenda:

☉ dreviny pôvodné - zamerné geodetom - navrhnuté na zachovanie

☉ Zoznam pôvodných drevín:

- 1 Pseudotsuga menziesii, obv. km. 137cm, SH4
- 2 Picea abies, obv. km. 125cm, SH4
- 3 Picea abies, obv. km. 231cm, SH4

☉ listnaté stromy navrhované

☉ pophriaté dreviny navrhované

☉ trávnik

☉ záhonová výsadba suchomilných trvaliek - "zelená" strecha úhľanscape 182,0m²

234,7m²

6ks

6ks

Špecifikácia rastlinného materiálu:

Listnaté stromy so zemnými balami:

- 1 Pynus calleryana Chanticleer, bal., obv. km. 14/16cm 2ks
hrušľa Calliyova
- 2 Acer campestre, bal., obv. km. 14/16cm 4ks
javor poľný
- 3 Populus tremula var. rubens, kon., v 60/60cm 2ks
Oleandis montana var. planifolia hostýľ
- 4 Parthenocissus quinquefolia, kon., v 60/60cm 4ks
pavlnic päťlaločný

Pozn. Pôvodné stromy budú počas rekonštrukcie a výstavby chránené deblami podla STN 837010 Ochrana prírody, osídľovanie, udržovanie a ochrana stromovej vegetácie.
Na riešenom území sa nachádza pôvodný útrmík, je pravdepodobné, že počas rekonštrukcie dôjde k jeho poškodeniu. V tom prípade je nutná jeho obnova tak, aby bol trávnik na všetkých plochách znázornených vo výkresu!
V okolí kmeňov navrhovaných stromov bude vytvorená koreňová miska a následne vysypaná korovnicovou kôrou na výšku 0,05m!

Zodp. projektant	Vypracovala	Hl. arch. projektu	Ing. Michala Zemková golančá 25 917 02 Trnava IČO: 44 091 134 DIČ: 00555154
INGMICHALA ZEMKOVÁ	INGMICHALA ZEMKOVÁ	INGAROH ZUZANA HORVÁTHOVA	
Investor: K.I.T. Develop spol. s r.o., 9. mája 5, Trnava 917 02			
Názov stavby a lokality: Rekonštrukcia zdravotníckeho zariadenia 917 02 Trnava, parc. č. 6462/2			
SO 03 Zelená a sadové úpravy			
Obsah výkresu:	Situácia - návrh		Mierka: 1:150
			Č. výkresu: 1

ZMLUVA
O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Z.z. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

Vlastník:	
názov:	K.I.T. Develop, spol. s r.o.
sídlo:	9. mája 5, 917 02 Trnava
štatutárny orgán:	Ing. Gabriela Miksová, konateľ
IČO:	44 020 651
DIČ:	2022553951
IČ DPH:	SK2022553951
bankové spojenie:	ČSOB, a.s., pobočka Trnava
číslo účtu:	4006068290/7500
IBAN:	SK29 7500 0000 0040 0606 8290
registrácia:	Obchodný register Okresného súdu Trnava, oddiel: Sro, vložka číslo: 21580/T

(ďalej len „**Vlastník**“)

Nájomca:	
názov:	ComPlus, s.r.o.
sídlo:	9. mája 5, 917 02 Trnava
štatutárny orgán:	Ing. František Miksa, PhD., konateľ
IČO:	36 264 407
DIČ:	2021882038
IČ DPH:	SK2021882038
bankové spojenie:	ČSOB, a.s., pobočka Trnava
číslo účtu:	4019884406/7500
IBAN:	SK28 7500 0000 0040 1988 4406
registrácia:	Obchodný register Okresného súdu Trnava, oddiel: Sro, vložka číslo: 15298/T

(ďalej len „**Nájomca**“)

(Vlastník a Nájomca ďalej v texte aj ako „Zmluvná strana“ a spolu ako „Zmluvné strany“)

Čl. 1
Preambula

1. Spoločnosť K.I.T. Develop, spol. s r.o., so sídlom 9. mája 5, 917 02 Trnava, IČO: 44 020 651, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava, oddiel: Sro, vložka č. 21580/T (ďalej aj „**Vlastník**“), je výlučným vlastníkom:
 - nehnuteľného majetku zapísaného v katastri nehnuteľností (ďalej len „**KN**“), Okresným úradom Trnava, pre okres Trnava, obec (mesto) Trnava, katastrálne územie Trnava na liste vlastníctva (ďalej len „**LV**“) č. 11780, v časti A-LV - majetková podstata ako stavba s. č. 4589 – bufet OUNZ, postavená na pozemku CKN, parc. č. 6462/2 (ďalej len „**Budova**“).
2. Nájomca je na základe tejto Nájomnej zmluvy uzatvorenej s Vlastníkom (ďalej len „**Nájomná zmluva**“) nájom:
 - a) časti budovy popísanej v bode 1. tohto článku - nebytových priestorov nachádzajúcich sa na prvom podzemnom podlaží, prvom a druhom nadzemnom podlaží budovy, o celkovej výmere 948,22 m² tak, ako sú vyznačené na pôdoryse, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy (pre vylúčenie akýchkoľvek

pochybností Zmluvné strany konštatujú, že výmera podlaží predstavuje celkovú vnútornú výmeru podlažia, vrátane deliacich priečok budovy – vnútorná plocha); z toho:

(i) nebytových priestorov na 1. podzemnom podlaží o celkovej výmere podlažia 296,69m² (vnútorná plocha: 17,10 x 17,35m):

Miest. č.	ÚČEL MIESTNOSTI	Plocha m ²
101	CHODBA S RECEPCIOU	56,45
102	ŠATŇA SO SPRCHOU	17,55
103	PRDEHRIEVACIA MIESTNISŤ	16,66
104	REHABILITÁCIA	51,96
105	KOTOLŇA	6,30
106	CHODBA SO SCHODISKOM	15,80
107	REHABILITÁCIA	66,23
108	MIESTNOSŤ MASÉRA	9,99
109	MIESTNOSŤ MASÉRA	8,85
110	ŠACHTA VÝŤAHU	7,20
111	SKLAD	1,53
112	WC ZAMESTNANCI	3,46
113	CHODBA	1,31
114	WC KLIENTI	2,15
115	MIESTNOSŤ UPRATOVAČKY S VÝLEVKOU	6,05
116	MIESTNOSŤ LYMFODRENÁŽE	5,94

(ii) nebytové priestory na 1. nadzemnom podlaží o celkovej výmere podlažia 323,03m² (vnútorná plocha: 17,10 x 17,35m, terasa: 8,90 x 2,96m):

Miest. č.	ÚČEL MIESTNOSTI	Plocha m ²
101	CHODBA SO SCHODISKOM	42,56
102	DENNÁ MIESTNOSŤ	20,11
103	AMBULANCIA ODBORNÉHO LEKÁRA	67,04
104	CHODBA SO SCHODISKOM	30,51
105	BUFET	76,44
106	WC	3,45
107	LOŽKOVÝ VÝŤAH	7,20
108	WC ŽENY / INVALID	5,16
109	WC MUŽI	4,88
110	KUPELŇA s WC	3,46
111	TERASA	26,34
112	MIESTNOSŤ UPRATOVAČKY S VÝLEVKOU	1,94
113	ZÁZEMIE BUFETU	12,80

(iii) nebytové priestory na 2. nadzemnom podlaží o celkovej výmere podlažia 328,50m² (vnútorná plocha: 18,00 x 18,25m):

Miest. č.	ÚČEL MIESTNOSTI	Plocha m ²
201	CHODBA SO SCHODISKOM	56,85
202	AMBULANCIA VŠEOBECNÉHO LEKÁRA	109,36
203	WC ŽENY	4,68
204	WC MUŽI	4,19
205	CHODBA SO SCHODISKOM	16,80
206	WC + KUPELŇA	3,57
207	AMBULANCIA VŠEOBECNÉHO LEKÁRA	106,23
208	ŠACHTA VÝŤAHU	7,20
209	WC + KUPELŇA	3,80
210	WC + KUPELŇA	2,70
211	MIESTNOSŤ UPRATOVAČKY S VÝLEVKOU	2,16

- b) časti pozemku parc. č. 6462/2, zapísaného na LV č. 11780, vedenom Okresným úradom Trnava, Katastrálny odbor, pre okres Trnava, obec (mesto) Trnava, katastrálne územie Trnava, na ktorom sa nachádza parkovisko, a to konkrétne časti o výmere 1042 m², tak ako je vyznačená na pôdoryse, ktorý tvorí Prílohu č. 2 tejto zmluvy.

Čl. 2

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory a nehnuteľnosť v zmysle popisu v článku 1 bod 2. písm. a) a písm. b) tejto zmluvy (ďalej ako „**Predmet nájmu**“).
2. Nájomca protokolárne prevezme Predmet nájmu postupne po častiach podľa jednotlivých podlaží, na základe vzájomne odsúhlaseného termínu prevzatia. Nájomca berie na vedomie a súhlasí, že nebytové priestory sú bez materiálovo technického vybavenia (holostavba), ktoré si bude zabezpečovať sám na vlastné náklady a nebezpečenstvo, v súlade s podmienkami dohodnutými v bode 7.3. zmluvy.
3. Účelom nájmu podľa tejto zmluvy je užívanie nebytových priestorov.
4. Nájomca je oprávnený prenajaté priestory ďalej poskytovať do podnájmu a umožniť Podnájomníkom vykonávať dodatočné úpravy.
5. Ak bude ďalej priestor zo strany Nájomcu prenajatý Podnájomníkovi, tak tento Podnájomník je povinný na vlastné náklady zabezpečiť a počas celej doby podnájmu udržiavať v platnosti všetky povolenia príslušných orgánov potrebné na prevádzkovanie svojej činnosti.

Čl. 3

Doba nájmu

1. Doba nájmu je zmluvnými stranami dohodnutá na 10 rokov a začína plynúť odo dňa prvého protokolárneho prevzatia časti (jednotlivých podlaží) Budovy.

Čl. 4

Cena za užívanie Predmetu nájmu

1. Účastníci zmluvy sa v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli na nájomnom za užívanie protokolárne prevzatej časti Predmetu nájmu vo výške 95,- EUR bez DPH /1 m²/rok. Celková vnútorná plocha nebytových priestorov tvoriacich časť predmetu nájmu je spolu 948,22 m². Ročná výška nájomného za užívanie celého Predmetu nájmu je

90.080,90,- EUR bez DPH/1 rok (slovom: dovädesiattisícosemdesiat EUR a devädesiat centov) a mesačná výška nájmu za užívanie celého Predmetu nájmu je 7.506,74,- EUR bez DPH.

2. Účastníci zmluvy sa dohodli na úhrade nájomného za užívanie protokolárne prevzatej časti Predmetu nájmu vo výške 95,- EUR bez DPH /1 m²/rok. K nájomnému bude účtovaná DPH podľa príslušnej sadzby v zmysle platných právnych predpisov (ďalej ako „**Nájomné**“).
3. Výška Nájomného bude za každý rok nájmu jednostranne upravená Vlastníkom podľa ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR (a to aj spätne).
4. Nájomné je splatné v mesačných splátkach, počnúc mesiacom, v ktorom dôjde k protokolárnemu prevzatiu časti Predmetu nájmu, na základe faktúry vystavenej Vlastníkom. Lehota splatnosti faktúry je 30 dní odo dňa doručenia faktúry Nájomcovi. Faktúra je zaplatená včas, ak je príslušná suma pripísaná na účet Vlastníka v dohodnutej dobe splatnosti.
5. V Nájomnom nie je zahrnutá úhrada za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu (najmä, avšak nie len dodávku elektrickej energie, vody, zemného plynu a ostatné prevádzkové náklady, bližšie špecifikované v čl. 5 tejto zmluvy) (ďalej ako „**Prevádzkové náklady**“).

Čl. 5

Prevádzkové náklady

1. Účastníci zmluvy sa dohodli na úhrade Prevádzkových nákladov spojených s užívaním Predmetu nájmu Nájomcom. Prevádzkovými nákladmi strany rozumejú náklady vzniknuté alebo merané v Predmete nájmu, najmä náklady za dodávku elektrickej energie, zemného plynu, vody a stočného, odvoz komunálneho odpadu, prípadne v budúcnosti iné vzniknuté náklady.
2. Náklady za dodávku vodného a stočného bude Vlastník fakturovať Nájomcovi za jednotlivé kalendárne mesiace podľa skutočného odberu zo strany Nájomcu. Elektrická energia a zemný plyn bude fakturovaný na základe mesačných zálohových platieb, pričom ročné zúčtovanie bude vykonané na základe ročného zúčtovania zo strany dodávateľa zemného plynu a elektrickej energie na základe skutočne spotrebovaného množstva zemného plynu a elektrickej energie Nájomcom, a to samostatnou faktúrou vystavenou Vlastníkom. Odvoz komunálneho odpadu bude fakturovaný raz ročne na základe zúčtovacej faktúry zo strany dodávateľa služby, a to samostatnou faktúrou vystavenou Vlastníkom. V prípade meraných odberov je Vlastník za týmto účelom povinný zabezpečiť samostatné merače spotreby zemného plynu, elektrickej energie, vodného a stočného. Ku dňu začatia nájmu podľa tejto zmluvy je potrebné zabezpečiť odpočty jednotlivých meračov za prítomnosti zástupcu Nájomca. K úhradám prevádzkových nákladov bude Vlastníkom účtovaná aktuálna výška DPH v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
3. Úhrady nákladov za dodávku plynu, elektrickej energie, vodného a stočného, komunálneho odpadu budú hradené Nájomcom bezhotovostným prevodom na účet Vlastníka uvedený v záhlaví tejto zmluvy, na základe faktúry vystavenej Vlastníkom k poslednému dňu príslušného kalendárneho mesiaca a doručenej Nájomcovi. Lehota splatnosti faktúry je 30 dní odo dňa doručenia faktúry Nájomcovi. K faktúram je Vlastník povinný pripojiť kópie/u faktúr/y vystavených/ú Vlastníkovi/Nájomcovi dodávateľom prevádzkových nákladov.
4. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že na účely tejto zmluvy sa za súčasť nájomného považuje i daň z nehnuteľnosti platná v čase uzatvorenia tejto zmluvy. V prípade, že po uzatvorení tejto zmluvy dôjde k navýšeniu dane z nehnuteľnosti Nájomca je povinný daň z nehnuteľnosti zaplatiť v celej výške tak, ako bude vyrubená správcom príslušnej dane.
5. V prípade, že po uzavretí tejto zmluvy vzniknú, resp. budú ustanovené akékoľvek nové dane, akékoľvek nové poplatky, prípadne akékoľvek iné nové finančné povinnosti, ktoré sa budú týkať Predmetu nájmu a ktoré nie sú v čase uzatvorenia tejto zmluvy zmluvným stranám známe (ďalej ako „**Potenciálne**

prevádzkové náklady“), bude Nájomné, resp. suma Prevádzkových nákladov adekvátne navýšená o výšku týchto Potenciálnych prevádzkových nákladov.

Čl. 6

Všeobecné platobné podmienky

1. V prípade omeškania Nájomcu s úhradou faktúry, ktorej predmetom je cena nájmu alebo prevádzkové náklady je Vlastník oprávnený požadovať od Nájomníka úrok z omeškania vo výške určenej podľa platných právnych predpisov. Tým nie sú dotknuté prípadné iné nároky Vlastníka voči Nájomcovi z titulu uvedeného omeškania, napríklad nárok na náhradu škody.
2. Za deň uskutočnenia platby sa pre potreby tejto zmluvy považuje deň, kedy bola príslušná suma pripísaná na účet Vlastníka.
3. Prijaté preplatky na nájomnom, ako aj iné vyúčtované a prijaté platby od Nájomcu, nebude Vlastník úročiť.

Čl. 7

Práva a povinnosti účastníkov

7.1. Poistenia

1. Vlastník po dobu platnosti tejto Zmluvy, v odôvodnených prípadoch a na požiadanie Nájomcu, preukáže Nájomcovi existenciu poistných zmlúv, ak takéto poistenia vzhľadom na okolnosti a stav trhu budú možné, pričom tieto poistenia budú pokrývať nasledovné riziká:
 - a) poistenie zodpovednosti Vlastníka za škody vzniknuté v súvislosti s vlastníctvom, prevádzkou Budovy a z činností Nájomcu vo vzťahu k Budove (zahrňujúce predovšetkým prípady poškodenia majetku);
 - b) živelné poistenie Budovy vrátane poistenia pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení.
2. Nájomca berie na vedomie a uznáva, že poistná zmluva na majetok, uzatvorená Vlastníkom sa nebude vzťahovať na majetok Nájomcu, prípadne jeho Podnájomníka, bez ohľadu na skutočnosť, či je tento majetok zabudovaný do Budovy, alebo nie.

7.2. Údržba

1. Vlastník zabezpečuje údržbu, opravy, úpravy a servis technologických zariadení a rozvodových systémov Budovy, majúc na mysli výlučne mechanické, elektrické, vykurovacie, výťahové, bezpečnostné a telefónne pasívne systémy. Údržbu, opravy, úpravy a servis ostatných technologických a rozvodových zariadení, bezpečnostných, odpadových, sanitárnych a iných systémov slúžiacich Nájomcovi (s výnimkou rozvodov elektriny, plynu, hromozvodu a výťahu, ktoré sú súčasťou Predmetu nájmu a ktorých údržbu v zmysle tohto bodu Zmluvy zabezpečuje Vlastník), si zabezpečuje Nájomca samostatne na vlastné náklady a zodpovednosť. Pokiaľ by v rámci údržby, opravy a úpravy, malo dôjsť k podstatným zásahom na Predmete nájmu, môže ich Nájomník vykonať iba po predchádzajúcom písomnom súhlase Vlastníka.
2. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu výlučne na vlastné náklady zabezpečovať údržbu, opravy, úpravy a servis Predmetu nájmu vrátane všetkých inštalácií, príslušenstva a vybavenia umiestneného v súčasnosti resp. kedykoľvek v budúcnosti v Predmete nájmu, s výnimkou tých, ktoré sú uvedené v prvej vete v bode 1. tohto článku Zmluvy a ktorých údržbu zabezpečuje Vlastník.
3. Nájomca si na vlastné náklady zabezpečí upratovanie a zimnú údržbu predmetu nájmu špecifikovaného v článku 1 bod 2. písm. a) a písm. b) tejto zmluvy.

7.3. Dokončenie a úpravy Predmetu nájmu

1. Všetky vstavania a ukončovacie práce Nájomcu v Predmete nájmu musia byť vykonané v súlade s príslušnými technickými normami (vrátane hygienických) a právnymi predpismi, aby vytvorili v Predmete nájmu trvale všestranne optimálne vhodné prostredie.
2. Nájomca, príp. jeho Podnájomník je aj počas doby nájmu oprávnený v Predmete nájmu vykonať stavebné zmeny a inštaláciu svojich zariadení. Podnájomník môže tieto zmeny vykonávať až po písomnom súhlase Nájomcu.
3. Nájomník je oboznámený, že náklady na dokončenie a úpravy predmetu nájmu uvedené v bodoch 1. a 2. tohto článku zabezpečuje a znáša Nájomca vo vlastnej réžii.

7.4. Bezpečnostné opatrenia, PO a BOZP

1. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu a zariadenia v Budove v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, Slovenskými technickými normami, hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky.
2. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO (bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci a požiarna ochrana), v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom Predmete nájmu a za ne v plnej miere zodpovedať.
3. Nájomca preberá na seba zodpovednosť a zodpovedá za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa počas doby nájmu budú zdržiavať v Predmete nájmu, ako aj opatrenia na ochranu majetku nachádzajúceho sa v Predmete nájmu.

7.5. Vrátenie Predmetu nájmu

1. Nájomník je povinný na vlastné náklady do 30 kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom:
 - a) vypratať Predmet nájmu,
 - b) odstrániť z Predmetu nájmu všetky Úpravy Nájomníka, pokiaľ sa s Vlastníkom nedohodne inak,
 - c) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na Predmete nájmu spôsobené Nájomníkom alebo vypratáním majetku Nájomníka a odstraňovaním jeho Úprav, a to tak, aby Predmet nájmu v deň skončenia zodpovedal stavu (s prihliadnutím na primerané opotrebenie) pri odovzdaní Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi.
2. V prípade, ak Nájomník nesplní včas svoje povinnosti vyplývajúce pre Nájomcu z bodu 7.5. ods. 1. má Vlastník právo (nie povinnosť) vypratať Predmet nájmu, odstrániť Úpravy, vykonať opravy a uviesť Predmet nájmu do takého stavu, v akom bol ku dňu odovzdania Nájomcovi, a to všetko na náklady Nájomcu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak, alebo Vlastník neprejaví záujem o kúpu zabudovaných Úprav za kúpnu cenu dohodnutú medzi Vlastníkom a Nájomcom.
3. Vrátenie Predmetu nájmu sa považuje za riadne vykonané v prípade, ak Nájomník vráti všetky kľúče od Predmetu Nájmu.
4. V prípade, že Nájomník ponechá ku dňu vypratania predmetu nájmu v zmysle bodu 7.5. ods. 1. v Predmete nájmu čokoľvek, čo sa v Predmete nájmu nenachádzalo ku dňu podpísania tejto Zmluvy alebo neukončí činnosti ktoré sám, resp. prostredníctvom tretích osôb v Predmete nájmu vykonával, je povinný uhradiť Vlastníkovi titulom náhrady škody všetky náklady, ktoré mu v príčinnej súvislosti so zabezpečením činností uvedených v bode 7.5. ods. 1. vznikli.

7.6. Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca umožní Vlastníkovi vykonávať odbornú prehliadku Predmetu nájmu, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva Predmetu nájmu.
2. Nájomca je povinný zabezpečovať riadne upratovanie Predmetu nájmu na vlastné náklady prostredníctvom svojho zamestnanca alebo dodávateľským spôsobom. V tejto súvislosti Nájomca zabezpečuje aj celoročnú údržbu vnútorných a vonkajších priestorov tvoriacich Predmet nájmu, vrátane prístupovej komunikácie a vonkajšieho parkoviska.
3. Vlastník zabezpečí Nájomcovi dodávky zemného plynu a elektrickej energie počas celej doby užívania Predmetu nájmu. Vlastník nezaručuje, že dodávky zemného plynu prostredníctvom tretích osôb budú neprerušené, za čo ho Nájomník nebude brať na zodpovednosť, ani sa domáhať náhrady škody.

Čl. 8

Skončenie nájmu

1. Nájom skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
2. Nájom môže skončiť písomnou dohodou účastníkov i pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
3. Vlastník môže písomne vypovedať túto Zmluvu, ak:
 - a) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore so Zmluvou;
 - b) Nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájmu alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom;
 - c) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení Budovy alebo o zmenách Budovy, čo bráni užívať Predmet nájmu;
 - e) Nájomca užíva Predmet nájmu, resp. v ňom realizuje činnosť, ktorá poškodzuje, alebo je podľa uváženia Vlastníka čo i len spôsobilá privodiť ujmu na dobrom mene a povesti Vlastníka.
4. Nájomca môže písomne vypovedať túto Zmluvu, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, za účelom ktorej uzatvára túto zmluvu;
5. Výpovedná lehota Nájomcu a Vlastníka je šesťmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
6. Vlastník môže odstúpiť od tejto Zmluvy ak je Nájomca v omeškaní viac ako 30 kalendárnych dní s plnením akéhokoľvek peňažného záväzku voči Vlastníkovi, ktorý súvisí s užívaním Predmetu nájmu a/alebo Nájomca poruší niektoré zo svojich povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy.
7. Nájom zaniká bez nároku na poskytnutie náhradných priestorov.

Čl. 9

Kontaktné osoby

Vlastník:

Adresa doručovania: 9. mája 5
Kontaktná osoba: Ing. Gabriela Miksová
Telefón: 0903 943 570

Nájomca:

Adresa doručovania: 9. mája 5
Kontaktná osoba: Ing. František Miksa, PhD.
Telefón: 0903 758 012

1. V prípade akýchkoľvek zmien v bode 1 tohto článku Zmluvy, sú zmluvné strany povinné sa vzájomne neodkladne informovať. Zmluvné strany konštatujú, že k zmene údajov podľa tohto článku nie je potrebné uzatvárať dodatok k tejto Zmluve a postačí iba písomné oznámenie druhej strane.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že akákoľvek písomná komunikácia, vrátane právnych úkonov podľa tejto Zmluvy je platne doručená, pokiaľ je doručená na kontaktné adresy a čísla uvedené v bode 1 tohto článku Zmluvy, pričom:

- a) v prípade osobného doručovania v okamihu odovzdania písomnosti adresátovi,
 - b) pri doručovaní poštou v okamihu prevzatia písomnosti adresátom. V prípade, ak si adresát písomnosť z akéhokoľvek dôvodu neprevezme alebo prevzatie písomnosti odmietne, dňom doručenia je tretí deň odo dňa uloženia písomnosti na príslušnej pošte.
3. Pokiaľ táto Zmluva vyžaduje pre urobenie určitého úkonu určitú formu, môže byť daný úkon vykonaný len v danej forme, inak nebude voči prijímajúcej strane účinný. Právne úkony, ktorými je možné ukončiť túto Zmluvu (výpoveď, odstúpenie) je možné vykonať výlučne písomnou formou a doručiť poštovou prepravou do miesta sídla druhej zmluvnej strany.

Čl. 10

Záverečné ustanovenia

1. Vlastník vyhlasuje, že Nájomca má súhlas ku všetkým stavebným úpravám, zmenám a inštaláciám, ku ktorým oprávni Nájomníka v zmysle ustanovení tejto Zmluvy.
2. Práva a povinnosti účastníkov zmluvy sa riadia príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov ku ktorým sa vzťahujú.
3. Ustanovenia Zmluvy nahrádzajú všetky predchádzajúce (doterajšie) ústne dohovory zmluvných strán.
4. Účastníci Zmluvy sa dohodli, že všetky spory, ktoré medzi nimi vzniknú z právnych vzťahov vzniknutých na základe tejto Zmluvy alebo súvisiacich s touto Zmluvou sa spravujú vecne a miestne príslušným súdom Slovenskej republiky.
5. Zmluva sa môže meniť alebo doplňovať výlučne formou číslovaných a datovaných dodatkov k zmluve, podpísané štatutárnymi orgánmi účastníkov, inak sú neplatné.
6. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení Zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia), alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa namiesto neplatných a/alebo neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu Zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní Zmluvy zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
7. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán. Je vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých po jednom vyhotoveniach si ponechajú účastníci zmluvy.
8. Zástupcovia strán vyhlasujú, že sú oprávnení k uzatvoreniu tejto Zmluvy v postavení štatutárných orgánov účastníkov. Závazne vyhlasujú, že sa z obsahom Zmluvy oboznámili, jej podmienkam porozumeli. K uzatvoreniu zmluvy pristupujú na základe slobodnej vôle prejavenej zrozumiteľne, určite a vážne, bez pocitu tiesne alebo inak nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojimi podpismi.

V Trnave, dňa 1.9.2021

Za Vlastníka:

Ing. Gabriela Miksová,
konateľ

.....
podpis a pečiatka

.....
dátum

Za Nájomcu:

Ing. František Miksa, PhD.
konateľ

.....
podpis a pečiatka

.....
dátum

Príloha č. 1: Pôdorys Predmetu nájmu s výmerou.

Príloha č. 2: Pôdorys Parkoviska a pozemku.