

ZMLUVA
O PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 15/2017/N

uzatvorená v súlade s ustanoveniami § 720 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a
§ 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v nadväznosti na ust. § 261 ods. 6 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka

medzi:

Obchodné meno: **EURODOM KOŠICE s.r.o.**
Sídlo: Floriánska 19, 040 01 Košice
IČO: 51 073 986
Zápis: Obchodný register Okresného súdu Košice I
oddiel: Sro, vložka č.: 42241/V

Bankové spojenie:
Číslo účtu IBAN: 2
DIČ: 2120585225
IČ DPH: SK 2120585225
Konanie: Mgr. Peter Drozda a Štefan Kušnir, konatelia

(ďalej len „Nájomca“)

a

Názov: **Úrad pre dohľad nad zdravotnou starostlivosťou**
Sídlo: Želova 2, 829 24 Bratislava 25
IČO: 30 796 482
Zápis: zriadený zo zákona č. 581/2004 Z.z.
Bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava
Číslo účtu : SK57 8180 0000 0070 0019 8055
DIČ: 2021904456
IČ DPH: neplatca DPH
Konanie: MUDr. Tomáš Haško, MPH

(ďalej len „Podnájomca“)

a

Obchodné meno: **Tatra-Leasing, s.r.o.**
Sídlo: Černyševského 50, 851 01 Bratislava
IČO: 31 326 552
Zápis: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I
oddiel: Sro, vložka č.: 2992/B

Bankové spojenie:
Číslo účtu IBAN:
DIČ: 2020290712
IČ DPH: SK7020000944
Konanie: Ing. Igor Horváth, MBA konateľ a Ing. Edita Szászová- prokuristka

(ďalej len „Tatra-Leasing“)

uzatvárajú túto zmluvu.

I. Preambula

1. Tatra – Leasing je vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva č.15506 vedenom v katastri nehnuteľností Katastrálneho úradu v Košiciach, Správa katastra Košice., katastrálne územie 827 029 Hušťáky, okres 802 Košice I., na Floriánskej č.19, 040 01 Košice a to:

- stavba, súpisné č. 1364, nachádzajúca sa na pozemku parc. č. 3446/2
- stavba, súpisné č. 3255, nachádzajúca sa na pozemku parc. č. 3447
- pozemok - parcela č. 3446/2, o výmere 1363m², zastavané plochy a nádvoría, parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape
- pozemok - parcela č. 3446/3, o výmere 457m², zastavané plochy a nádvoría, parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape
- pozemok - parcela č. 3447, o výmere 385m², zastavané plochy a nádvoría, parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape (ďalej len „Nehuteľnosť“).

2. Na základe Zmluvy o finančnom leasingu nehnuteľností č. LZC/16/90044 zo dňa 22.02.2017 a DOT/17/00679 zo dňa 20.09.2017 uzatvorenej medzi spoločnosťou Tatra – Leasing ako poskytovateľom leasingu a Nájomcom – EURODOM KOŠICE s.r.o. ako prijímateľom leasingu na dobu určitú-288 mesiacov (ďalej len „Leasingová zmluva“), je Nájomca oprávnený užívať Predmet leasingu (ďalej aj ako „Nehuteľnosť“) a dať ho do podnájmu tretím osobám.

II. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je podnájom časti Nehuteľnosti Nájomcom Podnájomcovi na Floriánskej ul.č.19 v Košiciach a to nasledovných priestorov nachádzajúcich sa na treťom a štvrtom nadzemnom podlaží, Trakte A1 – miestnosti č. 303, 304, 305 A, 305 B, 309, 316, 317, 318, 319, 404, 405, 308 A, 308 B, 310, 311, 312, 313, 314, 315 , -kancelárie s príslušenstvom o výmere 289,41m² (ďalej aj ako „Predmet podnájmu“).

2. Tatra – Leasing ako vlastník Nehuteľnosti, v ktorej sa Predmet podnájmu nachádza, súhlasí v zmysle Leasingovej zmluvy s prenechaním Predmetu podnájmu Nájomcom Podnájomcovi.

III. Účel podnájmu, doba podnájmu, cena a platobné podmienky

1. Účel podnájmu:

Účelom tejto podnájomnej zmluvy je zriadenie kancelárií s príslušenstvom Úradom pre dohľad nad zdravotnou starostlivosťou, Žellova 2, 829 24 Bratislava 25

2. Doba podnájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to odo dňa 01.10.2017 do 31.10.2017.

3. Výkaz plôch a výška nájomného

Popis :

výmera m²

IV. Ukončenie podnájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to odo dňa 01.10.2017 do 31.10.2017.

2. Uplynutím doby – 31.10.2017 podľa vyššie uvedených ustanovení táto podnájomná zmluva zaniká.

V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca odovzdá Predmet podnájmu Podnájomcovi v stave spôsobilom užívať ho pre účely dohodnuté v tejto zmluve.

2. Podpisom tejto zmluvy Podnájomca berie na vedomie a súhlasí s technickým stavom, rozsahom zabezpečenia predmetu podnájmu z pohľadu účelu jeho využívania.

3. Podnájomca berie na vedomie, že spolu s ním budú spoločné priestory Predmetu podnájmu / Nehnutelnosti užívať aj iní Podnájomcovia.

4. Podnájomca sa zaväzuje:

- užívať Predmet podnájmu len na účel, na ktorý mu bol prenajatý a udržiavať ho v stave spôsobilom na užívanie,
- udržiavať čistotu a poriadok podľa hygienických predpisov, dodržiavať všetky bezpečnostné a požiarne predpisy v zmysle platnej legislatívy,
- zabrániť poškodeniu miestností a zariadení.

V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá za takto vzniknuté škody. Podnájomca zodpovedá Nájomcovi za škody, ktoré zavinil sám, príp. jeho pracovníci, dodávatelia a návštevy v priamej súvislosti s jeho činnosťou. Vzniknutú škodu uhradí Podnájomca najneskôr do mesiaca po vzniku takejto škody, alebo ju opraví na vlastné náklady.

5. Podnájomca nie je oprávnený bez vedomia a písomného súhlasu Nájomcu Predmet podnájmu prenajať alebo prenechať do akejkoľvek inej formy dočasného užívania inej fyzickej alebo právnickej osobe, ako i využívať Predmet podnájmu na iné účely ako sú zakotvené v tejto zmluve. Porušenie tejto povinnosti zakladá právo na okamžité odstúpenie od tejto zmluvy zo strany Nájomcu v písomnej forme doručenej Podnájomcovi na adresu Predmetu podnájmu. Podnájomcovi pritom nevzniká nárok na prípadnú náhradu škody. Nájomca je oprávnený udeliť v.u. písomný súhlas v zmysle čl. V ods. 12 Leasingovej zmluvy po predchádzajúcom udelení písomného súhlasu Tatra-Leasingu.

6. Podnájomca je povinný vykonávať na vlastné náklady bežnú údržbu a bežné opravy na Predmete podnájmu aj bez predchádzajúceho súhlasu Nájomcu.

7. Podnájomca je povinný oznámiť Nájomcovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať Nájomca.

8. Väčšie opravy zabezpečuje Nájomca, a to na vlastné náklady. Podnájomca nie je oprávnený vykonávať akékoľvek úpravy a zmeny na Predmete podnájmu, s výnimkou úprav, ktoré sú nevyhnutné na dosiahnutie účelu tejto zmluvy podľa tejto zmluvy (zavedenie telefónnych liniek, vybudovanie počítačových sietí, zapojenie zabezpečovacej techniky a pod.). Každá zmena alebo úprava na Predmete podnájmu musí byť písomne odsúhlasená Nájomcom. Nájomca je oprávnený udeliť v.u. písomný súhlas v zmysle čl. V ods. 10 Leasingovej zmluvy po predchádzajúcom udelení písomného súhlasu Tatra-Leasingu. Nájomca sa zaväzuje po udelení súhlasu Podnájomcovi tento bezodkladne zaslať aj na adresu Tatra-Leasing. Porušenie tohto ustanovenia zakladá právo na okamžité odstúpenie od tejto zmluvy zo strany Nájomcu v písomnej forme doručenej Podnájomcovi na adresu Predmetu podnájmu. Podnájomcovi pritom nevzniká nárok na prípadnú náhradu škody. Nájomca si vyhradzuje právo požadovať uvedenie Predmetu podnájmu do pôvodného stavu v primeranom termíne ním určenom na

náklady Podnájomcu, resp. úhradu Nájomcom vynaložených nákladov na uvedenie Predmetu podnájmu do pôvodného stavu s prihliadnutím na bežné opotrebenie. Toto právo sa nevzťahuje na písomne odsúhlasené úpravy.

8. Podnájomca môže vykonávať stavebné, technické alebo technologické úpravy, montáž, demontáž: technológie, interiéru, vnútorného vybavenia, vzduchotechniky alebo klimatizácie len s predchádzajúcim písomným súhlasom nájomcu a po predložení príslušnej technickej projektovej dokumentácie a realizovať ich výhradne podľa nej. Technickú dokumentáciu a schvaľovacie konania, potrebné pre realizáciu stavebných úprav si zabezpečuje podnájomca na svoje náklady s tým, že nájomca zaujme definitívne stanovisko k úpravám až po preložení schváleného projektu podnájomcom. Pri montáži a demontáži sa podnájomca zaväzuje dodržiavať všetky príslušné technické a bezpečnostné normy vzťahujúce sa na úpravu, resp. montáž alebo demontáž. Financovanie úprav si zabezpečuje podnájomca. Po realizácii úprav predloží podnájomca nájomcovi projekt skutočného vykonania úprav.

9. Podnájomca sa zaväzuje, že počas doby trvania podnájmu je povinný znášať obmedzenia v užívaní v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opráv a údržby Predmetu podnájmu.

10. Nájomca súhlasí s umiestnením menovky Podnájomcu s označením svojho obchodného názvu na Predmete podnájmu a súčasne aj na predmetnej Nehnuteľnosti, pri rešpektovaní požiadaviek Tatra-Leasing a zodpovedných organizácií štátnej správy.

11. Podnájomca je povinný oznámiť a dohodnúť sa písomne s Nájomcom o skutočnosti, že sa budú v prenajatých priestoroch nachádzať materiály alebo predmety vyžadujúce zvýšené nároky na protipožiarnu ochranu, bezpečnosť pri práci, zvýšený rozsah služieb nad rámec dohodnutý v tejto zmluve, ako aj materiály a predmety, ktoré by mohli spôsobiť znečistenie životného prostredia.

12. Revíziu el. zariadenia a vyhradených technických zariadení, ktoré ak sú súčasťou prenajatých priestorov, zabezpečuje Nájomca. Podnájomca je povinný na vykonanie týchto činností sprístupniť Predmet podnájmu.

13. Podnájomca je povinný, na vlastné náklady, poistiť svoj majetok a bezodkladne písomne informovať Nájomcu o vzniku škody, resp. o vzniku poistnej udalosti na Predmete podnájmu. V prípade nesplnenia tejto povinnosti, Podnájomca zodpovedá za vzniknutú škodu.

14. Podnájomca je zodpovedný za vznik škody na zdraví, živote alebo majetku osôb, ktoré sa s jeho vedomím zdržujú v Predmete podnájmu, alebo ktoré vzniknú v súvislosti s jeho činnosťou v Predmete podnájmu.

15. Podnájomca odovzdá jeden kľúč od každého jednotlivého uzamknuteľného priestoru v rámci Predmetu podnájmu Nájomcovi v zapečatenej schránke pre prípady mimoriadnych udalostí. O odovzdaní a použití kľúča a o účeloch použitia spíše Nájomca s Podnájomcom zápisnicu.

16. Podnájomca je povinný vyprázdniť Predmet podnájmu a uviesť ho do pôvodného stavu s prihliadnutím na bežné opotrebenie najneskôr v deň ukončenia podnájmu. Zároveň je povinný vykonať všetky právne a technické úkony, súvisiace s touto zmluvou.

17. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky skutočnosti, ktoré sa v súvislosti s plnením tejto zmluvy navzájom o druhej zmluvnej strane dozvedia, sa považujú za obchodné tajomstvo.

18. Podnájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Nájomcovi všetky zmeny týkajúce sa zmeny adresy, právnej formy, banky, čísla účtu prípadne iných svojich údajov, ktoré sú potrebné k plneniu tejto zmluvy.

19. Nájomca a podnájomca sa dohodli, že v deň začatia podnájmu, ako aj v deň skončenia podnájmu bude predmet zmluvy písomne odovzdaný a prebratý jednou oprávnenou osobou za každú zmluvnú stranu.

20. Po skončení podnájmu, v deň skončenia podnájmu je podnájomca povinný odovzdať nebytový priestor (Predmet podnájmu) nájomcovi vyčistený, uprataný a v stave spôsobilom na riadne užívanie. Podnájomník je povinný z Predmetu podnájmu vypratať všetky veci,

ktoré do nebytového priestoru umiestnil alebo nechal umiestniť. Nájomca je oprávnený nechať vykonať na náklady podnájomcu všetky práce, ktoré sú potrebné pre uvedenie Predmetu podnájmu do stavu v ktorom bol Predmet podnájmu na začiatku podnájmu s prihliadnutím na jeho primerané opotrebenie ako aj nechať z Predmetu podnájmu vypratať všetky veci podnájomcu alebo tretích osôb, a to na náklady podnájomcu.

21. Po skončení podnájmu sú zmluvné strany povinné vysporiadať si svoje záväzky do 30 dní od skončenia tohto zmluvného vzťahu, čo si vzájomne písomnou formou potvrdia.

22. Podnájomca sa zaväzuje dodržiavať v Predmete podnájmu na úseku protipožiarnej ochrany povinnosti vyplývajúce z ustanovenia § 4, s výnimkou písmena k) a ustanovenia § 5 zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov/ zákon č.562/2005 ktorým sa mení a dopĺňa zákon č.314/2001 Z.z./

23. Podnájomca sa zaväzuje zabezpečovať v Predmete podnájmu úlohy a povinnosti vyplývajúce zo Zákonníka práce a zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov, upravujúcich bezpečnosť práce a ochrany zdravia pri práci.

24. Podnájomca sa zaväzuje zdržiavať sa akýchkoľvek činností ohrozujúcich kvalitu životného prostredia, ovzdušia, spodných a povrchových vôd. Berie na seba zodpovednosť za nakladanie s odpadom podľa zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov.

25. Podnájomca sa zaväzuje zabezpečovať a plniť vyhl. MV SR č. 121/2002 Z. z. o protipožiarnej prevencii v znení neskorších predpisov/ Vyhláška MV SR 591/2005 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MV SR č.121/2002 Z.z./,okrem § 27 ods.4, § 28 ods.4, ktoré zabezpečí prenajímateľ.

VI. Ostatné dojednania

1. Zmluvné strany sa dohodli o okamžitej vzájomnej informovanosti pri zistení rušivých momentov, ktoré zhoršujú podnájomné podmienky, poškodzujú dobré meno zmluvných strán alebo tretích osôb, ako aj pri ochrane majetku nájomcu a podnájomcu.

2. Podnájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi potrebu prác, ktoré má nájomca vykonávať na vlastné náklady a umožniť nájomcovi vykonanie týchto prác, ináč podnájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

3. V prípade ukončenia zmluvypodnájomca zabezpečí odovzdanie svojich priestorov s hygienickým bielym náterom, resp. na jeho náklady zabezpečí nájomca túto úpravu.

4. Jednotlivé ustanovenia tejto zmluvy môžu byť zmenené písomným dodatkom, potvrdeným podnájomcom , nájomcom a Tatra-Leasingom.

5.Podnájomca je povinný oznámiť nájomcovi zoznam pracovníkov a oprávnených osôb, ktoré majú vstup do prenajatých priestorov, za účelom evidencie pre ostrahu objektu.

6 .Podnájomca je povinný do 3 pracovných dní, od kedy zmena vznikla, informovať písomne nájomcu o zmenách: zoznam zamestnancov.

7. Nájomca a/alebo Tatra – Leasing sú počas trvania podnájmu oprávnení v nevyhnutnom rozsahu vstupovať do Predmetu podnájmu za účelom kontroly technického stavu a kontroly či Podnájomca užíva Predmet podnájmu riadnym spôsobom a Podnájomca je povinný prístup do

Predmetu podnájmu a vykonanie kontroly v nevyhnutnom rozsahu umožniť za prítomnosti podnájomcu.

VII. Záverečné ustanovenia.

1. Ostatné právne skutočnosti, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia všeobecne záväznými právnymi predpismi.

2. Túto zmluvu možno meniť len dohodou všetkých zmluvných strán, a to formou písomných dodatkov.

3. Táto zmluva je vypracovaná a podpísaná v troch exemplároch, po jednom exemplári pre každú zmluvnú stranu.

4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvy všetkými zmluvnými stranami a účinnosť deň nasledujúci po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv.

5. Tatra-Leasing doručuje písomnosti Nájomcovi a/alebo Podnájomcovi osobne, kuriérskou službou, poštou, faxom, teletexom alebo e-mailom na ich poslednú známu adresu. Tatra-Leasing oznamuje právne relevantné skutočnosti Nájomcovi a/alebo Podnájomcovi aj telefonicky. Pri osobnom doručovaní sa písomnosti považujú za doručené ich odovzdaním Nájomcovi a/alebo Podnájomcovi, ním splnomocnenej osobe alebo osobe, ktorá s ním žije v spoločnej domácnosti, a to aj v prípade, ak tieto osoby odmietnu písomnosť prevziať. Pri doručovaní písomností poštou sa tieto považujú za doručené v tuzemsku tretí deň po ich odoslaní a v cudzine siedmy deň po ich odoslaní, ak nie je preukázané skoršie doručenie. Písomnosti doručované prostredníctvom faxu alebo teletexu sa považujú za doručené momentom vytlačenia správy o ich odoslaní. Písomnosti doručované prostredníctvom e-mailu sa považujú za doručené deň po ich odoslaní. Všetky písomnosti zasielané medzi nájomcom a podnájomcom sa považujú za doručené najneskôr piatym pracovným dňom odo dňa ich riadneho podania na poštu, ak táto zmluva neustanovuje inak.

6. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva je ich slobodným a vážnym prejavom vôle, že ju neuzatvárajú v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok. S jej obsahom sa oboznámili, jej obsahu porozumeli, na znak čoho ju podpisujú.

V Košiciach, dňa

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

Nájomca

Tatra-Leasing

Podnájomca

.....
Mgr. Peter Drozda- konateľ

.....
Ing. Edita Szászová- prokuristka

.....
MUDr. Tomáš Haško, MPH
predseda

.....
Štefan Kušnir- konateľ

.....
Ing. Igor Horváth, konateľ