

PODŇAJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená v zmysle §720 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov
a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
(ďalej ako „Zmluva“)

medzi:

Obchodné meno: **DUPOS INVEST, a. s.**
Sídlo: Tamaškovičova 17, 917 01 Trnava
Zapísaná: Obchodný register Okresného súdu Trnava, oddiel: Sa, Vložka č.: 10370/T
IČO: 36 267 848
DIČ: 2021934024
IČ DPH: SK 2021934024
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
Číslo účtu: SK68 1100 0000 0029 2388 2987
Zastúpená: **JUDr. Peter Babka**, predseda predstavenstva
Ing. Patrik Chlpek, člen predstavenstva

(ďalej ako „Nájomca“)

a

Obchodné meno: **Zdravá župa, s. r. o.**
Sídlo: Starohájska 10, 917 01 Trnava
Zapísaná: Obchodný register Okresného súdu Trnava, oddiel: Sro, Vložka č.: 48993/T
IČO: 53 708 997
DIČ: 2121488468
IČ DPH: neplatca
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
Číslo účtu: SK63 0900 0000 0051 7831 3314
Zastúpená: **PhDr. Lucia Šmidovičová, PhD., MPH**, konateľ

(ďalej ako „Podnájomca“)

(ďalej spolu ako „Zmluvné strany“)

za nasledovných zmluvných podmienok:

Uzatvárajú zmluvu o podnájme nebytového priestoru

Preambula

V súlade s Nájomnou zmluvou zo dňa 16.10.2018 uzatvorenou medzi prenajímateľom - spoločnosťou Atrium Starohájska s.r.o., IČO: 51 167 832 ako vlastníkom nehnuteľnosti a nájomcom - spoločnosťou DUPOS INVEST, a.s., IČO: 36 267 848 je táto spoločnosť oprávnená užívať nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v Trnave, na Starohájskej ulici č. 1, k.ú. Trnava, zapísanej katastrálnym odborom Okresného úradu Trnava na LV č. 12102, v budove so

súp. číslo 436 na parc. č. 5680/81, 5680/132, 5680/133 (ďalej ako „Budova“) v rámci účelu podnikania a uzatvárať podnájomné zmluvy bez akéhokoľvek obmedzenia.

I.

Predmet podnájmu

1. Predmetom podnájmu podľa tejto Zmluvy sú nebytové priestory nachádzajúce sa v Budove, na Starohájskej ulici č. 1 v Trnave, a to:

- nebytový priestor č. 1 na I. nadzemnom podlaží o výmere 6,09 m²,
- nebytový priestor č. 1A na I. nadzemnom podlaží o výmere 4,29 m²,
- nebytový priestor č. 1B na I. nadzemnom podlaží o výmere 21,66 m²,
- nebytový priestor č. 2 na I. nadzemnom podlaží o výmere 13,96 m²,
- nebytový priestor č. 3 na I. nadzemnom podlaží o výmere 14,95 m²,
- nebytový priestor č. 4 na I. nadzemnom podlaží o výmere 28,91 m²,
- nebytový priestor č. 6 na I. nadzemnom podlaží o výmere 13,92 m²,
- nebytový priestor č. 7 na I. nadzemnom podlaží o výmere 11,94 m²,
- t. j. spolu o výmere 115,72 m²

tak, ako je vyznačené v nákrese, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto Zmluvy.

2. Nájomca prenecháva Podnájomcovi ďalej do užívania spoločné priestory:

- chodby v Budove,
- prístupové cesty a chodníky na pozemku,
- sociálne a hygienické zariadenie na I. nadzemnom podlaží Budovy.

II.

Podnájom

1. Zmluvou prenecháva Nájomca Podnájomcovi za odplatu (podľa článku VI. tejto Zmluvy) predmet podnájmu, aby ho Podnájomca dočasne užíval na účel, za podmienok a po dobu určenú touto Zmluvou.

2. Poskytovanie plnení (najmä tepla, teplej úžitkovej vody, studenej vody, elektrickej energie) spojených s užívaním nebytového priestoru nie je predmetom tejto Zmluvy.

III.

Účel podnájmu

Nájomca a Podnájomca sa dohodli, že Podnájomca môže užívať predmet podnájmu podľa tejto Zmluvy iba na nasledovný účel:

- Detská pohotovosť.

IV.

Práva a povinnosti podnájomcu

1. Podnájomca je povinný platiť Nájomcovi riadne a včas nájomné podľa tejto Zmluvy.

2. Podnájomca je povinný užívať predmet podnájmu iba na účel stanovený v čl. III. tejto Zmluvy.
3. Podnájomca je oprávnený dať predmet podnájmu do ďalšieho podnájmu, len po predchádzajúcom písomnom súhlase Nájomcu.
4. Podnájomca je povinný starať sa o predmet podnájmu ako dobrý hospodár, pričom Podnájomca sa zaväzuje, že okamžite po zistení drobných závad na predmete podnájmu tieto sám na vlastný náklad odstráni, alebo na vlastný náklad zabezpečí ich odstránenie okamžite po ich zistení. Nájomca a Podnájomca sa dohodli, že za drobnú závalu na predmete podnájmu sa bude považovať každá taká závala, na odstránenie ktorej nepresiahnu náklady 150,- EUR („drobné závady“). Toto sa však nevzťahuje na poškodenie a rozbitie okien a dverí, ktoré je povinný zabezpečiť a platiť Podnájomca sám. Drobné závady je Podnájomca oprávnený opravovať aj bez predchádzajúceho súhlasu Nájomcu. Predmetné opravy je Podnájomca povinný vykonať v čase nevyhnutne potrebnom na ich vykonanie. Podnájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú Nájomcovi ako dôsledok toho, že Podnájomca uvedené drobné závady neodstránil okamžite po ich zistení.
5. Podnájomca je povinný oznámiť Nájomcovi existenciu iných ako drobných závad okamžite po tom, ako ich zistil. Z tohto dôvodu, je Podnájomca povinný pravidelne a dostatočne často predmet podnájmu kontrolovať s odbornou starostlivosťou. Podnájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú Nájomcovi ako dôsledok toho, že Podnájomca uvedené závady neoznámil Nájomcovi okamžite po ich zistení.
6. Podnájomca je povinný vpustiť Nájomcu do priestorov predmetu podnájmu, pričom je povinný mu na jeho požiadanie poskytnúť potrebné vysvetlenie. Pre prípad, že Podnájomca odmietne vpustiť Nájomcu do priestorov predmetu podnájmu zaväzuje sa tento, že zaplatí Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške nájomného za dva mesiace, za každé jedno porušenie tejto povinnosti.
7. Podnájomca je oprávnený vykonávať akékoľvek zmeny a úpravy na predmete podnájmu iba po predchádzajúcom písomnom súhlase Nájomcu.
8. Náklady spojené so zmenami a úpravami predmetu podnájmu je povinný zabezpečiť a znášať Podnájomca sám.
9. Podnájomca bol oboznámený, že v Budove prebiehajú rekonštrukčné práce. Podnájomca sa zaväzuje poskytnúť Nájomcovi potrebnú súčinnosť v súvislosti rekonštrukčnými prácami na Budove.
10. Podnájomca je povinný dodržiavať všetky povinnosti, ktoré sú stanovené v osobitných právnych predpisoch o ochrane pred požiarom.
11. Podnájomca môže umiestňovať reklamné pútače alebo iné reklamné zariadenia na fasáde predmetu podnájmu iba po predchádzajúcom písomnom súhlase Nájomcu.
12. Podnájomca si je vedomý, že vo všetkých priestoroch Budovy je fajčenie zakázané a zaväzuje sa tento zákaz dodržiavať.
13. Podnájomca sa zaväzuje dodržiavať Prevádzkový poriadok budovy.

14. Podnájomca je oprávnený zriadiť svoje sídlo na adrese predmetu podnájmu len s písomným súhlasom vlastníka predmetu podnájmu. Podnájomca sa zaväzuje zrušiť svoje sídlo na adrese predmetu podnájmu do 10 dní od ukončenia tejto Zmluvy. Pre prípad, že Podnájomca poruší povinnosť dohodnutú v tomto ustanovení je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške nájomného za dva mesiace.

V.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný odstrániť, alebo zabezpečiť odstránenie takých závad na predmete podnájmu, na odstránenie ktorých presiahnu náklady 150,- EUR. Nájomca je v tejto súvislosti povinný zahájiť opravu alebo zabezpečiť zahájenie opravy takýchto závad do 14 dní po tom, čo mu ich Podnájomca oznámil.
2. Nájomca je oprávnený vstupovať na predmet podnájmu a žiadať Podnájomcu o vysvetlenia v súvislosti s predmetom podnájmu.
3. Nájomca má právo na
 - vstup do priestorov predmetu podnájmu,
 - zabezpečenie predmetu podnájmu pred poškodením,
 - prekonanie uzamknutia alebo inej prekážky v prípade, keď bude uplatňovať toto svoje právo na vstup,
 - vypratať predmet podnájmu,
 - zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku mesačného nájomného,
 - náhradu nákladov, ktoré Nájomca vynaložil na vypratanie predmetu podnájmu a skladovanie vypratanych vecí,
 - domáhať sa uspokojenia zo záložných vecí, ktoré Nájomca vypratal z predmetu podnájmutak, ako mu všetky tieto práva priznáva článok X. tejto Zmluvy.
4. Nájomca je povinný oboznámiť Podnájomcu so stavom predmetu podnájmu.
5. Nájomca má tiež ďalšie práva, ktoré sú uvedené v tejto Zmluve.
6. Nájomca vyhotovil Prevádzkový poriadok Budovy. Nájomca je zároveň oprávnený jednostranne vykonávať v Prevádzkovom poriadku Budovy zmeny alebo jednostranne Prevádzkový poriadok Budovy dopĺňať. Takéto zmeny Prevádzkového poriadku sú účinné dňom ich zverejnenia. Nájomca sa zaväzuje uverejniť Prevádzkový poriadok Budovy v jeho úplnom znení v spoločných priestoroch Budovy na mieste pre Podnájomcu prístupnom.

VI.

Nájomné

1. Podnájomca je povinný podľa tejto Zmluvy platiť Nájomcovi nájomné tak, ako je to ďalej uvedené v tomto článku.
2. Podnájomca je povinný platiť Nájomcovi za nebytový priestor na jeho účet mesačné nájomné vo výške 462,90 EUR.

Prvé nájomné vo výške 462,90 EUR je Podnájomca povinný zaplatiť za mesiac december 2022 prevodom na bankový účet Nájomcu, a to najneskôr do 20.11.2022.

(Nájomca a Podnájomca sa dohodli, že výška nájomu bude každoročne upravená o ročnú mieru inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien, ktorá je každoročne potvrdená a zverejnená Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Táto úprava na nájomnom sa začne uplatňovať v mesiaci nasledujúcom po mesiaci, kedy bola zverejnená uvedená inflácia.) Nájomca bude k nájomnému účtovať DPH podľa platných právnych predpisov.

3. Podnájomca je povinný platiť Nájomcovi nájomné mesačne vopred, a to tak, že nájomné za príslušný mesiac je povinný zaplatiť do 20. dňa mesiaca, ktorý predchádza mesiacu, za ktorý sa platí.
4. Podnájomca platí nájomné bezhotovostným prevodom celého nájomného na účet Nájomcu. Číslo účtu Nájomcu je SK68 1100 0000 0029 2388 2987, bankové spojenie Tatra banka, a.s.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné sa bude považovať za zaplatené:
- pripísaním celého nájomného na účet Nájomcu.

VII.

Finančná zábezpeka

1. Podnájomca sa zaväzuje, že zaplatí Nájomcovi finančnú zábezpeku vo výške 556,- EUR, a to najneskôr do 10.11.2022 prevodom na bankový účet Nájomcu, inak sa Zmluva od začiatku zrušuje.
2. Nájomca má právo uspokojiť sa z uvedenej finančnej zábezpeky v prípade, že:
 - Podnájomca nezaplatí nájomné riadne a včas v súlade s článkom VI. tejto Zmluvy,
 - Podnájomca bude povinný platiť zmluvnú pokutu podľa tejto Zmluvy,
 - Podnájomca bude povinný nahradiť škodu, ktorú spôsobil Nájomcovi porušením ktorejkoľvek jeho povinnosti podľa tejto Zmluvy.
3. Nájomca má právo uspokojiť sa z finančnej zábezpeky za podmienok predchádzajúceho odseku v plnej výške konkrétneho nároku. Podnájomca je v takomto prípade povinný doplatiť Nájomcovi finančnú zábezpeku do 10 dní, odkedy ho Nájomca upozornil, že sa uspokojil v súlade s odsekom 2 tohto článku. Podnájomca je povinný takto doplatiť finančnú zábezpeku do výšky dojednanej podľa odseku 1 tohto článku.
4. Nájomca je povinný po ukončení platnosti tejto Zmluvy vrátiť Podnájomcovi finančnú zábezpeku do 30 dní od riadneho odovzdania nájomného priestoru, z ktorej si však môže uspokojiť svoje nároky podľa odseku 2. tohto článku.

VIII.

Prevzatie a odovzdanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca odovzdá Podnájomcovi predmet podnájmu najneskôr ku dňu vzniku podnájomného vzťahu v súlade s čl. IX tejto Zmluvy. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy je preberací protokol, kde Podnájomca osvedčuje

stav, v akom predmet podnájmu od Nájomcu prevzal. Preberací protokol je prílohou č. 1 tejto Zmluvy.

2. Po skončení podnájmu je Podnájomca povinný odovzdať Nájomcovi predmet podnájmu v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu pri dohodnutom užívaní. Za obvyklé opotrebenie sa nepovažujú poškodenia, ktoré si vyžadujú drobné opravy alebo maľovanie.

IX.

Doba trvania

1. Podnájom vzniká dňom 01.12.2022 a dojednáva sa na dobu neurčitú.

X.

Skončenie podnájmu

1. Táto Zmluva zaniká výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany kedykoľvek bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začne plynúť od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
2. Táto Zmluva zaniká tiež dohodou Zmluvných strán.
3. V prípade, že Podnájomca porušil ktorúkoľvek zo svojich povinností stanovených v článkoch IV. 2 až IV. 14 je v omeškaní. V prípade, že svoje porušované povinnosti nezačne plniť ani do 10 dní, odkedy ho o to Nájomca požiadal (primeraná lehota na odstránenie), má Nájomca právo odstúpiť od tejto Zmluvy. Táto Zmluva sa v takomto prípade od začiatku zrušuje.
4. V prípade, že Podnájomca poruší svoje povinnosti stanovené v článku VI. tejto Zmluvy, a síce, že nebude platiť Nájomcovi nájomné riadne a včas v lehotách tak, ako je to uvedené v článku VI., považuje sa takéto porušenie za porušenie podľa §518 Občianskeho zákonníka (fixná zmluva), pretože na oneskorenom plnení Nájomca nemá záujem.
5. Podnájomca sa zaväzuje, že v deň, kedy sa nájom podľa tejto Zmluvy skončil, buď
 - výpoveďou, alebo
 - dohodou, alebo
 - odstúpením od Zmluvy, alebo
 - zrušením Zmluvy podľa §518 Občianskeho zákonníka,

uvoľní priestory predmetu podnájmu tak, aby ich mohol Nájomca začať ešte v tento deň užívať. Podnájomca je teda povinný v tento posledný deň podnájmu vypratať a uvoľniť predmet podnájmu tak, že priestory predmetu podnájmu odovzdá Nájomcovi čisté a upratané. Nájomca má v tejto súvislosti právo v deň skončenia podnájmu vstúpiť do priestorov predmetu podnájmu (a prípadne prekonať uzamknutie alebo inú prekážku), a tieto prevziať a prípadne zabezpečiť ich proti poškodeniu. Pre prípad, že Podnájomca poruší svoju povinnosť odovzdať predmet podnájmu v deň skončenia podnájmu Nájomcovi, podľa tohto článku má Nájomca právo (i) vstúpiť do priestorov predmetu podnájmu a vypratať tieto priestory, pričom všetky veci, ktoré budú takto vypratané je Nájomca povinný uskladniť a (ii) Nájomca má tiež právo v takomto prípade žiadať od

Podnájomcu zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku mesačného nájomného, pričom Podnájomca sa zaväzuje túto zmluvnú pokutu zaplatiť. Podnájomca je povinný nahradiť Nájomcovi všetky náklady, ktoré Nájomca vynaložil na vypratanie predmetu podnájmu a skladovanie vypratanych vecí podľa tohto článku. Podnájomca týmto na zabezpečenie uvedenej zmluvnej pokuty a pohľadávky Nájomcu, ktorá vznikne v súvislosti s vypratáním predmetu podnájmu a skladovaním vypratanych vecí zriaduje záložné právo k veciam, ktoré Nájomca vypracuje z predmetu podnájmu, a to tak, že Nájomca má právo domáhať sa uspokojenia zo založených vecí. Počas trvania tohto záložného práva Nájomca nie je povinný založené veci Podnájomcovi vydať skôr, než Podnájomca uhradí všetky zabezpečené pohľadávky.

XI.

Oznamovanie a doručovanie

V prípade, že podľa tejto Zmluvy má byť jednou zmluvnou stranou oznámená určitá skutočnosť, alebo doručená určitá písomnosť druhej zmluvnej strane, strany sa dohodli, že uvedené doručenie alebo oznámenie sa bude považovať za vykonané vtedy, ak sa uvedené oznámenie alebo písomnosť zašle doporučené poštou na kontaktnú adresu dotknutej zmluvnej strany uvedenú nižšie, alebo ak bude uvedené oznámenie alebo písomnosť doručené osobne alebo kuriérom kontaktným osobám druhej zmluvnej strany tak, ako sú označené nižšie.

Nájomca:

adresa na doručovanie písomností: DUPOS INVEST, a.s., Tamaškovičova 17, 917 01 Trnava
kontaktná osoba Nájomcu: Ing. Študentová Veronika
tel. č.: [REDACTED]
e-mail: veronikastudentova@dupos.sk
Pohotovosť DUPOS tel. č.: [REDACTED]

Podnájomca:

adresa na doručovanie písomností: Zdravá župa, s. r. o., Starohájska 10, 917 01 Trnava
kontaktná osoba Podnájomcu: Jana Jobbová
tel. č.: +421 33 5559 560
e-mail: jobbova.jana@trnava-vuc.sk

Dotknutá strana musí, v prípade zmeny, písomným oznámením druhej zmluvnej strane oznámiť zmenu kontaktnej adresy a osoby.

XII.

Záverečné ustanovenia

1. Túto Zmluvu možno zmeniť alebo doplniť len formou písomných dodatkov k nej, ktoré musia na znak súhlasu podpísať obe Zmluvné strany. V čase podpisu nemá táto Zmluva žiadne dodatky. Zmenu bankového spojenia a čísla účtu Nájomcu oznámi Podnájomcovi Nájomca formou písomného oznámenia.
2. Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) exemplároch, pričom Nájomca obdrží jeden (1) exemplár, Podnájomca obdrží jeden (1) exemplár.

3. Zmluvné strany si Zmluvu prečítali, jej ustanoveniam porozumeli a na znak súhlasu ju slobodne a vážne podpísali.

4. Súčasťou tejto Zmluvy sú jej prílohy:

- Príloha č. 1 – Preberací protokol
- Príloha č. 2 – Náskres

V Trnave, dňa 27.10.2022

V Trnave, dňa 27.10.2022

Za Nájomcu:

Za Podnájomcu:

DUPOS INVEST, a.s.
JUDr. Peter Babka Ing. Patrik Chlpek
predseda predstavenstva člen predstavenstva

Zdravá župa, s. r. o.
PhDr. Lucia Šmidovičová, PhD., MPH
konateľ

Príloha č. 1
PREBERACÍ PROTOKOL
podľa článku VIII. Podnájomnej zmluvy

Obchodné meno: **DUPOS INVEST, a. s.**
Sídlo: Tamaškovičova 17, 917 01 Trnava
Zapísaná: Obchodný register Okresného súdu Trnava, oddiel: Sa, Vložka č.: 10370/T
IČO: 36 267 848
DIČ: 2021934024
IČ DPH: SK 2021934024
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
Číslo účtu: SK68 1100 0000 0029 2388 2987
Zastúpená: **JUDr. Peter Babka**, predseda predstavenstva
Ing. Patrik Chlpek, člen predstavenstva

(ďalej ako "Nájomca")

a

Obchodné meno: **Zdravá župa, s. r. o.**
Sídlo: Starohájska 10, 917 01 Trnava
Zapísaná: Obchodný register Okresného súdu Trnava, oddiel: Sro, Vložka č.: 48993/T
IČO: 53 708 997
DIČ: 2121488468
IČ DPH: neplatca
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
Číslo účtu: SK63 0900 0000 0051 7831 3314
Zastúpená: **PhDr. Lucia Šmidovičová, PhD., MPH**, konateľ

(ďalej ako "Podnájomca")

1. V súlade s Čl. VIII. Podnájomnej zmluvy uzavretej medzi Nájomcom a Podnájomcom zo dňa 27.10.2022 (ďalej ako „Podnájomná zmluva“), prevzal Podnájomca dnešným dňom osobne predmet podnájmu.
2. Podnájomca ďalej prehlasuje, že si je plne vedomý v akom stave sa predmet podnájmu nachádza a prehlasuje, že stav plne vyhovuje účelu, na ktorý si predmet podnájmu prenajal.
3. Nájomca odovzdal Podnájomca pri podpise tohto protokolu nasledovné kľúče od nebytových priestorov:

Prenajaté obchodné/kancelárske priestory

.....
.....

Vstupné dvere do budovy

Vstupné dvere na podlažie

WC

Iné:

V Trnave, dňa __.__.2022

Za Nájomcu

V Trnave, dňa __.__.2022

Za Podnájomcu

DUPOS INVEST, a.s.

JUDr. Peter Babka Ing. Patrik Chápek
predseda predstavenstva člen predstavenstva

Zdravá župa, s. r. o.

PhDr. Lucia Šmidovičová, PhD., MPH
konateľ

POLIKLINIKA

STARONAJSKA

