

ZMLUVA O PODNÁJME NEHNUTEĽNOSTÍ

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

(ďalej len „Zmluva“)

1. ZMLUVNÉ STRANY

Nájomca:

Obchodné meno: **AGEL Clinic s. r. o.**
Sídlo: Jelačičová 8, 821 08 Bratislava
IČO: 45 725 381
Zápis: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka číslo 67582/B

(ďalej len „Nájomca“)

a

Podnájomca:

Názov neziskovej organizácie: **Nemocnica Dr.Vojtecha Alexandra v Kežmarku n.o.**
Sídlo: Huncovská 1788/42, 06001 Kežmarok
IČO: 37 886 436
Zápis: Register neziskových organizácií Okresného úradu Prešov, reg. č. 0076

(ďalej len „Podnájomca“)

(Nájomca a Podnájomca spoločne ďalej len „Zmluvné strany“ a jednotlivito len „Zmluvná strana“).

2. ÚVODNÉ USTANOVENIA

- 2.1 Nájomca je na základe uzatvorenej **Zmluvy o podnájme nehnuteľností** s Podnájomcom oprávnený nakladať s nehnuteľnosťami nachádzajúcimi sa v katastrálnom území Kežmarok, obec Kežmarok, okres Kežmarok, zapísaných na liste vlastníctva č. 56 (ďalej len „**Nehuteľnosť**“), ktoré sú vo vlastníctve Mesta Kežmarok ako prenajímateľa (ďalej len „**Prenajímateľ**“).
- 2.2 Nájomca vyhlasuje, že je riadne oprávnený prenechať časť Nehuteľnosti ďalej do podnájmu Podnájomcovi.

3. PREDMET PODNÁJMU

- 3.1 Predmetom podnájmu sú nebytové priestory v časti Nehuteľnosti spoločne s ich príslušenstvom bližšie špecifikované v prílohe č. 1 k tejto Zmluve (ďalej „**Predmet podnájmu**“).
- 3.2 Podnájomca týmto vyhlasuje, že je mu stav Predmetu podnájmu známy a s týmto bez výhrad súhlasí. Nájomca prehlasuje, že Predmet podnájmu je v stave spôsobilom na užívanie podľa Zmluvy a že je podľa svojho stavebného určenia vhodný pre dohodnutý účel podnájmu.
- 3.3 Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu do 10 pracovných dní odo dňa uzavretia tejto Zmluvy v sídle Nájomcu, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak.

3.4 Dokladom o prevzatí Predmetu nájmu Nájomcom je preberací protokol podpísaný zástupcami oboch Zmluvných strán, ktorý je súčasťou prílohy č.1 tejto Zmluvy (ďalej len „**Preberací protokol**“).

4. ÚČEL PODNÁJMU

4.1 Nájomca touto zmluvou prenecháva podnájomcovi za odplatu Predmet podnájmu na dočasné užívanie na dohodnutú dobu a za podmienok stanovených touto Zmluvou.

4.2 Podnájomca touto zmluvou preberá Predmet podnájmu za podmienok stanovených touto Zmluvou od Nájomcu za odplatu na dočasné užívanie.

4.3 Podnájomca bude Predmet podnájmu užívať na účel bližšie špecifikovaný v prílohe č. 1 k tejto Zmluve (ďalej len „**Účel podnájmu**“). Podnájomca nie je oprávnený užívať Predmet podnájmu na akékoľvek iné účely než vymedzeným v tomto článku Zmluvy.

5. DOBA PODNÁJMU

5.1 Táto Zmluva sa uzatvára a Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu na dobu uvedenú v prílohe č. 1 tejto Zmluvy (ďalej len „**Doba nájmu**“).

5.2 Doba nájmu začína plynúť dňom účinnosti tejto Zmluvy.

6. PODNÁJOMNÉ A ÚHRADA SLUŽIEB

6.1 Nájomca touto zmluvou prenecháva Podnájomcovi Predmet podnájmu do užívania za dohodnuté podnájomné uvedené v prílohe č. 1 tejto Zmluvy (ďalej len „**Podnájomné**“).

6.2 Podnájomca je povinný platiť Nájomcovi Podnájomné na základe vystavenej faktúry so splatnosťou 14 dní od jej doručenia. Podnájomné bude Podnájomca platiť bezhotovostným prevodom na účet Nájomcu oznámený Podnájomcovi Nájomcom. Dňom zaplatenia sa rozumie deň pripísania Podnájomného na účet Nájomcu.

7. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

7.1 Práva a povinnosti Nájomcu

7.1.1 Nájomca je povinný odovzdať Podnájomcovi Predmet podnájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a umožniť Podnájomcovi jeho nerušené užívanie za podmienok stanovených Zmluvou.

7.1.2 Nájomca nezodpovedá za škody, straty a poškodenia vzniknuté osobám, ktoré sa nachádzajú v Predmete podnájmu, ako aj za huteľné veci vo vlastníctve Podnájomcu a osôb na strane Podnájomcu, ibaže ich sám spôsobil.

7.1.3 Nájomca, jeho zamestnanci, Prenajímateľ, prípadne ďalšie osoby poverenej Nájomcom či Prenajímateľom sú oprávnené vstupovať v sprievode Podnájomcu alebo osoby ním poverenej do Predmetu podnájmu počas obvyklej pracovnej doby Podnájomcu alebo aj v inom čase na základe predchádzajúcej dohody najmä za účelom kontroly plnenia povinností Podnájomcu založených touto Zmluvou, za účelom vykonania údržby a opráv, ktoré má vykonať Nájomca, a za účelom kontroly technického stavu všetkých zariadení, rozvodov a prístrojov nachádzajúcich sa v Predmete podnájmu.

7.1.4 Nájomca je povinný udržiavať Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené užívanie v súlade s bezpečnostnými, protipožiarными a hygienickými predpismi.

7.2 Práva a povinnosti Podnájomcu

- 7.2.1** Podnájomca je povinný užívať Predmet podnájmu riadne v súlade s touto Zmluvou.
- 7.2.2** Podnájomca je povinný dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, najmä bezpečnostné, protipožiarne a hygienické, predpisy pre riadny chod technologických, technických a prevádzkových zariadení v Predmete podnájmu a Prevádzkový poriadok Prenajímateľa a v rámci toho kontrolovať ich dodržiavanie svojimi zamestnancami. Podnájomca prehlasuje, že bol Nájomcom oboznámený so všetkými technickými parametrami Predmetu podnájmu, ako aj ďalšími informáciami a skutočnosťami nevyhnutnými pre dodržanie povinností Podnájomcu podľa tohto článku Zmluvy.
- 7.2.3** Podnájomca je povinný umožniť Nájomcovi či Prenajímateľovi, ich zamestnancom, prípadne ďalším osobám povereným Nájomcom, resp. Prenajímateľom, vstup do Predmetu podnájmu za podmienok a na účely uvedené v bode Zmluvy.
- 7.2.4** Podnájomca je povinný dodržiavať pokoj a poriadok v Predmete podnájmu, a to v medziach bežnej prevádzky tak, aby neboli rušení ostatní užívatelia Nehnutelnosti.
- 7.2.5** Podnájomca je povinný informovať okamžite Nájomcu o chybách a poškodeniach v Predmete podnájmu a spoločných priestoroch Nehnutelnosti, ktoré Podnájomca spôsobil sám, alebo ich spôsobili jeho zamestnanci, návštevníci alebo iné osoby na strane Podnájomcu. Podnájomca je povinný umožniť Nájomcovi či Prenajímateľovi, alebo nimi povereným osobám, tieto vady odstrániť a je povinný uhradiť Nájomcovi náklady spojené s odstránením týchto väd a poškodení. Podnájomca je ďalej povinný informovať okamžite Nájomcu o chybách a poškodeniach v Predmete podnájmu vzniknutých prevádzkou Nehnutelnosti a o všetkých nehodách, požiaroch, haváriách a pod. Podnájomca je povinný umožniť Nájomcovi či Prenajímateľovi, alebo nimi povereným osobám, tieto vady odstrániť.
- 7.2.6** Podnájomca je povinný bezodkladne písomne oznámiť Nájomcovi potrebu opráv, ktoré má Nájomca vykonať na svoj náklad, a umožniť Nájomcovi, resp. Prenajímateľovi vykonanie týchto opráv, inak Podnájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti Nájomcovi, či Prenajímateľovi vznikla.
- 7.2.7** Podnájomca je povinný ku dňu skončenia podnájmu podľa Zmluvy Predmet podnájmu vypratať a vrátiť ho vrátane všetkých ID kariet a kľúčov Nájomcovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že Podnájomca neodovzdá Predmet podnájmu späť Nájomcovi podľa tohto článku Zmluvy riadne a včas, najmä neuvedie Predmet podnájmu do stavu, v akom ho od Nájomca prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, je Nájomca oprávnený tak urobiť sám, a to na náklady Podnájomcu.
- 7.2.8** Podnájomca nie je oprávnený zriadiť tretej osobe k Predmetu podnájmu užívacie právo, ani akékoľvek iné právo, bez predchádzajúceho výslovného písomného súhlasu Nájomcu.
- 7.2.9** Nájomca nemá povinnosť Predmet nájmu poistiť.
- 7.2.10** Podnájomca je oprávnený vykonávať v Predmete podnájmu na svoje náklady stavebné, či akékoľvek iné úpravy, vrátane inštalácií vybavenia a zariadenia pevne spojených s Predmetom podnájmu, iba po predchádzajúcom písomnom súhlase Nájomcu, a to v rozsahu schválenom Nájomcom.

8. TRVANIE ZMLUVY

- 8.1** Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami.
- 8.2** Táto Zmluva nadobúda účinnosť dňom prevzatia Predmetu nájmu Nájomcom, ktorý je uvedený v Preberacom protokole.

8.3 Nájomný vzťah založený touto Zmluvou sa končí:

- a) uplynutím Doby nájmu,
- b) písomnou dohodou Zmluvných strán o ukončení tejto Zmluvy ku dňu uvedenému v takejto dohode,
- c) zánikom Nájomcu alebo Prenajímateľa bez právneho nástupcu,
- d) odstúpením od Zmluvy podľa článku 8.4 tejto Zmluvy,
- e) výpoveďou Zmluvy podľa článku 8.5 tejto Zmluvy.

8.4 Pokiaľ jedna zo Zmluvných strán poruší ustanovenia tejto Zmluvy a porušenie neodstráni ani do 30 dní po doručení písomnej výzvy druhej Zmluvnej strany, môže druhá Zmluvná strana od tejto Zmluvy odstúpiť s účinnosťou ku dňu doručenia oznámenia o odstúpení od tejto Zmluvy.

8.5 Zmluvné strany sú oprávnené vypovedať túto Zmluvu v súlade s § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov. Výpovedná doba je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom je výpoveď doručená. Účinnosť tejto Zmluvy sa končí uplynutím výpovednej doby.

9. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

9.1 Mlčanlivosť

9.1.1 Každá Zmluvná strana, ktorá získa Dôverné informácie prináležiace druhej Zmluvnej strane (ďalej len „**Príjemca**“), sa týmto zaväzuje, že zachová mlčanlivosť o získaných Dôverných informáciách a neposkytne ich žiadnej osobe ani ich nepoužije pre svoj vlastný prospech alebo v prospech akejkoľvek inej osoby. Príjemca je však oprávnený Dôverné informácie poskytnúť (i) tým svojim orgánom, zamestnancom, pridruženým spoločnostiam, zástupcom a poradcom, od ktorých sa vyžaduje, aby disponovali takýmito informáciami v súvislosti s touto Zmluvou a transakciami ňou predpokladanými (ďalej len „**Oprávnené osoby**“), ako aj (ii) ostatým osobám, ktorým sa informácie musia poskytovať v súlade s príslušnými právnymi predpismi. Príjemca, ktorý sprístupní Dôverné informácie svojim Oprávneným osobám, je povinný informovať tieto osoby o dôvernej povahe týchto informácií a zaviazat' ich, aby zachovávali dôvernosť týchto informácií v súlade s touto Zmluvou.

9.1.2 V prípade ukončenia tejto Zmluvy a na žiadosť Zmluvnej strany, ktorá poskytla Dôverné informácie Príjemcovi, tento ich okamžite zničí alebo ich vráti Zmluvnej strane, ktorá mu informácie poskytla, spolu so všetkými kópiami, ktoré vlastní, s výnimkou tých častí Dôverných informácií, ktoré sú súčasťou analýz, zostáv, štúdií alebo iných dokumentov, ktoré vyhotovil Príjemca alebo jeho Oprávnené osoby a ktoré Príjemca buď zničí alebo si ich ponechá s tým, že uchová ich dôvernosť v súlade s touto Zmluvou.

9.1.3 Ak je Príjemca zo zákona povinný zverejniť akékoľvek Dôverné informácie, musí to okamžite oznámiť Zmluvnej strane, ktorá mu tieto informácie poskytla a umožniť jej domáhať sa neodkladného opatrenia alebo iného vhodného prostriedku na ochranu dôvernosti predmetných informácií. V každom prípade Príjemca zverejní len tú časť Dôverných informácií, ktorú musí zverejniť na základe zákona.

9.1.4 Pre účely tohto článku, „**Dôverné informácie**“ znamenajú všetky informácie týkajúce sa ktorejkoľvek Zmluvnej strany, ktorejkoľvek spriaznenej strany Zmluvnej strany alebo ich aktivít, ktoré sú prezentované či už písomnou alebo ústnou formou, vrátane analýz, zostáv, štúdií alebo iných dokumentov, ktoré obsahujú tieto informácie a všetky informácie týkajúce sa obsahu tejto Zmluvy a ňou zamýšľaných transakcií, s výnimkou informácií, ktoré (a) sú alebo sa stanú verejne známe inak ako zverejnením zo strany Príjemcu alebo jeho

Oprávnených osôb, (b) Prijemca získa z iného zdroja ako od Zmluvnej strany poskytujúcej informácie, alebo (c) sú zverejnené Zmluvnou stranou, ktorej sa týkajú, alebo ich zverejnenie táto Zmluvná strana písomne schválila.

9.2 Oznámenia

9.2.1 Ak je v tejto Zmluve stanovený osobitný spôsob komunikácie vo vzťahu k určitej záležitosti, tento spôsob komunikácie je pre Zmluvné strany záväzný bez ohľadu na tento článok. Všetky ostatné oznámenia, žiadosti, požiadavky a ostatná komunikácia, ktoré sa vyžadujú alebo sú v tejto Zmluve inak predpokladané, musia byť v písomnej forme, v slovenskom jazyku, a budú sa doručovať jedným alebo viacerými z nasledujúcich spôsobov, pričom sa budú považovať za riadne doručené, ak:

- a) budú doručované osobne, pri prijatí alebo odmietnutí prevzatia;
- b) budú zasielané elektronickou poštou (e-mailom), v momente, kedy systém elektronickej pošty odosielateľa alebo príjemcu pošle na e-mailovú adresu odosielateľa potvrdenie o doručení elektronickej pošty do systému elektronickej pošty príjemcu; alebo
- c) budú doručované kuriérskou službou alebo ako doporučená zásielka, prevzatím, odmietnutím prevzatia alebo prvý pracovný deň po tom, čo kuriérska služba alebo pošta vráti komunikáciu odosielajúcej strane ako nedoručiteľnú.

9.2.2 Všetky oznámenia, žiadosti, požiadavky a ostatná komunikácia budú adresované na príslušné adresy Zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto Zmluvy alebo na také iné adresy alebo čísla, ktoré si Zmluvné strany navzájom oznámia podľa tohto článku.

9.3 Vyššia moc

Zmluvné strany nezodpovedajú za úplné alebo čiastočné nesplnenie záväzkov vyplývajúcich z tejto Zmluvy, ak takéto neplnenie nastalo v dôsledku vyššej moci, a to najmä okolnosťami ako požiar, povodeň, zemetrasenie, vojenské akcie, útoky ako aj štátne alebo vládne nariadenia alebo rozhodnutia priamo vplývajúce na plnenie tejto Zmluvy, a to za predpokladu, že tieto okolnosti majú priamy vplyv na plnenie tejto Zmluvy a boli mimo kontroly strán a nemohli byť predvídané ani nebolo možné vyhnúť sa im. Zmluvná strana, ktorá nie je schopná splniť záväzky vzhľadom na spomínané okolnosti, bude o tom písomne informovať druhú Zmluvnú stranu bezodkladne po začiatku pôsobenia takýchto okolností.

9.4 Započítanie a postúpenie

9.4.1 Prenajímateľ nie je oprávnený jednostranne započítať svoju pohľadávku voči Nájomcovi so žiadnou pohľadávkou Nájomcu voči Prenajímateľovi a ani takúto svoju pohľadávku postúpiť akejkol'vek tretej osobe alebo k nej zriadiť akékoľvek vecné právo tretej osoby.

9.4.2 Nájomca je oprávnený jednostranne započítať svoju pohľadávku voči Prenajímateľovi s akoukoľvek pohľadávkou Prenajímateľa voči Nájomcovi a takúto svoju pohľadávku postúpiť akejkol'vek tretej osobe alebo k nej zriadiť akékoľvek vecné právo tretej osoby, a to aj bez súhlasu Prenajímateľa.

9.5 Úplná dohoda

Zmluvné podmienky uvedené v tejto Zmluve, vrátane jej príloh, predstavujú úplnú dohodu medzi Zmluvnými stranami a nahrádzajú všetky predchádzajúce dohody a dohovory, či už ústne alebo písomné, medzi Zmluvnými stranami súvisiace s predmetom tejto Zmluvy.

9.6 Dodatky

Zmeny a doplnenia tejto Zmluvy môžu byť robené len v písomnej forme, očíslovanými dodatkami.

9.7 Oddeliteľnosť

Každé ustanovenie tejto Zmluvy sa, pokiaľ je to možné, vykladá tak, aby bolo platné a vymáhateľné podľa platných právnych predpisov. Pokiaľ by však niektoré ustanovenie tejto Zmluvy bolo podľa platných právnych predpisov neplatné alebo nevymáhateľné, nedotkne sa to ostatných ustanovení tejto Zmluvy, ktoré budú i naďalej v plnom rozsahu platné a vymáhateľné. V prípade takejto neplatnosti alebo nevymáhateľnosti budú Zmluvné strany v dobrej viere rokovať, aby sa dohodli na úpravách alebo dodatkoch k tejto Zmluve, ktoré sú potrebné na realizáciu zámerov tejto Zmluvy a ktoré si vyžaduje takáto neplatnosť alebo nevymáhateľnosť.

9.8 Rozhodné právo

Táto Zmluva sa riadi a vykladá podľa práva Slovenskej republiky.

9.9 Spory

Všetky spory, ktoré vyplynú z tejto Zmluvy alebo ktoré s ňou budú súvisieť, budú riešené príslušným všeobecným súdom Slovenskej republiky.

9.10 Rovnopisy

Táto Zmluva sa vyhotovuje v slovenskom jazyku v dvoch rovnopisoch, pričom každá Zmluvná strana dostane jeden rovnopis tejto Zmluvy.

9.11 Zmluvná voľnosť

Zmluvné strany týmto vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, túto Zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, prejavy ich vôle sú zrozumiteľné a určité, nekonajú v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, obsahu tejto Zmluvy porozumeli v plnom rozsahu, súhlasia s ňou a na znak toho ju podpisujú.

V Kežmarku dňa 30.09.2019

AGEL Clinic s. r. o.

V Kežmarku dňa 30.09.2019

**Nemocnica Dr.Vojtecha Alexandra
v Kežmarku n.o.**

PRÍLOHA Č. 1

1

