

Zmluva o podnájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších právnych predpisov

medzi zmluvnými stranami

Nájomca: **Klinika Junácka a.s.**
Sídlo: Olympijské námestie 14290/1, 831 04 Bratislava - mestská časť Nové Mesto
Zápis: OR Mestského súdu Bratislava III, Oddiel Sa, vložka č. 7343/B
IČO: 54 205 018
DIČ: 2121812110
Bankové spojenie: SK51 1100 0000 0029 4912 3372
Zastúpená: Mgr. Lenka Ivančevič, predseda predstavenstva
Ing. Marek Černý, člen predstavenstva
(ďalej aj ako „nájomca“)

a

Podnájomca: **Národné športové centrum**
so sídlom: Olympijské námestie 14290/1, 831 04 Bratislava - mestská časť Nové Mesto
IČO: 30 853 923
DIČ: 2021764888
Bankové spojenie: SK21 8180 0000 0070 0069 5537
Zastúpená: Ing. Vladimír Baluška, riaditeľ
(ďalej aj ako „podnájomca“)

(nájomca a podnájomca ďalej spoločne aj ako „zmluvné strany“ a jednotlivo ako „zmluvná strana“)

Čl. I.

Úvodné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli na tejto podnájomnej zmluve (ďalej ako „zmluva“), a to v súlade s príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov, ako aj v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
2. Nájomca je nájomcom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v okrese Bratislava III, obec Bratislava-Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto, zapísanej Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 6528, a to nebytových priestorov v celkovej výmere 449,30 m² (ďalej ako „Nebytové priestory“) nachádzajúcich sa na 2. nadzemnom podlaží v stavbe súpisné číslo 14290, druh stavby Administratívna budova, popis stavby Administratívna budova, Olympijské námestie 1, postavenej na pozemku reg. „C“ parc. č. 15123/387, 15123/386, 15123/308, 15123/309, 15123/311 (ďalej ako „Administratívna budova“). Súčasťou nájmu Nebytových priestorov sú aj chodby, sociálne zariadenia a kuchynky, ako aj parkovacie státie, konkrétne 1 parkovacie miesto č. G11 nachádzajúce sa v administratívnej budove na 1. podzemnom podlaží (ďalej ako „Parkovacie miesto“). Nájomca si ďalej prenajíma časť vonkajšieho areálu k Administratívnej budove, konkrétne časť pozemku reg. „C“ parc. č. 15123/380, druh

zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2483 m², ktorý je evidovaný na liste vlastníctva č. 1007 pre k. ú. Nové Mesto, obec Bratislava – Nové Mesto, ktorému zodpovedá 5 parkovacích státí, a to státie č. 45, 46, 47, 48 a 49 (ďalej spolu s Parkovacím miestom ako „Parkovacie státi“). Nebytové priestory a Parkovacie státi v zmysle vyššie uvedeného má nájomca ako nájomca v nájme na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 26-2021 zo dňa 1.12.2021 v znení neskorších dodatkov uzavretej medzi výlučným vlastníkom (1/1) predmetných nehnuteľností, spoločnosťou DOM ŠPORTU, s.r.o., so sídlom Olympijské námestie 1, 831 04 Bratislava - mestská časť Nové Mesto, IČO: 35 862 289, ako prenajímateľom (ďalej ako „vlastník“).

Čl. II.

Predmet podnájmu

1. Nájomca na základe tejto zmluvy prenecháva podnájmcovi do odplatného užívania a podnájomca do užívania prijíma časť Nebytových priestorov a Parkovacie státi špecifikovaných v čl. I. ods. 2. tejto zmluvy, a to v nasledovnom rozsahu:
 - a. časť Nebytových priestorov o výmere 140,56 m², ktoré sú tvorené priestormi: vyšetrovňa CT, boxy CT, vyšetrovňa RTG, boxy RTG, miestnosť s ovládačmi CT a RTG a samostatná miestnosť na výlučné užívanie podnájmcu
 - b. časť Nebytových priestorov o výmere 156,43 m², v ktorých sa nachádzajú: denná miestnosť -kuchynka, recepcia, WC ženy, WC muži, WC imobilní, , predsieň WC muži, predsieň WC ženy, chodby, technická miestnosť, výlevka na spoločné užívanie podnájmcu spolu s nájomcom
 - c. Parkovacie státi na spoločné užívanie podnájmcu spolu s nájomcom (písm. a., b. a c. ďalej spolu ako „predmet podnájmu“).
2. Časť predmetu podnájmu podľa čl. II. ods. 1. písm. a) tejto zmluvy sa prenecháva podnájmcovi na jeho výlučné užívanie a časť predmetu podnájmu podľa čl. II. ods. 1. písm. b. a c. budú podnájomca a nájomca užívať spoločne na základe vzájomnej dohody.
3. Predmet podnájmu podľa čl. II. ods. 1. tejto zmluvy je zakreslený na nákresoch, ktoré tvoria Prílohu č. 1 tejto zmluvy.
4. Nájomca vyhlasuje, že mu bol zo strany vlastníka udelený súhlas na prenechanie predmetu podnájmu do podnájmu, preto je so súhlasom vlastníka oprávnený prenechať predmet podnájmu do užívania podnájmcovi.
5. Spolu s podnájmom predmetu podnájmu budú podnájmcovi podľa tejto zmluvy poskytované aj služby upratovania a siete – zabezpečenie bezpečnosti Firewall, internetové pripojenie, VOIP - telefónne linky.

Čl. III.

Účel a spôsob užívania predmetu podnájmu

1. Nájomca prenecháva podnájmcovi predmet podnájmu za účelom vykonávania jeho činnosti v zmysle osobitných predpisov. Podnájomca sa zaväzuje užívať predmet podnájmu výhradne na dohodnutý účel. Porušenie ustanovení tohto bodu sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy.
2. Akékoľvek úpravy predmetu podnájmu – podstatné zmeny, ktoré opticky alebo účelne zmenia charakter predmetu podnájmu alebo si vyžadujú zásah do Nebytového priestoru môže podnájomca vykonať vždy len s predchádzajúcim písomným súhlasom nájomcu a vlastníka.
3. Podnájomca nie je oprávnený prenechať predmet podnájmu alebo jeho časť do ďalšieho podnájmu tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu a vlastníka.

Čl. IV. Doba podnájmu

1. Podnájomný vzťah sa uzatvára na dobu určitú odo dňa podpisu tejto Zmluvy do 31.12.2024.
2. Podnájom zaniká:
 - a) uplynutím času, na ktorý bol dojednaný,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) zánikom predmetu podnájmu,
 - d) zánikom podnájomcu alebo nájomcu,
 - e) výpoveďou zmluvy,
 - f) odstúpením od zmluvy.
3. Nájomca a podnájomca sa dohodli, že:
 - nájomca je oprávnený písomne vypovedať zmluvu v prípade, ak:
 - (a) podnájomca je v omeškaní s úhradou nájomného podľa tejto zmluvy o viac ako 30 dní a nájomca vyzval podnájomcu na úhradu splatného nájomného a podnájomca si svoju povinnosť nesplní ani v dodatočnej lehote, ktorá nesmie byť kratšia ako 7 dní;
 - (b) podnájomca užíva predmet podnájmu v rozpore so zmluvou a/ alebo vykoná podstatné zmeny na predmete podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu a vlastníka;
 - (c) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať predmet podnájmu;
 - (d) podnájomca prenechá predmet podnájmu alebo jeho časť do ďalšieho podnájmu bez súhlasu nájomcu a vlastníka.
 - podnájomca je oprávnený písomne vypovedať zmluvu v prípade, ak:
 - (a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si priestor prenajal;
 - (b) predmet podnájmu sa stane bez zavinenia podnájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie a nie je možné dôvodne predpokladať, že tento stav bude odstránený do siedmich (7) dní odo dňa, kedy bolo oznámenie o nespôsobilosti predmetu podnájmu na užívanie doručené nájomcovi, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak;
 - (c) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podnájomca ho na takéto porušovanie upozornil a nájomca nezjednal nápravu ani v dodatočnej primeranej lehote do 7 dní.
4. Výpovedná lehota je desať (10) dní, počítá sa od prvého dňa nasledujúceho po dni jej doručenia.
5. Zmluvná strana môže od tejto zmluvy odstúpiť v prípade hrubého porušenia povinností druhou zmluvnou stranou, pričom za hrubé porušenie povinností sa považuje:
 - a) na strane nájomcu neposkytovanie dohodnutých služieb spojených s podnájmom po dobu dlhšiu ako 5 dní z dôvodov, ktoré nespôsobil podnájomca alebo
 - b) iné porušenie zmluvy zmluvnou stranou, ak bude druhou stranou na porušenie písomne upozornená a následky porušenia neodstráni ani do piatich (5) dní od doručenia upozornenia.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že odstúpenie od tejto zmluvy a následné ukončenie podnájmu je účinné dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane.
7. V prípade skončenia podnájmu je podnájomca povinný odovzdať predmet podnájmu v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ak nie je dohodnuté inak, a to najneskôr do troch (3) pracovných dní odo dňa ukončenia podnájmu, pričom platí, že

nájomca je povinný si predmet podnájmu v tejto lehote na výzvu podnájomcu prevziať. Odovzdanie predmetu podnájmu sa nepovažuje za predĺženie doby podnájmu predmetu podnájmu a nájomcovi zaň nepatrí žiadne plnenie.

8. Zánik platnosti a účinnosti zmluvy sa netýka platnosti a účinnosti tých jej ustanovení a vzťahov zmluvných strán, pri ktorých zo zmluvy alebo z ich povahy vyplýva, že majú ostať záväzné aj po zániku platnosti a účinnosti tejto zmluvy (napr. nárok na náhradu škody, povinnosť odstrániť poškodenie predmetu nájmu/ uviesť predmet nájmu do stavu, v akom ho prevzal).
9. Dňom podpisu uzatvoril podnájomca ako objednávateľ s nájomcom ako poskytovateľom Zmluvu o poskytovaní služieb (ďalej ako „Zmluva o poskytovaní služieb“), predmetom ktorej je poskytovanie činností spojených s prevádzkou lekársko-diagnostických prístrojov v nebytových priestoroch (vrátane ich prevádzky) v administratívnej budove na adrese Olympijské námestie 1, Bratislava podľa podmienok a na základe Zmluvy o poskytovaní služieb. Účinnosť tejto Zmluvy zaniká dňom ukončenia Zmluvy o poskytovaní služieb.
10. Dňom podpisu uzatvoril podnájomca, ako nájomca, s nájomcom, ako prenajímateľom, Zmluvu o nájme hnutelných vecí (ďalej ako „Zmluva o nájme“), predmetom ktorej je nájom lekársko-diagnostických prístrojov podľa podmienok a na základe Zmluvy o nájme. Účinnosť tejto Zmluvy zaniká dňom ukončenia Zmluvy o nájme.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy. V prípade nesplnenia oznamovacej povinnosti zmeny adresy na doručovanie, znáša následky s tým spojené zmluvná strana, ktorá si nesplnila svoju oznamovaciu povinnosť. Výpoveď zo zmluvy alebo odstúpenie od zmluvy, musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej strane. Výpoveď zo zmluvy alebo odstúpenie od zmluvy sa doručuje osobne alebo doporučené do vlastných rúk. Za účinné doručenie výpovede zmluvy alebo odstúpenie od zmluvy, sa považuje aj odmietnutie ich prevzatia zmluvnou stranou, ktorej je písomnosť určená, pričom zásielka sa bude považovať za doručenie momentom odmietnutia prevzatia. Rovnako sa bude doručovanie považovať za účinné aj v prípade, ak adresát zásielku neprevezme z dôvodu neaktuálnosti adresy alebo akéhokoľvek iného dôvodu, pričom účinky doručenia výpovede zo zmluvy alebo odstúpenia zo zmluvy nastanú v danom prípade dňom vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, resp. na tretí deň od uloženia zásielky na pošte v závislosti od momentu, ktorá situácia vznikne skôr, a to aj v prípade, že sa o tom adresát nedozvedel.

Čl. V.

Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za užívanie predmetu podnájmu v sume 6.741 EUR (slovom: šesťtisíc sedemstoštyridsaťjeden eur) mesačne (ďalej ako „nájomné“).
2. V cene nájmu nie sú zahrnuté poplatky, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním predmetu podnájmu, a to náklady a poplatky za energie (voda, elektrina, plyn, teplo, kanalizácia) a služby (upratovanie, siete). Podnájomca a nájomca sa dohodli na platbách za energie v sume 1.887 EUR (slovom: tisícosemstoosemdesiatšesť eur) mesačne, za upratovanie v sume 125 EUR (slovom: stodvadsaťpäť eur) mesačne a za siete v sume 265 EUR (slovom: dvestošesťdesiatpäť eur) mesačne (ďalej ako „poplatky“).
3. Nájomné dohodnuté v článku V. ods. 1. a poplatky dohodnuté v článku V. ods. 2. tejto zmluvy sú splatné mesačne vopred, a to bankovým prevodom na účet nájomcu. Nájomca najneskôr do 10-teho dňa kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné a poplatky uhrádzajú, vystaví podnájomcovi faktúru na mesačné nájomné a poplatky s lehotou splatnosti faktúry

15 dní odo dňa jej doručenia. Nájomca nie je oprávnený vystaviť podnájomcovi faktúru skôr ako v prvý deň kalendárneho mesiaca za ktorý sa nájomné a poplatky uhrádzajú. V prípade, že nájomca nedoručí podnájomcovi faktúru, prípadne doručí faktúru, ktorá nespĺňa náležitosti podľa platných právnych predpisov Slovenskej republiky, nie je podnájomca v omeškaní s platením nájomného a poplatkov.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že rozúčtovanie skutočných nákladov na plnenia poskytované s užívaním predmetu podnájmu bude vykonané s poukazom na skutočné náklady plnení poskytovaných s užívaním predmetu podnájmu, ktorých výška vyplynie z ročného vyúčtovania správcom a/alebo dodávateľom médií. Nájomca sa zaväzuje zaslať podnájomcovi ročné vyúčtovania po jeho obdržaní zo strany prenajímateľa podľa Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 26-2021 zo dňa 1.12.2021. Strany sa dohodli, že prípadné nedoplatky a/alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 30 dní odo dňa zaslania vyúčtovania podnájomcovi, pričom zmluvné strany sa zaväzujú akýkoľvek nedoplatok, resp. preplatok bezodkladne zaplatiť alikvotne, za obdobie podnájmu (odo dňa podpisu zmluvy do 31/12/2024) rovným dielom.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade porušenia povinnosti podnájomcu platiť nájomné podľa tohto článku zmluvy platí, že podnájomca je povinný a nájomca má nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,01 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň trvania porušenia zabezpečovanej zmluvnej povinnosti.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade porušenia povinnosti nájomcu udržiavať predmet podnájmu spôsobilý na dohovorené užívanie podľa tejto zmluvy, má podnájomca nárok na zmluvnú pokutu vo výške 0,01 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň trvania porušenia. Toto nemá vplyv na nárok na náhradu škody v prevyšujúcej výške.

Čl. VI.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje odovzdať podnájomcovi predmet podnájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
2. Nájomca sa zaväzuje predmet podnájmu udržiavať v stave, v akom ho podnájomcovi odovzdal na riadne užívanie s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a povinnosti podnájomcu podľa čl. VII. tejto zmluvy a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním Nebytového priestoru spojené.

Čl. VII.

Práva a povinnosti podnájomcu

1. Podnájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu podnájmu v akom sa nachádza v čase podpisu tejto zmluvy.
2. Podnájomca sa zaväzuje, že predmet podnájmu bude využívať výlučne na účely definované v čl. III. ods. 1. zmluvy.
3. Podnájomca je povinný po skončení podnájmu odovzdať predmet podnájmu v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie.
4. Podnájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi potrebu vykonania opráv a umožniť mu vykonať tieto opravy a iné nevyhnutné opravy, inak podnájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
5. Podnájomca je povinný riadne užívať predmet podnájmu v riadnom stave a zaväzuje sa zdržať akejkolvek činnosti, ktorá by viedla k vzniku škody na predmete podnájmu.
6. Podnájomca je povinný dodržiavať ustanovenia zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších

predpisov, ostatných platných predpisov súvisiacich so zabezpečením bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci. Podnájomca je povinný dodržiavať ustanovenia zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, ostatných platných predpisov súvisiacich so zabezpečovaním ochrany pred požiarmi a zabezpečovať výkon povinností z nich vyplývajúcich.

7. Podnájomca sa zaväzuje, že v prípade poškodenia predmetu podnájmu, ktoré vznikne v príčinnej súvislosti s porušením povinností podnájomcu, plne uhradí vzniknutú škodu, prípadne zaistí opravu na vlastné náklady.
8. Podnájomca je povinný v predmete nájmu počas doby nájmu dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, upravujúce okrem iného aj bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci podľa ods. 6. tohto článku, hygienické a protipožiarne predpisy. Podnájomca je zodpovedný za dodržiavanie týchto všeobecne záväzných právnych predpisov, nariadení a iných aplikovateľných noriem (napríklad platných STN a EN).

Čl. VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení rovnopisu zmluvy.
2. Táto Zmluva podlieha povinnému zverejneniu podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) a podľa § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
3. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.
4. Akékoľvek zmeny a doplnky k tejto zmluve sú platné len v písomnej forme podpísanej obidvoma zmluvnými stranami.
5. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:
Príloha č. 1 – nákras predmetu podnájmu
6. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, že zmluva vyjadruje ich slobodnú, vážnu a určitú vôľu byť viazaný zmluvou s týmto obsahom, na znak čoho ju vlastnoručne podpisujú.
7. Všetky práva a povinnosti Zmluvných strán neupravené touto Zmluvou sa riadia právnym poriadkom Slovenskej republiky.

V Bratislave, dňa 12.11.2024

Klinika Junácka a.s.

Mgr. Lenka Ivančević, predseda predstavenstva
Ing. Marek Černý, člen predstavenstva
Nájomca

V Bratislave, dňa 12.11.2024

Národné športové centrum

Ing. Vladimír Baluška, riaditeľ

Podnájomca