

# OBCHODNÉ PODMIENKY SPOLOČNOSTI PENTA HOSPITALS SK, A. S. PRE PODNÁJOMNÉ VZŤAHY TÝKAJÚCE SA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

verzia OPPNZ\_004 zo dňa 01.09.2025

## Preambula

Obchodná spoločnosť Penta Hospitals SK, a. s., zapísaná v obchodnom registri vedenom Mestským súdom Bratislava III, oddiel: Sa, vložka č.: 3721/B, so sídlom: Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava IČO: 35 960 884 (ďalej aj „*Penta Hospitals*“) vydáva tieto obchodné podmienky pre podnájomné vzťahy, predmetom ktorých je prenechanie nebytových priestorov do dočasného odplatného užívania tretej osobe (ďalej len „*OP*“), a to za účelom určenia časti obsahu podnájomných zmlúv uzatváraných spoločnosťou Penta Hospitals alebo ním ovládanou osobou ako nájomcom.

## Článok 1

### Vymedzenie pojmov

Pre účely OP a Zmluvy sa rozumie:

**Areálom zdravotníckeho zariadenia** vnútorný priestor vymedzený hranicami pozemkov špecifikovaných v prílohe č. 1 Zmluvy; za súčasť Areálu zdravotníckeho zariadenia sa považujú aj všetky stavby, technické a iné zariadenia slúžiace prevádzke a potrebám Budovy, ktoré sa nachádzajú na týchto pozemkoch

**Bežnými opravami** nevyhnutné drobné opravy a udržiavacie práce týkajúce sa Predmetu podnájmu (vrátane výmen bežného spotrebného materiálu ako napr. žiarovky, žiarivky a pod.) v takom rozsahu, aby bol Predmet podnájmu udržiavaný v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie počas celej Doby podnájmu, pričom náklady na ne neprekročia jednorazovo sumu 1 000,00 EUR bez DPH

**Budovou** stavba, ktorá špecifikovaná v prílohe č. 1 Zmluvy súpisným číslom uvedeným v tabuľke s identifikáciou Predmetu podnájmu

**Dňom vzniku podnájmu** deň nadobudnutia účinnosti Zmluvy. Zmluva nadobudne účinnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami, ak v Zmluve nie je výslovne uvedené inak.

**Deň odovzdania Predmetu podnájmu**, deň v ktorý Podnájomca prevezme Predmet podnájmu od Nájomcu resp. v ktorý sa bude Predmet podnájmu považovať za prevzatý Podnájomcom podľa bodu 2.1 OP

**Dobou podnájmu** dojednaný čas trvania podnájomného vzťahu podľa bodu 6.1 Zmluvy.

**Dodávateľskou cenou** celková cena dodávky tej Služby spojenej s užívaním Predmetu podnájmu, pre ktorú je v stĺpci „B“ tabuľky tvoriacej prílohu č. 3 Zmluvy uvedená výška mesačnej Zálohovej platby. Relevantnou je cena dodávky príslušnej služby pre celý Areál zdravotníckeho zariadenia príp. pre Budovu (v závislosti od spôsobu fakturácie zo strany dodávateľa) v príslušnom zúčtovacom období dodávateľa, vrátane súvisiacich poplatkov a nákladov uplatnených dodávateľom voči Prenajímateľovi alebo Nájomcovi (predovšetkým distribučných poplatkov). Dodávateľská cena platí vždy pre to konkrétne zúčtovacie obdobie, na ktoré sa vzťahuje Dodávateľská faktúra

**Dodávateľskou faktúrou** faktúra vystavená voči Prenajímateľovi alebo Nájomcovi príslušným dodávateľom Služby spojenej s užívaním Predmetu podnájmu, pre ktorú je v stĺpci „B“ tabuľky tvoriacej prílohu č. 3 Zmluvy uvedená výška mesačnej Zálohovej platby. Relevantnou je Dodávateľská faktúra vystavená za to zúčtovacie obdobie, v ktorom trval podnájomný vzťah podľa Zmluvy (hoci aj čiastočne)

**Nájomným úhradou** za užívanie Predmetu podnájmu, ktorého výška je uvedená v bode 4.1 Zmluvy a špecifikovaná v prílohe č. 2 Zmluvy

**Nebytovými priestormi** priestory uvedené v bode 2.1.a Zmluvy a špecifikované v prílohe č. 1 Zmluvy

**Občianskym zákonníkom** zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších zmien a doplnkov

**Obchodným zákonníkom** zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších zmien a doplnkov

**Parkovacími miestami** miesta uvedené v bode 2.1.b Zmluvy a špecifikované v prílohe č. 5 Zmluvy (ak je k Zmluve pripojená príloha č. 5)

**Paušálnymi platbami** mesačné paušálne úhrady za tie Služby spojené s užívaním Predmetu podnájmu, pre ktoré je v stĺpci „C“ tabuľky tvoriacej prílohu č. 3 Zmluvy uvedená výška mesačnej paušálnej platby. Celková mesačná výška Paušálnych platieb je uvedená v bode 4.2.b Zmluvy a podrobne špecifikovaná je v prílohe č. 3 Zmluvy. Paušálna platba sa platí bez ohľadu na rozsah skutočnej spotreby

**Podnájomcom** osoba identifikovaná ako Podnájomca v záhlaví Zmluvy

**Podružnými meračmi** merače spotreby tých médií/energií, ktorých dodávka je súčasťou Služieb spojených s užívaním Predmetu podnájmu hradených Zálohovými platbami

**Predmetom podnájmu** Nebytové priestory, prípadne aj Parkovacie miesta (ak je k Zmluve pripojená príloha č. 5), tak, ako sú špecifikované v prílohe č. 1 Zmluvy a v prílohe č. 5 Zmluvy (ak je k Zmluve pripojená príloha č. 5)

**Službami spojenými s užívaním Predmetu podnájmu** služby špecifikované v stĺpci „A“ tabuľky tvoriacej prílohu č. 3 Zmluvy

**Spočnými priestormi budovy** priestory a zariadenia, ktoré svojou povahou slúžia viacerým užívateľom nebytových priestorov v Budove

**Účelom podnájmu** účel užívania Predmetu podnájmu tak, ako je vymedzený v čl. III. Zmluvy

**Vyúčtovaním** určenie konečnej výšky úhrad za tie Služby spojené s užívaním Predmetu podnájmu, za ktoré je Podnájomca povinný uhrádzať Zálohové platby.

**Zákonom o nájme a podnájme nebytových priestorov** zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov

**Zálohovými platbami** mesačné zálohové úhrady za tie Služby spojené s užívaním Predmetu podnájmu, pre ktoré je v stĺpci „B“ tabuľky tvoriacej prílohu č. 3 Zmluvy uvedená výška mesačnej zálohovej platby. Celková mesačná výška Zálohových platieb je uvedená v bode 4.2.a Zmluvy a podrobne špecifikovaná je v prílohe č. 3 Zmluvy. Súčasťou Zálohových platieb a následného Vyúčtovania budú aj všetky poplatky a náklady, ktoré si voči Prenajímateľovi alebo Nájomcovi uplatnia dodávateľia príslušných Služieb spojených s užívaním Predmetu podnájmu, predovšetkým distribučné poplatky

**Zmluvou** podnájomná zmluva uzatvorená medzi Nájomcom a Podnájomcom, ktorej predmetom je dohoda o užívaní Predmetu podnájmu

**Zmluvnými stranami** Nájomca a Podnájomca

## Článok 2

### Odovzdanie a prevzatie Predmetu podnájmu

2.1 Podnájomca sa zaväzuje prevziať Predmet podnájmu od Nájomcu v čase dohodnutom medzi Zmluvnými stranami, inak v prvý pracovný deň nasledujúci po dni, kedy bol Podnájomca vyzvaný Nájomcom na prevzatie Predmetu podnájmu. Ak Podnájomca Predmet podnájmu napriek výzve Nájomcu v lehote podľa prvej vety neprevezme, Predmet podnájmu sa bude považovať za Podnájomcom riadne prevzatý so všetkými dôsledkami (najmä povinnosť Podnájomcu uhrádzať nájomné, Zálohové platby, Paušálne platby a iné platby podľa Zmluvy) v druhý pracovný deň po doručení výzvy Podnájomcovi.

2.2 Podnájomca je povinný pred prevzatím Predmetu podnájmu oboznámiť sa riadne a s odbornou starostlivosťou so stavom Predmetu podnájmu a v rozsahu relevantnom pre podnájomný

vzťah aj so stavom Areálu zdravotníckeho zariadenia a Spoločných priestorov budovy.

2.3 O odovzdaní a prevzatí Predmetu podnájmu spíšu Zmluvné strany protokol, okrem prípadu podľa druhej vety bodu 2.1 OP, v ktorom uvedú najmä:

a) skutočnosť, že Podnájomca prevzal od Nájomcu Predmet podnájmu

b) stav, v akom sa Predmet podnájmu a v rozsahu relevantnom pre podnájomný vzťah aj Areál zdravotníckeho zariadenia a Spoločné priestory budovy nachádzajú v čase prevzatia Predmetu podnájmu Podnájomcom

c) súpis odovzdávaných vecí potrebných pre riadne užívanie Predmetu nájmu (najmä prostriedky umožňujúce vstup do Budovy a do Predmetu podnájmu)

d) zoznam zariadenia nachádzajúceho sa v čase prevzatia v Predmete podnájmu a jeho stav

e) dátum a miesto spisania protokolu a podpisy Zmluvných strán

2.4 Momentom podpisu protokolu o odovzdaní a prevzatí Predmetu podnájmu Podnájomca preberá Predmet podnájmu do užívania v stave, v akom sa tento nachádzal v čase podpisu protokolu. Po podpise protokolu Podnájomca nemá právo uplatňovať voči Nájomcovi žiadne svoje práva a nároky titulom nedostatkov v stave Predmetu podnájmu, Areálu zdravotníckeho zariadenia alebo Spoločných priestorov budovy, ktoré existovali v čase podpisu protokolu a neboli v ňom výslovne uvedené.

2.5 Ak sa v prípade podľa druhej vety bodu 2.1 OP protokol nespisuje, platí, že Podnájomca sa dôkladne oboznámil so stavom Predmetu podnájmu, Areálu zdravotníckeho zariadenia a Spoločných priestorov budovy a Predmet podnájmu preberá do podnájmu ako stojí a leží. Podnájomca nemá právo uplatňovať voči Nájomcovi žiadne svoje práva a nároky titulom nedostatkov v stave Predmetu podnájmu, Areálu zdravotníckeho zariadenia alebo Spoločných priestorov budovy, ktoré existovali v Deň vzniku podnájmu.

2.6 Podnájomca má právo vstupovať do Predmetu podnájmu, Areálu zdravotníckeho zariadenia a Spoločných priestorov budovy aj pred Dňom vzniku podnájmu, a to za účelom ich obhliadky (najmä v súvislosti s plnením povinností podľa bodu 2.2 OP, ako aj v súvislosti so získaním povolení na prevádzkovanie zariadenia vymedzeného v rámci Účelu podnájmu, prípadne za účelom realizácie úprav Predmetu podnájmu v zmysle bodu 3.11 písm. j) OP); podmienkou realizácie tohto práva Podnájomcu je osobitný súhlas Nájomcu udelený pred každým jedným vstupom.

### Článok 3

#### Užívanie Predmetu podnájmu

##### a niektoré práva a povinnosti Zmluvných strán

3.1 Podnájomca je oprávnený užívať Predmet podnájmu len v súlade s Účelom podnájmu.

3.2 Činnosti, ktoré nie sú v súlade s Účelom podnájmu môže Podnájomca v Predmete podnájmu vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase Nájomcu.

3.3 Podnájomca je povinný vykonávať činnosti v Predmete podnájmu v súlade so Zmluvou, všeobecne záväznými právnymi predpismi a v súlade s individuálnymi právnymi aktami, ktoré sa na takéto činnosti vzťahujú (najmä povolenia na prevádzkovanie zdravotníckeho zariadenia a pod.).

3.4 Popri Predmete podnájmu je Podnájomca oprávnený užívať (spolu s inými podnájomcami a inými osobami) aj časť Spoločných priestorov budovy a časť Areálu zdravotníckeho zariadenia, a to spôsobom a v rozsahu nevyhnutnom na naplnenie Účelu podnájmu.

3.5 Príslušné časti Spoločných priestorov budovy a Areálu zdravotníckeho zariadenia je Podnájomca oprávnený užívať len na účely, na ktoré sú svojou povahou bežne určené; v Spoločných priestoroch budovy a v Areáli zdravotníckeho zariadenia nesmie Podnájomca bez písomného súhlasu Nájomcu umiestňovať žiadne predmety (napr. hnutelné veci, tovar, reklamy, kamerový systém a pod.) a zároveň je Podnájomca povinný zabezpečiť, aby v Spoločných priestoroch budovy a v Areáli zdravotníckeho

zariadenia neumiestňovali žiadne predmety ani osoby, ktoré sa v Predmet podnájmu, Budove alebo Areáli zdravotníckeho zariadenia budú nachádzať s vedomím Podnájomcu (napr. dodávateľa tovaru a služieb v prospech Podnájomcu, zákazníci Podnájomcu, pacienti Podnájomcu a pod.).

3.6 Na Parkovacích miestach môže Podnájomca parkovať len také osobné motorové vozidlá, ktorých rozmery to dovoľia bez hrozby škody na majetku Prenajímateľa, Nájomcu alebo tretích osôb a bez bránenia v riadnom užívaní parkovacích miest inými užívateľmi. Na Parkovacích miestach nie je Podnájomca oprávnený skladovať akékoľvek predmety, a to bez ohľadu na dobu trvania skladovania. Podnájomca je povinný rešpektovať Prenajímateľom alebo Nájomcom určené pravidlá prístupu k Parkovacím miestam, a to aj v prípade, že budú zavedené v budúcnosti (napr. zavedenie systému evidencie a riadeného prístupu k parkovacím miestam v Areáli zdravotníckeho zariadenia).

3.7 Podnájomca nie je oprávnený prenechať Predmet podnájmu ani jeho časť do podnájmu, prípadne do bezodplatného užívania tretej osobe.

3.8 Podnájomca nie je oprávnený bez súhlasu Prenajímateľa a Nájomcu zapísať si ako svoje sídlo do obchodného registra alebo ako svoje miesto podnikania do živnostenského registra adresu Budovy. Ak dôjde k zápisu sídla alebo miesta podnikania so súhlasom Prenajímateľa a Nájomcu, Podnájomca je povinný najneskôr ku dňu skončenia podnájmu zabezpečiť výmaz adresy Budovy ako svojho sídla z obchodného registra alebo ako svojho miesta podnikania zo živnostenského registra.

3.9 Podnájomca môže umiestniť reklamu a označenie svojej prevádzky na vyčlenenom mieste (napr. reklamný panel v Budove a v Areáli zdravotníckeho zariadenia) len s predchádzajúcim písomným súhlasom Nájomcu a za podmienok uvedených v takom súhlase. Podnájomca je v každom prípade povinný zabezpečiť si povolenia príslušných osôb alebo orgánov na umiestnenie reklamy resp. označenia svojej prevádzky, ak sú potrebné. Náklady spojené s reklamou a označením prevádzky, ich umiestnením ako aj odstránením znáša Podnájomca. Rovnako tak zodpovedá za obsah umiestnenej reklamy a označenia svojej prevádzky.

3.10 Nájomca je povinný:

a) udržiavať Predmet podnájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie tak, aby vyhovoval dojednanému Účelu podnájmu, s výnimkou vykonávania Bežných opráv; Nájomca však nie je povinný vykonávať akékoľvek stavebné, technické, organizačné alebo iné zásahy alebo opatrenia potrebné na to, aby Podnájomca mohol získať alebo aby si mohol zachovať oprávnenie na vykonávanie činnosti v Predmete podnájmu v súlade s Účelom podnájmu

b) vyvinúť rozumné úsilie na zaistenie plynulosti dodávok dohodnutých (podľa prílohy č. 3 Zmluvy) energií a médií do Predmetu podnájmu resp. jeho príslušnej časti a zaisťovať riadne plnenie ďalších Služieb spojených s užívaním Predmetu podnájmu. Prerušenie, zastavenie, výpadok resp. vadné poskytnutie dodávky energií, médií alebo plnenia Služieb spojených s užívaním Predmetu podnájmu nezakladá právo Podnájomcu neplniť akýkoľvek záväzok podľa Zmluvy ani požadovať zníženie Nájomného či náhradu škody okrem prípadu, ak (i) prerušenie, zastavenie, výpadok alebo vadné poskytnutie budú zavinené Prenajímateľom alebo Nájomcom a súčasne, (ii) ak povaha vecí pripúšťa zjednanie nápravy a Prenajímateľ ani Nájomca nezabezpečí odstránenie prerušenia, zastavenia, výpadku alebo vadného poskytovania do dvoch pracovných dní po doručení písomnej výzvy Podnájomcu; v takom prípade bude mať Podnájomca nárok na primerané zníženie Nájomného počnúc dňom nasledujúcim po uplynutí uvedenej lehoty na zjednanie nápravy, a to za predpokladu, že prerušenie, zastavenie, výpadok alebo vadné poskytnutie bude Podnájomcovi brániť užívať Predmet podnájmu dohodnutým spôsobom. Podnájomca nebude mať právo na zľavu z Nájomného ani na náhradu škody z dôvodu prerušenia, zastavenia, výpadku alebo vadného poskytnutia, ktoré budú dôsledkom predpísaných alebo dodávateľom odporúčaných revízií, skúšok alebo obdobných

zásahov v príslušných systémoch (napr. technických zariadeniach a rozvodoch).

c) zabezpečiť pravidelné technické revízie technických zariadení a rozvodov Budovy a Areálu zdravotníckeho zariadenia v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov (najmä elektroinštalácia, rozvody plynu, bleskozvody a pod.)

d) vykonať odčítanie množstva spotrebovaných energií a médií v Predmete podnájmu podľa jednotlivých Podružných meračov vždy v čase, keď tak vykonávajú dodávatelia energií a médií vo vzťahu k fakturačným meračom Prenajímateľa alebo Nájomcu; o termíne odčítania je Nájomca povinný upovedomiť Podnájmcu v dostatočnom časovom predstihu. Ustanovenie tohto bodu platí len v prípade, že vo vzťahu k Predmetu podnájmu sú inštalované a Nájomcom prevádzkované podružné merače spotreby energií a médií. Bod 3.11 písm. t) OP nie je dotknutý

e) poskytnúť Podnájmcovi na jeho požiadanie k nahliadnutiu Dodávateľské faktúry

3.11 Podnájmcu je povinný:

a) pri podpise Zmluvy predložiť Nájomcovi k nahliadnutiu originál potvrdenia o pridelení DIČ a ak je platcom DPH, aj kópiu registrácie IČ DPH. Všetky prípadné zmeny týkajúce sa daňovej registrácie je povinný ohlásiť Nájomcovi do 3 dní odo dňa, v ktorom zmena nastala

b) užívať Predmet podnájmu, Parkovacie miesta a Spoločné priestory budovy v súlade so Zmluvou a všeobecne záväznými právnymi predpismi

c) plniť svoje povinnosti v oblasti ochrany pred požiarmi podľa § 4 a § 5 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci podľa zákona č. 124/2001 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v platnom znení, nakladania s odpadmi v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov a niesť za ich plnenie zodpovednosť

d) preukázateľne vyškolíť svojich zamestnancov a ďalšie osoby, ktoré sa budú podieľať na realizácii činnosti Podnájmcu v Predmete podnájmu o ochrane pred požiarmi a o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci ešte pred začatím vykonávania činnosti týmito osobami

e) riadne a včas platiť Nájomné, Zálohové platby, Paušálne platby a ďalšie platby podľa Zmluvy a všeobecne záväzných právnych predpisov v súvislosti s podnájmným vzťahom založeným Zmluvou; po dobu omeškania Podnájmcu s akýmkoľvek úhradami je Nájomca oprávnený pozastaviť v ním zvolenom rozsahu dodávku Služieb spojených s užívaním Predmetu podnájmu alebo zabrániť Podnájmcovi v užívaní Predmetu podnájmu, prípadne toto užívanie obmedziť

f) vykonávať bežnú údržbu Predmetu podnájmu a vykonávať Bežné opravy Predmetu podnájmu na vlastné náklady, a to aj bez osobitného súhlasu Nájomcu. Potrebu údržby a opráv nad tento rozsah je Podnájmcu povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Nájomcovi a umožniť Prenajímateľovi alebo Nájomcovi ich vykonanie; v prípade potreby je Podnájmcu povinný vykonať neodkladne opatrenia na zamedzenie vzniku alebo zväčšenia škôd

g) znášať obmedzenia v užívaní Predmetu podnájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie nevyhnutných opráv Predmetu podnájmu, Budovy alebo Areálu zdravotníckeho zariadenia alebo ich častí bez nároku na zľavu z Nájomného,

h) udržiavať čistotu a poriadok v Predmete podnájmu, v Budove a Areáli zdravotníckeho zariadenia. Je tiež povinný riadne plniť svoje povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov a pokynov Nájomcu, pokiaľ ide o nakladanie s odpadom

i) dodržiavať pravidlá a predpisy užívania Predmetu podnájmu, Budovy a Areálu zdravotníckeho zariadenia prijaté Prenajímateľom alebo Nájomcom, s ktorými bol Nájomca oboznámený, v záujme zachovania poriadku, čistoty, bezpečnosti, udržiavania dobrej povesti Prenajímateľa, Nájomcu a osôb s nimi prepojených

j) zdržať sa akýchkoľvek stavebných úprav a stavebných zásahov v Predmete podnájmu, Budove a Areáli zdravotníckeho zariadenia. Podnájmcu môže vykonať stavebné úpravy a stavebné zásahy v Predmete podnájmu, Budove a Areáli zdravotníckeho zariadenia

len s predchádzajúcim písomným súhlasom Nájomcu, a to za Nájomcom určených podmienok. Súčasťou Nájomcom určených podmienok môže byť aj zákaz odstrániť výsledky úprav a zásahov po skončení podnájmu. Za stavebné úpravy a stavebné zásahy sa pritom považujú aj také činnosti, ktorými sa mení vzhľad Predmetu podnájmu (napr. maľovanie stien, výmena podlahových krytín a pod.), ako aj činnosti, ktorými sa zasahuje do stavebných konštrukcií (napr. vrtanie dier, pribíjanie klinec a pod.)

k) vnášať do Predmetu podnájmu len také predmety a zariadenia, ktoré sú v riadnom technickom stave, a ktoré pri ich riadnom používaní neohrozia život, zdravie alebo majetok Prenajímateľa, Nájomcu alebo tretích osôb

l) zabezpečiť vo vlastnom mene a na vlastné náklady ochranu predmetov a zariadení, ktoré vnesie do Predmetu podnájmu Podnájmcu alebo s jeho vedomím tretia osoba, a to pred poškodením, stratou, zničením a odcudzením. Rovnako je povinný vo vlastnom mene a na vlastné náklady zabezpečiť údržbu takýchto predmetov a zariadení v riadnom technickom stave podľa všeobecne záväzných právnych predpisov (najmä je povinný zabezpečiť odborné prehliadky a odborné skúšky /revízie zariadení/ a správy z vykonaných odborných prehliadok a odborných skúšok predložiť Podnájmcovi k nahliadnutiu kedykoľvek o to požiada). Nájomca nezodpovedá za poškodenie, stratu, zničenie alebo odcudzenie majetku Podnájmcu alebo majetku iných osôb umiestneného v Predmete podnájmu, ibaže Podnájmcu preukáže, že ku škode, strate, zničeniu alebo odcudzeniu jeho majetku došlo v dôsledku úmyselného konania Prenajímateľa alebo Nájomcu

m) strpieť vstup Prenajímateľa, Nájomcu alebo nimi poverenej osoby do Predmetu podnájmu, ak je na to vážny dôvod (napr. havárie, revízie rozvodov a technických zariadení) alebo za účelom kontroly spôsobu užívania Predmetu podnájmu Nájomcom

n) počínať si tak, aby nedochádzalo k vzniku škôd na živote, zdraví alebo majetku Prenajímateľa, Nájomcu alebo tretích osôb. Podnájmcu je povinný nahradiť Prenajímateľovi, Nájomcovi a tretím osobám všetku škodu, ktorá im vznikne v dôsledku správania sa Podnájmcu

o) chrániť pred stratou, poškodením, znehodnotením, zničením alebo zneužitím všetky prostriedky potrebné pre vstup do Predmetu podnájmu, Budovy a Areálu zdravotníckeho zariadenia (napr. kľúče, prístupové čipové karty a pod.), ktoré mu zverí Nájomca. V prípade porušenia tejto povinnosti (teda, ak dôjde k strate, poškodeniu, znehodnoteniu, zničeniu, zneužitiu prostriedkov potrebných pre vstup do Predmetu podnájmu, Budovy alebo Areálu zdravotníckeho zariadenia), je Podnájmcu povinný túto skutočnosť bezodkladne oznámiť Nájomcovi za účelom vykonania nápravy zo strany Nájomcu. Podnájmcu zodpovedá za náhradu škody vzniknutej Nájomcovi (najmä náklady na výmenu zámkov v Predmete podnájmu, Budove a Areáli zdravotníckeho zariadenia a na zabezpečenie nových kľúčov pre viacerých podnájmcov alebo užívateľov nebytových priestorov v Budove);

p) dojednať na vlastné náklady poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú prevádzkovou činnosťou s poistným krytím najmenej vo výške jednoročného Nájomného, minimálne vo výške 10.000 EUR a udržiavať uzavreté poistné zmluvy v platnosti po celú Dobu podnájmu. Na vyžiadanie je Podnájmcu povinný predložiť Nájomcovi potvrdenie o uzatvorenom poistení

q) uhradiť Nájomcovi všetky náklady, ktoré Nájomcovi vzniknú tým, že si voči nemu akákoľvek tretia osoba úspešne uplatní akýkoľvek nárok (napr. náhrada škody) v dôsledku správania sa Podnájmcu v súvislosti s užívaním Predmetu podnájmu alebo Spoločných priestorov budovy; tento záväzok Podnájmcu trvá i po skončení podnájmu. Povinnosť Podnájmcu podľa tohto bodu platia rovnako aj v prospech Prenajímateľa

r) nahradiť všetku škodu (na živote, na zdraví, na majetku), ktorú spôsobí Podnájmcu alebo akákoľvek iná osoba, ktorá sa v Predmete podnájmu, Budove alebo Areáli zdravotníckeho zariadenia bude zdržiavať s vedomím Podnájmcu (napr. dodávateľ tovaru Podnájmcu, pacient Podnájmcu a pod.); to neplatí, ak škodu nahradí samotný škodca

s) umiestňovať akékoľvek reklamy alebo označenia svojej prevádzky v exteriéri a interiéri Predmetu podnájmu alebo Budovy a v Areáli zdravotníckeho zariadenia len s predchádzajúcim písomným súhlasom Nájomcu a za podmienok podľa bodu 3.9 OP

t) umožniť Nájomcovi alebo ním poverenej osobe vstup do Predmetu podnájmu za účelom odpočtu stavu počítačadiel Podružných meračov raz za mesiac, vždy k poslednému dňu príslušného kalendárneho mesiaca

u) počas plynutia výpovednej lehoty umožniť záujemcovi o podnájom prehliadku Predmetu podnájmu v prítomnosti Nájomcu alebo osoby ním poverenej. Podnájomca však nesmie byť prehliadkou zbytočne obťažovaný

v) ak tomu nebránia všeobecne záväzné právne predpisy, informovať Nájomcu o došlých písomnostiach v rámci exekučného konania, súdneho konania o výkon rozhodnutia, dobrovoľnej dražby alebo iného konania uskutočňovaného ktorýmkoľvek osobami alebo orgánmi za účelom núteného výkonu splatnej pohľadávky týkajúceho sa akýmkoľvek spôsobom a v akomkoľvek rozsahu Predmetu podnájmu

3.12 Práva a povinnosti Zmluvných strán týkajúce sa užívania Predmetu podnájmu, Spoločných priestorov Budovy a Areálu zdravotníckeho zariadenia vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov ostávajú zachované v rozsahu, v akom nie sú osobitne upravené v Zmluve alebo týchto OP.

#### Článok 4

##### Nájomné a úhrady za Služby súvisiace s užívaním Predmetu podnájmu

4.1 Nájomné, Zálohové platby a Paušálne platby bude Podnájomca uhrádzať na základe faktúry vystavenej Nájomcom, a to na účet Nájomcu uvedený v príslušnej faktúre, s uvedením čísla faktúry ako variabilného symbolu.

4.2 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude vystavovať faktúry v elektronickej podobe (vo všeobecne dostupnom formáte, napr. .pdf) a takto vystavené faktúry bude doručovať Podnájomcovi elektronicke, na adresu elektronickej pošty Podnájomcu uvedenú v záhlaví Zmluvy. V prípade objektívnej nemožnosti vystaviť alebo doručiť faktúru elektronicke bude táto vystavená a doručovaná písomne.

4.3 Zmluvné strany sa dohodli, že faktúra bude spĺňať náležitosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov, najmä zák. NR SR č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších zmien a doplnkov, bude obsahovať obchodné meno, sídlo a IČO Nájomcu a Podnájomcu, odkaz na Zmluvu a presný popis predmetu fakturácie. Ak Podnájomca zistí, že faktúra nie je vystavená riadne, je povinný bezodkladne vrátiť ju Nájomcovi a upozorniť ho na dôvod vrátenia. Až do doručenia riadne vystavenej faktúry nezačne plynúť lehota splatnosti Nájomného, Paušálnych platieb a Zálohových platieb.

4.4 Nájomné, Paušálne platby a Zálohové platby sa považujú za zaplatené dňom ich pripísania v plnej výške na účet Nájomcu.

4.5 Mesačné Nájomné platné k 31. decembru kalendárneho roka sa bude každoročne, vždy od 1. januára nasledujúceho roka (počnúc rokom nasledujúcim po roku, v ktorom nastane Deň vzniku podnájmu), zvyšovať o výšku oficiálne stanovenej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok zverejnenej Štatistickým úradom SR. Pre prvý rok indexácie (teda pre prvý rok nasledujúci po roku, v ktorom nastane Deň vzniku podnájmu) sa Nájomné zvýši spôsobom podľa predchádzajúcej vety s tým rozdielom, že zistená ročná miera inflácie sa uplatní len v rozsahu  $(12 - x) / 12$ , kde  $x$  znamená počet mesiacov kalendárneho roka predchádzajúcich mesiacu, v ktorom nastal Deň vzniku podnájmu (príklad: ak Deň vzniku podnájmu nastal v januári, potom  $x = 0$ ). Ak ročná miera inflácie zisťovaná podľa tohto bodu bude nulová alebo záporná, Nájomné sa neznižuje. Zvýšenie Nájomného oznámi Nájomca Podnájomcovi písomne spolu s novou prílohou č. 2 Zmluvy zohľadňujúcou zvýšenie Nájomného. Zvýšenie Nájomného sa uplatňuje s účinnosťou od prvého januára kalendárneho roka na ktorý sa Nájomné zvyšuje a od toho dňa sa výška Nájomného v bode

4.1 Zmluvy nahrádza výškou Nájomného podľa písomného oznámenia Nájomcu o zvýšení Nájomného a zároveň sa príloha č. 2 Zmluvy nahrádza novou prílohou č. 2, ktorá bude Podnájomcovi doručená spolu s oznámením Nájomcu o zvýšení Nájomného. V prípade, že Nájomca jednostranne zvýši Nájomné podľa tohto bodu, má Podnájomca právo v lehote 20 pracovných dní odo dňa doručenia písomného oznámenia Nájomcu o zvýšení Nájomného vypovedať Zmluvu z dôvodu nesúhlasu so zvýšením Nájomného s tým, že v takom prípade sa tretia veta tohto bodu neaplikuje a počas plynutia výpovednej lehoty platí výška Nájomného aktuálne platná ku dňu doručenia písomného oznámenia Nájomcu o zvýšení Nájomného. Právo Podnájomcu vypovedať Zmluvu z dôvodu nesúhlasu so zvýšením Nájomného podľa tohto bodu zaniká uplynutím lehoty 20 pracovných dní odo dňa doručenia písomného oznámenia Nájomcu o zvýšení Nájomného. Ak Podnájomca Zmluvu z dôvodu uvedeného v tomto bode 4.5 OP nevypovie Nájomcovi v lehote 20 pracovných dní odo dňa doručenia písomného oznámenia Nájomcu o zvýšení Nájomného, platí že Podnájomca so zvýšením súhlasí. Prípadný doplatok Nájomného za toto obdobie je splatný spolu s najbližšie splatným Nájomným, a ak takéto najbližšie splatné Nájomné už nie je, tak do dňa skončenia podnájmu.

4.6 Nájomca má právo poskytnúť Podnájomcovi zľavu z Nájomného, a to vo výške, za podmienok a spôsobom podľa osobitných dojednaní v Zmluve. Na poskytnutie zľavy nemá Podnájomca právny nárok, a to ani v prípade, že v Zmluve je uvedená výška zľavy, podmienky jej priznania a spôsob uplatnenia.

4.7 Nájomca je oprávnený v odôvodnených prípadoch jednostranne zvýšiť voči Podnájomcovi výšku Zálohových platieb alebo Paušálnych platieb, a to najmä v prípade, ak dôjde zo strany Dodávateľov Služieb spojených s užívaním Predmetu podnájmu voči Prenajímateľovi alebo Nájomcovi k zvýšeniu ceny alebo zálohových platieb za tieto služby (vrátane zvýšenia cien dodávaných médií resp. energií a distribučných poplatkov), ako aj v prípade objektívne očakávaného zvýšenia nákladov za Služby spojené s užívaním Predmetu podnájmu, za ktoré je Podnájomca povinný uhrádzať Paušálne platby (najmä s prihliadnutím na výšku celkových nákladov za predchádzajúci rok, očakávaných nákladov na prevádzku, údržbu, opravy a správu Budovy alebo Areálu zdravotníckeho zariadenia a pod.). Zvýšenie Zálohových platieb alebo Paušálnych platieb oznámi Nájomca Podnájomcovi písomne, spolu s novou prílohou č. 3 Zmluvy zohľadňujúcou zvýšenie Zálohových platieb alebo Paušálnych platieb. Zvýšenie (i) Zálohových platieb je účinné odo dňa, kedy nastala skutočnosť, ktorá odôvodňuje zvýšenie Zálohových platieb podľa tohto bodu 4.7 OP a zvýšenie (ii) Paušálnych platieb je účinné od prvého januára kalendárneho roka, v ktorom Nájomca doručil Podnájomcovi oznámenie o zvýšení Zálohových platieb alebo Paušálnych platieb a novú prílohu č. 3 Zmluvy a od toho dňa sa výška Zálohových platieb v bode 4.2.a Zmluvy alebo výška Paušálnych platieb v bode 4.2.b Zmluvy nahrádza výškou Zálohových platieb alebo výškou Paušálnych platieb podľa písomného oznámenia Nájomcu o zvýšení Zálohových platieb alebo Paušálnych platieb a zároveň sa príloha č. 3 Zmluvy nahrádza novou prílohou č. 3, ktorá bude Podnájomcovi doručená spolu s oznámením Nájomcu o zvýšení Zálohových platieb alebo Paušálnych platieb. V prípade, že Nájomca jednostranne zvýši výšku Zálohových platieb alebo Paušálnych platieb, má Podnájomca právo v lehote 20 pracovných dní odo dňa doručenia písomného oznámenia Nájomcu o zvýšení Zálohových platieb alebo Paušálnych platieb vypovedať Zmluvu z dôvodu nesúhlasu so zvýšením Zálohových platieb alebo Paušálnych platieb s tým, že v takom prípade sa tretia veta tohto bodu neaplikuje a počas plynutia výpovednej lehoty platí výška Zálohových platieb a Paušálnych platieb aktuálne platná ku dňu doručenia písomného oznámenia Nájomcu o zvýšení Zálohových platieb alebo Paušálnych platieb. Právo Podnájomcu vypovedať Zmluvu z dôvodu nesúhlasu so zvýšením Zálohových platieb alebo Paušálnych platieb zaniká uplynutím lehoty 20 pracovných dní odo dňa doručenia písomného oznámenia Nájomcu o zvýšení Zálohových platieb alebo Paušálnych

platieb. Ak Podnájomca Zmluvu z dôvodu uvedeného v tomto bode 4.7 OP nevyhoví Nájomcovi v lehote 20 pracovných dní odo dňa doručenia písomného oznámenia Nájomcu o zvýšení Zálohových platieb alebo Paušálnych platieb, platí že Podnájomca so zvýšením súhlasí. Prípadný doplatok z dôvodu zvýšenia Zálohových platieb alebo Paušálnych platieb podľa oznámenia Nájomcu podľa tohto bodu, za obdobie odo dňa ich účinnosti podľa tretej vety tohto bodu do konca kalendárneho mesiaca, v ktorom bolo oznámenie Nájomcu podľa tohto bodu doručené Podnájomcovi, je Nájomca oprávnený prerozdeliť na kalendárne mesiace zostávajúce do konca kalendárneho roka. V prípade skončenia nájmu pred uplynutím obdobia podľa predchádzajúcej vety, je Nájomca oprávnený zostávajúcu časť doplatku po skončení nájmu vyúčtovať Podnájomcovi spolu s posledným splatným Nájomným.

4.8 Nájomné, Zálohové platby a Paušálne platby pripadajúce na neúplný kalendárny mesiac na začiatku a na konci podnájomného vzťahu sa určia pomerne podľa počtu dní trvania podnájomného vzťahu v danom kalendárnom mesiaci.

4.9 V prípade omeškania s úhradou Nájomného, Zálohovej platby alebo Paušálnej platby alebo akejkoľvek inej platby súvisiacej s podnájomným vzťahom založeným Zmluvou je Nájomca oprávnený požadovať od Podnájomcu úrok z omeškania vo výške podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.

4.10 Nájomné, Zálohové platby a Paušálne platby boli určené dohodou Zmluvných strán v súlade so zákonom 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších zmien a doplnkov.

## Článok 5

### Skončenie podnájmu

5.1 Podnájom môže skončiť písomnou dohodou Zmluvných strán, výpoveďou, odstúpením alebo z iných dôvodov podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.

5.2 Pri skončení podnájmu písomnou dohodou Zmluvných strán podnájom skončí ku dňu uvedenému v dohode; ak deň skončenia podnájmu nebude v dohode uvedený, skončí sa podnájom dňom nasledujúcim po dni, keď bola písomná dohoda uzavretá.

5.3 Zmluvné strany môžu vypovedať túto Zmluvu písomne, a to

- a. z konkrétnych výpovedných dôvodov
- b. bez existencie výpovedného dôvodu.

5.4 Výpoveď musí mať písomnú formu, musí v nej byť vždy uvedený buď konkrétny výpovedný dôvod alebo v nej musí byť výslovne uvedené, že Zmluva sa vypovedá bez dôvodu a súčasne musí byť doručená druhej Zmluvnej strane, inak je výpoveď neúčinná.

5.5 Za konkrétny výpovedný dôvod sa bude považovať

- a. užívanie Predmetu podnájmu v rozpore so Zmluvou
- b. nedodržiavanie predmetu tejto Zmluvy alebo Účelu podnájmu
- c. omeškanie s úhradou Nájomného alebo Zálohovej platby alebo Paušálnej platby alebo Vyúčtovania o viac ako jeden mesiac
- d. poškodzovanie Predmetu podnájmu nad rámec bežného opotrebenia Podnájomcom alebo inými osobami s jeho vedomím
- e. hrubé narušenie pokoja alebo poriadku v Budove alebo Areáli zdravotníckeho zariadenia, v ktorom sa nachádza Predmet podnájmu Podnájomcom alebo inými osobami s jeho vedomím
- f. prenechanie Predmetu podnájmu alebo jeho časti do užívania (odplatného alebo bezodplatného) tretej osobe bez súhlasu Nájomcu
- g. vykonanie stavebných zásahov alebo iných podstatných zmien Predmetu podnájmu bez súhlasu Nájomcu
- h. porušenie povinností vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov alebo hygienických predpisov a noriem pri realizácii činností spadajúcich do rámca Účelu podnájmu
- i. porušenie ďalších povinností vyplývajúcich z právneho vzťahu založeného Zmluvou
- j. existencia právoplatného rozhodnutia orgánu verejnej moci, v dôsledku ktorého by ďalšie trvanie na podnájomnom vzťahu

nebolo v súlade s právnymi predpismi alebo by spôsobovalo značnú nerovnováhu v právnom postavení Nájomcu a Podnájomcu (vrátane rozhodnutia o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať Predmet podnájmu)

- k. ide o podnájom nebytového priestoru v nehnuteľnosti vydanéj oprávnenej osobe podľa zákona č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krív
- l. ide o podnájom nebytového priestoru v nehnuteľnosti prevedenej pôvodnému vlastníkovi podľa zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku
- m. Podnájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si Predmet podnájmu najal
- n. Predmet podnájmu sa stane bez zavinenia Podnájomcu nespôsobilým na užívanie na Účel podnájmu
- o. Nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti udržiavať Predmet podnájmu v stave spôsobilom na užívanie v súlade s Účelom podnájmu alebo poskytovať resp. zabezpečovať plnenia spojené s užívaním Predmetu podnájmu
- p. rozhodnutie orgánu Prenajímateľa alebo Nájomcu alebo Podnájomcu o jeho zrušení a likvidácii
- q. nepredvídateľné živelné a havarijné udalosti
- r. Nájomca alebo Podnájomca alebo Prenajímateľ neumožňuje alebo znemožňuje riadne užívanie Predmetu podnájmu
- s. ak sa Nájomcovi alebo Prenajímateľovi uloží povinnosť uzavrieť zmluvu s prikázaným nájomcom

5.6 Nájomca má právo vypovedať Zmluvu z dôvodu skončenia nájomného vzťahu založeného Nájomnou zmluvou.

5.7 Nájomca aj Podnájomca sú oprávnení vypovedať Zmluvu aj bez existencie osobitného výpovedného dôvodu.

5.8 Výpovedná lehota pri výpovedi z konkrétneho výpovedného dôvodu podľa bodu 5.5 OP je 1 mesiac a začne plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej Zmluvnej strane.

5.9 Výpovedná lehota pri výpovedi zo strany Podnájomcu podľa bodu 4.5 OP, 4.7 OP a 8.4 písmeno d) OP je 3 mesiace a začne plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej Zmluvnej strane.

5.10 Výpovedná lehota pri výpovedi bez existencie výpovedného dôvodu a pri výpovedi zo strany Nájomcu podľa bodu 5.6 OP je 3 mesiace a začne plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej Zmluvnej strane.

5.11 Ak však počas plynutia výpovednej lehoty určenej podľa bodu 5.9 OP alebo 5.10 OP dôjde k vypovedaniu Zmluvy na základe konkrétneho výpovedného dôvodu podľa bodu 5.5 OP, výpovedná lehota určená podľa bodu 5.9 OP alebo 5.10 OP trvá len do uplynutia výpovednej lehoty podľa bodu 5.8 OP.

5.12 Podnájomca nemá právo vypovedať Zmluvu z dôvodu zmeny vlastníka Budovy alebo jej časti.

5.13 Dôvody, pre ktoré možno vypovedať podnájom nebytových priestorov a odstúpiť od Zmluvy sa pritom považujú za dôvody, pre ktoré možno vypovedať aj nájom Parkovacích miest, a pre ktoré odstúpiť aj od Zmluvy o nájme Parkovacích miest.

5.14 Odstúpenie od Zmluvy bude účinné odo dňa doručenia oznámenia o odstúpení druhej Zmluvnej strane, a teda Zmluva zanikne k takémuto dňu. Ak nie je výslovne dohodnuté inak, Zmluvné strany si nebudú vracaf plnenia, ktoré si navzájom poskytlí na základe Zmluvy do dňa skončenia Zmluvy odstúpením jednej zo Zmluvných strán.

5.15 Po skončení podnájmu je Podnájomca povinný vrátiť Nájomcovi Predmet podnájmu v pôvodnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie (najmä bez väd a poškodení presahujúcich mieru obvyklého opotrebenia), vypratane a vyčistené na náklady Podnájomcu; to neplatí v rozsahu, v akom Nájomca bude výslovne súhlasiť s ponechaním Predmetu podnájmu v stave, v akom sa nachádzal ku dňu skončenia podnájmu. Podnájomca nesmie Predmet podnájmu uvádzať do pôvodného stavu v rozsahu, v akom Nájomca v súhlase podľa bodu 3.11 písm. j) zakázal odstránenie výsledkov stavebných úprav a stavebných zásahov. Taktiež je

povinný vrátiť Nájomcovi všetky prostriedky potrebné pre vstup do Budovy, Areálu zdravotníckeho zariadenia a Predmetu podnájmu. Za súčasť vypratania Predmetu podnájmu sa považuje aj odstránenie označení Podnájmcu a reklám z Predmetu podnájmu, Budovy, Areálu zdravotníckeho zariadenia a Spoločných priestorov budovy.

5.16 V prípade skončenia podnájmu dohodou, výpoveďou alebo iným spôsobom, pri ktorom Podnájmcu s predstihom aspoň 25 dní pozná alebo môže poznať dátum skončenia podnájmu, Podnájmcu uskutoční vypratanie Predmetu podnájmu tak, aby mohol vrátiť vypratany Predmet podnájmu v posledný deň trvania podnájmu.

5.17 V prípade skončenia podnájmu odstúpením od Zmluvy alebo iným spôsobom, pri ktorom Podnájmcu s predstihom aspoň 25 dní nepozná alebo nemôže poznať dátum skončenia podnájmu, Podnájmcu uskutoční vypratanie Predmetu podnájmu a vrátenie Predmetu podnájmu bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 5 dní odo dňa skončenia podnájmu; ak v tomto prípade došlo k skončeniu podnájmu z dôvodov na strane Podnájmcu, Nájomca je oprávnený požadovať od Podnájmcu finančnú kompenzáciu výpadku príjmov, a to vo výške alikvotnej časti Nájomného, Zálohových platieb a Paušálnych platieb (spolu s DPH) za čas od skončenia podnájmu do odovzdania vyprataneho Predmetu podnájmu Nájomcovi, pričom kompenzácia je splatná do 5 dní odo dňa doručenia výzvy Nájomcu na jej zaplatenie; toto dojednanie o kompenzácii nevyklučuje právo Nájomcu žiadať tiež zákonnú náhradu škody vo výške presahujúcej uhradenú kompenzáciu.

5.18 Zmluvné strany sa dohodli, že Podnájmcu nemá počas podnájmu ani v súvislosti s jeho skončením právo na zaplatenie protihodnoty toho, o čo sa zvýšila hodnota Predmetu podnájmu, Budovy resp. Areálu zdravotníckeho zariadenia; to neplatí, ak sa k tomu Nájomca zaviazal osobitným písomným vyhlásením.

5.19 V prípade, že Podnájmcu nevypracuje Predmet podnájmu alebo neodovzdá Predmet podnájmu po skončení podnájmu Nájomcovi, Nájomca je oprávnený bez upozornenia Podnájmcu ukončiť poskytovanie Služieb spojených s užívaním Predmetu podnájmu, taktiež vstúpiť do Predmetu podnájmu, vymeniť zámky či inak zablokovať vstup do Predmetu podnájmu a na náklady Podnájmcu odstrániť veci, ktoré sa v Predmete podnájmu budú nachádzať a uložiť ich na Nájomcom zvolenom mieste, zničiť ich alebo s nimi naložiť ako s odpadom. V takom prípade je zároveň Nájomca oprávnený požadovať od Podnájmcu bez ohľadu na jeho zavinenie zaplatiť Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške súčtu jednemesačného Nájomného a jednemesačnej Paušálnej platby a jednemesačnej Zálohovej platby, všetko v sadzbách platných ku dňu skončenia podnájmu, a to za každé, aj začaté dva týždne omeškania, pričom za týždeň sa považuje sedem za sebou idúcich kalendárnych dní. Zmluvná pokuta podľa tohto bodu je splatná do 10 dní odo dňa doručenia výzvy Nájomcu na jej zaplatenie. Podnájmcu je taktiež povinný nahradiť všetky škody vzniknuté Nájomcovi priamo či nepriamo, a to v rozsahu prevyšujúcom zaplatenú zmluvnú pokutu.

5.20 Ust. § 14 písm. c) Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov sa na podnájom podľa Zmluvy použije iba v prípade, ak Podnájmcu zanikne bez právneho nástupcu.

5.21 Zánikom vzťahu založeného Zmluvou nezaniká povinnosť Podnájmcu uhradiť prípadný nedoplatok zistený na základe Vyúčtovania.

## Článok 6 Doručovanie

6.1 Doručením akýchkoľvek písomností na základe Zmluvy alebo v súvislosti s právnym vzťahom založeným Zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučené prostredníctvom držiteľa poštovej licencie (najmä Slovenská pošta, a. s.) alebo kuriérom s potvrdením prevzatia zásielky osobou oprávnenou preberať za adresáta písomnosti, a to na adresu sídla adresáta zapísanú v deň expedovania zásielky v obchodnom registri alebo inom registri, v ktorom bude adresát ku dňu expedovania zásielky zapísaný a ak adresa sídla nebude v registri zapísaná, tak na adresu sídla uvedenú

v záhlaví Zmluvy. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý adresát odoprie zásielku doručovanú držiteľom poštovej licencie prevziať, ako aj deň vrátenia nedoručenej zásielky doručovanej držiteľom poštovej licencie odosielateľovi, a to bez ohľadu na dôvod vrátenia.

Oznámenia a dokumenty, ktoré nezakladajú, nemenia ani nerušia práva a povinnosti Zmluvných strán je možné doručovať aj elektronicky, na adresu elektronickej pošty Zmluvnej strany uvedenú v záhlaví Zmluvy. Elektronická zásielka sa považuje za doručenie okamihom (i) dôjdenia správy na poštový server prevádzkovaný poskytovateľom služieb elektronickej pošty adresátovi alebo (ii) odmietnutím prevzatia správy poštovým serverom prevádzkovaným poskytovateľom služieb elektronickej pošty adresátovi. Tento spôsob doručovania sa uplatní aj na doručovanie faktúr a na oznámenia a dokumenty, pri ktorých Zmluva alebo OP výslovne predpokladajú elektronické doručovanie.

## Článok 7 Mlčanlivosť

7.1 Zmluvné strany sa zaväzujú zachovávať mlčanlivosť o dôverných informáciách, ktorými sa rozumejú obchodné, právne, finančné, prevádzkové a ďalšie skutočnosti, informácie a údaje týkajúce sa Zmluvných strán, Prenajímateľa, Zmluvy a jej plnenia Zmluvnými stranami, vrátane jej prípadných dodatkov, alebo s ňou súvisiacich, s výnimkou:

a) informácií, ktoré sú v deň uzavretia Zmluvy verejne známymi alebo ktoré sa už v tento deň dali zadovážiť z bežne dostupných zdrojov

b) informácií, ktoré sa stali po dni uzavretia Zmluvy verejne známymi alebo ktoré sa po tomto dni už dajú zadovážiť z bežne dostupných zdrojov, a to inak než v dôsledku porušenia povinnosti Zmluvnej strany zachovávať mlčanlivosť

c) informácií, z ktorých povahy vyplýva, že Zmluvná strana nemá záujem o ich utajenie, ak ich Zmluvná strana výslovne neoznačila za dôverné

7.2 Zmluvné strany sa zaväzujú, že dôverné informácie ďalej neposkytnú tretím osobám a ani neumožnia prístup tretích osôb k dôverným informáciám.

7.3 Povinnosť mlčanlivosti sa nevzťahuje na prípady, kedy

a) Zmluvná strana zverejnila, sprístupnila tretej osobe alebo použila dôverné informácie s predchádzajúcim písomným súhlasom druhej Zmluvnej strany

b) Zmluvná strana sprístupnila dôverné informácie v nevyhnutne potrebnom rozsahu a na nevyhnutne potrebný čas členom svojich orgánov, zamestnancom alebo iným povereným osobám, auditorom alebo právnym, účtovným, daňovým a iným poradcom Zmluvnej strany, ktorí sú viazaní ohľadne im sprístupnených dôverných informácií povinnosťou mlčanlivosti na základe zákona alebo uzavretej zmluvy, financujúceho veriteľa alebo poisťovateľa (vrátane financujúceho veriteľa alebo poisťovateľa, s ktorým Zmluvná strana vstúpila do rokovania o poskytovaní jeho služieb)

c) na základe všeobecne záväzných právnych predpisov vznikne Zmluvnej strane povinnosť poskytnúť dôverné informácie; ak tomu nebráni úprava podľa všeobecne záväzných právnych predpisov, Zmluvná strana je povinná informovať druhú Zmluvnú stranu o vzniku povinnosti poskytnúť dôverné informácie na základe zákona a o spôsobe a rozsahu, akým, resp. v akom ju plní

d) zmluvná strana použila potrebné informácie alebo dokumenty v prípadných súdnych, rozhodcovských, správnych a iných konaniach ohľadom práv a povinností vyplývajúcich zo Zmluvy alebo s ňou súvisiacich

e) Nájomca sprístupní dôverné informácie v nevyhnutne potrebnom rozsahu a na nevyhnutne potrebný čas tretej osobe, s ktorou vstúpil Nájomca, Prenajímateľ alebo priamy či nepriamy akcionár resp. spoločník Prenajímateľa alebo Nájomcu do rokovania o akvizícii Predmetu podnájmu resp. Budovy alebo Areálu

zdravotníckeho zariadenia (napríklad predajom majetku alebo predajom akcií či podielu) alebo do rokovania o prevode jednotlivého práva zo Zmluvy alebo o prevode práv a povinností zo Zmluvy ako celku, ak bude takáto tretia osoba viazaná ohľadne jej sprístupnených dôverných informácií povinnosťou mlčanlivosti na základe zákona alebo uzavretej zmluvy

f) použitie informácií je potrebné na plnenie Zmluvy alebo uplatňovanie či bránenie práv Zmluvnej strany.

7.4 Zmluvné strany sa zároveň zaväzujú, že priamo a ani prostredníctvom inej osoby nepoužijú dôverné informácie v rozpore s ich účelom pre seba alebo pre inú osobu alebo v rozpore so záujmami druhej Zmluvnej strany.

7.5 Závazky Zmluvných strán ohľadne povinnosti mlčanlivosti nie sú časovo obmedzené a trvajú aj po skončení právneho vzťahu založeného Zmluvou.

## Článok 8

### Osobitné a záverečné ustanovenia

8.1 Tieto OP sú uverejnené na webovom sídle Nájomcu <https://pentahospitals.sk/o-nas/#dokumenty>. Odchylné dojednania v Zmluve majú prednosť pred znením týchto OP.

8.2 Podnájomca je oprávnený previesť svoje práva vyplývajúce zo Zmluvy na tretiu osobu len s predchádzajúcim písomným súhlasom Nájomcu.

8.3 Právny vzťah založený Zmluvou sa v rozsahu, v akom nie je osobitne upravený v Zmluve ani v OP riadi slovenským právnym poriadkom, a v jeho rámci Zákonom o nájme a podnájme nebytových priestorov, ustanoveniami Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve (ust. § 663 a nasl.) a podľa ustanovení Obchodného zákonníka.

8.4 Zmluvu možno meniť:

a) dohodou Zmluvných strán, a to vo forme písomných a očíslovaných dodatkov k Zmluve

b) v prípadoch výslovne uvedených v Zmluve,

c) jednostranne zo strany Podnájomcu podľa bodu 4.5 OP a 4.7 OP

d) jednostranne zo strany Nájomcu formou vydania nového znenia OP a uverejnenia tohto nového znenia OP na webovom sídle Nájomcu podľa bodu 8.1 bez potreby súčasného doručenia nového znenia Podnájomcovi. Nadobudnutím účinnosti nového uverejneného znenia OP tieto nahrádzajú doposiaľ platné a účinné znenie OP a tvoria neoddeliteľnú súčasť Zmluvy. Podnájomca je povinný priebežne sledovať webové sídlo Nájomcu podľa bodu 8.1 za účelom zistenia, či nedošlo k zmene OP. Podnájomca má právo v lehote 15 kalendárnych dní odo dňa uverejnenia nového znenia OP na webovom sídle Nájomcu podľa bodu 8.1 vypovedať Zmluvu z dôvodu nesúhlasu s týmto novým znením OP s tým, že v takom prípade až do uplynutia výpovednej lehoty platí znenie OP platné a účinné bezprostredne pred dňom účinnosti uverejneného nového znenia OP. Právo Podnájomcu vypovedať Zmluvu z dôvodu nesúhlasu s novým znením OP zaniká márnym uplynutím lehoty 15 kalendárnych dní odo dňa uverejnenia nového znenia OP na webovom sídle Nájomcu podľa bodu 8.1. Ak Podnájomca Zmluvu z dôvodu uvedeného v tomto bode 8.4 písmeno d) OP nevyovie Nájomcovi, platí že Podnájomca so uverejneným znením OP súhlasí.

e) jednostranne, pokiaľ ide o zmenu údajov kontaktných osôb Zmluvných strán

8.5 Spory týkajúce sa Zmluvy a právnych vzťahov vzniknutých zo Zmluvy alebo v súvislosti s ňou, vrátane napríklad sporov o platnosť a účinnosť Zmluvy, jej trvanie resp. skončenie, náhradu škody a vydanie bezdôvodného obohatenia týkajúce sa Zmluvy, spadajú do právomoci príslušných súdov Slovenskej republiky. Aplikujú sa procesné normy slovenského právneho poriadku

8.6 Ak Zmluva alebo OP odkazujú na konkrétne ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov, ide o odkazy na znenie týchto ustanovení účinné ku dňu uzavretia Zmluvy. Ak sa po uzavretí Zmluvy stanú odkazy podľa predchádzajúcej vety neaktuálnymi (v dôsledku prečíslovania príslušného ustanovenia, nahradenia príslušného, všeobecne záväzného právneho predpisu iným, všeobecne záväzným právnym predpisom alebo z iného

dôvodu), strácajú tieto odkazy záväznosť a použijú sa len ako výkladové pravidlo pri aplikácii ustanovenia všeobecne záväzného právneho predpisu, ktoré sa na daný prípad vzťahuje.

8.7 Ak niektoré ustanovenia Zmluvy alebo OP nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť a účinnosť ostatných ustanovení, pričom Zmluvné strany sa zaväzujú neplatnú alebo neúčinnú úpravu nahradiť novým platným a účinným dojednaním, ktoré sa bude v medziach právnych možností čo najviac približovať zmyslu a účelu nahrádzaného ustanovenia a Zmluvy. Do nahradenia sa namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení použije právna úprava, ktorá sa bude v medziach právnych možností čo najviac približovať zmyslu a účelu Zmluvy.

*Tieto OP sú uverejnené dňa 01.09.2025 a nadobúdajú účinnosť po uplynutí 15 kalendárnych dní odo dňa ich uverejnenia.*