

OBCHODNÉ PODMIENKY SPOLOČNOSTI PENTA HOSPITALS SK, A. S. PRE PODNÁJOMNÉ VZŤAHY V 2. RADE TÝKAJÚCE SA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

verzia OPPNZ2_003 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 v 2. rade, 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 podnájomcom.

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 v 2. rade prevezme Predmet podnájmu od Podnájomcu resp. v ktorý sa bude Predmet podnájmu považovať za prevzatý Podnájomcom v 2. rade 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 alebo Podnájomcovi (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 alebo Podnájomcovi 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

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 v 2. rade 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 alebo Podnájomcovi uplatnia dodávatelia príslušných Služieb spojených s užívaním Predmetu podnájmu, predovšetkým distribučné poplatky

Zmluvou podnájomná zmluva v 2. rade uzatvorená medzi Podnájomcom a Podnájomcom v 2. rade, ktorej predmetom je dohoda o užívaní Predmetu podnájmu

Zmluvnými stranami Podnájomca a Podnájomca v 2. rade

Článok 2

Odovzdanie a prevzatie Predmetu podnájmu

2.1 Podnájomca v 2. rade sa zaväzuje prevziať Predmet podnájmu od Podnájomcu v čase dohodnutom medzi Zmluvnými stranami, inak v prvý pracovný deň nasledujúci po dni, kedy bol Podnájomca v 2. rade vyzvaný Podnájomcom na prevzatie Predmetu podnájmu. Ak Podnájomca v 2. rade Predmet podnájmu napriek výzve Podnájomcu v lehote podľa prvej vety neprevezme, Predmet podnájmu sa bude považovať za Podnájomcom v 2. rade riadne prevzatý so všetkými dôsledkami (najmä povinnosť Podnájomcu v 2. rade uhrádzať nájomné, Zálohové platby, Paušálne platby a iné platby podľa Zmluvy) v druhý pracovný deň po doručení výzvy Podnájomcovi v 2. rade.

2.2 Podnájomca v 2. rade 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 v 2. rade prevzal od Podnájomcu 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 v 2. rade
- 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 spísania protokolu a podpisy Zmluvných strán

2.4 Momentom podpisu protokolu o odovzdaní a prevzatí Predmetu podnájmu Podnájomca v 2. rade preberá Predmet podnájmu do užívania v stave, v akom sa tento nachádzal v čase podpisu protokolu. Po podpise protokolu Podnájomca v 2. rade nemá právo uplatňovať voči Podnájomcovi 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 v 2. rade 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 v 2. rade nemá právo uplatňovať voči Podnájomcovi 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 v 2. rade 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 v 2. rade je osobitný súhlas Podnájomcu udelený pred každým jedným vstupom.

Článok 3

Užívanie Predmetu podnájmu

a niektoré práva a povinnosti Zmluvných strán

3.1 Podnájomca v 2. rade 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 2. rade v Predmete podnájmu vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase Podnájomcu.

3.3 Podnájomca v 2. rade 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 v 2. rade oprávnený užívať (spolu s inými podnájomcami v 2. rade 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 v 2. rade oprávnený užívať len na účely, na ktoré sú svojou povahou bežne určené; v Spoločných priestoroch budovy a v Areáli zdravotníckeho zariadenia nesmie Podnájomca v 2. rade bez písomného súhlasu Podnájomcu umiestňovať žiadne predmety (napr. hnutelné veci, tovar, reklamy, kamerový systém a pod.) a zároveň je Podnájomca

v 2. rade 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 v 2. rade (napr. dodávateľa tovaru a služieb v prospech Podnájomcu v 2. rade, zákazníci Podnájomcu v 2. rade, pacienti Podnájomcu v 2. rade a pod.).

3.6 Na Parkovacích miestach môže Podnájomca v 2. rade parkovať len také osobné motorové vozidlá, ktorých rozmery to dovoľia bez hrozby škody na majetku Prenajímateľa, Nájomcu, Podnájomcu alebo tretích osôb a bez bránenia v riadnom užívaní parkovacích miest inými užívateľmi. Na Parkovacích miestach nie je Podnájomca v 2. rade oprávnený skladovať akékoľvek predmety, a to bez ohľadu na dobu trvania skladovania. Podnájomca v 2. rade je povinný rešpektovať Prenajímateľom alebo Nájomcom alebo Podnájomcom 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 v 2. rade nie je oprávnený prenechať Predmet podnájmu ani jeho časť do podnájmu, prípadne do bezodplatného užívania tretej osobe.

3.8 Podnájomca v 2. rade nie je oprávnený bez súhlasu Prenajímateľa a Nájomcu a Podnájomcu 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 a Podnájomcu, Podnájomca v 2. rade 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 v 2. rade 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 Podnájomcu a za podmienok uvedených v takom súhlase. Podnájomca v 2. rade 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 v 2. rade. Rovnako tak zodpovedá za obsah umiestnenej reklamy a označenia svojej prevádzky.

3.10 Podnájomca je povinný:

a) udržiavať Predmet podnájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie tak, aby vyhovoval dojednanému Účelu podnájmu, s výnimkou vykonávania Bežných opráv; Podnájomca však nie je povinný vykonávať akékoľvek stavebné, technické, organizačné alebo iné zásahy alebo opatrenia potrebné na to, aby Podnájomca v 2. rade 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 zaistiť 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 v 2. rade 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 alebo Podnájomcom a súčasne, (ii) ak povaha vecí pripúšťa zjednanie nápravy a Prenajímateľ ani Nájomca ani Podnájomca nezabezpečí odstránenie prerušenia, zastavenia, výpadku alebo vadného poskytovania do dvoch pracovných dní po doručení písomnej výzvy Podnájomcu v 2. rade; v takom prípade bude mať Podnájomca v 2. rade 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 v 2. rade brániť užívať Predmet podnájomu dohodnutým spôsobom. Podnájomca v 2. rade 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) zabezpečovať pravidelné technické revízie technických zariadení a rozvodov Budovy a Areálu zdravotníckeho zariadenia v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov (najmä elektroinštalácia, rozvod plynů, bleskozvody a pod.)

d) vykonať odčítanie množstva spotrebovaných energií a médií v Predmete podnájomu podľa jednotlivých Podružných meračov vždy v čase, keď tak vykonajú dodávatelia energií a médií vo vzťahu k fakturačným meračom Prenajímateľa alebo Nájomcu alebo Podnájomcu; o termíne odčítania je Nájomca povinný upovedomiť Podnájomcu v 2. rade v dostatočnom časovom predstihu. Ustanovenie tohto bodu platí len v prípade, že vo vzťahu k Predmetu podnájomu sú inštalované a Nájomcom prevádzkované podružné merače spotreby energií a médií. Bod 3.11 písm. t) OP nie je dotknutý

e) poskytnúť Podnájomcovi v 2. rade na jeho požiadanie k nahliadnutiu Dodávateľskej faktúry

3.11 Podnájomca v 2. rade je povinný:

a) pri podpise Zmluvy predložiť Podnájomcovi 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 Podnájomcovi do 3 dní odo dňa, v ktorom zmena nastala

b) užívať Predmet podnájomu, 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 ochrane 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 vyškoliť svojich zamestnancov a ďalšie osoby, ktoré sa budú podieľať na realizácii činnosti Podnájomcu v 2. rade v Predmete podnájomu 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 podnájomným vzťahom založeným Zmluvou; po dobu omeškania Podnájomcu v 2. rade s akýmikoľvek úhradami je Podnájomca oprávnený pozastaviť v ním zvolenom rozsahu dodávku Služieb spojených s užívaním Predmetu podnájomu alebo zabrániť Podnájomcovi v 2. rade v užívaní Predmetu podnájomu, prípadne toto užívanie obmedziť

f) vykonávať bežnú údržbu Predmetu podnájomu a vykonávať Bežné opravy Predmetu podnájomu na vlastné náklady, a to aj bez osobitného súhlasu Podnájomcu. Potrebu údržby a opráv nad tento rozsah je Podnájomca v 2. rade povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Podnájomcovi a umožniť Prenajímateľovi alebo Nájomcovi alebo Podnájomcovi ich vykonanie; v prípade potreby je Podnájomca v 2. rade povinný vykonať neodkladné opatrenia na zamedzenie vzniku alebo zväčšenia škôd

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

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

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

j) zdržať sa akýchkoľvek stavebných úprav a stavebných zásahov v Predmete podnájomu, Budove a Areáli zdravotníckeho zariadenia. Podnájomca v 2. rade môže vykonať stavebné úpravy a stavebné zásahy v Predmete podnájomu, Budove a Areáli zdravotníckeho zariadenia len s predchádzajúcim písomným súhlasom Podnájomcu, a to za Podnájomcom určených podmienok. Súčasťou Podnájomcom určených podmienok môže byť aj zákaz odstrániť výsledky úprav a zásahov po skončení podnájomu. Za stavebné úpravy a stavebné zásahy sa pritom považujú aj také činnosti, ktorými sa mení vzhľad Predmetu podnájomu (napr. maľovanie stien, výmena podlahových krytín a pod.), ako aj činnosti, ktorými sa zasahuje do stavebných konštrukcií (napr. vŕtanie dier, pribíjanie klincov a pod.)

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

l) zabezpečiť vo vlastnom mene a na vlastné náklady ochranu predmetov a zariadení, ktoré vnesie do Predmetu podnájomu Podnájomca v 2. rade 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 Podnájomcovi k nahliadnutiu kedykoľvek o to požiada). Podnájomca nezodpovedá za poškodenie, stratu, zničenie alebo odcudzenie majetku Podnájomcu v 2. rade alebo majetku iných osôb umiestneného v Predmete podnájomu, ibaže Podnájomca v 2. rade preukáže, že ku škode, strate, zničeniu alebo odcudzeniu jeho majetku došlo v dôsledku úmyselného konania Prenajímateľa alebo Nájomcu alebo Podnájomcu

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

n) počínať si tak, aby nedochádzalo k vzniku škôd na živote, zdraví alebo majetku Prenajímateľa, Nájomcu, Podnájomcu alebo tretích osôb. Podnájomca v 2. rade je povinný nahradiť Prenajímateľovi, Nájomcovi, Podnájomcovi a tretím osobám všetku škodu, ktorá im vznikne v dôsledku správania sa Podnájomcu v 2. rade

o) chrániť pred stratou, poškodením, znehodnotením, zničením alebo zneužitím všetky prostriedky potrebné pre vstup do Predmetu podnájomu, Budovy a Areálu zdravotníckeho zariadenia (napr. kľúče, prístupové čipové karty a pod.), ktoré mu zverí Podnájomca. V prípade porušenia tejto povinnosti (teda, ak dôjde k strate, poškodeniu, znehodnoteniu, zničeniu, zneužitiu prostriedkov potrebných pre vstup do Predmetu podnájomu, Budovy alebo Areálu zdravotníckeho zariadenia), je Podnájomca v 2. rade povinný túto skutočnosť bezodkladne oznámiť Podnájomcovi za účelom vykonania nápravy zo strany Podnájomcu. Podnájomca v 2. rade zodpovedá za náhradu škody vzniknutej Podnájomcovi (najmä náklady na výmenu zámkov v Predmete podnájomu, Budove a Areáli zdravotníckeho zariadenia a na zabezpečenie nových kľúčov pre viacerých podnájomcov v 2. rade alebo užívateľov nebytových priestorov v Budove);

p) dojednať na vlastné náklady poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú prevádzkovou činnosťou s poisťným krytím najmenej vo výške jednoročného Nájomného, minimálne vo výške 10.000 EUR a udržiavať uzavreté poisťné zmluvy v platnosti po celú Dobu podnájomu. Na vyžiadanie je Podnájomca v 2. rade povinný predložiť Podnájomcovi potvrdenie o uzatvorenom poistení

q) uhradiť Podnájomcovi všetky náklady, ktoré Podnájomcovi vzniknú tým, že si voči nemu akákoľvek tretia osoba úspešne uplatní akýkoľvek nárok (napr. náhrada škody) v dôsledku správania sa Podnájomcu v 2. rade v súvislosti s užívaním Predmetu podnájmu alebo Spoločných priestorov budovy; tento záväzok Podnájomcu v 2. rade trvá i po skončení podnájmu. Povinnosti Podnájomcu v 2. rade podľa tohto bodu platia rovnako aj v prospech Prenajímateľa a Nájomcu

r) nahradiť všetku škodu (na živote, na zdraví, na majetku), ktorú spôsobí Podnájomca v 2. rade alebo akákoľvek iná osoba, ktorá sa v Predmete podnájmu, Budove alebo Areáli zdravotníckeho zariadenia bude zdržiavať s vedomím Podnájomcu v 2. rade (napr. dodávateľ tovaru Podnájomcu v 2. rade, pacient Podnájomcu v 2. rade 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 Podnájomcu a za podmienok podľa bodu 3.9 OP

t) umožniť Podnájomcovi alebo ním poverenej osobe vstup do Predmetu podnájmu za účelom odpočtu stavu počítačiel 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 Podnájomcu alebo osoby ním poverenej. Podnájomca v 2. rade však nesmie byť prehliadkou zbytočne obťažovaný

v) ak tomu nebránia všeobecne záväzné právne predpisy, informovať Podnájomcu o došlých písomnostiach v rámci exekučného konania, súdneho konania o výkon rozhodnutia, dobrovoľnej dražby alebo iného konania uskutočňovaného ktorýmikoľvek 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 v 2. rade uhrádzať na základe faktúry vystavenej Podnájomcom, a to na účet Podnájomcu uvedený v príslušnej faktúre, s uvedením čísla faktúry ako variabilného symbolu.

4.2 Zmluvné strany sa dohodli, že Podnájomca bude vystavovať faktúry v elektronickej podobe (vo všeobecne dostupnom formáte, napr. .pdf) a takto vystavené faktúry bude doručovať Podnájomcovi v 2. rade elektronicke, na adresu elektronickej pošty Podnájomcu v 2. rade 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 Podnájomcu a Podnájomcu v 2. rade, odkaz na Zmluvu a presný popis predmetu fakturácie. Ak Podnájomca v 2. rade zistí, že faktúra nie je vystavená riadne, je povinný bezodkladne vrátiť ju Podnájomcovi 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 Podnájomcu.

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 Podnájomca Podnájomcovi v 2. rade 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 Podnájomcu o zvýšení Nájomného a zároveň sa príloha č. 2 Zmluvy nahrádza novou prílohou č. 2, ktorá bude Podnájomcovi v 2. rade doručená spolu s oznámením Podnájomcu o zvýšení Nájomného. V prípade, že Podnájomca jednostranne zvýši Nájomné podľa tohto bodu, má Podnájomca v 2. rade právo v lehote 20 pracovných dní odo dňa doručenia písomného oznámenia Podnájomcu 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 Podnájomcu o zvýšení Nájomného. Právo Podnájomcu v 2. rade vypovedať Zmluvu z dôvodu nesúhlasu so zvýšením Nájomného podľa tohto bodu zaniká uplynutím lehoty 20 pracovných dní odo dňa doručenia písomného oznámenia Podnájomcu o zvýšení Nájomného. Ak Podnájomca v 2. rade Zmluvu z dôvodu uvedeného v tomto bode 4.5 OP nevypovie Podnájomcovi v lehote 20 pracovných dní odo dňa doručenia písomného oznámenia Podnájomcu o zvýšení Nájomného, platí že Podnájomca v 2. rade 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 Podnájomca má právo poskytnúť Podnájomcovi v 2. rade zľavu z Nájomného, a to vo výške, za podmienok a spôsobom podľa osobitných dojednaní v Zmluve. Na poskytnutie zľavy nemá Podnájomca v 2. rade právny nárok, a to ani v prípade, že v Zmluve je uvedená výška zľavy, podmienky jej priznania a spôsob uplatnenia.

4.7 Podnájomca je oprávnený v odôvodnených prípadoch jednostranne zvýšiť voči Podnájomcovi v 2. rade 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 alebo Podnájomcovi 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 v 2. rade 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 Podnájomca Podnájomcovi v 2. rade 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 Podnájomca doručil Podnájomcovi v 2. rade 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 Podnájomcu o zvýšení Zálohových platieb alebo Paušálnych platieb a zároveň sa príloha č. 3 Zmluvy nahrádza novou prílohou č. 3, ktorá bude Podnájomcovi v 2. rade doručená spolu so oznámením Podnájomcu o zvýšení Zálohových platieb alebo Paušálnych platieb. V prípade, že Podnájomca jednostranne zvýši výšku Zálohových platieb alebo Paušálnych platieb, má Podnájomca v 2. rade právo v lehote 20 pracovných dní odo dňa doručenia písomného oznámenia Podnájomcu 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 Podnájomcu o zvýšení Zálohových platieb alebo Paušálnych platieb. Právo Podnájomcu v 2. rade vypovedať Zmluvu z dôvodu nesúhlasu so zvýšením Zálohových platieb alebo Paušálnych platieb zaniká uplynutím lehoty 20 pracovných dní odo dňa doručenia písomného oznámenia Podnájomcu o zvýšení Zálohových platieb alebo Paušálnych platieb. Ak Podnájomca v 2. rade Zmluvu z dôvodu uvedeného v tomto bode 4.7 OP nevypovie Podnájomcovi v lehote 20 pracovných dní odo dňa doručenia písomného oznámenia Podnájomcu o zvýšení Zálohových platieb alebo Paušálnych platieb, platí že Podnájomca v 2. rade so zvýšením súhlasí. Prípadný doplatok z dôvodu zvýšenia Zálohových platieb alebo Paušálnych platieb v danom kalendárnom roku 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 Podnájomca oprávnený požadovať od Podnájomcu v 2. rade úrok z omeškania vo výške podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.

4.10 Nájomné, Zálohové platby a Paušálne platby boli určeného 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

- z konkrétnych výpovedných dôvodov
- 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 výslovné uvedenie, 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

- užívanie Predmetu podnájmu v rozpore so Zmluvou
- nedodržavanie predmetu tejto Zmluvy alebo Účelu podnájmu

- omeškanie s úhradou Nájomného alebo Zálohovej platby alebo Paušálnej platby alebo Vyúčtovania o viac ako jeden mesiac
- poškodzovanie Predmetu podnájmu nad rámec bežného opotrebenia Podnájomcom v 2. rade alebo inými osobami s jeho vedomím
- hrubé narušenie pokoja alebo poriadku v Budove alebo Areáli zdravotníckeho zariadenia, v ktorom sa nachádza Predmet podnájmu Podnájomcom v 2. rade alebo inými osobami s jeho vedomím
- prenechanie Predmetu podnájmu alebo jeho časti do užívania (odplatného alebo bezodplatného) tretej osobe bez súhlasu Podnájomcu
- vykonanie stavebných zásahov alebo iných podstatných zmien Predmetu podnájmu bez súhlasu Podnájomcu
- porušenie povinností vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov alebo hygienických predpisov a noriem pri realizácii činností spadajúcich do rámca Účelu podnájmu
- porušenie ďalších povinností vyplývajúcich z právneho vzťahu založeného Zmluvou
- 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 Podnájomcu a Podnájomcu v 2. rade (vrátane rozhodnutia o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať Predmet podnájmu)
- ide o podnájom nebytového priestoru v nehnuteľnosti vydanéj oprávnenej osobe podľa zákona č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd
- 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
- Podnájomca v 2. rade stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si Predmet podnájmu najal
- Predmet podnájmu sa stane bez zavinenia Podnájomcu v 2. rade nespôsobilým na užívanie na Účel podnájmu
- Podnájomca hrubo porušuje svoje povinnosti udržiavať Predmet podnájmu v stave spôsobilom na užívanie v súlade s Účelom podnájmu alebo poskytovať resp. zabezpečovať plnenie spojené s užívaním Predmetu podnájmu
- rozhodnutie orgánu Prenajímateľa alebo Nájomcu alebo Podnájomcu alebo Podnájomcu v 2. rade o jeho zrušení a likvidácii
- nepredvídateľné živelné a havarijné udalosti
- Podnájomca v 2. rade alebo Nájomca alebo Podnájomca alebo Prenajímateľ neumožňuje alebo znemožňuje riadne užívanie Predmetu podnájmu
- ak sa Nájomcovi alebo Prenajímateľovi alebo Podnájomcovi uloží povinnosť uzavrieť zmluvu s príkazaným nájomcom

5.6 Podnájomca má právo vypovedať Zmluvu z dôvodu skončenia podnájomného vzťahu založeného Podnájomnou zmluvou.

5.7 Podnájomca aj Podnájomca v 2. rade 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 v 2. rade 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 Podnájomcu 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 v 2. rade 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 poskytli na základe Zmluvy do dňa skončenia Zmluvy odstúpením jednej zo Zmluvných strán.

5.15 Po skončení podnájmu je Podnájomca v 2. rade povinný vrátiť Podnájomcovi Predmet podnájmu v pôvodnom stave s priliadnutím na obvyklé opotrebenie (najmä bez väd a poškodení presahujúcich mieru obvyklého opotrebenia), vypratane a vyčistené na náklady Podnájomcu v 2. rade; to neplatí v rozsahu, v akom Podnájomca bude výslovne súhlasiť s ponechaním Predmetu podnájmu v stave, v akom sa nachádzal ku dňu skončenia podnájmu. Podnájomca v 2. rade nesmie Predmet podnájmu uvádzať do pôvodného stavu v rozsahu, v akom Podnájomca v súhlase podľa bodu 3.11 písm. j) zakázal odstránenie výsledkov stavebných úprav a stavebných zásahov. Taktiež je povinný vrátiť Podnájomcovi všetky prostriedky potrebné pre vstup do Budovy, Areálu zdravotníckeho zariadenia a Predmetu podnájmu. Za súčasť vypratania Predmetu podnájmu sa považuje aj odstránenie označení Podnájomcu v 2. rade 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 Podnájomca v 2. rade s predstihom aspoň 25 dní pozná alebo môže poznať dátum skončenia podnájmu, Podnájomca v 2. rade 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 Podnájomca v 2. rade s predstihom aspoň 25 dní nepozná alebo nemôže poznať dátum skončenia podnájmu, Podnájomca v 2. rade 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 Podnájomcu v 2. rade, Podnájomca je oprávnený požadovať od Podnájomcu v 2. rade 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 Podnájomcovi, pričom kompenzácia je splatná do 5 dní odo dňa doručenia výzvy Podnájomcu na jej zaplatenie; toto dojednanie o kompenzácii nevyklučuje právo Podnájomcu žiadať tiež zákonnú náhradu škody vo výške presahujúcej uhradenú kompenzáciu.

5.18 Zmluvné strany sa dohodli, že Podnájomca v 2. rade 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 Podnájomca zaviazal osobitným písomným vyhlásením.

5.19 V prípade, že Podnájomca v 2. rade nevypracuje Predmet podnájmu alebo neodovzdá Predmet podnájmu po skončení podnájmu Podnájomcovi, Podnájomca je oprávnený bez upozornenia Podnájomcu v 2. rade 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 Podnájomcu v 2. rade odstrániť veci, ktoré sa v Predmete podnájmu budú nachádzať a uložiť ich na Podnájomcom zvolenom mieste, zničiť ich alebo s nimi naložiť ako s odpadom. V takom prípade je zároveň Podnájomca oprávnený

požadovať od Podnájomcu v 2. rade bez ohľadu na jeho zavinenie zaplatiť Podnájomcovi 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 Podnájomcu na jej zaplatenie. Podnájomca v 2. rade je taktiež povinný nahradiť všetky škody vzniknuté Podnájomcovi 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 Podnájomca v 2. rade zanikne bez právneho nástupcu.

5.21 Zánikom vzťahu založeného Zmluvou nezaniká povinnosť Podnájomcu v 2. rade 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 zavazujú 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 zavazujú, 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, financujúcemu veriteľovi alebo poisťovateľovi Zmluvnej strany (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 plnila

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) Podnájomca sprístupní dôverné informácie v nevyhnutne potrebnom rozsahu a na nevyhnutne potrebný čas tretej osobe, s ktorou vstúpil Podnájomca, Nájomca, Prenajímateľ alebo priamy či nepriamy akcionár resp. spoločník Prenajímateľa alebo Nájomcu alebo Podnájomcu 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 zavazujú, 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 Podnájomcu <https://pentahospitals.sk/o-nas/#dokumenty>. Odchylné dojednania v Zmluve majú prednosť pred znením týchto OP.

8.2 Podnájomca v 2. rade je oprávnený previesť svoje práva vyplývajúce zo Zmluvy na tretiu osobu len s predchádzajúcim písomným súhlasom Podnájomcu.

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 v 2 rade podľa bodu 4.5 OP a 4.7 OP

d) jednostranne zo strany Podnájomcu formou vydania nového znenia OP a uverejnenia tohto nového znenia OP na webovom sídle Podnájomcu podľa bodu 8.1 bez potreby súčasného doručenia nového znenia Podnájomcovi v 2. rade. Nadobudnutím účinnosti

nového uverejneného znenia OP tieto nahrádzajú doposiaľ platné a účinné znenie OP a tvoria neoddeliteľnú súčasť Zmluvy. Podnájomca v 2. rade je povinný priebežne sledovať webové sídlo Podnájomcu podľa bodu 8.1 za účelom zistenia, či nedošlo k zmene OP. Podnájomca v 2. rade má právo v lehote 15 kalendárnych dní odo dňa uverejnenia nového znenia OP na webovom sídle Podnájomcu 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 v 2. rade 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 Podnájomcu podľa bodu 8.1. Ak Podnájomca v 2. rade Zmluvu z dôvodu uvedeného v tomto bode 8.4 písmeno d) OP nevypovie Podnájomcovi, platí že Podnájomca v 2. rade 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 zavazujú 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.