

## Podnájomná zmluva

č. ....

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

1. Nájomca: **Istropolis nájmy s.r.o.**  
Istropolis nájmy s.r.o. Bratislava

u Bratislava I

nájomná zmluva

(ďalej len „Nájomca“)

a

2. Podnájomník: **Bratislavské bábkové divadlo,**

1

(ďalej len „Podnájomník“)

### NAKOŤKO:

- A. Spoločnosť Trnavské Mýto, a.s., so sídlom Plynárenská 7/C, 821 09 Bratislava, IČO: 50 259 547, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 6364/B (ďalej len „**Trnavské Mýto**“ alebo „**Prenajímateľ**“) je vlastníkom budovy (objektu Dom detí) so súpisným číslom 3337, postavenej na parcele registra „C“ č. 11436/11, zapísanej na liste vlastníctva č. 1291 pre katastrálne územie Nové Mesto, obec: Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III (ďalej len „**Budova**“);
- B. Spoločnosť Trnavské Mýto ako prenajímateľ a Nájomca ako nájomca uzatvorili s účinnosťou ku dňu 06.09.2017 nájomnú zmluvu, na základe ktorej sa Nájomca stal nájomcom celej Budovy s právom túto užívať za účelom jej ďalšieho prenájmu tretím subjektom ako podnájomníkom (ďalej len „**Hlavná nájomná zmluva**“);
- C. Nájomca je na základe Hlavnej nájomnej zmluvy oprávnený užívať Budovu za účelom jej ďalšieho prenájmu, a to vrátane (i) nebytových priestorov v suteréne Budovy: sklad scény, (ii) nebytových priestorov na prízemí Budovy: vrátnica, pokladňa, bufet – výdaj, bufet – príprava, centrálna šatňa, klubovňa, chodba šatne, herecká šatňa pre mužov, herecká šatňa pre ženy, malá scéna – hľadisko s javiskom, (iii) nebytových priestorov na 1. poschodí Budovy: réžia zvuku a réžia svetla, spolu o výmere 681,20 m<sup>2</sup> (ďalej len „**Nebytové priestory**“) a spoločných priestorov: sociálne zariadenia, vestibul a foyer o výmere 449,50 m<sup>2</sup> (ďalej len „**Spoločné priestory**“). Celková výmera Nebytových priestorov a Spoločných priestorov je 1.130,70 m<sup>2</sup> (ďalej len „**Priestory**“);

- D. Podnájomník Priestory užíval na základe predchádzajúcej podnájomnej zmluvy, uzavretej medzi Prenajímateľom, Nájomcom a Podnájomníkom v rámci zmluvy o skončení nájmu a o podnájme zo dňa 04.08.2017 v znení jej dodatku č. 1 zo dňa 22.08.2018 (ďalej len „**Predchádzajúca podnájomná zmluva**“);
- E. Podnájom Priestorov na základe Predchádzajúcej podnájomnej zmluvy skončí v dôsledku uplynutia doby trvania nájmu dňa 31.12.2019 a Nájomca a Podnájomník majú záujem na pokračovaní podnájomu Priestorov podľa nových podmienok uvedených v tejto zmluve;

ZMLUVNÉ STRANY SA DOHODLI NASLEDOVNE:

**1. Predmet zmluvy**

- 1.1 Nájomca týmto prenecháva Priestory do podnájomu Podnájomníkovi za podmienok dohodnutých touto zmluvou. Pôdorys Priestorov tvorí **prílohu č. 1** tejto zmluvy.

**2. Účel a spôsob užívania Priestorov**

- 2.1 Podnájomník je oprávnený užívať Priestory v súlade s užívacím povolením a projektovou dokumentáciou Budovy na kolektívno-spoločenský a administratívny účel.
- 2.2 Pri výkone týchto činností Podnájomník vystupuje ako samostatný právny subjekt aj voči kontrolným úradom, verejnoprávnym inštitúciám a iným štátnym a samosprávnym orgánom a zodpovedá za dodržiavanie všetkých právnych predpisov súvisiacich s jeho činnosťou.
- 2.3 Akékoľvek zmeny alebo stavebné úpravy v Priestoroch je Podnájomník oprávnený vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase Nájomcu a na vlastné náklady Podnájomníka, pričom Podnájomník si sám zabezpečuje všetky príslušné povolenia spojené s užívaním Priestorov na dohodnutý účel.
- 2.4 Podnájomník nesmie prenajať Priestory alebo ich časti, dať bez písomného súhlasu Nájomcu do ďalšieho podnájomu inej právnickej alebo fyzickej osobe.

**3. Doba trvania a skončenie nájmu**

- 3.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní od 1. januára 2020 do 31. decembra 2020. Podnájom Priestorov začína dňa 01.01.2020. Po uplynutí dohodnutej doby podnájomu podľa predchádzajúcej vety sa doba trvania podnájomu Priestorov mení na dobu neurčitú (ďalej len „**Doba podnájomu**“).

- 3.2 Podnájom Priestorov sa skončí:

3.2.1 Počas prvého roka trvania Doby podnájomu:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu,
- b) výpoveďou zo strany Nájomcu v jednomesačnej výpovednej lehote v prípade, ak (i) Podnájomník bude meškať s platením nájomného, Zálohových platieb, Vlastných prevádzkových nákladov alebo akýchkoľvek iných platieb podľa tejto zmluvy, alebo (ii) z dôvodov podľa § 9 ods. 2 písm. a), d), f) alebo g) zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov (ďalej len „**Zákon o podnájme**“),
- c) výpoveďou zo strany Podnájomníka v trojmesačnej výpovednej lehote (i) z dôvodu uvedeného v bode 4.4 tejto zmluvy alebo (ii) z dôvodov podľa § 9 ods. 3 Zákona o podnájme.

3.2.2 Kedykoľvek od druhého roka trvania Doby podnájomu:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu,

RS

K

- b) písomnou výpoveďou Nájomcu alebo Podnájomníka bez uvedenia dôvodu v šesťmesačnej (6) výpovednej lehote,
  - c) výpoveďou zo strany Nájomcu v jednomesačnej výpovednej lehote v prípade, ak (i) Podnájomník bude meškať s platením nájomného, Zálohových platieb, Vlastných prevádzkových nákladov alebo akýchkoľvek iných platieb podľa tejto zmluvy, alebo (ii) z dôvodov podľa § 9 ods. 2 písm. a), d), f) alebo g) Zákona o podnájme.
- 3.3 Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

#### 4. Dohodnuté nájomné, jeho splatnosť a spôsob platenia

- 4.1 Na účel správnej aplikácie § 38 ods. 5 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty (ďalej len „Zákon o DPH“) a v nadväznosti na § 3 Zákona o DPH, Podnájomník, ktorého zriaďovateľom je Bratislavský samosprávny kraj, záväzne vyhlasuje, že nevykonáva (i) aktivity, ktoré sú klasifikované v prílohe č. 8 Zákona o DPH ako ekonomické činnosti, (ii) činnosti, ktoré narušujú alebo ktoré by mohli narušiť hospodársku súťaž, ani vykonávanie takýchto činností neplánuje počas trvania tejto zmluvy vykonávať.
- 4.2 Podnájomník sa zaväzuje pravidelne platiť Nájomcovi dohodnuté nájomné za Priestory v sume **2.661,- EUR bez DPH mesačne** a to vždy najneskôr do **15. dňa** príslušného kalendárneho mesiaca na základe faktúry vystavenej Nájomcom. Nájomné je oslobodené od DPH v zmysle § 38 Zákona o DPH.
- 4.3 Nájomca má právo (avšak nie povinnosť) každý kalendárny rok zvýšiť nájomné o priemernú ročnú mieru inflácie vyjadrenú ročným percentuálnym nárastom spotrebiteľských cien zverejneným za december roka predchádzajúceho príslušnej úprave nájomného podľa údajov z EUROSTAT, Štatistického úradu Európskej únie na základe vývoja harmonizovaného indexu spotrebiteľských cien pre Eurozónu (viď (i) "HICP – all items" – unit "Percentage change - 12 months average", (ii) "Euro area (changing composition)", (iii) December = "YEARM12" (12 mesačný priemer)). V prípade, že tento index už Štatistickým úradom Európskej únie (Eurostat) nebude zverejňovaný, bude nahradený iným oficiálnym indexom Európskej únie, na ktorom sa zmluvné strany dohodnú. Takto upravená výška nájomného bude účinná od 1. januára príslušného kalendárneho roka. Podnájomník je povinný prípadný rozdiel vo výške nájomného Nájomcovi doplatiť spolu s nasledujúcim nájomným.
- 4.4 V prípade, ak Podnájomník zvýšenú výšku nájomného neakceptuje, môže ukončiť zmluvný vzťah výpoveďou podľa bodu 3.2.1 písm. c) tejto zmluvy.

#### 5. Prevádzkové náklady a správa Budovy

- 5.1 Správu Budovy, vrátane opakovanej dodávky energií a služieb súvisiacich s prevádzkou a správou Budovy zabezpečuje Nájomca. Prevádzkové náklady vyplývajúce z prevádzky a správy Budovy bude znášať a uhrádzať Podnájomník popri nájomnom nasledovne:
- a) náklady na dodávku tepla, elektrickej energie, teplej a studenej vody a odvádzanie odpadových vôd (ďalej len „Prevádzkové náklady“) bude znášať a uhrádzať Podnájomník pomerne, na základe pomeru výmery Priestorov v podnájme Podnájomníka k celkovej výmere prenajatých priestorov alebo priestorov v podnájme v Budove a na základe zálohových platieb podľa bodu 5.2 tejto zmluvy.
  - b) náklady súvisiace so správou a prevádzkou Budovy, a to najmä náklady na (i) elektrické osvetlenie spoločných priestorov; (ii) upratovanie, údržbu a opravy spoločných priestorov Budovy, dodávacích (distribučných) systémov a technického vybavenia Budovy; (iii) dezinfekciu a deratizáciu Budovy; (iv) správu Budovy; (v) údržbu (vrátane odhŕňania snehu a inej štandardnej zimnej údržby) prístupových ciest a chodníkov; (vi) platenie daní, poistného, poplatkov a iných nákladov, ktoré sú vyrubené alebo vznikli v súvislosti s

existenciou alebo prevádzkou Budovy, vrátane dane z nehnuteľností a všetkých nákladov, uhradených na základe akejkoľvek poisťovnej zmluvy (ďalej len „**Spoločné prevádzkové náklady**“) bude znášať a uhrádzať Podnájomník samostatne, a to na základe fixnej mesačnej platby a faktúry vystavenej Nájomcom podľa bodu 5.5 tejto zmluvy;

- c) všetky náklady namerané v Priestoroch (alebo ich ktorejkoľvek časti) samostatnými meračmi, predovšetkým ceny spotrebovanej elektrickej energie, plynu, vody, kúrenia a ostatných energií, médií, plnení, tovarov a služieb (ďalej len „**Vlastné prevádzkové náklady**“), ktoré nie sú zahrnuté v Prevádzkových a Spoločných prevádzkových nákladoch, bude znášať a uhrádzať Podnájomník samostatne, na základe výsledkov nameraných meračmi nainštalovanými za účelom merania skutočnej spotreby Vlastných prevádzkových nákladov výlučne v Priestoroch v podnájme a na základe faktúry vystavenej Nájomcom podľa bodu 5.6 tejto zmluvy.

5.2 Podnájomník je povinný uhrádzať zálohové platby za Prevádzkové náklady vždy za obdobie jedného (1) kalendárneho mesiaca nasledovne:

- a) za dodávku tepla v sume **500,- EUR bez DPH**,
- b) za dodávku elektrickej energie v sume **400,- EUR bez DPH**, a
- c) za dodávku pitnej vody, odkanalizovanej zrážkovej vody a služby stočného v sume **100,- EUR bez DPH** (ďalej spolu len „**Zálohové platby**“).

Zálohové platby sú splatné vždy najneskôr do **15. dňa** príslušného kalendárneho mesiaca na základe faktúry vystavenej Nájomcom. K Zálohovej platbe je Podnájomník povinný zaplatiť príslušnú daň z pridanej hodnoty.

5.3 Nájomca vypracuje a doručí Podnájomníkovi vyúčtovanie nákladov za Prevádzkové náklady (dodávku tepla, elektrickej energie, pitnej vody, odkanalizovanej zrážkovej vody a služby stočného) obsahujúce jednotlivé platby skutočne zaplatené jednotlivým dodávateľom za predchádzajúci kalendárny rok („**Vyúčtovanie**“) spravidla do 31. mája každého roka. Zmluvné strany sa dohodli, že vyúčtovanie Zálohových platieb vykoná Nájomca úmerne k celkovej ploche prenajatého priestoru. Moment doručenia Vyúčtovania Podnájomníkovi sa považuje za skutočnosť rozhodnú pre vykonanie opravy základu dane a dane v súlade s príslušnými ustanoveniami Zákona o DPH. Nájomca a Podnájomník sa zaväzujú uhradiť druhej zmluvnej strane akúkoľvek sumu, dlžnú druhej zmluvnej strane podľa Vyúčtovania (rozdiel medzi skutočnými nákladmi a nákladmi uhradenými v rámci Zálohových platieb vrátane príslušajúcej DPH) do 30 dní od doručenia Vyúčtovania a príslušnej opravnej faktúry (dobropisu alebo ťarchopisu) Podnájomníkovi.

5.4 Nájomca je oprávnený jednostranne jedenkrát za rok upraviť výšku Zálohových platieb berúc do úvahy ceny Prevádzkových nákladov (vrátane sadzieb DPH) v predchádzajúcom období (podľa Vyúčtovania) ako aj skutočné alebo predpokladané zmeny cien (a sadzieb DPH) v nastávajúcom období. Ročná úprava výšky Zálohových platieb nadobudne účinnosť voči Podnájomníkovi ku dňu oznámenia upravenej výšky Podnájomníkovi. Oznámená úprava výšky Zálohových platieb sa použije spätne od 1. januára kalendárneho roka, v ktorom bolo oznámenie doručené Podnájomníkovi. Podnájomník je povinný rozdiel vo výške Zálohových platieb Nájomcovi doplatiť spolu s nasledujúcou Zálohovou platbou.

5.5 Podnájomník je povinný uhrádzať Spoločné prevádzkové náklady vždy za obdobie jedného (1) kalendárneho mesiaca vo fixnej celkovej mesačnej výške **1.696,05 EUR bez DPH**, vypočítanej ako súčin celkovej prenajatej plochy Priestorov (1.130,70 m<sup>2</sup>) a sadzby 1,50 EUR za každý jeden m<sup>2</sup> Priestorov (1.130,70 m<sup>2</sup> x 1,50 EUR). Platby za Spoločné prevádzkové náklady sú splatné vždy najneskôr do **15. dňa** príslušného kalendárneho mesiaca na základe faktúry vystavenej Nájomcom. K fixnej platbe Spoločných prevádzkových nákladov je Podnájomník povinný zaplatiť príslušnú daň z pridanej hodnoty.

- 5.6 Podnájomník je povinný uhrádzať Vlastné prevádzkové náklady vždy za obdobie jedného (1) roka na základe výsledkov nameraných meračmi nainštalovanými za účelom merania skutočnej spotreby Vlastných prevádzkových nákladov výlučne v Priestoroch v podnájme (alebo ich ktorejkoľvek časti). Úhrady za Vlastné prevádzkové náklady sú splatné do 14 dní od doručenia faktúry Podnájomníkovi vystavenej Nájomcom a doručenej Podnájomníkovi spolu s vyúčtovaním Vlastných prevádzkových nákladov. Vyúčtovanie Vlastných prevádzkových nákladov doručí Nájomca spolu s faktúrou Podnájomníkovi spravidla do 31. mája každého roka.
- 5.7 Podnájomník si zabezpečuje odvoz a likvidáciu odpadu vo vlastnom mene a na vlastné náklady. Rovnako si Podnájomník zabezpečuje poskytovanie telekomunikačných služieb (telefónne linky, internet, intranet) v Priestoroch v rozsahu požadovanom Podnájomníkom vo vlastnom mene a na vlastné náklady.
- 5.8 Podnájomník nemá nárok na akékoľvek finančné odškodnenie, s výnimkou zľavy z nájomného, v dôsledku prerušenia dodávok (výpadku) energií a služieb spôsobených dodávateľmi energií a služieb, vyššou mocou alebo inou udalosťou mimo kontroly Nájomcu. Nájomca nezaručuje, že dodávky energií a služieb budú bez prerušenia. Akékoľvek prerušenia dodávok nezakladajú zodpovednosť Nájomcu voči Podnájomníkovi za akékoľvek škody ani neoslobodzujú Podnájomníka od plnenia jeho povinností podľa tejto zmluvy, pokiaľ nie je v zmluve uvedené inak. V prípade krátkodobého prerušenia dodávky ktorejkoľvek z energií a služieb po dobu nie dlhšiu ako 48 po sebe nasledujúcich hodín nemá Podnájomník právo na tomu zodpovedajúcu zľavu z nájomného a zaväzuje sa, že si takúto zľavu z nájomného nebude uplatňovať.
- 6. Práva a povinnosti Nájomcu a Podnájomníka**
- 6.1 Nájomca a Podnájomník berú na vedomie a potvrdzujú, že Priestory má Podnájomník v užívaní na základe Predchádzajúcej podnájomnej zmluvy, ktorá zanikla ku dňu 31.12.2019. Vzhľadom na to Priestory nebudú Podnájomníkovi odovzdané. Podnájomník vyhlasuje, že stav Priestorov dobre pozná a Priestory sú spôsobilé na dohodnuté užívanie podľa tejto zmluvy. Podnájomník preberá Priestory do podnájmu v stave v akom stoja a ležia. Zmluvné strany sa dohodli, že nakoľko podnájom Priestorov Podnájomníkom pokračuje podľa tejto zmluvy, Nájomca ani vlastník Budovy nie sú povinní poskytnúť Podnájomníkovi protihodnotu za prípadné technické zhodnotenie Priestorov Podnájomníkom do 31.12.2019.
- 6.2 Zmluvné strany berú na vedomie, že Budova, v ktorej sa Priestory nachádzajú, je súčasťou čiastočne schátraného komplexu. Podnájomník v tejto súvislosti potvrdzuje, že stav Priestorov mu je známy a vyhlasuje, že Priestory vyhovujú jeho potrebám. Podnájomník tiež preberá plnú zodpovednosť za to, že o všetkých vadách Priestorov poučí svojich zamestnancov, klientov a iné osoby, ktoré budú Podnájomníka v Priestoroch navštevovať alebo Priestory s dovolením Podnájomníka užívať. Podnájomník nie je oprávnený sa zbaviť tejto zodpovednosti. Podnájomník berie na vedomie existenciu väd v Priestoroch (bez ohľadu na skutočnosť, či mu boli Nájomcom oznámené) a výslovne potvrdzuje, že mu z dôvodu existencie väd Priestorov nevyplyvajú žiadne nároky voči Nájomcovi.
- 6.3 Nájomca sa zaväzuje prenajaté Priestory udržiavať na svoje náklady v stave spôsobilom zmluvnému užívaniu a vykonávať udržiavanie a opravy Priestorov len pokiaľ ide o náklady presahujúce rámec bežnej údržby a opráv. Nájomca nie je povinný odstrániť vady Priestorov, ktoré boli v Priestoroch prítomné už v čase začiatku podnájmu podľa tejto zmluvy.
- 6.4 Podnájomník je povinný zabezpečiť poistenie majetku vneseného do prenajatých Priestorov na vlastné náklady a toto poistenie na žiadosť Nájomcu Nájomcovi preukázať. Podnájomník je povinný sprístupniť prenajaté Priestory Nájomcovi za účelom vykonania kontroly stavu užívania týchto Priestorov a na vykonanie činností vyplývajúcich z platných právnych predpisov, pričom Nájomca v celom rozsahu zastupuje Prenajímateľa.

- 6.5 Podnájomník je povinný dodržiavať platné právne predpisy v oblasti ochrany majetku, BOZP, ochrany pred požiarom, platné predpisy súvisiace s nájmom Priestorov a rešpektovať pokyny Nájomcu a domový poriadok. V súlade s platnou právnou úpravou na úseku ochrany pred požiarom, Nájomca po podpise zmluvy poskytne Podnájomníkovi dokumentáciu ochrany pred požiarom, ktorú tvoria požiarne poplachové smernice, ktorú sú **prílohou č. 2** tejto zmluvy a požiarny evakuačný plán, ktorý je **prílohou č. 3** tejto zmluvy, ktoré je Podnájomník povinný dodržiavať.
- 6.6 V prípade, ak Podnájomník obdrží od Nájomcu súhlas na montáž a prevádzkovanie vlastného klimatizačného zariadenia v Priestoroch, tak Podnájomník preberá plnú zodpovednosť za to, že jeho klimatizačné zariadenia budú nainštalované a prevádzkované v súlade s platnou právnou úpravou vrátane právnej úpravy na úseku ochrany pred požiarom, dokumentáciou Podnájomníka a požiarom evakuačným plánom podľa bodu 6.5 tejto zmluvy. Podnájomník nie je oprávnený sa zbaviť tejto zodpovednosti. Podnájomník je povinný odškodniť Nájomcu a vlastníka Budovy za akúkoľvek škodu spôsobenú Budove alebo Nájomcovi alebo tretím osobám alebo za akékoľvek pokuty alebo iné sankcie uložené Nájomcovi alebo vlastníkovi Budovy príslušnými orgánmi verejnej správy v súvislosti s inštaláciou alebo prevádzkou vlastných klimatizačných zariadení v Budove. Náklady na servis, opravu a údržbu týchto klimatizačných zariadení znáša v plnom rozsahu Podnájomník. Nájomca vyhlasuje, že poskytne Podnájomcovi požadovanú súčinnosť.
- 6.7 Podnájomník sa zaväzuje, že nebude bez predchádzajúceho súhlasu Nájomcu lepiť reklamné oznamy, tabule a iné propagačné materiály na steny, okná a dvere Budovy. Podnájomník sa tiež zaväzuje, že obaly z tovarov nebude uskladňovať na žiadnych verejných dostupných miestach.
- 6.8 Nájomca je povinný udržiavať plnú priechodnosť únikových ciest, voľný prístup k únikovým východom, rozvodným elektrickým zariadeniam, prostriedkom požiarnej ochrany, uzáverom vody a plynu.
- 6.9 Podnájomník na vlastné náklady zabezpečuje v Priestoroch všetky bežné drobné opravy a všetky opravy odstraňujúce škody, ktoré spôsobil, vrátane materiálu, ako aj obvyklé udržiavacie a čistiace práce. Zmluvné strany sa dohodli, že bežnou drobnou opravou sa rozumie taká oprava, ktorej náklad v každom jednotlivom prípade neprevyšuje sumu 100,- EUR.
- 6.10 Podnájomník je povinný bezodkladne oznámiť Nájomcovi potrebu opráv väčšieho rozsahu, ako aj znehodnotenie a poškodenie Priestorov. V opačnom prípade Podnájomník zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
- 6.11 V prípade výmeny zámkov a kľúčov na dverách jednotlivých miestností v prenajatých Priestoroch je Podnájomník povinný po jednom kľúči odovzdať Nájomcovi ako správcovi Budovy, pričom je oprávnený požadovať ich zapečatenie.
- 6.12 Pre prípad, ak by v dôsledku porušenia záväzkov Podnájomníka podľa tejto zmluvy alebo povinností podľa právnych predpisov vznikla Nájomcovi povinnosť nahradiť tretej osobe alebo orgánu verejnej moci (ďalej len „Veriteľ“) škodu, inú ujmu alebo zaplatiť akúkoľvek peňažnú sumu, resp. sankciu (ďalej len „Sankčný záväzok“), zmluvné strany sa dohodli, že Podnájomník v zmysle § 534 Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v platnom znení splní Sankčný záväzok Veriteľovi namiesto Nájomcu. Ak si Veriteľ splnenie Sankčného záväzku vzniknutého porušením povinností Podnájomníka podľa predchádzajúcej vety uplatní priamo voči Nájomcovi, Nájomca má voči Podnájomníkovi postih (tzv. právo regresu) v zmysle § 440 Občianskeho zákonníka.
- 7. Vrátenie Priestorov**
- 7.1 Podnájomník je povinný vrátiť a uvoľniť Priestory Nájomcovi:
- a) najneskôr v deň skončenia podnájmu, ak sa podnájom končí uplynutím Doby podnájmu alebo uplynutím výpovednej lehoty; alebo
  - b) najneskôr do 7 dní odo dňa doručenia odstúpenia, ak sa podnájom skončí odstúpením alebo iným okamžitým skončením.

- 7.2 Podnájomník je povinný Priestory na vlastné náklady vypratať, vyčistiť a fyzicky a protokolárne odovzdať Nájomcovi, resp. osobe oprávnenej konať v mene Nájomcu, v stave zodpovedajúcom stavu pri odovzdaní Priestorov Podnájomníkovi na základe nájomnej zmluvy uzavretej dňa 30.01.2017 medzi Podnájomníkom ako nájomcom a Jednotným majetkovým fondom zväzov odborových organizácií v Slovenskej republike, IČO: 30779618 ako prenajímateľom (ďalej len „**Pôvodná nájomná zmluva**“), s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a odpad vyvieť z Priestorov na miesto na to určené. Podnájomník je povinný odstrániť z Priestorov všetky úpravy a zmeny, ktoré v nich vykonal a všetko technické zhodnotenie Priestorov. Podnájomník je tiež povinný odstrániť všetky škody, ktoré vznikli na Priestoroch po odovzdaní Priestorov Podnájomníkovi na základe Pôvodnej nájomnej zmluvy. Ak si Podnájomník tieto povinnosti v uvedenej lehote nesplní, je Nájomca alebo ním poverená osoba oprávnená tak urobiť na náklady Podnájomníka, prípadne môže Priestory fyzicky neprevziať do doby, pokiaľ si Podnájomník svoje povinnosti nesplní.
- 7.3 V prípade, ak Podnájomník nevypracuje hnuiteľné veci z Priestorov v lehote podľa bodu 7.1 tejto zmluvy, všetky Podnájomníkom včas neodstránené hnuiteľné veci nachádzajúce sa v Priestoroch alebo v Budove, sa stanú zaplatením 30,00 EUR ako kúpnej ceny na účet Podnájomníka majetkom Nájomcu. Ustanovenie bodu 7.8 platí primerane.
- 7.4 O vrátení Priestorov bude vyhotovený písomný preberací protokol, podpísaný zástupcami oboch zmluvných strán. S riadnym vrátením Priestorov Podnájomník odovzdá Nájomcovi:
- a) všetky kľúče od Priestorov a súvisiacich priestorov; v prípade neodovzdania je Nájomca oprávnený vymeniť zámky na náklady Podnájomníka;
  - b) poštovú schránku s kľúčmi, ak bola zriadená v súvislosti s podnájomom Priestorov na adrese Budovy.
- 7.5 Nájomca môže v prípade skončenia podnájomu podľa tejto zmluvy pozastaviť poskytovanie všetkých služieb a plnení poskytovaných Podnájomníkovi v súvislosti s užívaním Priestorov, ako aj zamedziť prístup Podnájomníkovi do Priestorov.
- 7.6 Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka sa na právny vzťah založený touto zmluvou nepoužije.
- 7.7 V prípade omeškania Podnájomníka s fyzickým a protokolárnym vrátením Priestorov podľa bodov 7.1, 7.2 a 7.4, vzniká Nájomcovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške 0,50 EUR za 1 m2 Priestorov v podnájme za každý, aj začatý deň omeškania. Nárok Nájomcu na náhradu škody tým nie je dotknutý.
- 7.8 Zmluvné strany sa dohodli, že počas doby podnájomu (doby trvania tejto zmluvy), ani po skončení dohodnutej doby podnájomu (doby skončenia tejto zmluvy) Podnájomník nemá voči Nájomcovi žiadne nároky z titulu vykonaných stavebných úprav a technického zhodnotenia Priestorov, najmä nákladov rekonštrukcie Priestorov, alebo nároky na protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota Priestorov z dôvodu vykonania stavebných a iných úprav Priestorov. Podnájomník sa vzdáva svojho nároku na protihodnotu za prípadné technické zhodnotenie Priestorov, t. j. § 667 ods. 1 štvrtá veta Občianskeho zákonníka sa nepoužije.
- 8. Osobitné ustanovenia**
- 8.1 Podnájomník sa zaväzuje bezodkladne nahlásiť Nájomcovi všetky zmeny v údajoch týkajúcich sa jeho identifikácie, t. j. zmenu obchodného mena, sídla, registrácie, IČO, DIČ, IČ DPH, bankového spojenia, štatutárneho zástupcu a podobne. Podnájomník zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto oznamovacej povinnosti vznikne Nájomcovi.
- 8.2 Zmluvné strany si zasielajú písomnosti na poslednú známu adresu. Písomnosť jednej zmluvnej strany určená druhej zmluvnej strane sa považuje za doručenie dňom prevzatia písomnosti

adresátom alebo dňom, kedy adresát prevzatie písomnosti odoprel. V prípade, ak sa písomnosť uloží na pošte kvôli nezastihnutiu adresáta s tým, že si ju adresát v príslušnej lehote nevyzdvihol alebo v prípade akýchkoľvek iných pochybností o doručení, považuje sa písomnosť v zmysle § 45 ods. 1 Občianskeho zákonníka za doručení v posledný deň lehoty na uloženie písomnosti, a to aj vtedy, keď sa adresát o jej uložení nedozvedel alebo dňom, kedy bola písomnosť vrátená adresátovi ako nedoručená pre zmenu adresy, ktorú adresát druhej zmluvnej strane neoznámil.

- 8.3 Ak sa niektorá zmluvná strana dostane do omeškania s akoukoľvek platbou vyplývajúcou z tejto zmluvy, zmluvná strana v omeškaní je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Právo na zmluvnú pokutu alebo náhradu škody ostáva zachované.
- 8.4 Podnájomník nie je oprávnený započítať svoje pohľadávky alebo nároky voči Nájomcovi proti pohľadávkam alebo nárokom Nájomcu voči Podnájomníkovi vzniknutým na základe alebo v súvislosti s touto zmluvou.
- 8.5 Podnájomník nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu postúpiť svoje práva a/alebo povinnosti z tejto zmluvy na tretiu osobu.
- 9. Záverečné ustanovenia**
- 9.1 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.01.2020.
- 9.2 Akékoľvek zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné vykonať len písomne formou dodatku k tejto zmluve.
- 9.3 Právne vzťahy, ktoré nie sú priamo upravené v tejto zmluve, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskeho zákonníka čo do úpravy podnájomnej zmluvy, inak Obchodným zákonníkom a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky. Všetky spory vzniknuté na základe alebo v súvislosti s touto zmluvou budú riešené príslušným súdom Slovenskej republiky.
- 9.4 Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) origináloch, z ktorých pre každú zmluvnú stranu je určené jedno vyhotovenie.
- 9.5 Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú nasledovné prílohy:
- a) Príloha č. 1 – pôdorys Priestorov;
  - b) Príloha č. 2 – požiarne a poplachové smernice;
  - c) Príloha č. 3 – požiarny evakuačný plán.
- 9.6 Zmluvné strany po prečítaní tejto zmluvy vyhlasujú, že zmluva je vyjadrením ich určitej, slobodnej a vážnej vôle, nebola uzatvorená v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu, že jej obsahu porozumeli a súhlasia s jej znením, ju vlastnoručne podpisujú.

**Nájomca:**

V Bratislave 9.10. 2019

**Podnájomník:**

V Bratislave 9.10. 2019