



ZMLUVA O PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená v súlade s ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka a
v nadväznosti na ust. § 261 ods. 6 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka

VLASTNÍK:

Obchodné meno: **Tatra - Leasing, s.r.o.**
Sídlo: Hodžovo námestie 3
811 06 Bratislava
Poštová adresa: P.O.BOX 19, 820 04 Bratislava 24
Štatutárny orgán: Ing. Igor Horváth – konateľ
Ing. Jaroslav Vach – konateľ
Registrácia firmy: Okresný súd Bratislava I, odd. Sro, vl. č.: 2992/B
IČO: 31 326 552
IČ DPH: SK2020290712
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
Číslo účtu: 2624000366/1100
(ďalej len „Tatra - Leasing“)

a

PODNÁJOMCA:

Názov: **Národná agentúra pre sieťové
a elektronické služby**
Sídlo: Kollárova 8
917 02 Trnava
Poštová adresa: Kollárova 8, 917 02 Trnava
Štatutárny zástupca: Ing. Roman Beneš – generálny riaditeľ
IČO: 42 156 424
IČ DPH: SK2022736287
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: 7000342942/8180
(ďalej len „Podnájomca“)

a

NÁJOMCA:

Obchodné meno: **PEMI REAL, s.r.o.**
Sídlo: Astrova 2/A
821 01 Bratislava
Štatutárny orgán: Ing. Milan Plevák – konateľ
IČO: 45 723 516
IČ DPH: SK2023097527
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
Číslo účtu: 2923843283/1100
(ďalej len „Nájomca“)

uzatvárajú túto zmluvu o podnájme:

7.

I. ÚVODNÉ USTANOVENIE

Tatra - Leasing je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - stavby, ku dňu podpisu tejto zmluvy zapísanej v katastri nehnuteľností Katastrálneho úradu v Bratislave, Správa katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu, pracovisko Bratislava III, na liste vlastníctva č. 5038, katastrálne územie Nové Mesto, na pozemku – parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape parc. č. 12780/223 o výmere 617 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, súpisné číslo: 1071, druh stavby 20 – Iná budova, a to administratívnej budovy nachádzajúcej sa na Hattalovej ulici č. 8 v Bratislave (ďalej aj „Nehuteľnosť“ alebo „Predmet podnájmu“). Tatra - Leasing vyhlasuje, že je skutočným a výlučným vlastníkom Nehuteľnosti, je oprávnený s touto nakladať a prenechať ju do užívania a žiadna iná osoba nemá a ani si neuplatňuje vlastnícke právo alebo iné právo nezlučiteľné s výkonom práv Nájomcu a Podnájomcu k Nehuteľnosti a o Nehuteľnosť sa nevedie žiadny súdny spor.

Nájomca je súkromná obchodná spoločnosť s predmetom podnikania zapísaným v obchodnom registri vrátane oprávnenia v predmete činnosti prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom. Nájomca je oprávnený užívať Nehuteľnosti a tieto prenechať do užívania tretej osobe.

Podnájomca je štátna príspevková organizácia, ktorej zriaďovateľom je Úrad vlády SR. Hlavnou úlohou a predmetom činnosti Podnájomcu - Národnej agentúry pre sieťové a elektronické služby je správa, prevádzka a rozvoj nadrezortnej siete GOVNET a prevádzka a rozvoj služieb Ústredného portálu verejnej správy, ako základných nástrojov informatizácie verejnej správy na Slovensku. V súčasnosti nie je v Slovenskej republike vybudovaný špecializovaný celoštátny systém typu kontaktného centra poskytujúci resp. sprostredkujúci špecializované služby cieleň na občana, aby sa umožnilo vytvorenie centralizovaného prístupového komponentu k elektronickým službám verejnej správy pre vzdialených účastníkov a preto za týmto účelom Nájomca vytvorí kontaktné centrum v Nehuteľnosti.

Tatra - Leasing a Nájomca každý vo svojom mene vyhlasujú a zodpovedajú, že v čase uzatvorenia tejto Zmluvy:

- a) nebol na jeho majetok podaný návrh na vyhlásenie konkurzu alebo začatie reštrukturalizácie, nebol vyhlásený konkurz alebo povolená reštrukturalizácia a na Predmet podnájmu sa nevedie exekúcia, alebo taký súdny výkon rozhodnutia, alebo iné obdobné správne konanie, ktoré má povahu vymáhania peňažného plnenia,
- b) na Predmete podnájmu neviazne žiadna ťarcha, záložné právo,
- c) sa nedopustil žiadneho porušenia všeobecne záväzných právnych predpisov alebo takého konania, z ktorého hrozia Podnájomcovi pokuty, penále alebo iné sankcie, ktoré by ohrozovali užívanie Predmetu podnájmu Podnájomcom v zmysle tejto Zmluvy alebo ktoré by mali za následok povinnosť vypratať Predmet podnájmu.

II. PREDMET ZMLUVY

1. Predmetom tejto Zmluvy je prenechanie Nehuteľnosti Nájomcom do užívania Podnájomcovi (ďalej len „Podnájom“) za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve, aby Podnájomca túto Nehuteľnosť dočasne užíval a Podnájomca sa za užívanie Nehuteľnosti zaväzuje platiť Nájomcovi dohodnuté Podnájomné a plniť všetky povinnosti z tejto Zmluvy vyplývajúce.

2. Tatra – Leasing ako vlastník Nehnutelnosti, súhlasí s prenechaním Predmetu podnájmu Nájomcom Podnájmcovi.
3. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že Nájomca vykoná na základe požiadavky Podnájmcu na náklady Nájomcu alebo tretej osoby účelovú rekonštrukciu (stavebné úpravy) Predmetu podnájmu, zmluvnými stranami odsúhlasený plán rekonštrukcie tvorí prílohu tejto Zmluvy (ďalej len „**Plán rekonštrukcie**“), čo zmluvné strany potvrdzujú podpisom tejto Zmluvy. V zmysle tohto ustanovenia sa zmluvné strany dohodli, že účelová rekonštrukcie nebude vykonaná na náklady Podnájmcu.
4. Nájomca a Tatra - Leasing súhlasia s tým, aby Podnájmcu na vlastné náklady umiestnil označenie jeho pracoviska na Nehnutelnosti aj v Nehnutelnosti, to všetko v súlade s účelom Podnájmu, ktorý vznikol na základe tejto Zmluvy.

III. ÚČEL PODNÁJMU

1. Účelom užívacieho práva podľa tejto Zmluvy je z Nehnutelnosti (Predmetu podnájmu) vybudovať Kontaktné centrum s úmyslom vytvorenia centralizovaného prístupového komponentu k elektronickým službám verejnej správy pre vzdialených účastníkov prednostne pomocou hlasového kanálu, t.j. zabezpečenie jednoduchého prístupu bez nutnosti priameho osobného kontaktu občana so subjektom verejnej správy formou telekomunikačnej techniky (telefón, e-mail).

IV. DOBA PODNÁJMU

1. Nájomca prenajíma Podnájmcovi Predmet podnájmu uvedený v článku II. na dobu určitú na čas deväťdesiatšesťšesť (96) kalendárnych mesiacov, t.j.
 - začiatok podnájmu: 01.02.2011 (ďalej aj ako „**Deň začatia podnájmu**“)
 - ukončenie podnájmu: 01.02.2019
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Predmet podnájmu bude odovzdaný do užívania Podnájmcovi v Deň začatia podnájmu upravený podľa dohodnutého Plánu rekonštrukcie – zmena priečok.

V. VÝŠKA A SPLATNOSŤ PODNÁJOMNÉHO A SLUŽIEB SPOJENÝCH S PODNÁJOMOM

1. Podnájmné za užívanie Predmetu podnájmu bolo stanovené dohodou medzi Nájomcom a Podnájmcom nasledovne:
 - za čas od 01.02.2011 do 30.04.2011 suma 4 750,00 € bez DPH / mesiac, t.j. celkovo suma 14 250,00 € bez DPH;
 - za čas od 01.05.2011 do 01.02.2019 suma 9 500,00 € bez DPH / mesiac, t.j. suma 114 000,00 € bez DPH / ročne(ďalej aj ako „**Podnájmné**“).
- K Podnájmnému bude Nájomca účtovať príslušnú sadzbu DPH.

2. Podnájomné je splatné mesačne vopred vždy najneskôr do 5. (piateho) dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý je vykonávaná úhrada. Podnájomca sa zaväzuje Podnájomné uhrádzať prevodným príkazom na účet Nájomcu.
3. Služby spojené s užívaním Predmetu podnájmu najmä nie však výlučne:
 - dodávku tepla a teplej vody na základe spotreby plynu
 - dodávku elektrickej energie
 - dodávku vody a stočné
 - upratovanie spoločných priestorov, odvoz komunálneho odpadu, zabezpečenie hygienických potrieb na toaletách, výmenu rohožky pri vstupe do objektu a iné (ďalej len „služby“) sa zaväzuje znášať Podnájomca na vlastné náklady. Náklady za služby sa zaväzuje hradiť prvotným dodávateľom Podnájomca na základe samostatného zmluvného vzťahu, ktorý bude trvať výlučne počas trvania podnájomného vzťahu.
4. Podnájomca sa zaväzuje uhradiť do dňa 30.9.2010 na účet Nájomcu kauciu vo výške 28 500,00 € bez DPH. Po skončení podnájomného vzťahu, t.j. po 01.02.2019 bude kaucia vrátená Podnájomcovi alebo započítaná s poslednou splátkou Podnájomného, s výnimkou, ak Podnájomca spôsobí škodu na Predmete podnájmu nad mieru bežného opotrebenia alebo na základe tejto Zmluvy vznikne akýkoľvek nárok Nájomcu voči Podnájomcovi. V takom prípade bude kaucia použitá na krytie škody a iných nárokov, ktoré vznikli na základe tejto Zmluvy a to spôsobom, že Nájomca je oprávnený peňažné nároky voči Podnájomcovi jednostranne započítať a to aj pred ich splatnosťou. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že kaucia sa neúročí, t.j. v prípade ak táto nebude spotrebovaná spôsobom uvedeným v tejto Zmluve Podnájomca má nárok na vrátenie istiny v sume 28 500,00 € bez DPH bez akéhokoľvek príslušenstva najmä nie však výlučne bez úrokov, úrokov z omeškania a.i. V prípade, ak Kaucia (alebo jej časť) bude použitá Nájomcom, Podnájomca sa zaväzuje doplniť zloženú Kauciu tak, aby sa celá suma Kaucie po doplnení rovnala sume 28 500,00 € bez DPH, a to bez zbytočného odkladu, najneskôr však do štrnástich (14) dní odo dňa doručenia písomného oznámenia (výzvy) Nájomcu.
5. Podnájomca sa ďalej zaväzuje, okrem ceny za Podnájom (Podnájomného) uvedenej v odseku 1. tohto článku tejto Zmluvy, zaplatiť Nájomcovi za užívanie Nehnuteľností aj daň z nehnuteľností stanovenú za jednotlivé zdaňovacie obdobia počas platnosti a účinnosti tejto Zmluvy v zmysle platných právnych predpisov. Podnájomca sa zaväzuje zaplatiť Nájomcovi daň z nehnuteľností spôsobom, že Nájomca výšku dane z nehnuteľností písomne alebo iným vhodným spôsobom oznámi Podnájomcovi. Splatnosť finančnej čiastky zodpovedajúcej dani z nehnuteľností je splatná v lehote do pätnástich (15) kalendárnych dní odo dňa doručenia oznámenia Nájomcu v zmysle predchádzajúcej vety tohto odseku tohto článku tejto Zmluvy.
6. V prípade omeškania Podnájomcu s úhradou dohodnutého Podnájomného alebo akéhokoľvek iného peňažného záväzku, ktorý vznikol na základe tejto Zmluvy sa Podnájomca zaväzuje zaplatiť Nájomcovi zmluvnú pokutu za oneskorené plnenie peňažného záväzku vo výške 0,05% z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.
7. Nájomca sa zaväzuje oznámiť spoločnosti Tatra - Leasing ak Podnájomca mešká s platením Podnájomného alebo záloh na služby po dobu dlhšiu ako 15 dní alebo inak porušuje povinnosti podľa tejto Zmluvy alebo všeobecne záväzných predpisov. Za porušenie tejto

povinnosti je Tatra - Leasing oprávnený vyúčtovať Nájomcovi zmluvnú pokutu až do výšky 165,97 €, ak sa strany nedohodnú inak.

Podnájomné sa od prvého dňa kalendárneho roka nasledujúceho po Dni začatia podnájmu každý kalendárny rok zvýši o sumu odrážajúcu index spotrebiteľských cien vyhlásený Štatistickým úradom SR platný pre príslušný, predošlý kalendárny rok, alebo ak nie je tento zverejnený, tak iný porovnateľný index slovenskej alebo európskej inflácie, ktorý vyberie Nájomca podľa svojej úvahy s čím ostatní účastníci Zmluvy vyslovili súhlas. V prípade, ak v Slovenskej republike, resp. Európskej únii nebude existovať autorita, ktorá by oficiálne vyhlasovala index spotrebiteľských cien, zvýši sa suma Podnájomného ročne o 3 %. Prvé zvýšenie Podnájomného podľa tohto bodu je platné pre kalendárny rok nasledujúci po Dni začatia podnájmu. Upravená suma Podnájomného bude zohľadnená s prvou splátkou Podnájmu nasledujúcej po vyhlásení takéhoto indexu spotrebiteľských cien za predchádzajúci kalendárny rok, zohľadňujúc aj predchádzajúce obdobie príslušného kalendárneho roka, nie však neskôr ako pri splatnosti Podnájomného za piaty (5.) kalendárny mesiac kalendárneho roka, ktorého sa zvýšenie Podnájomného týka, zohľadňujúc aj predchádzajúce obdobie tohto príslušného kalendárneho roka. Sumu, o ktorú sa zvýši Podnájomné Nájomca písomne oznámi ostatným účastníkom Zmluvy, v čase pred splatnosťou Podnájmu podľa tohto odseku tohto článku tejto Zmluvy.

VI. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Nájomca je povinný ku Dňu začatia podnájmu odovzdať Nehnutelnosť Podnájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené riadne užívanie.
2. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť rekonštrukciu Nehnutelnosti na vlastné náklady podľa odsúhlaseného plánu rekonštrukcie – zmenou priečok.
3. Odo Dňa začatia podnájmu je Nájomca a/alebo Tatra - Leasing oprávnený vykonávať kontrolu Nehnutelnosti iba v prítomnosti Podnájomcu. Ak Podnájomca neposkytne dostatočnú súčinnosť je Nájomca oprávnený vykonať kontrolu aj bez prítomnosti Podnájomcu.
4. Nájomca je povinný viesť presnú evidenciu o výške kaucie a písomnou formou potvrdiť Podnájomcovi úhradu, resp. započítanie pohľadávok z tejto kaucie.
5. Podnájomca nie je oprávnený bez vedomia a písomného súhlasu spoločnosti Tatra - Leasing a Nájomcu Predmet podnájmu prenajať alebo prenechať do akejkoľvek inej formy dočasného užívania inej fyzickej, alebo právnickej osobe, ako i využívať Predmet podnájmu na iné účely ako sú zakotvené v tejto Zmluve.
6. Podnájomca sa zaväzuje:
 - užívať Predmet podnájmu len na účel na ktorý mu bol prenajatý a udržiavať ho v stave spôsobilom na užívanie,
 - udržiavať čistotu a poriadok podľa hygienických predpisov, dodržiavať všetky bezpečnostné a požiarne predpisy v zmysle platnej legislatívy,
 - zabrániť poškodeniu miestností, zabudovaného zariadenia. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá za takto vzniknuté škody. Podnájomca zodpovedá Nájomcovi za

škody, ktoré zaviniť sám, príp. jeho zamestnancí, dodávateľa a návštevy v priamej súvislosti s jeho činnosťou. Vzniknutú škodu uhradí Podnájomca Nájomcovi bez zbytočného odkladu najneskôr do jedného (1) mesiaca po vzniku takejto škody,

- pri svojej činnosti dodržiavať príslušné platné právne predpisy, či všeobecné nariadenia.
7. Podnájomca je povinný vyprázdniť Predmet podnájmu a uviesť ho do stavu, v ktorom ho prevzal, najneskôr v deň ukončenia Podnájmu. Zároveň je povinný vykonať všetky právne a technické úkony, súvisiace s touto Zmluvou a prevodom užívateľských práv k plynomeru, elektromeru, vodomeru, telefónu a pod., späť na Nájomcu. Ak by sa Podnájomca po skončení Podnájmu neoprávnené zdržoval v Predmete podnájmu, je povinný, okrem príslušnej čiastky v sume Podnájomného, zaplatiť Nájomcovi aj zmluvnú pokutu vo výške 1,00 €/m² podlahovej plochy budovy za každý aj začatý deň omeškania s vypratáním Predmetu podnájmu.
 8. Podnájomca je povinný oznámiť a dohodnúť sa písomne s Nájomcom o skutočnosti, že sa budú v prenajatých priestoroch nachádzať materiály, alebo predmety vyžadujúce zvýšené nároky na protipožiarnu ochranu, bezpečnosť pri práci, zvýšený rozsah služieb nad rámec dohodnutý v tejto Zmluve, ako aj materiály a predmety, ktoré by mohli spôsobiť znečistenie životného prostredia.
 9. Podpisom tejto Zmluvy Podnájomca berie na vedomie a súhlasí s technickým stavom, rozsahom zabezpečenia Predmetu podnájmu z pohľadu účelu jeho využívania.
 10. Revíziu el. zariadenia a vyhradených technických zariadení, ktoré ak sú súčasťou prenajatých priestorov, požiarnu ochranu, revíziu plynu, revíziu bleskozvodu, si zabezpečuje Podnájomca.
 11. Podnájomca je povinný počas doby trvania Podnájmu znášať obmedzenia v užívaní v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie väčších opráv a údržby Predmetu podnájmu.
 12. Väčšie opravy zabezpečuje Nájomca a to na vlastné náklady. Akékoľvek zmeny alebo úpravy Predmetu podnájmu nad rámec bežných úprav a opráv je možné vykonať iba po predchádzajúcom písomnom súhlase spoločnosti Tatra - Leasing a Nájomcu a po splnení podmienok stanovených spoločnosťou Tatra - Leasing a/alebo Nájomcom v tomto súhlase.
 13. Podnájomca je povinný oznámiť Nájomcovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať Nájomca. Zmluvné strany sa dohodli, že úpravy a opravy jednorazovo nepresahujúce sumu 1 300,00 € bez DPH vykoná Podnájomca na vlastné náklady bez ohľadu na zaplatenie akejkolvek protihodnoty voči Nájomcovi a/alebo spoločnosti Tatra - Leasing.
 14. Nájomca a/alebo Tatra - Leasing sú počas trvania podnájmu oprávnení požadovať v nevyhnutnom rozsahu prístup vstupovať do Predmetu podnájmu za účelom kontroly technického stavu a kontroly či Podnájomca užíva vec riadnym spôsobom a Podnájomca je povinný prístup do Predmetu podnájmu a vykonanie kontroly v nevyhnutnom rozsahu umožniť.
 15. Podnájomca je povinný, na vlastné náklady, poistiť svoj majetok a bezodkladne písomne informovať Nájomcu o vzniku škody, resp. o vzniku poistnej udalosti. V prípade nesplnenia tejto povinnosti, Podnájomca v celom rozsahu zodpovedá za vzniknutú škodu.

16. Podnájomca je zodpovedný za vznik škody na zdraví, živote alebo majetku osôb, ktoré sa s jeho vedomím zdržujú v Predmete podnájmu, alebo ktoré vzniknú v súvislosti s jeho činnosťou v Predmete podnájmu.
17. Nájomca zabezpečuje poistenie Nehnuteľnosti proti živelným pohromám, na základe čoho je Podnájomca povinný ihneď oznámiť každú poistnú udalosť, ktorá na Predmete podnájmu vznikne.
18. Podnájomca nemôže ľubovoľne umiestňovať na Predmete podnájmu reklamné tabule, firemné označenia a iné, bez písomného súhlasu Nájomcu a spoločnosti Tatra - Leasing.
19. Podnájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť spoločnosti Tatra - Leasing a Nájomcovi všetky zmeny týkajúce sa zmeny adresy, právnej formy, financujúcej banky, čísla účtu, prípadne iných svojich údajov, ktoré sú potrebné k plneniu tejto Zmluvy.
20. Podnájomca berie na vedomie, že Nájomca z dôvodu uzavretia tejto Zmluvy ukončil zmluvné vzťahy s doterajšími užívateľmi Predmetu podnájmu.
21. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať potrebnú súčinnosť pri plnení záväzkov z tejto Zmluvy a navzájom sa budú včas informovať o všetkých skutočnostiach potrebných pre ich spoluprácu podľa tejto Zmluvy, najmä vzájomne si oznamovať všetky zmeny a dôležité okolnosti.
22. Podnájomca je povinný užívať Nehnuteľnosť výlučne na vopred dohodnutý účel a je povinný hradiť všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním Predmetu podnájmu (tzv. bežná údržba Predmetu podnájmu).
23. Podnájomca je povinný dbať o vhodné zaistenie svojho majetku vneseného do Nehnuteľnosti a je oprávnený urobiť vhodné opatrenia k jeho zabezpečeniu a zaisteniu. S účinnosťou Dňa začatia podnájmu je povinný dohodnúť poistné vo vzťahu k svojej činnosti (vrátane poistenia vybavenia a zariadení), pričom Nájomca nezodpovedá za škody vzniknuté krádežou, živelnou pohromou a pod. Za škody na Nehnuteľnosti, ktoré vzniknú počas trvania podnájomného vzťahu, zodpovedá v celom rozsahu Podnájomca. Škodu je Podnájomca povinný nahradiť buď uvedením do pôvodného stavu a to po súhlase Nájomcu, inak na výzvu Nájomcu v peniazoch a v termíne stanovenom Nájomcom.
24. Podnájomca je povinný Nájomcovi umožniť prístup na Nehnuteľnosť za účelom kontroly, či Podnájomca užíva Nehnuteľnosť v súlade so Zmluvou, ako aj za účelom prípadných opráv, ktoré sa zaviazal vykonať.
25. Podnájomca je povinný v prípade, ak zistí potrebu vykonania opráv na Predmete podnájmu, ktoré nespádajú pod Nájomcom odsúhlasenú rekonštrukciu Nehnuteľnosti, a ktoré má zabezpečiť Nájomca, bez zbytočného odkladu oznámiť túto skutočnosť Nájomcovi. V prípade, ak si Podnájomca nesplní túto povinnosť je povinný nahradiť škodu Nájomcovi, ktorá vznikla v súvislosti s porušením tejto povinnosti.

VII. SKONČENIE PODNÁJMU

1. Tatra - Leasing je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť len ak Podnájomca mešká s platením Podnájomného alebo záloh na služby podľa tejto Zmluvy po dobu dlhšiu ako 15 dní alebo ak Podnájomca porušuje, napriek výzve, povinnosti podľa tejto Zmluvy alebo všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. V prípade, že Podnájomca bude meškať s platením Podnájomného viac ako 15 dní, Nájomca je oprávnený dať výpoveď z Podnájmu. V tomto prípade je výpovedná lehota 30 dní a začína plynúť nasledujúcim dňom po doručení výpovede. Nájomca sa v tomto prípade výpovede zaväzuje doručiť kópiu výpovede bez zbytočného odkladu do spoločnosti Tatra - Leasing s uvedením dátumu doručenia výpovede Nájomcovi.

Podnájom, ktorý je uzavretý na určitý čas sa môže skončiť aj dohodou medzi zmluvnými stranami.

3. Ak Podnájomca vykoná akékoľvek technické zhodnotenie alebo iné stavebné úpravy Predmetu podnájmu bez predchádzajúceho súhlasu spoločnosti Tatra - Leasing a/alebo Nájomcu, zaväzuje sa zaplatiť zmluvnú pokutu v sume uskutočneného technického zhodnotenia, v zmysle uvedeného sa zmluvné strany dohodli, že toto zhodnotenie zostane vo výlučnom majetku Tatra - Leasing.

Pokiaľ je Podnájomca v omeškaní s povinnosťou odovzdať vypratané prenajaté Nehnutelnosti Nájomcovi ku dňu ukončenia Podnájmu, o dobu omeškania sa predlžuje doba Podnájmu a zároveň sa Podnájomca zaväzuje zaplatiť Nájomcovi zmluvnú pokutu v sume mesačného Podnájomného. Zmluvná pokuta je splatná v deň nasledujúci po prvom dni omeškania. Vrátenie Predmetu podnájmu (odovzdať prenajaté Nehnutelnosti Nájomcovi) sa považuje za riadne vykonané, ak Podnájomca vráti všetky kľúče od Predmetu nájmu; inak je Nájomca oprávnený vymeniť všetky zámky na účet Podnájomcu.

4. Ku dňu uplynutia piatich (5) rokov odo Dňa začatia podnájmu je Podnájomca oprávnený, nie však povinný, v zmysle ustanovenia § 355 odsek (1) Obchodného zákonníka túto Zmluvu zrušiť zaplatením odstupného vo výške, vypočítanej na základe nasledovného vzorca: 3 x suma celkového ročného Podnájomného platného v kalendárnom roku v ktorom dôjde k zrušeniu Podnájmu. Podnájomca je povinný Nájomcovi písomne oznámiť využitie svojho práva na zrušenie Zmluvy zaplatením odstupného najneskôr šesť (6) mesiacov pred uplynutím piateho (5.) roka odo Dňa začatia podnájmu, inak toto právo Nájomcu zaniká. Zmluva sa zaplatením odstupného zrušuje ku dňu uplynutia piatich (5) rokov odo Dňa začatia podnájmu (ďalej len „**Deň skončenia Zmluvy zaplatením odstupného po 5. rokoch**“). Nájomca je povinný odstupné uhradiť najneskôr do Dňa skončenia Zmluvy zaplatením odstupného po 5. rokoch, inak sa Zmluva nezruší a jej platnosť pokračuje ďalej v zmysle ustanovení tejto Zmluvy.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že ustanovenie § 355 odsek (2) Obchodného zákonníka sa nepoužije. Pre vylúčenie pochybností sa Zmluvné strany zároveň dohodli, že v prípade zrušenia Zmluvy v zmysle predchádzajúceho odseku tohto článku tejto Zmluvy si nebudú vracat akékoľvek plnenia prijaté pred zrušením Zmluvy.

5. Zmluvné strany sa dohodli na možnosti, že trvanie tejto Zmluvy sa po jej skončení uplynutím doby Podnájmu, môže predĺžiť na ďalších päť (5) kalendárnych rokov pokiaľ zmluvné strany vzájomne prejavia vôľu pokračovať v trvaní tohto zmluvného vzťahu.
7. Podnájomný vzťah zaniká výlučne z dôvodov uvedených v tejto Zmluve:
- uplynutím doby Podnájmu,
 - písomnou dohodou zmluvných strán,
 - odstúpením od Zmluvy.
8. Nájomca je oprávnený písomne odstúpiť od Zmluvy ak:
- Podnájomca dá Nehnuteľnosť do užívania tretej osobe bez predchádzajúceho súhlasu Nájomcu a Tatra - Leasing;
 - Podnájomca vykonáva bez súhlasu Nájomcu stavebné úpravy – rekonštrukciu, v dôsledku ktorej hrozí Nájomcovi a/alebo spoločnosti Tatra - Leasing značná škoda a aj napriek písomnej výzve Podnájomca od svojho konania neupustil a Nájomcovi a/alebo spoločnosti Tatra - Leasing naďalej hrozí značná škoda;
 - napriek upomienke nezaplatil Podnájomca splatné Podnájomné ani do splatnosti ďalšieho Podnájomného.
9. Podnájomca je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy výlučne v prípade, ak:
- miestnosti, v ktorých sa majú zdržovať ľudia sú zdraviu škodlivé, pričom závadnosť miestností bola objektivizovaná príslušným odborným orgánom zdravotnej správy. Podnájomca má právo odstúpiť od tejto Zmluvy, ak o tom pri uzavretí Zmluvy nevedel alebo preukázateľne nemohol vedieť.
 - výskyt právnej vady Nehnuteľnosti a Nájomca v primeranej lehote neurobil právne opatrenia alebo jeho opatrenia boli neúspešné.
10. V prípade odstúpenia od Zmluvy Nájomcom z dôvodov hrubého porušenia povinností Podnájomcom vyplývajúcich z tejto Zmluvy uvedených v tomto článku v odseku 8 písmená a) až c) Podnájomca sa zaväzuje zaplatiť Nájomcovi sumu zodpovedajúcu nákladom na rekonštrukciu Nehnuteľnosti vrátane nákladov na jej navrátenie do pôvodného stavu, tak ako vyplýva z odsúhlaseného plánu rekonštrukcie t.j. sumu 152.000 € + DPH – táto suma je konečná a tú sa zaväzuje Podnájomca ani Nájomca nerozporovať nakoľko bola odsúhlasená na základe nákladov plánovanej odsúhlasenej rekonštrukcie. V prípade podľa tohto odseku tohto článku tejto Zmluvy sa Podnájomca ďalej zaväzuje zaplatiť Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške sumy mesačnej splátky Podnájmu prislúchajúcu na každý kalendárny mesiac až do posledného kalendárneho mesiaca príslušného kalendárneho roku, v ktorom dôjde k ukončeniu užívania Predmetu Podnájmu Podnájomcom.
11. Účinky odstúpenia nastávajú doručením písomného oznámenia ostatným účastníkom Zmluvy. Odstúpením od tejto Zmluvy sa Zmluva neruší od počiatku, ale až odo dňa doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane. Odstúpenie musí mať písomnú formu, musí byť doručené druhej zmluvnej strane a musí v ňom byť konkrétny dôvod odstúpenia, inak je neplatné.
12. V prípade, že Nájomca odstúpi od Zmluvy, Podnájomca sa zaväzuje zaplatiť Nájomcovi zmluvnú pokutu vypočítanú na základe nasledovného vzorca, a to do 60 dní odo dňa doručenia odstúpenia Podnájomcovi :

Koeficient x Počet mesiacov x Mesačné Podnájomné.

Pričom vyššie uvedené slová vo vzorci majú nasledovný význam.

Koeficient – znamená 1,5 pre prvý rok Podnájmu znížený o 0,01 pre každý nasledujúci rok Podnájmu až do ukončenia 5. roku Podnájmu, od kedy bude koeficient 1,0.

Počet mesiacov – znamená celkový počet neukončených kalendárnych mesiacov odo dňa kedy došlo k takémuto odstúpeniu do uplynutia Doby Podnájmu

Mesačné Podnájomné - znamená suma celkového mesačného Podnájomného platného v momente kedy dôjde k odstúpeniu od Zmluvy.

13. Nájomca a Podnájomca si nedohodli žiadne výpovedné obdobie pre prípad uvedený v § 680 odsek (3) Občianskeho zákonníka a nemajú vedomosť, že by akýkoľvek zákon upravoval výpovedné obdobie pre takýto prípad. Preto považujú možnosť skoršieho ukončenia Podnájmu zo strany Podnájomcu v prípade zmeny vlastníctva k Predmetu podnájmu za nemožnú a Podnájomca výslovne vyhlasuje, že s týmto súhlasí. V zmysle tohto ustanovenia sa zmluvné strany dohodli, že v prípade zmeny osoby vlastníka nehnuteľností táto zmluva zostáva platná a účinná v celom rozsahu na takúto zmenu.

VIII. PREVOD PRÁV A POVINNOSTÍ

1. Nájomca ako prevodca prevádza týmto v súlade s ust. § 269 ods. 2 Obchodného zákonníka na Tatra - Leasing so súhlasom Podnájomcu práva a povinnosti z tejto zmluvy, a to v znení jej prípadných dodatkov a zmien tak, ako sú jej doplnky a zmeny vykonané ku dňu nadobudnutia účinnosti tohto článku Zmluvy.
2. Nájomca neprevádza na Tatra-Leasing žiadne pohľadávky, nároky alebo záväzky, ktoré vznikli z tejto zmluvy alebo v súvislosti s ňou do dňa nadobudnutia účinnosti tohto článku zmluvy. Tieto záväzky a nároky vyrovná s Podnájomcom a pohľadávky bude vymáhať od Podnájomcu sám.
3. Tatra - Leasing nezodpovedá za záväzky a nároky voči Podnájomcovi z tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou, ktoré vznikli do dňa nadobudnutia účinnosti tohto článku Zmluvy.
4. Tatra - Leasing ku dňu nadobudnutia účinnosti tohto článku Zmluvy nadobudne postavenie prenajímateľa vo vzťahu ku Podnájomcovi a Podnájomca postavenie nájomcu vo vzťahu voči Tatra - Leasing, a to s účinkami do budúcnosti.
5. S nadobudnutím účinnosti tohto článku zmluvy sa Tatra - Leasing bude označovať ako prenajímateľ a zmluvná strana Podnájomca ako nájomca, pričom ustanovenia tejto Zmluvy, ktoré budú svojím obsahom obsolentné vzhľadom k tomu, že splynula osoba prenajímateľa a Tatra - Leasing, sú neúčinné.

IX. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Ostatné právne skutočnosti, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia všeobecne platnými právnymi predpismi.
2. Písomnosti týkajúce sa záväzkov medzi zmluvnými stranami, ktoré vyplývajú z tejto Zmluvy, sa účastníci zaväzujú doručovať prednostne osobne alebo poštou vo forme doporučenej listovej zásielky. Poštou doručuje zmluvná strana písomnosti ostatným účastníkom Zmluvy na adresu sídla nájomcu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy resp. adresu písomne oznámenú ako

korešpondenčnú adresu, ak nie je možné doručiť písomnosť na túto adresu, povinnosť odosielateľa je splnená v deň, keď ju pošta vrátila odosielateľovi ako nedoručiteľnú zásielku, bez ohľadu na dôvod nemožnosti doručenia zásielky /adresát neznámy, v mieste sídla sa nezdržiava, odmietol prevziať ako i v odbernej lehote neprevzatá/ uvedené zakladá fikciu doručenia. Zmluvné strany sa výslovne dohodli na oprávnení doručovať písomnosti týkajúce sa záväzku medzi zmluvnými stranami, ktoré vyplývajú z tejto Zmluvy i prostredníctvom e-mailu a/alebo faxu. Písomnosť doručенú prostredníctvom faxu a /alebo e-mailu treba doplniť najneskôr do (3) troch dní predložením originálu spôsobom podľa predchádzajúceho odseku tohto článku.

3. Právne vzťahy medzi Nájomcom a Podnájomcom vyplývajúce zo Zmluvy sa riadia príslušnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov a zákonom č. 513/1991 Zb., Obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov. Zmluvné strany sa dohodli, že ust. § 345 až 350, § 351 ods. 2 a § 355 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb., Obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov sa pre účely tejto Zmluvy nepoužije.
4. Túto zmluvu možno meniť len dohodou všetkých zmluvných strán a to formou písomných dodatkov. Ustanovenie článku V. bod 9. tejto Zmluvy tým nie je dotknuté.
5. Táto zmluva je vypracovaná a podpísaná v šiestich exemplároch, po dvoch exemplároch pre každú zmluvnú stranu.
6. Ak niektoré ustanovenia tejto Zmluvy nie sú celkom alebo sčasti účinné alebo neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto Zmluvy.
7. Ustanovenia o zmluvnej pokute zostávajú platné a účinné bez ohľadu na platnosť a účinnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy. Ustanoveniami a nárokom na zaplatenie zmluvných pokút nie je dotknutý nárok na náhradu škody v celom rozsahu. Ustanovenia o zmluvných pokutách zostávajú platné a účinné bez ohľadu na platnosť a účinnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvné pokuty dohodnuté na základe tejto Zmluvy v celom rozsahu zodpovedajú hodnote povinností, ktoré tieto zabezpečujú a z uvedeného dôvodu sa zaväzujú tieto nerozporovať.
8. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpísania Zmluvy všetkými zmluvnými stranami, s výnimkou čl. VIII. tejto Zmluvy, ktorý nadobúda účinnosť dňom bezprostredne predchádzajúcemu dňu, kedy zanikne (vezme späť) súhlas spoločnosti Tatra – Leasing s prenechaním Nehnuteľnosti do užívania tretieho subjektu.

V Bratislave dňa: 2.9.2010

Za Tatra - Leasing, s.r.o. [redacted]

Za NÁJOMC-u: [redacted]

V Bratislave dňa: 2.9.2010

Za PODNÁJOMC-u: [redacted]

