

# ZMLUVA O PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. 6/NZD/2023/01

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

## Článok I Zmluvné strany

### 1.1 Nájomca

**CULTUS Ružinov, a. s.**

sídlo: Ružinovská 28, 820 09 Bratislava  
zastúpený: Ing. Richard Bednár, PhD., MBA – predseda predstavenstva  
Ing. Martin Patoprstý – člen predstavenstva  
IČO: 35 874 686  
DIČ: 2021773941  
bankové spojenie: Tatra banka, a. s.  
BIC: TATRSKBX  
IBAN: SK32 1100 0000 0026 2670 5802  
Zapísaná v Obchodnom registri na Okresnom súde Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 3262/B

(ďalej len "nájomca")

### 1.2 Podnájomca

**Kamila Zarrella**

právna forma: živnosť  
miesto podnikania: Lachova 1599/2, 85103 Bratislava  
IČO: 48091928  
Nie je platca DPH

(ďalej len "podnájomca")

### Preambula

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava na základe protokolu o zverení nehnuteľného majetku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a s ním súvisiacich práv a záväzkov zverilo do správy Mestskej časti Bratislava-Ružinov časť nehnuteľného majetku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava špecifikovaného v článku II bod 2.2. Mestská časť Bratislava-Ružinov (prenajímateľ) uzavrela so spoločnosťou CULTUS Ružinov, a .s. (nájomcom) Zmluvu o komplexnom nájme majetku, v zmysle ktorej prenechal prenajímateľ nájomcovi do užívania nehnuteľnosť vymedzenú v článku II bod 2.2. Nájomca je v zmysle tejto zmluvy oprávnený predmet nájmu poskytnúť do užívania tretej osobe, teda uzatvárať na predmet nájmu zmluvy o podnájme.

## Článok II Predmet zmluvy

2.1 Touto zmluvou sa nájomca zaväzuje prenechať za odplatu podnájomcovi nebytový priestor, špecifikovaný v odseku 2.2 tejto zmluvy, na dočasné užívanie za podmienok uvedených v tejto

zmluve a podnájomca sa zaväzuje užívať predmet podnájmu v súlade s touto zmluvou a platiť dohodnuté nájomné.

- 2.2 Predmetom podnájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa: v Dome kultúry Ružinov, Ružinovská 28, 820 09 Bratislava, a to:

Miestnosť č. 204 vo výmere 67,98 m<sup>2</sup> nachádzajúca sa na prvom poschodí

### **Článok III**

#### **Účel podnájmu**

- 3.1 Účelom podnájmu je užívanie nebytových priestorov na: tanečné tréningy ľudových tancov
- 3.2 Podnájomca bude využívať priestory, ktoré sú predmetom tejto zmluvy, a teda miestnosť č. 204 takto:

- stredy v čase od 18.00 hod. do 19.00 hod.

S výnimkou počas sviatkov, dní pracovného pokoja.

- 3.3 Zmena účelu podnájmu je možná len po vzájomnej písomnej dohode zmluvných strán.

### **Článok IV**

#### **Doba podnájmu**

- 4.1 Táto zmluva o podnájme sa uzatvára na dobu určitú, a to od **05.04.2023** do **31.12.2023**.
- 4.2 V prípade záujmu o predĺženie doby podnájmu podľa tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že podnájomca je povinný požiadať nájomcu o jej predĺženie písomne aspoň jeden mesiac pred uplynutím doby podnájmu.

### **Článok V**

#### **Výška a splatnosť nájomného**

- 5.1 Cena podnájmu je stanovená dohodou zmluvných strán a pozostáva z nájomného a zálohových cien za služby spojené s podnájomom nebytových priestorov, a to nasledovne:

Nájomné vo výške 10,00,- EUR za 1 hodinu prenájmu.

K cene nájomného budú pripočítané zálohové platby za služby spojené s podnájomom podľa bodu 5.2 tejto zmluvy.

- 5.2 Súhrnná cena podnájmu a služieb spojených s podnájomom nebytových priestorov pozostáva z:
- |                                |              |
|--------------------------------|--------------|
| a) nájomné vo výške            | <b>0 EUR</b> |
| b) elektrická energia vo výške | <b>0 EUR</b> |

- c) vodné a stočné vo výške **0 EUR**
- d) OLO vo výške **0 EUR**
- e) zrážková voda vo výške **0 EUR**
- f) kúrenie podľa prepočtu prenajatej plochy k ploche celého objektu vo výške **0 EUR**.

Cena spolu za podnájom a služby spojené s podnájomom za mesiac predstavuje

**10,00,- EUR za 1 hodinu prenájmu.**

- 5.3 Ceny týkajúce sa podnájmu a služieb spojených s podnájomom sú bez DPH. K týmto cenám sa bude uplatňovať DPH v zmysle zákona.
- 5.4 Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnej inflačnej doložke (ďalej len „inflačná doložka“): nájomca je oprávnený po uplynutí celého kalendárneho roka trvania nájmu každoročne k 01.01. zvýšiť nájomné o 100 % ročnej miery inflácie oficiálne vyhlásenej Štatistickým úradom v Slovenskej republike za uplynulý kalendárny rok. Za ročnú mieru inflácie sa považuje medziročná miera inflácie meraná priemerným indexom spotrebiteľských cien (CPI) za 12 mesiacov kalendárneho roka v porovnaní s priemerom tohto indexu za 12 kalendárnych mesiacov predchádzajúceho kalendárneho roka oznámená Štatistickým úradom v Slovenskej republike. Toto zvýšenie je nájomca povinný oznámiť písomne. Pokiaľ bude inflácia Štatistickým úradom v Slovenskej republike oznámená až v priebehu nasledujúceho kalendárneho roka, má oznámenie nájomca o zvýšení nájomného účinnosť rovnako už od 01.01. aktuálneho roka a podnájomca je povinný rozdiel medzi dovtedajším nájomným a novým nájomným doplatiť do 30 dní odo dňa oznámenia o zvýšení nájomného.
- 5.5 Nájomca je oprávnený upraviť jednostranne výšku zálohových platieb za služby spojené s podnájomom nebytových priestorov, a to podľa zúčtovania skutočnej spotreby danej služby a výšky cien za dané služby. Takto upravené ceny služieb je podnájomca povinný začať hradiť počnúc mesiacom nasledujúcim po mesiaci, v ktorom mu nájomca predmetné navýšenie písomne oznámil.
- 5.6 Podnájomca je povinný hradiť ceny podnájmu a služieb spojených s podnájomom uvedených v bode 5.1 a 5.2 na základe tejto zmluvy pravidelne za daný mesiac najneskôr do 15-teho dňa daného mesiaca za daný mesiac bezhotovostným prevodom na hore uvedený účet nájomcu.
- 5.7 Podnájomca je povinný spolu s prvým nájomným uhradiť aj kauciu vo výške jednomesačného nájomného. V prípade ukončenia nájmu tá bude započítaná ako nájomné za posledný mesiac trvania podnájmu. Kaucia musí byť uhradená počas celej doby trvania podnájmu.
- 5.8 V prípade, že podnájomca nedodrží platobné podmienky v zmysle tejto zmluvy, môže nájomca uplatniť voči podnájomcovi penalizačnú faktúru, a to vo výške 0,05 % z celkovej ceny za každý deň omeškania.

## **Článok VI**

### **Práva a povinnosti nájomcu**

- 6.1 Nájomca sa zaväzuje, že umožní podnájomcovi počas doby nájmu nerušene užívať nebytové priestory v súlade s podmienkami stanovenými touto zmluvou.

## Článok VII Práva a povinnosti podnájomcu

- 7.1 Podnájomca nesmie využívať predmetné priestory inak, ako je stanovené v článku III tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu. Podnájomca nesmie prenajímať ním najaté priestory a zariadenia, ktoré sú predmetom tejto zmluvy ďalšiemu podnájomcovi alebo užívateľovi.
- 7.2 Podnájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani úpravy inžinierskych sietí bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu. Ak je k takýmto úpravám potrebný súhlas aj iného subjektu (stavebný úrad, orgán energetiky a pod.), obstará si ho podnájomca sám po predchádzajúcom písomnom súhlase nájomcu. Náklady za takéto úpravy znáša sám podnájomca, pričom zodpovedá za prípadné škody spôsobené takýmto konaním nájomcovi.
- 7.3 Drobné opravy a bežnú údržbu súvisiacu s ich činnosťou si zabezpečí podnájomca na vlastné náklady. Zároveň sa podnájomca zaväzuje uhradiť náklady, ktoré vznikli neprimeraným užívaním prenajatých nebytových priestorov s príslušenstvom. Pod pojmom náklady spojené s drobnými opravami a obvyklou údržbou sa rozumie:
- drobnými opravami súvisiacimi s udržiavaním nehnuteľnosti je výmena drobných súčiastok a jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia do hodnoty 20,- EUR za každý kus,
  - náklady spojené s obvyklým udržiavaním nehnuteľnosti sú náklady na práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní, napr. maľovanie, deratizácia, drobné opravy nábytku, interiérového vybavenia a technického zariadenia.
- 7.4 Podnájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu nájomcovi potrebu opráv, ktoré má nájomca vykonať a umožniť vykonanie týchto opráv a poskytnúť nájomcovi potrebnú súčinnosť. Ak z dôvodu nesplnenia si vyššie uvedenej povinnosti podnájomcu vznikne nájomcovi škoda, nesie za ňu zodpovednosť podnájomca.
- 7.5 Podnájomca sa zaväzuje prispôbiť režim prevádzky svojej činnosti prevádzkovým hodinám CULTUS-u a dodržiavať jeho bezpečnostné a protipožiarne opatrenia. Podnájomca je povinný poskytnúť nájomcovi v zapečatenej obálke 1 kus náhradného kľúča od prenajatého priestoru.
- 7.6 Podnájomca si vo vlastnom záujme poistí vlastný majetok v prenajatom priestore. Podnájomca nesie plnú zodpovednosť za veci vnesené do prenajatých priestorov, za tieto nenesie nájomca žiadnu zodpovednosť.
- 7.7 Podnájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu v rozsahu a spôsobom dohodnutom v tejto Zmluve, a v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, normami ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarňými predpismi aktuálne platnými najmä s právnymi predpismi v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (najmä § 8 a § 9 zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, nariadenia vlády SR, vyhlášky MPSVaR SR, SÚBP a interné predpisy majiteľa objektu), v oblasti ochrany pred požiarňmi (najmä § 4, 5, 8 a § 9 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarňmi, vyhláška č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii), v oblasti ochrany životného prostredia (zákon č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí) tak, aby nevznikla nájomcovi ani tretím osobám škoda. Podnájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti ochrany pred

požiarmi, bezpečnosti, ochrany zdravia pri práci a požiarnej ochrany, odpadového hospodárstva (likvidácia odpadov, príp. nebezpečného odpadu – povinnosť uzavrieť zmluvy s oprávnenými subjektami na likvidáciu konkrétneho druhu odpadu), prípadne iných predpisov, ktoré majú vzťah k činnosti podnájomcu v Predmete nájmu, v zmysle ktorých bude zabezpečovať bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci, požiarnu ochranu v Predmete nájmu a za ne v plnej miere zodpovedať. Za týmto účelom sa podnájomca zaväzuje zabezpečiť školenia svojich zamestnancov z právnych a ostatných predpisov na zaistenie bezpečnosti na ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarmi v rozsahu vykonávaných činností, lekárske prehliadky, vybavenie s OOPP, oboznámenie s hroziacimi rizikami. Všetky skutočnosti, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť a zdravie osôb alebo majetok, ktorý sa v čase nájmu bude nachádzať v Predmete nájmu, je podnájomca povinný bezodkladne hlásiť Prenajímateľovi.

- 7.8 Podnájomca je povinný bezodkladne písomne oznámiť všetky skutočnosti, ktoré majú vplyv na riadne plnenie predmetu zmluvy, t. j. zmenu adresy, mená kontaktných osôb, zmeny v živnostenskom prípadne obchodnom registri a pod.
- 7.9 Podnájomca umožní nájomcovi po predchádzajúcom ohlásení skontrolovať stav prenajatého priestoru a jeho využívanie v súlade s účelom zmluvy o podnájme.
- 7.10 Po skončení podnájomu je podnájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

## **Článok VIII**

### **Zmluvná pokuta**

- 8.1 V prípade, ak dôjde k porušeniu povinnosti uvedenej v článku VII bod 7.2 tejto zmluvy, teda k stavebným úpravám bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu, podnájomca sa zaväzuje uhradiť nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 3 000,- eur.
- 8.2 Uplatnením práva na zmluvnú pokutu, nie je dotknuté právo zmluvnej strany na náhradu škody, ktorá vznikla zmluvnej strane porušením povinnosti a to v plnom rozsahu, bez započítania výšky zmluvnej pokuty do výšky náhrady škody.

## **Článok IX**

### **Skončenie zmluvného vzťahu**

- 9.1 Nájom podľa tejto zmluvy zaniká:
  - 9.1.1. uplynutím času, na ktorý sa zmluva uzatvára,
  - 9.1.2. na základe písomnej dohody medzi Podnájomcom a Nájomcom,
  - 9.1.3. uplynutím výpovednej doby v prípade písomnej výpovede,
  - 9.1.4. zánikom Predmetu nájmu,
  - 9.1.5. zánikom podnájomcu bez právneho nástupcu.
- 9.2 V lehote 12tich mesiacov od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy je podnájomca oprávnený túto zmluvu vypovedať len z týchto výpovedných dôvodov:
  - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal;
  - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia podnájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;

c) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.

9.2.1 Nájomca môže v lehote 12tich mesiacov od nadobudnutia účinnosti zmluvy písomne vypovedať pred uplynutím

času podnájmu, ak:

- a) podnájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
- b) podnájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom;
- c) podnájomca, ktorý na základe zmluvy má nájomcovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas;
- d) podnájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
- e) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
- f) podnájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.

9.2.2 Výpovedná lehota v takomto prípade je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola výpoveď riadne doručená.

9.3 Po uplynutí jedného roka trvania podnájmu, je ktorákoľvek zo zmluvných strán oprávnená písomne zmluvu vypovedať aj bez uvedenia výpovedného dôvodu, pričom výpovedná lehota je v takomto prípade dva mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola výpoveď riadne doručená.

9.4 Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť riadne doručená na adresu druhej zmluvnej strany, ktorá je uvedená v článku I tejto zmluvy.

9.5 Podnájomca je povinný nebytový priestor riadne odovzdať ku dňu skončenia nájomného vzťahu. V prípade, ak nedôjde k riadnemu odovzdaniu nebytového priestoru do 7 dní odo dňa skončenia podnájmu, bude toto uplatňovať nájomca v súdnom konaní.

## **Článok X**

### **Záverečné ustanovenia**

10.1 Zmluvné strany sa v súlade s ust. § 261 ods. 2 Obchodného zákonníka dohodli, že ich záväzkový vzťah založený touto zmluvou sa spravuje Obchodným zákonníkom..

10.2 Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu je možné len na základe písomnej dohody zmluvných strán, pokiaľ v tejto zmluve nie je výslovne dohodnuté, že sa v konkrétnom prípade môže zmeniť aj iným spôsobom. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania všetkými Zmluvnými stranami, a týmto dňom je pre Zmluvné strany právne záväzná.

10.3 Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania všetkými Zmluvnými stranami. Táto zmluva sa vyhotovuje v slovenskom jazyku v 3 rovnopisoch, z ktorých 1 rovnopis obdrží podnájomca a 2 nájomca. Táto zmluva sa zverejňuje v plnom znení v centrálnom registri zmlúv.

10.4 Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, zmluvu uzatvorili po vzájomnej dohode na základe ich slobodnej a vážnej vôle, ktorú prejavili určite a zrozumiteľne, zmluvu neuzavreli v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluva je urobená v predpísanej forme, zmluvu si pred jej podpísaním prečítali a na znak súhlasu ju podpísali.

Za Nájomcu:

V Bratislave dňa: 30.03.2023

Za podnájomcu:

V Bratislave dňa: 30.03.2023

---

CULTUS Ružinov, a. s.  
Ing. Richard Bednár, PhD., MBA  
predseda predstavenstva

V Bratislave dňa: 30.03.2023

---

Kamila Zarrella

---

CULTUS Ružinov, a. s.  
Ing. Martin Patoprstý  
člen predstavenstva