

ZMLUVA O PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, v spojení s ustanovením § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zmluva**“), medzi

Názov: **Slovak Business Agency**
Sídlo: Karadžičova 2, 811 09 Bratislava - mestská časť Staré Mesto
IČO: 30 845 301
Štatutárny orgán: Mgr. Martin Holák, PhD., generálny riaditeľ
Registrácia: Záujmové združenie právnických osôb je registrované
Okresným úradom Bratislava, reg. č. OVVS/457/1997-Ta

(ďalej len „**Nájomca**“)

a

Obchodné meno: **Národný holdingový fond s. r. o.**
Sídlo: Karadžičova 2, 811 09 Bratislava
IČO: 31 384 943
Štatutárny orgán: Mgr. Martin Holák, PhD., konateľ
Registrácia: Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, Odd. Sro, Vložka
č. 8028/B

(ďalej len „**Podnájomník**“)

(Nájomca a Podnájomník ďalej spolu len ako „**Zmluvné strany**“)

I. Úvodné ustanovenia

1. Nájomca je na základe písomnej Zmluvy o nájme nebytových priestorov v meste Bratislava, registračné číslo SBA: 300/2023/KGR zo dňa 26. 04. 2023 (ďalej len „**Nájomná zmluva**“), uzavretej s obchodnou spoločnosťou Twin City II a. s., so sídlom Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 47 241 501 ako prenajímateľom (ďalej len „**Prenajímateľ**“), oprávnený užívať nebytové priestory (kancelárie) situované na 2. nadzemnom podlaží (1. poschodí) (ďalej len „**Nebytové priestory**“) vrátane príslušných priestorov v zdieľanom užívaní (ďalej len „**Spoločné priestory**“) a parkovacích miest v krytých garážových priestoroch na 1. podzemnom podlaží (-1. poschodí) (ďalej len „**Parkovacie miesta**“), nachádzajúce sa v Bratislave, na Karadžičovej ulici, súpisné č. 7773, zapísané na liste vlastníctva č. 9742, k. ú. Bratislava – Staré Mesto, parc. CKN č. 9095/3, vedenom Okresným úradom Bratislava, Katastrálnym odborom a na pozemku zapísanom na liste vlastníctva č. 9742, k. ú. Bratislava – Staré Mesto, parc. č. 9095/3 vedenom Okresným úradom Bratislava, Katastrálnym odborom (ďalej len „**Budova**“).
2. Na základe ustanovenia Článku 5 bod 5.5.1. Nájomnej zmluvy a ustanovenia § 6 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon**“) je Nájomca oprávnený prenechať po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa Nebytové priestory alebo akúkoľvek ich časť do podnájmu Podnájomníkovi. Súhlas Prenajímateľa s podnájom bol daný dňa 29. 06. 2023.

II. Predmet a účel podnájmu

1. Nájomca prenecháva Podnájomníkovi do podnájmu:
 - a) časť Nebytových priestorov o celkovej výmere **19,35 m²**, a to kanceláriu č. 02.N.88 nachádzajúcu sa v Budove,
 - b) časť Spoločných priestorov o celkovej výmere **11,61 m²**, nachádzajúcich sa v Budove,
 - c) 1 (jedno) Parkovacie miesto nachádzajúce sa na 1. podzemnom podlaží (-1. poschodí) Budovy (ďalej len „**Predmet podnájmu**“).
2. Podnájomník je oprávnený užívať aj ďalšie Spoločné priestory, resp. iné spoločné priestory Budovy, ktorých užívanie je zo stavebného, technického, bezpečnostného, a/alebo iného hľadiska nevyhnutne spojené s užívaním Predmetu podnájmu, a to v nevyhnutnom rozsahu. Nájomca zabezpečí vstup do Budovy oprávneným osobám Podnájomníka.
3. Podnájomník sa Predmet podnájmu zaväzuje užívať v súlade s predmetom svojej činnosti ako kancelárske priestory. Podnájomník nie je oprávnený robiť žiadne zásahy do Predmetu podnájmu bez predchádzajúceho súhlasu Nájomcu.
4. Na Podnájomníka sa primerane vzťahujú všetky obmedzenia a povinnosti Nájomcu vyplývajúce z Nájomnej zmluvy. Podnájomník je povinný dodržiavať aktuálny Prevádzkový poriadok Budovy, ktorý vydá vlastník alebo správca Budovy.
5. Podnájomník vyhlasuje, že sa pred uzatvorením Zmluvy oboznámil s Nájomnou zmluvou, ktorá je zverejnená v Centrálnom registri zmlúv ako aj s aktuálnym Prevádzkovým poriadkom, ktorý mu Nájomca poskytol pred podpisom tejto Zmluvy.

III. Doba podnájmu

1. Podnájom sa uzatvára na **určitý čas**, a to odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy do **31. 01. 2024**.

IV. Výška podnájomného a poplatkov

1. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnom podnájomnom za užívanie Predmetu podnájmu:
 - a) vo výške **15,70 Eur/m²/mesiac/Nebytové priestory**, čo predstavuje sumu vo výške **303,80 Eur/mesiac**,
 - b) vo výške **15,70 Eur/m²/mesiac/Spoločné priestory**, čo predstavuje sumu vo výške **182,28 Eur/mesiac**,
 - c) vo výške **130,- Eur/mesiac/Parkovacie miesto**, čo predstavuje sumu vo výške **130,- Eur/mesiac**t. j. na podnájomnom za Predmet podnájmu spolu vo výške **616,08 Eur/mesiac** (slovom: šesťstošesťnásť eur a osem centov) (ďalej len „**Podnájomné**“).
2. Podnájomné je splatné mesačne pozadu za prechádzajúci kalendárny mesiac, a to na základe faktúry vystavenej zo strany Nájomcu s lehotou splatnosti 10 (desať) dní odo dňa jej doručenia Podnájomníkovi.

3. Prevádzkové náklady za služby spojené s užívaním Predmetu podnájmu (ďalej len „**Poplatky**“), budú predstavovať **3,18 %** z celkových prevádzkových nákladov hradených Nájomcom Prenajímateľovi a/alebo tretím osobám za služby spojené s užívaním Nebytových priestorov a Spoločných priestorov.
4. Poplatky bude Nájomca fakturovať Podnájomníkovi mesačne pozadu za predchádzajúci mesiac, a to spolu s faktúrou za Podnájomné podľa bodu 2. tohto článku Zmluvy. Podnájomník je oprávnený požadovať od Nájomcu preukázanie opodstatnenosti vyúčtovania Poplatkov.
5. Nájomca a Podnájomník sa dohodli, že výška Podnájomného podľa bodu 1. tohto článku Zmluvy a výška Poplatkov vypočítaná podľa bodu 3. tohto článku Zmluvy, sa môže zmeniť v prípade úpravy výšky nájomného a poplatkov za služby podľa Nájomnej zmluvy, pričom o zmene výšky Podnájomného a Poplatkov je Nájomca povinný bezodkladne informovať Podnájomníka.
6. Zmluvné strany sa dohodli na bezhotovostnej forme úhrady Podnájomného a Poplatkov.

V.

Skončenie podnájmu

1. Podnájom môže skončiť pred uplynutím času podľa ustanovenia článku III. Zmluvy písomnou výpoveďou, a to ktoroukoľvek Zmluvnou stranou bez uvedenia dôvodu. Podnájom sa skončí uplynutím výpovednej lehoty 1 (jedného) mesiaca, ktorá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorej bola doručená výpoveď.
2. Podnájom sa končí aj skončením nájmu v zmysle Nájomnej zmluvy, pokiaľ skončenie nájmu nastane pred 31. 01. 2024.
3. Podnájomník je povinný vypratať Predmet podnájmu najneskôr v deň skončenia podnájmu.

VI.

Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti, ktoré nie sú upravené v tejto Zmluve, sa riadia ustanoveniami Zákona, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, ako aj ostatnými právnymi predpismi platnými na území SR.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami. Zmluva je povinne zverejňovaná zmluvou v zmysle ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov, ktorá v zmysle ustanovenia § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
3. Ak sa niektorá časť tejto Zmluvy stane neplatnou, nespôsobuje táto skutočnosť neplatnou celú Zmluvu. Zmluvné strany sa dohodli, že v takomto prípade vynaložia maximálne úsilie na konvalidáciu neplatnej časti Zmluvy.
4. Akékoľvek zmeny a doplnky Zmluvy je možné vykonať iba po vzájomnej dohode Zmluvných strán písomne vo forme očíslovaného dodatku k tejto Zmluve.

5. Zmluvné strany sa výslovne dohodli na vysporiadaní predchádzajúcich vzájomných vzťahov tak, že na úpravu právnych vzťahov Zmluvných strán vrátane úhrady Podnájomného a Poplatkov:
 - a) za obdobie faktického užívania priestorov Podnájomníkom od 01. 03. 2023 do 30. 04. 2023, sa primerane vzťahuje pôvodná Zmluva o podnájme nebytových priestorov uzatvorená medzi Zmluvnými stranami dňa 30. 08. 2016,
 - b) za obdobie faktického užívania priestorov Podnájomníkom od 01. 05. 2023 do dňa predchádzajúceho dňu nadobudnutia účinnosti Zmluvy, sa primerane vzťahuje táto Zmluva.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, so Zmluvou sa oboznámili, s jej obsahom súhlasia a na dôkaz svojej slobodnej a vážnej vôle pripájajú svoje podpisy.
7. Táto Zmluva je vyhotovená v 3 (troch) rovnopisoch v rozsahu 4 (štyroch) strán, pričom Nájomca obdrží 2 (dva) rovnopisy Zmluvy a Podnájomník obdrží 1 (jeden) rovnopis Zmluvy.

V Bratislave dňa

Nájomca:

.....
Slovak Business Agency

Mgr. Martin Holák, PhD.
generálny riaditeľ

Podnájomník:

.....
Národný holdingový fond s. r. o.

Mgr. Martin Holák, PhD.
konateľ