

ZMLUVA O PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. 13/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
konajúc: Ing. Richard Bednár, PhD., MBA – predseda predstavenstva
Mgr. et Mgr. Marek Machata – 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

Slovenská inšpekčná spoločnosť s. r. o.

právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným
sídlo: Vrádište 191, 908 49 Vrádište
konajúc: Michal Herényi
IČO: 55657575
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 do podnájmu nebytové priestory špecifikované v odseku 2.2 tejto zmluvy, na ich dočasné užívanie za podmienok uvedených v tejto zmluve a podnájomca sa zaväzuje užívať nebytové priestory v súlade s touto zmluvou a platiť dohodnuté nájomné.

- 2.2 Predmetom podnájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa v Dome kultúry Ružinov, stavba so súpisným číslom 2747, katastrálne územie Ružinov, na adrese Ružinovská 28, 820 09 Bratislava, a to: Miestnosť č. 207 nachádzajúca na prvom poschodí o výmere 39,00 m²; (ďalej spolu aj ako „nebytový priestor“ alebo „nebytové priestory“)

Článok III Účel podnájmu

- 3.1 Účelom podnájmu je užívanie nebytových priestorov nasledovne: **kancelária**
- 3.2 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 01.10.2023 do 31.12.2024**.
- 4.2 V prípade záujmu o predĺženie doby podnájmu podľa tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že podnajíomca je povinný požiadať nájomcu o jej predĺženie písomne aspoň jeden mesiac pred uplynutím doby podnájmu, nájomca však nie je ani v tom prípade povinný žiadosť akceptovať.

Článok V Výška a splatnosť nájomného a platieb za služby

- 5.1 Podnajíomca je povinný uhrádzať nájomné a platby za služby spojené s podnájmom nebytových priestorov, a to nasledovne:

- nájomné vo výške 7,70 EUR za m²/mesačne, t.j. pri výmere nebytových priestorov (39,00 m²) spolu 300,30 EUR/mesačne.

- mesačné zálohové platby za služby spojené s podnájmom (ďalej len „platby za služby“) podľa bodu 5.2 tejto zmluvy.

- 5.2 Mesačná výška platieb podnajíomcu je nasledovná:

a) nájomné podľa bodu 5.1 tejto zmluvy	300,30 EUR
b) zálohová platba za spotrebu elektrickej energie vo výške	14,70 EUR
c) zálohová platba za vodné a stočné vo výške	1,20 EUR
d) zálohová platba za zrážkovú vodu	1,30 EUR
e) zálohová platba za vykurovanie (vyúčtovanie sa vykoná ročne po uplynutí vyúčtovacieho obdobia, po tom, čo nájomca obdrží vyúčtovanie od dodávateľa, a to podľa prepočtu plochy priestoru k ploche celého objektu)	44,70 EUR
f) zálohová platba za odvoz a likvidáciu odpadu vo výške	1,20 EUR

Nájomné a platby za služby za nebytové priestory spolu za mesiac:

363,40 EUR

- 5.3 K nájomnému a platbám za služby sa uplatňuje DPH v zmysle zákona.
- 5.4 Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnej inflačnej doložke (ďalej len „inflačná doložka“): nájomca je oprávnený 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. Prvýkrát je nájomca oprávnený postupom podľa tohto bodu zvýšiť nájomné od 01.01.2023.
- 5.5 Nájomca je oprávnený upraviť jednostranne výšku platieb za služby spojené s podnájomom nebytových priestorov, a to podľa zúčtovania skutočnej spotreby danej služby a výšky cien za dané služby. Takto upravené platby za služby je podnájomca povinný začať hradiť počnúc mesiacom nasledujúcim po mesiaci, v ktorom mu nájomca predmetnú úpravu písomne oznámil.
- 5.6 Podnájomca je povinný hradiť nájomné a platby za služby na základe tejto zmluvy pravidelne za daný mesiac najneskôr do 15-teho dňa daného mesiaca, a to bezhotovostným prevodom na hore uvedený účet nájomcu.
- 5.7 Podnájomca je povinný spolu s prvým nájomným uhradiť aj kauciu vo výške jednomesačného nájomného. Kaucia musí byť uhradená počas celej doby trvania podnájmu. Kaucia slúži na uspokojenie prípadných pohľadávok nájomcu voči podnájomcovi, s ktorých úhradou je podnájomca v omeškaní. V rozsahu, v ktorom sa kaucia nepoužije, bude do 30 dní po skončení podnájmu vrátená podnájomcovi.
- 5.8 V prípade, že sa podnájomca dostane do omeškania s úhradou akýchkoľvek platieb podľa tejto zmluvy, môže nájomca uplatniť voči podnájomcovi zmluvnú pokutu, a to vo výške 0,05 % z dlžnej sumy 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 nebytové priestory inak, ako je stanovené v článku III tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu. Podnájomca nesmie prenechať nebytové priestory do užívania 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, povolenie či iný úkon (napr. stavebné povolenie 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 obvyklú údržbu zabezpečí podnájomca na vlastné náklady. Zároveň sa podnájomca zaväzuje uhradiť náklady, ktoré vznikli neprímeraným užívaním nebytových priestorov a jeho zariadení a vybavenia. Pod pojmom drobné opravy a obvyklá údržba sa rozumie:
- drobnou opravou sa rozumie oprava resp. výmena drobných súčiastok a jednotlivých predmetov, zariadení alebo vybavenia do hodnoty 20,- EUR za každý kus,
 - obvyklou údržbou sa rozumejú 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 a údržby, ktoré má nájomca vykonať (teda iné ako podľa bodu 7.3 tejto zmluvy) 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 a je povinný ju nahradiť.
- 7.5 Podnájomca sa zaväzuje prispôbiť režim prevádzky svojej činnosti otváracím hodinám Domu kultúry Ružinov a prevádzkovému poriadku nájomcu a dodržiavať jeho bezpečnostné a protipožiarne opatrenia. Podnájomca je povinný poskytnúť nájomcovi v zapečatenej obálke 1 kus náhradného kľúča od nebytových priestorov.
- 7.6 Podnájomca si vo vlastnom záujme poistí vlastný majetok v nebytových priestoroch. Podnájomca nesie plnú zodpovednosť za veci vnesené do nebytových priestorov, za tieto nenesie nájomca žiadnu zodpovednosť.
- 7.7 Podnájomca sa zaväzuje užívať nebytové priestory v rozsahu a spôsobom dohodnutom v tejto zmluve, a v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, normami ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarinými 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 požiarmi (najmä § 4, 5, 8 a § 9 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi, 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 nebytových priestoroch, v zmysle ktorých bude zabezpečovať bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci, požiarnu ochranu v nebytových priestoroch a za tieto 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 užívania nebytových priestorov podnájomcom bude nachádzať v nebytových priestoroch, je podnájomca povinný bezodkladne hlásiť nájomcovi.
- 7.8 Podnájomca je povinný bezodkladne písomne oznámiť nájomcovi všetky skutočnosti, ktoré majú vplyv na riadne plnenie predmetu zmluvy, t. j. zmenu adresy, mená kontaktných osôb, zmeny v živnostenskom registri resp. obchodnom registri a pod.

- 7.9 Podnájomca umožní nájomcovi po predchádzajúcom ohlásení skontrolovať stav nebytových priestorov a ich využívanie v súlade s účelom tejto zmluvy.
- 7.10 Po skončení podnájmu je podnájomca povinný odovzdať nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
- 7.11 V prípade, ak dôjde k porušeniu povinnosti uvedenej v bode 7.2 tejto zmluvy, teda podnájomca vykoná stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu, podnájomca sa zaväzuje uhradiť nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 3 000,- eur.
- 7.12 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 VIII **Skončenie zmluvného vzťahu**

- 8.1 Nájom podľa tejto zmluvy zaniká:
- a) uplynutím času, na ktorý sa zmluva uzatvára,
 - b) na základe písomnej dohody medzi podnájomcom a nájomcom,
 - c) uplynutím výpovednej doby v prípade písomnej výpovede,
 - d) zánikom nebytových priestorov,
 - e) zánikom podnájomcu bez právneho nástupcu
 - f) odstúpením od zmluvy zo strany nájomcu.
- 8.2 Ktorákoľvek zo zmluvných strán je oprávnená písomne zmluvu vypovedať aj bez uvedenia výpovedného dôvodu, pričom výpovedná doba je v takomto prípade dva mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď riadne doručená.
- 8.3 Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť riadne doručená na adresu druhej zmluvnej strany, ktorá je uvedená v článku I tejto zmluvy, prípadne na inú adresu oznámenú zmluvnou stranou.
- 8.4 Nájomca je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, ak podnájomca porušil povinnosť podľa tejto zmluvy a nevykonal nápravu ani do 7 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy nájomcu.
- 8.5 Podnájomca je povinný nebytové priestory riadne odovzdať ku dňu uplynutia doby podnájmu. V prípade, ak nedôjde k riadnemu odovzdaniu nebytových priestorov do 7 dní odo dňa uplynutia doby podnájmu, je podnájomca povinný uhradiť nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 1 000,- EUR.

Článok IX **Záverečné ustanovenia**

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

- 9.2 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.
- 9.3 Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv, kde sa zverejňuje v plnom znení. Táto zmluva sa vyhotovuje v slovenskom jazyku v 3 rovnopisoch, z ktorých 1 obdrží podnájomca a 2 nájomca.
- 9.4 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: 27.09.2023

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

Za nájomcu:

V Bratislave dňa: 27.09.2023

CULTUS Ružinov, a.s.
Mgr. et Mgr. Marek Machata
člen predstavenstva

Za podnájomcu:

V Bratislave dňa: 28.09.2023

Slovenská inšpekčná spoločnosť s. r. o.
Michal Herényi