

Zmluva o podnájme nebytových priestorov a nehnuteľností č. TR-Z-M-DUP-63/2025

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení (ďalej len „**Zákon o nájme a podnájme**“) a podľa ustanovení §§ 663 až 684 a § 720 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení (ďalej len „**Občiansky zákonník**“) a v súlade s VZN č. 9/2015 mestskej časti Bratislava – Ružinov z 3. novembra 2015, ktorým sa vydáva Trhový poriadok pre trhoviská na území mestskej časti Bratislava - Ružinov (ďalej len „**Zmluva**“) medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

Nájomca

Obchodné meno:	Trhoviská Ružinov, s. r. o.
sídlo:	Mierová 21, 827 05 Bratislava zapísaný v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, Oddiel: Sro, Vložka č.: 148014/B
bankové spojenie:	TATRA BANKA
číslo účtu:	SK53 1100 0000 0029 4888 8111
IČO:	53 342 291
DIČ:	2121341255
IČ pre DPH:	SK2121341255
zastúpený:	Ing. Alexandra Pagáčová - konateľka spoločnosti
kontakt:	konatel@trhoviskaruzinov.sk
obchodný styk:	JUDr. Richard Pittner
kontakt:	obchod@trhoviskaruzinov.sk

(ďalej len ako „**Nájomca**“)

a

Podnájomca

Obchodné meno:	Quintela Gastro s.r.o.
sídlo:	Trnavská cesta 112 A, 821 01 Bratislava -
bankové spojenie:	-
číslo účtu:	-
IČO:	52477801
DIČ:	2121058489
IČ DPH:	SK2121058489
zastúpený:	Martin Liška

(ďalej len ako „**Podnájomca**“)

(Nájomca a Podnájomca sú ďalej v texte označovaní aj ako „**Zmluvné strany**“ a jednotlivito ako „**Zmluvná strana**“)

Preambula

Nájomca ako nájomca uzatvoril dňa 18.12.2020 Zmluvu o komplexnom nájme majetku s Mestskou časťou Bratislava - Ružinov ako prenajímateľom (ďalej len „**Zmluva o komplexnom nájme**“), v zmysle ktorej má Nájomca v súlade s ust. § 9a ods. 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, na základe uznesenia miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Ružinov č.

310/XVII/2020 zo dňa 15.12.2020 v prenájme hnuiteľný i nehnuteľný majetok, ktorého zoznam a hodnota je špecifikovaná v prílohách tvoriacich neoddeliteľnú súčasť Zmluvy o komplexnom nájme (ďalej len „**Majetok**“).

Súčasťou Majetku podľa predchádzajúceho odseku je aj pozemok reg. „C“, parcela č.: 10568/47 , o výmere 1131 m², druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoría, evidovaný na liste vlastníctva č. 2120, Okres: Bratislava II, Obec: BA – m. č. RUŽINOV, k. ú.: Nivy, vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom (ďalej len „**Parcela 10568/47**“) a pozemok reg. „C“, parcela č.: 10568/40 , o výmere 420 m², druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoría, evidovaný na liste vlastníctva č. 2120, Okres: Bratislava II, Obec: BA – m. č. RUŽINOV, k. ú.: Nivy, vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom (ďalej len „**Parcela 10568/40**“);

Nájomca má záujem dať časť Parcely 10568/47 o výmere **240 m²** a časť Parcely 10568/40 o výmere **23,5 m²** do podnájmu za odplatu;

Podnájomca má záujem si časť Parcely 10568/47 o výmere **240 m²** a časť Parcely 10568/40 o výmere **23,5 m²** prenajať a riadne hradiť Nájomcovi nájomné vo výške podľa tejto Zmluvy.

Článok I. Predmet podnájmu

Nájomca na základe tejto Zmluvy dáva Podnájomcovi do podnájmu časť Parcely 10568/47 o výmere **240 m²** a časť Parcely 10568/40 o výmere **23,5 m²** podľa Prílohy č. 2 – grafický náčrt, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy (ďalej len „**Pozemok**“) za podmienok podľa tejto Zmluvy a Podnájomca sa týmto zaväzuje hradiť za podnájom Pozemku nájomné podľa Článku IV tejto Zmluvy.

Článok II. Účel podnájmu

1. Podnájomca sa zaväzuje Pozemok v podnájme užívať výlučne za účelom umiestnenia **prenájom pozemku - terasa**, ktoré toho času Podnájomca prevádzkuje. Podnájomca je oprávnený Pozemok využívať len a výlučne za účelom podľa tohto Článku II. ods. 1 tejto Zmluvy, pričom za žiadnych okolností nie je oprávnený na Pozemku vykonávať akékoľvek stavebné práce bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu.

2. Podnájomca prehlasuje, že bol oboznámený s Pozemkom a s jeho stavom a preberá ho v stave, v akom sa v čase podpisu tejto Zmluvy nachádza.

Článok III. Doba podnájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že túto Zmluvu uzatvárajú na dobu určitú, a to na obdobie **od 1.1.2025 do 31.12.2025**. Zmluvné strany súhlasia, že túto Zmluvu môžu po vzájomnej dohode písomne predĺžiť, a to formou písomného a očíslovaného dodatku.

2. Podnájomca je oprávnený Pozemok užívať odo dňa nadobudnutia platnosti a účinnosti tejto Zmluvy v zmysle Článku VII. ods. 4 tejto Zmluvy.

Článok IV. Nájomné

1. Nájomca poskytuje Podnájomcovi Pozemok do užívania na dohodnutý účel odplatne, a to za nájomné určené dohodou Zmluvných strán, t. j. v sume **8 EUR za 1 m² mesačne a to za mesiace apríl až september (ďalej len ako letné obdobie) a v sume 1 EUR za 1 m² mesačne a to za mesiace október až marec (ďalej len ako zimné obdobie)**, čo za celú výmeru prenajatých Pozemkov (**263,5 m²**) predstavuje sumu **2100 EUR** mesačne počas letného obdobia a za celú výmeru prenajatých pozemkov (263,5 m²) predstavuje sumu 263,50 EUR mesačne počas zimného obdobia, (ďalej spolu len „**Nájomné**“).
2. Podnájomca je povinný mesačne hradiť Nájomcovi Nájomné na účet Nájomcu uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, pričom Nájomné je splatné vždy piaty (5) kalendárny deň mesiaca, za ktorý sa Nájomné platí.
3. Podnájomca sa zaväzuje uhrádzať Nájomné v lehotách určených v zmysle tejto Zmluvy a v zmysle Prílohy č. 1.
4. Nájomca má právo zmeniť výšku Nájomného v priebehu platnosti a účinnosti tejto Zmluvy v prípade zmeny vstupných nákladov Nájomcu (napr. zvýšenie nájomného za Majetok zo strany vlastníka alebo MČ Ružinov ako prenajímateľa) a zmien príslušných právnych predpisov, ako aj v prípade, ak v dôsledku objektívnych skutočností vzrastie suma trhového nájomného v danej lokalite.
5. V prípade, ak je Podnájomca v omeškaní s úhradou Nájomného a/alebo Nákladov za služby a/alebo Nákladov za elektrickú energiu, Podnájomca je povinný zaplatiť Nájomcovi spolu s úhradou uvedených platieb a nákladov aj úrok z omeškania vo výške 0,025% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania Podnájomcu s platbou. V prípade, ak je Podnájomca v omeškaní s úhradou Nákladov za služby a/alebo Nákladov za elektrickú energiu alebo s úhradou Nájomného o viac ako 7 kalendárnych dní, platí, že Nájomca je oprávnený Podnájomcu od týchto služieb odpojiť, a to aj bez predchádzajúceho písomného oznámenia. Nájomca je tiež oprávnený zakázať takémuto Podnájomcovi predaj a to až do uhradenia Nákladov za služby alebo Nákladov za elektrickú energiu alebo Nájomného. Podnájomca je povinný za každé opätovné napojenie uhradiť Nájomcovi pokutu v sume 50 EUR.

Článok V. Skončenie podnájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvný vzťah založený touto Zmluvou môže skončiť jedným z nasledovných spôsobov:
 - a) uplynutím dohodnutej doby podnájmu,
 - b) písomnou dohodou oboch Zmluvných strán,
 - c) písomnou výpoveďou zo strany Nájomcu bez uvedenia dôvodu s výpoveďnou lehotou v trvaní jedného kalendárneho mesiaca,
 - d) písomnou výpoveďou zo strany Nájomcu s okamžitou platnosťou z dôvodu porušenia ktorejkoľvek povinnosti podľa tejto Zmluvy, pričom Podnájomca bol Nájomcom písomne upozornený na to, že došlo k porušeniu zmluvnej povinnosti zo strany Podnájomcu a bol vyzvaný, aby od porušenia upustil, resp. aby napravil dôsledky takéhoto porušenia, a tento napriek upozorneniu a výzve od porušenia neupustil, resp. nenapravil dôsledky porušenia, resp. sa porušenia dopustil opätovne,
 - e) písomnou výpoveďou zo strany Nájomcu s okamžitou platnosťou v prípade porušenia akejkoľvek povinnosti Podnájomcu vyplývajúcej zo zákona v súvislosti s plnením podľa tejto Zmluvy alebo v prípade porušenia ktorejkoľvek povinnosti vyplývajúcej z Článku II. a z Článku IV. tejto Zmluvy,

- f) písomnou výpoveďou zo strany Podnájomcu bez uvedenia dôvodu s výpovednou lehotou v trvaní troch kalendárnych mesiacov,
- g) písomnou výpoveďou zo strany Podnájomcu s výpovednou lehotou v trvaní jedného kalendárneho mesiaca v prípade, ak Podnájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si Pozemok prenajal alebo v prípade, ak sa Pozemok stane bez zavinenia Podnájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie.

2. V prípade ukončenia zmluvného vzťahu zo strany Nájomcu výpoveďou z dôvodu porušenia povinností Podnájomcu podľa tejto Zmluvy má Nájomca nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške už zaplateného Nájomného za daný mesiac, v ktorom dôjde k vypovedaniu Zmluvy. Podnájomca teda nemá nárok na vrátenie zaplateného Nájomného, ktoré sa použije na úhradu zmluvnej pokuty v prospech Nájomcu.

Článok VI.

Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. Podnájomca je povinný odovzdať Pozemok Nájomcovi ku dňu skončenia zmluvného vzťahu založeného touto Zmluvou, o čom Zmluvné strany spíšu písomný protokol. V prípade, ak je Podnájomca v omeškaní s odovzdaním Pozemku Nájomcovi podľa predchádzajúcej vety, Nájomca je oprávnený nárokovať si od Podnájomcu úhradu alikvotnej čiastky nájomného za každý aj začatý deň omeškania; tým nie je dotknuté právo Nájomcu na náhradu škody.

2. Podnájomca sa zaväzuje pred ukončením zmluvného vzťahu dať Pozemok do stavu, v akom ho prebral a odstrániť z neho všetky a akékoľvek predmety, vrátane sedenia, ktoré nie sú vlastníctvom Nájomcu, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak. Ak by však Nájomca netrval na tom, aby Podnájomca dal Pozemok do pôvodného stavu, v akom ho prebral, písomne to oznámi Podnájomcovi.

3. Podnájomca nie je za žiadnych okolností oprávnený dať Pozemok do ďalšieho podnájmu akejkoľvek tretej osobe.

4. Podnájomca sa zaväzuje zabezpečiť údržbu Pozemku v riadnom užívateľom stave a zároveň sa zaväzuje využívať všetky prostriedky na zabezpečenie ochrany Pozemku. Podnájomca je povinný udržiavať Pozemok v podnájme čistý a upravený.

5. Podnájomca sa zaväzuje dbať na to, aby nedošlo k poškodeniu alebo zneužitiu Pozemku z hľadiska ochrany životného prostredia.

6. Podnájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Nájomcovi hrozbu vzniku škody na Pozemku.

7. Počas celej doby platnosti a účinnosti tejto Zmluvy je Podnájomca povinný užívať Pozemok a zaobchádzať s ním so starostlivosťou riadneho hospodára tak, aby Nájomcovi nevznikla žiadna škoda na Pozemku.

Článok VII.

Záverečné ustanovenia

1. Na vzťahy medzi Zmluvnými stranami, ktoré nie sú výslovne upravené touto Zmluvou sa vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.

2. Akékoľvek zmeny tejto Zmluvy môžu byť vykonané len v písomnej podobe formou číslovaných dodatkov a musia byť podpísané oboma Zmluvnými stranami.

3. Zmluva je vyhotovená v troch (3) vyhotoveniach pričom Nájomca obdrží dve (2) vyhotovenia a Podnájomca jedno (1) vyhotovenie.

4. Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania štatutárnymi zástupcami oboch Zmluvných strán.

5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a bez výhrad s ňou v plnom rozsahu súhlasia. Zmluvné strany uzavierajú túto Zmluvu slobodne a vážne, v súlade so zásadami dobrých mravov a poctivého obchodného styku a prehlasujú, že ich vôľa nie je ničím obmedzená. Ako prejav súhlasu s celým obsahom tejto Zmluvy ju Zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi.

Za Nájomcu:

Dátum: 2.1.2025

Za Podnájomcu:

Dátum: 2.1.2025

Trhoviská Ružinov, s.r.o.
Ing. Alexandra Pagáčová

Martin Liška

PRÍLOHA č. 1

**k Zmluve o podnájme nebytových priestorov a nehnuteľnosti číslo: TR-Z-M-DUP-63/2025
splátkový kalendár úhrad za nájomné**

Podnájomca: **Quintela Gastro s.r.o.**

Nehnutelnosť: **Parcela č. 10568/47 - 23,5 m2, Quintela Gastro s.r.o.**

Číslo účtu pre platby: SK53 1100 0000 0029 4888 8111

Variabilný symbol (VS): 52477801

Špecifický symbol (ŠS): mmrrrr (mesiac a rok)

Konštantný symbol (KS): 0308

Poznámka pre príjemcu: názov príjemcu, miesto, obdobie

Predmet dodania	Obdobie dodania od - do	Dátum splatnosti	Suma EUR bez DPH	DPH %	Suma EUR celkom
Nájom	1.1.2025 - 31.1.2025	5.1.2025	263.50	0	263.50
Nájom	1.2.2025 - 28.2.2025	5.2.2025	263.50	0	263.50
Nájom	1.3.2025 - 31.3.2025	5.3.2025	263.50	0	263.50
Nájom	1.4.2025 - 30.4.2025	5.4.2025	2,100.00	0	2,100.00
Nájom	1.5.2025 - 31.5.2025	5.5.2025	2,100.00	0	2,100.00
Nájom	1.6.2025 - 30.6.2025	5.6.2025	2,100.00	0	2,100.00
Nájom	1.7.2025 - 31.7.2025	5.7.2025	2,100.00	0	2,100.00
Nájom	1.8.2025 - 31.8.2025	5.8.2025	2,100.00	0	2,100.00
Nájom	1.9.2025 - 30.9.2025	5.9.2025	2,100.00	0	2,100.00
Nájom	1.10.2025 - 31.10.2025	5.10.2025	263.50	0	263.50
Nájom	1.11.2025 - 30.11.2025	5.11.2025	263.50	0	263.50
Nájom	1.12.2025 - 31.12.2025	5.12.2025	263.50	0	263.50

Za Nájomcu:

Dátum: 2.1.2025

Za Podnájomcu:

Dátum: 2.1.2025

Trhoviská Ružinov, s.r.o.
Ing. Alexandra Pagáčová

Martin Liška

