

# ZMLUVA O DOČASNOM PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. 15/NZK/2025/01

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

---

## Článok I.

### Zmluvné strany

#### 1.1. Nájomca

**Obchodné meno:** CULTUS Ružinov, a.s.  
**Sídlo:** Ružinovská 28, 820 09 Bratislava  
**IČO:** 35 874 686  
**DIČ:** 2021773941  
**IČ DPH:** SK2021773941  
**Bankové spojenie:** Tatra banka, a.s.  
**Číslo účtu:** 2626705802/1100  
**Číslo IBAN:** SK32 1100 0000 0026 2670 5802  
**Variabilný symbol:** vid' „číslo faktúry“  
**Registrácia:** v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka č. 3262/B

(ďalej len „nájomca“)

#### 1.2 Podnájomca **Hulinová Jana**

**právna forma:** SZČO  
**sídlo:** Skalité 526, 023 14 Skalité  
**konajúc:** Vladimír Najdek  
**IČO:** 50426117  
Nie je platca DPH

(ďalej len „podnájomca“ alebo spolu ako „zmluvné strany“)

## Článok II.

### Predmet zmluvy

- 2.1. Touto zmluvou sa nájomca zaväzuje prenechať za odplatu podnájomcovi nebytový priestor, špecifikovaný v bode 2.2 tejto zmluvy, na dočasné užívanie za podmienok uvedených v tejto zmluve a podnájomca sa zaväzuje tento užívať v súlade s touto zmluvou a zaplatiť dohodnuté nájomné.
- 2.2. Predmetom podnájmu sú nebytové priestory v Dome kultúry Ružinov, budova so súpisným číslom: 2747, postavená na parcele č. 1090/2 zapísaná na liste vlastníctva č.

2684, katastrálne územie: Ružinov (805556), obec Bratislava – Mestská časť Ružinov, okres Bratislava II, a to: časť dolného vestibulu vo výmere 254,15 m<sup>2</sup>, (ďalej aj „predmet podnájmu“).

### Článok III.

#### Účel a doba podnájmu

- 3.1. Podnájomca bude predmet podnájmu využívať výlučne na tento účel: **predajné trhy**
- 3.2. Podnájomca je povinný zdržať sa akejkoľvek činnosti, ktorá je v rozpore s právnymi predpismi Slovenskej republiky. V prípade porušenia dohodnutého účelu podnájmu, alebo v prípade, ak podnájomca v predmete podnájmu vykonáva činnosť, ktorá napĺňa znaky protiprávnosti, je nájomca oprávnený od zmluvy odstúpiť.
- 3.3. Doba podnájmu je definovaná v bode 4.1.

### Článok IV.

#### Výška a splatnosť nájomného

- 4.1. Výška nájomného je stanovená dohodou zmluvných strán, a to nasledovne:

Dátum	Miestnosť	Cena/h	Od – do	Počet h.	SPOLU v EUR	Pozn.
29.01.2025	Časť dolného vestibulu		08:00 – 20:00	12	270,00,- EUR	
<b>SPOLU</b>					<b>270,00,- EUR</b>	

/Cena nájmu 270,00 EUR vrátane pivných stolov bola schválená členmi predstavenstva dňa 23.01.2025./

Uvedené sumy sú bez DPH.

- 4.2. Podnájomca je povinný uhradiť nájomné, do 14 dní odo dňa vystavenia faktúry. Nájomca vystaví faktúru po uplynutí doby podnájmu.
- 4.3. Podnájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy písomným oznámením doručeným nájomcovi v prípade, ak toto písomné oznámenie nájomcovi doručí najneskôr 10 dní pred dňom, kedy má začať doba podnájmu (v takom prípade nie je povinný uhradiť nájomcovi odstupné ani náhradu). Podnájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy písomným oznámením doručeným nájomcovi aj v prípade, ak doručí písomné oznámenie nájomcovi najneskôr 1 deň pred dňom, kedy má začať doba podnájmu, ak zároveň najneskôr 1 deň pred dňom, kedy má začať doba podnájmu uhradí odstupné vo výške

50% nájomného uvedeného v bode 4.1. tejto zmluvy. Podnájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy písomným oznámením doručeným nájomcovi aj v prípade, ak doručí písomné oznámenie nájomcovi neskôr ako 1 deň pred dňom, kedy má začať doba podnájmu, ak zároveň najneskôr v deň začatia doby podnájmu uhradí odstupné vo výške 100% nájomného uvedeného v bode 4.1. tejto zmluvy.

- 4.4. V prípade omeškania podnájomcu s úhradou akéhokoľvek záväzku voči nájomcovi, bude podnájomca povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške 5,5% p.a. z dlžnej sumy.

## **Článok V.**

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

- 5.1. Nájomca odovzdá podnájomcovi predmet podnájmu v stave spôsobilom na užívanie podľa tejto zmluvy a podnájomca sa zaväzuje odovzdať predmet podnájmu po ukončení podnájmu v stave v akom ho prevzal. Podnájomca plne zodpovedá za škody na predmete podnájmu, ktoré svojím konaním, resp. nekonaním zaviniť sám, alebo osoby, ktoré sa v predmete podnájmu zdržovali alebo do neho vstupovali z dôvodu činnosti podnájomcu v predmete podnájmu.
- 5.2. Podnájomca nie je oprávnený využívať predmet podnájmu inak, ako je stanovené v článku III tejto zmluvy. Podnájomca nesmie prenechať predmet podnájmu do užívania tretej osobe. Podnájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani úpravy inžinierskych sietí.
- 5.3. Podnájomca je povinný predmet podnájmu počas jeho užívania, ako aj po skončení doby podnájmu riadne uzamknúť a konať tak, aby nedošlo ku škode na predmete podnájmu, či na ďalšom majetku. Podnájomca sa zaväzuje prispôbiť prevádzkovému poriadku nájomcu a dodržiavať jeho bezpečnostné a protipožiarne opatrenia.
- 5.4. Podnájomca sa zaväzuje užívať predmet podnájmu 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 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 predmete podnájmu, v zmysle ktorých bude

zabezpečovať bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci, požiarnu ochranu v predmete podnájmu a za tieto v plnej miere zodpovedať. Za týmto účelom sa podnajíomca zaväzuje zabezpečiť školenia svojich zamestnancov z právnych a ostatných predpisov na zaistenie bezpečnosti na ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarom 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 dobe podnájmu bude nachádzať v predmete podnájmu, je podnajíomca povinný bezodkladne hlásiť nájomcovi.

- 5.5. Podnajíomca nie je oprávnený užívať vybavenie predmetu podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu. Rovnako tak podnajíomca nie je oprávnený sťahovať a premiestňovať nábytok a iné vybavenie v predmete podnájmu – podnajíomca môže premiestniť nábytok len v prípade, ak tento po skončení doby podnájmu uvedenie do pôvodnej pozície.
- 5.6. V prípade, ak dôjde zo strany podnajíomcu k porušeniu povinnosti uvedenej v tejto zmluve, je nájomca oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť a zároveň je oprávnený požadovať od podnajíomcu aj zaplatenie zmluvnej pokuty za každé jedno porušenie zmluvy, a to vo výške 200,- EUR. Podnajíomca je povinný zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety uhradiť do 10 dní odo dňa doručenia výzvy na zaplatenie.
- 5.7. Uplatnením práva na zmluvnú pokutu podľa tejto zmluvy, 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.
- 5.8. Podnajíomca 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.
- 5.9. Podnajíomca umožní nájomcovi po predchádzajúcom ohlásení skontrolovať stav predmetu podnájmu a jeho využívanie v súlade s účelom tejto zmluvy.
- 5.10. Podnajíomca je povinný veci, ktoré sú mu poskytnuté do nájmu v zmysle bodu 4.6. tejto zmluvy riadne opatrovať, zaobchádzať s nimi šetrne, predchádzať škodám, ktoré by na nich mohli vzniknúť, alebo ktoré by nimi boli spôsobené. V prípade porušenia povinnosti podľa predchádzajúcej vety je podnajíomca povinný nahradiť škodu, ktorá porušením povinnosti vznikla. Podnajíomca je povinný veci, ktoré sú mu poskytnuté do nájmu v zmysle bodu 4.6. tejto zmluvy vrátiť v najneskôr po uplynutí času, na ktoré si ich prenajal, a to v stave v akom ich prevzal. V prípade porušenia povinnosti podľa predchádzajúcej vety je nájomca oprávnený uplatniť si právo na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške odplaty za nájom veci, ktorej sa porušenie povinnosti týka (podľa bodu 4.6. tejto zmluvy) a zároveň je podnajíomca povinný nahradiť škodu, ktorá porušením povinnosti vznikla.

## **Článok VI.**

### **Záverečné ustanovenia**

- 6.1. Zmluvné strany sa v súlade s ust. § 262 ods. 2 Obchodného zákonníka dohodli, že ich záväzkový vzťah založený touto zmluvou sa spravuje Obchodným zákonníkom.
- 6.2. 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.
- 6.3. Táto zmluva sa vyhotovuje v slovenskom jazyku v 3 rovnopisoch, z ktorých 1 rovnopis obdrží podnájomca a 2 nájomca. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv, kde sa zverejňuje v plnom znení.
- 6.4. 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:

Za podnájomcu:

V Bratislave dňa: 21.01.2025

V Bratislave dňa: 21.01.2025

---

**CULTUS Ružinov, a.s.**

Ing. Richard Bednár

Riaditeľ

---

Vladimír Najdek