

## Zmluva o podnájme časti pozemku č. 42/Z/2024/01

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

### Článok I Zmluvné strany

<b>1.1 Nájomca</b>	<b>CULTUS Ružinov, a.s.</b>
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
Registrácia: (ďalej len "nájomca")	v Obchodnom registri na Mestskom súde Bratislava III, oddiel: Sa, vložka č. 3262/B

<b>1.2 Podnájomca</b>	<b>M &amp; M Jurišta s. r. o.</b>
právna forma:	spoločnosť s ručením obmedzeným
sídlo:	Hrachová 18, 821 05 Bratislava
konajúc:	Ing. Tomáš Hubocký
IČO:	46466801
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) uzatvorí so spoločnosťou CULTUS Ružinov, a .s. (nájomcom) zmluvu, v zmysle ktorej prenecháva prenajímateľ nájomcovi do užívania nehnuteľnosť vymedzenú v článku II bod 2.2 tejto zmluvy a nájomca je v zmysle danej zmluvy oprávnený predmet nájmu – časť pozemku poskytnúť do užívania tretej osobe (podnájomcovi), teda uzatvárať k predmetu nájmu zmluvu o podnájme.

### Článok II Predmet zmluvy

- Touto zmluvou sa nájomca zaväzuje prenechať za odplatu podnájomcovi do podnájmu časť pozemku, špecifikované v odseku 2.2 tejto zmluvy, na ich dočasné užívanie za podmienok uvedených v tejto zmluve a podnájomca sa zaväzuje užívať časť pozemku v súlade s touto zmluvou a platiť dohodnuté nájomné.
- Predmetom podnájmu je časť pozemku Domu 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 pozemku parcel. číslo 1090/1 o výmere 13562 m<sup>2</sup>, o výmere prenajatej plochy **152,68 m<sup>2</sup> - vonkajšia letná terasa**, a pozemok parcel. číslo 1090/13 o výmere **141 m<sup>2</sup> - zastavaný stavbou súp. č. 5323**

### Článok III Účel podnájmu

- 3.1 Účelom podnájmu je užívanie nebytových priestorov nasledovne: **prevádzka reštaurácie**.
- 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 od **01.01.2025 do 31.12.2025**.

### Článok V Výška a splatnosť nájomného a platieb za služby

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

- nájomné za časť pozemku o výmere 141,00 m<sup>2</sup> vo výške 8,00 EUR za m<sup>2</sup>/mesačne, t.j. pri výmere miestnosti spolu 1 128,00 EUR/mesačne bez DPH

- nájomné za časť pozemku – **letná terasa** o výmere 152,68 m<sup>2</sup> vo výške 3,00 EUR za m<sup>2</sup>/mesačne, t.j. pri výmere miestnosti spolu 458,04 EUR/mesačne bez DPH

- platby za služby spojené podnájomom sú uvedené v bode 5.2 tejto Zmluvy.

- 5.2 Podnájomca je povinný uhrádzať:

- |   |              |
|---|--------------|
| a) nájomné vo výške   | 1 128,00 EUR |
| b) zálohovú platbu za elektrickú energiu vo výške   | 460,90 EUR   |
| c) zálohovú platbu za odvoz a likvidáciu odpadu vo výške                                    | 12,30 EUR    |
| d) zálohovú platbu za dodávku vody (vodné) a za odvádzanie odpadových vôd (stočné) vo výške | 52,08 EUR    |
| e) zálohovú platbu za odvádzanie zrážkovej vody vo výške                                    | 9,50 EUR     |
| f) zálohovú platbu za dodávku tepla a TÚV vo výške  | 141,50 EUR   |

(vyúčtovanie zálohových platieb za služby sa vykoná raz ročne po uplynutí vyúčtovacieho obdobia (ktorým je štandardne kalendárny rok), po tom, čo nájomca obdrží vyúčtovanie od dodávateľov služieb; zálohové platby za elektrickú energiu sa vyúčtujú podľa pomeru plochy predmetu podnájmu k ploche celého objektu, v ktorom sa predmet podnájmu nachádza (po odpočítaní spotreby nameranej podružnými meračmi v miestnostiach/objektoch, v ktorých sú nainštalované od celkovej spotreby v objekte, v ktorom sa predmet podnájmu nachádza), zálohové platby za odvádzanie zrážkovej vody, za dodávku tepla a TÚV sa vyúčtujú podľa pomeru plochy predmetu podnájmu k ploche celého objektu, v ktorom sa predmet podnájmu nachádza; zálohové platby za dodávku vody, za odvádzanie odpadových vôd a za odvoz a likvidáciu odpadu sa vyúčtujú podľa pomeru osobniti subjektov, ktoré užívajú objekt, v ktorom sa predmet podnájmu

nachádza; za tým účelom je podnájomca povinný oznámiť pri začatí podnájmu nájomcovi počet osôb, ktoré predmet podnájmu užívajú a zároveň je povinný oznámiť každú zmenu v počte osôb, a to do 30 dní od kedy taká zmena nastala; podnájomca je povinný uhradiť nájomcovi prípadný nedoplatok vyplývajúci z vyúčtovania do 30 dní odo dňa jeho doručenia podnájomcovi; nájomca je povinný uhradiť podnájomcovi prípadný preplatok vyplývajúci z vyúčtovania do 30 dní odo dňa jeho doručenia podnájomcovi)

Podnájomca mesačne uhradza spoločne (nájomné a zálohové platby za služby spojené s podnájomom) sumu vo výške **1 804,28 EUR bez DPH**

- 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.
- 5.5 Nájomca je oprávnený primerane jednostranne upraviť výšku zálohových platieb, a to podľa ceny služieb spojených s podnájomom a skutočnej spotreby týchto služieb podnájomcom. Úprava výšky zálohových platieb je účinná od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom je oznámenie nájomcu o úprave výšky zálohových platieb doručené podnájomcovi.
- 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 podnájmu nerušene užívať nebytové priestory v súlade s podmienkami stanovenými touto zmluvou.

## Článok VII Práva a povinnosti podnájomcu

- 7.1 Podnájomca nesmie užívať nebytové priestory inak, ako je stanovené v článku III tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu. Podnájomca nesmie prenechať do užívania 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 neprimeraným 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 Spoločenského domu Nivy 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 (vrátane opatrení a predpisov týkajúcich sa pandémie COVID-19, resp. iného ochorenia) 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 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 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.

8.2.1 Podnájomca je v lehote dvanástich mesiacov od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy oprávnený túto zmluvu písomne vypovedať len z týchto výpovedných dôvodov:

- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytové priestory prenajal;
- b) nebytové priestory sa stanú bez zavinenia podnájomcu nespôsobilé na dohovorené užívanie;
- c) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.

8.2.2 Nájomca je v lehote dvanástich mesiacov od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy oprávnený túto zmluvu písomne vypovedať, ak:

- a) podnájomca užíva nebytové priestory v rozpore so zmluvou;
- b) podnájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo platieb za služby;
- c) podnájomca, ktorý na základe zmluvy má nájomcovi poskytovať určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas;
- d) podnájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytové priestory, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;

- e) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytové priestory;
  - f) podnájomca prenechá nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu alebo užívania bez súhlasu nájomcu
- 8.2.3 Výpovedná doba v prípade výpovede podľa bodu 8.2.1 resp. 8.2.2 je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po mesiaci, v ktorom bola výpoveď riadne doručená.
- 8.3 Po uplynutí dvanástich mesiacov od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy je ktorákoľvek zo zmluvných strán oprávnená písomne zmluvu vypovedať aj bez uvedenia výpovedného dôvodu, pričom výpovedná doba je v takomto prípade dva mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po mesiaci, v ktorom bola výpoveď riadne doručená.
- 8.4 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.
- 8.5 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.
- 8.6 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 sa zverejňuje v centrálnom registri zmlúv a je účinná dňom nasledujúcim po dni je zverejnenia, ak už k danému dňu došlo k splneniu odkladacej podmienky účinnosti podľa bodu 9.5 tejto zmluvy, inak je účinná dňom splnenia odkladacej podmienky účinnosti podľa bodu 9.5 tejto zmluvy. 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.
- 9.5 Táto zmluva sa uzatvára s odkladacou podmienkou účinnosti, ktorou je uzavretie zmluvy medzi Mestskou časťou Bratislava-Ružinov (prenajímateľ) a nájomcom, v zmysle ktorej prenecháva prenajímateľ nájomcovi do užívania nehnuteľnosť vymedzenú v článku II bod 2.2 tejto zmluvy a nájomca je v zmysle danej zmluvy oprávnený predmet nájmu poskytnúť do užívania tretej osobe (podnájomcovi), teda uzatvárať k predmetu nájmu zmluvy o podnájme.

Za nájomcu:  
V Bratislave, dňa: 17.12.2024

---

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

Za nájomcu:  
V Bratislave, dňa: 17.12.2024

---

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

Za podnájomcu:  
V Bratislave, dňa: 27.12.2024

---

**M & M Jurišta s. r. o.**  
Ing. Tomáš Hubocký