

ZMLUVA O PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. 48/NZD/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 **CULTUS Ružinov, a.s.**

sídlo: Ružinovská 28, 820 09 Bratislava
konajúc: Ing. Richard Bednár, PhD, MBA – predseda predstavenstva
Ing. Martin Patoprstý – člen predstavenstva
IČO: 35 874 686
DIČ: 2021773941
bankové spojenie: Tatra banka, a. s.
BIC: TATRSKBX
IBAN: SK32 1100 0000 0026 2670 5802
Registrácia: v Obchodnom registri na Mestskom súde Bratislava III, oddiel: Sa, vložka č. 3262/B
(ďalej len "nájomca")

1.2 Podnájomca **Teatro Bratislava s.r.o.**

právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným
sídlo: Ružinovská 2747/28, 820 09 Bratislava
konajúc: Milan Vincourek
IČO: 35836521
DIČ: 2021671421
IČ DPH: SK2021671421
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 – nebytové priestory poskytnúť do užívania tretej osobe (podnájomcovi), teda uzatvárať k predmetu 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 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:
Miestnosť č. 216 na prvom poschodí o výmere 27,60 m²

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 od **01.01.2025 do 31.12.2028**.

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 miestnosť č. 216 o výmere 27,60 m² vo výške 10,00 EUR za m²/mesačne, t.j. pri výmere miestnosti spolu 276,00 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 | 276,00 EUR |
| b) zálohovú platbu za elektrickú energiu vo výške | 7,53 EUR |
| c) zálohovú platbu za odvoz a likvidáciu odpadu vo výške | 1,23 EUR |
| d) zálohovú platbu za dodávku vody (vodné) a za odvádzanie odpadových vôd (stočné) vo výške | 0,86 EUR |
| e) zálohovú platbu za odvádzanie zrážkovej vody vo výške | 1,70 EUR |
| f) zálohovú platbu za dodávku tepla a TÚV vo výške | 26,03 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 osobodní 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 uhrádza spoločne (nájomné a zálohové platby za služby spojené s podnájomom) sumu
vo výške **313,35 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 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 (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 konkrétného 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.

8.2.1 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 nasledujúcom 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 nasledujúcom 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: 20.12.2024

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

Za nájomcu:
V Bratislave, dňa: 20.12.2024

CULTUS Ružinov, a.s.
Ing. Martin Patoprstý
člen predstavenstva

Za podnájomcu:
V Bratislave, dňa: 27.12.2024

Teatro Bratislava s.r.o.
Milan Vincourek