

Zmluva o podnájme nebytových priestorov č. 4/2015

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
zastúpený: Mgr. Andrea Kozáková – predseda predstavenstva
Ing. Richard Bednár, PhD. – člen predstavenstva
IČO: 35 874 686
DIČ: 2021773941
bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
číslo účtu: 2626705802/1100
Zapísaná v Obchodnom registri na Okresnom súde Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 3262/B

(ďalej len "nájomca")

1.2 Podnájomca **GASTRO LS, s.r.o.**

sídlo: Karloveská 17, 841 04 Bratislava
zastúpený: Ing. Lukáš Suchánek – konateľ spoločnosti
IČO: 35 923 156
bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
číslo účtu: 2622818439/1100
Zapísaná v Obchodnom registri na Okresnom súde Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 35074/B

(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 nebytový priestor, špecifikovaný v odseku 2.2 tejto zmluvy, na dočasné užívanie za podmienok uvedených v tejto zmluve a podnájomca sa zaväzuje užívať predmet podnájmu v súlade s touto zmluvou a platiť dohodnuté nájomné a úhrady za služby spojené s podnájmom.
- 2.2 Predmetom podnájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa v CULTUS Ružinov, a.s., Ružinovská 28 v Bratislave, a to priestory v podlubi CULTUS-u o ploche 152,00 m² a priestory terasy o ploche 25,00 m².

Článok III

Účel podnájmu

- 3.1 Účelom podnájmu je vytvorenie reprezentatívneho zariadenia, ktoré bude poskytovať služby v oblasti verejného stravovania. Priestory budú využívané ako reštaurácia a kaviareň s poskytovaním služieb v oblasti stravovania a usporadúvania spoločenských podujatí, ako posedenia, svadby, promócie a pod.
- 3.2 Zmena účelu podnájmu je možná výlučne po vzájomnej písomnej dohode zmluvných strán.

Článok IV

Doba podnájmu

- 4.1 Táto zmluva o podnájme sa uzatvára na dobu určitú, a to od 15.06.2015 do 30.06.2022.
- 4.2 V prípade záujmu o predĺženie doby podnájmu podľa tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že podnájomca je povinný požiadať nájomcu o jej predĺženie písomne aspoň jeden mesiac pred uplynutím doby podnájmu.

Článok V

Výška a splatnosť nájomného

- 5.1 Cena podnájmu je stanovená dohodou zmluvných strán, na základe najvyššej cenovej ponuky podnájomcu a pozostáva z nájomného a cien za služby spojené s podnájmom nebytových priestorov, a to nasledovne:
 - nájomné vo výške **10,- eur/m²/mesiac** bez DPH prenajatej predajnej plochy,
 - nájomné vo výške **6,- eur/m²/mesiac** bez DPH prenajatej plochy pomocných priestorov,
 - nájomné vo výške **16,60 €/m²/rok** bez DPH prenajatej plochy terasy
 - zálohy za vodné a stočné spojené s podnájmom
 - úhrady za služby OLO spojené s podnájmom a úhrady za separovaný odpad, ktorý sa podnájomcovi refakturuje štvrťročne, po tom čo nájomca obdrží faktúru od dodávateľa

5.2 Súhrnná cena podnájmu a služieb spojených s podnájomom nebytových priestorov pozostáva z:

- a) nájomného určeného z užívanej plochy vo výške 1 186,- eur mesačne bez DPH za predajnú plochu, 200,- eur mesačne bez DPH za pomocné priestory a za terasu 35,- eur mesačne bez DPH (terasa bude využívaná sezónne a to od 01.05. do 30.09. bežného roka),
- b) zálohy za vodné a stočné vo výške 45,- eur mesačne,
- c) úhrady za OLO vo výške 30,- eur mesačne,
- d) zmluvné strany sa dohodli, že v prípade inflácie cien služieb vydávanej Štatistickým úradom SR štvrtročnými indexmi, nájomca upraví podnájomcovi výšku nájomného o takto upravené ceny služieb spojených s užívaním nebytových priestorov a podnájomca sa zaväzuje takto upravené nájomné uhrádzať za podmienok uvedených v tejto zmluve.

5.3 Podnájomca sa zaväzuje prihlásiť sa pod vlastným menom na priamy odber tepla a elektriny.

Cena spolu za podnájom a služby spojené s podnájomom za mesiac 1 461,- eur

5.4 Cena spolu za podnájom a služby spojené s podnájomom v sezóne za mesiac 1 496,- eur.

5.5 K cene týkajúcej sa podnájmu a služieb spojených s podnájomom sa pripočíta pri fakturácii 20% DPH.

5.6 Podnájomca je povinný hradiť ceny podnájmu a služieb spojených s podnájomom uvedených v bode 5.2 na základe tejto zmluvy pravidelne za daný mesiac najneskôr do 15-teho dňa daného mesiaca bezhotovostným prevodom na hore uvedený účet nájomcu.

5.7 V prípade, že podnájomca nedodrží platobné podmienky v zmysle tejto zmluvy, môže nájomca v zmysle príslušných ustanovení Obchodného zákonníka uplatniť penalizačnú faktúru, a to vo výške 0,05 % z celkovej ceny 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 predmetné priestory inak, ako je stanovené v článku III tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu. Podnájomca nesmie prenajímať ním najaté priestory a zariadenia, ktoré sú predmetom tejto zmluvy ďalšiemu podnájomcovi alebo užívateľovi bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu.

7.2 Podnájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani úpravy inžinierskych sietí bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu. Ak je k takýmto úpravám potrebný súhlas aj iného subjektu (stavebný úrad, orgán energetiky 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 bežnú údržbu súvisiacu s ich činnosťou si zabezpečí podnájomca na vlastné náklady. Zároveň sa podnájomca zaväzuje uhradiť náklady, ktoré vznikli neprimeraným užívaním prenajatých nebytových priestorov s príslušenstvom. Pod pojmom náklady spojené s drobnými opravami a obvyklou údržbou sa rozumie:

- drobnými opravami súvisiacimi s udržiavaním nehnuteľnosti je výmena drobných súčiastok a jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia do hodnoty 20,- eur za každý kus,
- náklady spojené s obvyklým udržiavaním nehnuteľnosti sú náklady na práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní, napr. maľovanie, deratizácia, drobné opravy nábytku, interiérového vybavenia a technického zariadenia.

7.4 Týmto dáva nájomca podnájomcovi súhlas s vykonaním nasledovných stavebných úprav: optické prepojenie priestorov reštaurácie a priestorov kultúrneho domu, a to odstránením sadrokartónových priečok medzi reštauráciou a kultúrnym domom.

Podnájomca sa zaväzuje k vstupnej investícii v rozsahu: kompletná rekonštrukcia strechy, kompletná rekonštrukcia elektrických rozvodov, kompletná rekonštrukcia rozvodov vody a odpadov, vybudovanie vykurovacieho systému, rekonštrukcia okenného systému, vybudovanie núteného vetrania a klimatizácie, rekonštrukcia podlahových krytín, obnova povrchových náterov, obnova fasády, kompletne zariadenie prevádzky, vybudovanie posedenia pred priestorom reštaurácie, vybudovanie bezpečnostného a kamerového systému, prispôsobenie prevádzky normám HACCP, a to v predpokladanej výške nákladov 100 000,- eur (slovom stotisíc eur). Ďalej sa podnájomca zaväzuje vymeniť okná za plastové na dvoch toaletách nachádzajúcich sa na prízemí priestorov SD Nivy. Podnájomca je povinný v súvislosti s rekonštrukciou priestorov postupovať v súlade s príslušnými právnymi predpismi ako aj v súlade s bodom 7.2 tejto zmluvy.

7.5 Všetky náklady vynaložené na vstupnú investíciu sa podnájomca zaväzuje znášať sám.

7.6 Podnájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu nájomcovi potrebu opráv, ktoré má nájomca vykonať 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.

7.7 Podnájomca sa zaväzuje prispôbiť režim prevádzky svojej činnosti prevádzkovým hodinám CULTUS-u a dodržiavať jeho bezpečnostné a protipožiarne opatrenia. Podnájomca je povinný poskytnúť nájomcovi v zapečatenej obálke 1 kus náhradného kľúča od prenajatého priestoru.

- 7.8 Podnájomca si vo vlastnom záujme poistí vlastný majetok v prenajatom priestore.
- 7.9 Za dodržiavanie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, koordináciu činnosti, vzájomnej informovanosti, dôsledkov pri porušení predpisov BOZP a udalostí, ktoré v tomto prípade nastanú zodpovedá v zmysle § 9 Zák. 367/2001 Z.z. štatutárny orgán podnájomcu.
- 7.10 Podnájomca zabezpečuje plnenie povinností zákona NR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, najmä povinnosti v zmysle ustanovení §4 a §5 tohto zákona. Dodržiava ustanovenia Vyhlášky MV SR č. 121/2002 o požiarnej prevencii.
- 7.11 Podnájomca je povinný bezodkladne písomne oznámiť všetky skutočnosti, ktoré majú vplyv na riadne plnenie predmetu zmluvy, t.j. zmenu adresy, mená kontaktných osôb, zmeny v živnostenskom prípadne obchodnom registri a pod.
- 7.12 Podnájomca umožní nájomcovi po predchádzajúcom ohlásení skontrolovať stav prenajatého priestoru a jeho využívanie v súlade s účelom zmluvy o podnájme.
- 7.13 Podnájomca je povinný dodržiavať povinnosti ustanovené zákonom č. 377/2004 Z.z. o ochrane nefajčiarov a zmene a doplnení niektorých zákonov.
- 7.14 Po skončení podnájmu je podnájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

Článok VIII

Zmluvná pokuta

- 8.1 V prípade, ak dôjde k porušeniu povinnosti uvedenej v článku VII bod 7.2 tejto zmluvy, teda k stavebným úpravám bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu, podnájomca sa zaväzuje uhradiť nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 3 000,- eur.
- 8.2 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 IX

Skončenie zmluvného vzťahu

- 9.1 Zmluvné strany sa dohodli, že tento zmluvný vzťah zaniká:
- a) písomnou dohodou medzi zmluvnými stranami,
 - b) odstúpením od zmluvy nájomcom bez akýchkoľvek záväzkov voči podnájomcovi v prípade, ak
 - podnájomca v rozpore s touto zmluvou dá predmet nájmu do ďalšieho podnájmu, alebo,
 - podnájomca alebo tretia osoba užíva predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel,

alebo

- podnájomca mešká s úhradou nájomného alebo služieb spojených s nájmom viac ako 30 dní,

- c) písomnou výpoveďou z dôvodov podľa § 9 zákona č. 116/1990 Zb., pričom výpovedná lehota je tri mesiace,
- d) písomnou výpoveďou nájomcu v prípade, ak nájomca predmet nájmu uvedený v článku II bod 2.2 tejto zmluvy potrebuje pre realizáciu stavebného zámeru mestskej časti, a to v súlade s platným územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy,
- e) uplynutím doby, na ktorú sa táto zmluva uzatvára.

- 9.2 Výpoveď musí byť písomná a výpovedná doba začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď sa považuje za doručení dňom jej prevzatia, dňom odmietnutia jej prevzatia alebo dňom vrátenia doporučenej zásielky druhej zmluvnej strane, aj keď sa adresát o tom nedozvedel.
- 9.3 Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho písomného doručenia druhej zmluvnej strane, dňom odmietnutia jeho prevzatia alebo dňom vrátenia doporučenej zásielky druhej zmluvnej strane, aj keď sa adresát o tom nedozvedel.
- 9.4 V prípade, ak podnájomca do 14 dní po ukončení podnájmu nebytové priestory neuvolní, zmluvné strany sa dohodli na tom, že podnájomca bude vypratán z nebytového priestoru na náklady podnájomcu, bez súdneho rozhodnutia. Miesto uloženia vecí mu nájomca oznámi písomne po vypratání na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Táto dohoda zmluvných strán je záväzná pre účastníkov tejto zmluvy a nahrádza rozhodnutie súdu o vypratání.
- 9.5 V prípade ukončenia podnájmu pred uplynutím lehoty dojednanej v zmysle bodu 4.1 tejto zmluvy, nemá podnájomca nárok na akékoľvek započítanie sumy investovanej podnájomcom do prenajatých priestorov v zmysle bodu 7.4 tejto zmluvy.

Článok X

Záverečné ustanovenia

- 10.1 Zmeny a doplnenia tejto zmluvy je možné realizovať len formou písomných dodatkov, podpísaných oboma zmluvnými stranami.
- 10.2 Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších právnych predpisov.
- 10.3 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke nájomcu v zmysle § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.

10.4 Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, pričom nájomca obdrží tri rovnopisy a podnájomca jeden rovnopis.

10.5 Zmluvné strany vyhlasujú, že sa so zmluvou dôkladne oboznámili, prečítali si ju, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpisujú.

Za Nájomcu:

Za podnájomcu:

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa
