

Zmluva o podnájme nebytových priestorov č. 28 / 2016

uzavretá 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
zastúpená: 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 **Pavel Slouka - PARUTO**

Sídlo: **Baltská 7, 821 07 Bratislava**
Zastúpený: Pavel Slouka
IČO: 11 690 534
Registrácia: Živnostenský list vydaný Obvodným úradom v Bratislave,
Sp.č.:OŽP-A/2007/45665-2/CE1, č.živn.registra 102-5079

(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 zaplatiť dohodnuté nájomné.
- 2.2 Predmetom podnájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa v CULTUS Ružinov,a.s., Nevädzova 4 Bratislave a to: priestory v suteréne o ploche 108,40m² /čajovňa miestnosť v suteréne č.6 o ploche 30m² / sklad

Článok III Účel podnájmu

- 3.1 Účelom podnájmu je **čajovňa + sklad**
- 3.2 Zmena účelu podnájmu je možná po vzájomnej písomnej dohode zmluvných strán.

Článok IV Doba podnájmu

- 4.1 Táto zmluva o podnájme sa uzatvára na dobu určitú, a to **od 01.01 2016 do 31.12.2016**
- 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 a pozostáva z nájomného a cien za služby spojené s podnájomom nebytových priestorov, a to nasledovne:
nájomné vo výške **53- EUR/m²/rok** prenajatej plochy plus úhrady a zálohy za služby spojené s podnájomom za priestor čajovne
nájomné vo výške **15-EUR/m²/rok** prenajatej plochy za priestor skladu

- 5.2 Súhrnná cena podnájmu a služieb spojených s podnájomom nebytových priestorov pozostáva z mesačného
- | | |
|--|--------------------------|
| a/ nájomného určeného z užívanej plochy vo výške | 479,00,- Eur +38,00,-EUR |
| b/ úhrady za spotrebu elektrickej energie vo výške | 100,00,- Eur |
| c/ úhrady za vodné a stočné vo | 40,00,-Eur |
| d/ úhrady za OLO vo výške | 16,00,-Eur |
| e/ zálohy za vykurovanie podľa prepočtu prenajatej plochy k ploche celého objektu vo | 90,00,-Eur |
- s tým, že vyúčtovanie sa vykoná ročne po uplynutí

vyúčtovacieho obdobia, po tom, čo nájomca obdrží vyúčtovanie od dodávateľa
f/ 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.

Cena spolu za podnájom a služby spojené s podnájomom za mesiac 763,00,- Eur

5.3 K cene týkajúcej sa služieb spojených s podnájomom sa na základe Zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov pripočíta pri fakturácii 20% DPH.

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

5.5 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.

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,- € 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 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 pod – nájomcu vznikne nájomcovi škoda, nesie za ňu zodpovednosť podnájomca.
- 7.5 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.
- 7.6 Podnájomca si vo vlastnom záujme poistí vlastný majetok v prenajatom priestore.
- 7.7 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.
- 7.8 Podnájomca zabezpečuje plnenie povinností zákona NR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi 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.
- 7.9 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.
- 7.10 Podnájomca umožní nájomcovi po predchádzajúcom ohlásení skontrolovať stav Prenajatého priestoru a jeho využívanie v súlade s účelom zmluvy o podnájme.
- 7.11 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 Z.z., 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 doručенú 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.

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 zmluvnou dôkladne oboznámili, prečítali si ju, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpisujú.

Za nájomcu:

Za podnájomcu:

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

predseda predstavenstva

člen predstavenstva

