

2023/2/SOC

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

Zmluvné strany:

Nájomca: Bratislavský samosprávny kraj
Sabinovská 16, POBOX 106
820 05 Bratislava
zastúpený: Mgr. Juraj Droba, MBA, MA
IČO: 36063606
DIČ: 2021608369
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
číslo účtu: IBAN SK17 8180 0000 0070 0048 7447
(ďalej len „nájomca“)

a

Podnájomca: Nezisková organizácia VYSNÍVANÝ DOMOV
Fedinova 7, 851 01 Bratislava
zastúpený: Mgr. Jana Tomášiková
IČO: 379 245 83
DIČ: 2022390095
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: IBAN SK48 1100 0000 0026 2783 4788
VS: 37924583
(ďalej len „podnájomca“)

Čl. I.
Úvodné ustanovenia

1. Mestská časť Bratislava-Petržalka, Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava je vlastníkom objektu, súp. č. 1129 postaveného na pozemku registra „C“ KN parc. č. 3420, zapísaný na liste vlastníctva č. 4550 pre okres Bratislava V, obec Bratislava-Petržalka, katastrálne územie Petržalka (ďalej len „vlastník nehnuteľnosti“).
2. Vlastník nehnuteľnosti na základe Nájomnej zmluvy č. 09-64-2023 (ďalej iba Nájomná zmluva) nájomcovi prenajal nebytové priestory o celkovej výmere 1139,58 m², nachádzajúce sa na I. a II. nadzemnom podlaží a bývalého služobného bytu v objekte bývalej materskej školy Fedinova 7 v Bratislave, teda v nehnuteľnosti uvedenej v bode 1 tohto článku.
3. Nájomca je v zmysle čl. IV. bod 8 Nájomnej zmluvy oprávnený prenechať podnájomcovi predmet nájmu do podnájmu.

Čl. II.

Predmet a účel zmluvy

1. Nájomca prenecháva a podnájomca preberá do podnájmu nebytové priestory o celkovej výmere 1139,58 m² nachádzajúce sa na I. a II. nadzemnom podlaží a bývalého služobného bytu v objekte bývalej materskej školy Fedinova 7 v Bratislave, súp. č. 1129 postaveného na parc. registra „C“ KN parc. č. 3420, zap. na liste vlastníctva č. 4550 pre okres Bratislava V, obec Bratislava-Petržalka, katastrálne územie Petržalka.
2. Nájomca prenecháva a podnájomca prijíma predmet podnájmu za podmienok uvedených v tejto zmluve za účelom prevádzkovania Špecializovaného zariadenia, Materskej školy, Zariadenia pre deti do 3 rokov a jedálne zameranej na seniorov Petržalky.

Čl. III.

Doba podnájmu

Podnájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.01.2023 do 30.06.2023.

Čl. IV.

Nájomné a úhrady za služby spojené s podnájomom nebytových priestorov

1. Nájomné za predmet podnájmu je vo výške **10,00 €/m²/rok, v celkovej výške 5.697,90 Eur/polrok** (slovom: päťtisícšesťstodeväťdesiatsedem eur a deväťdesiat centov) (ďalej len „nájomné“).
2. Nájomné bude podnájomca uhrádzať mesačne vo výške **949,65 Eur/mesiac** (slovom deväťstoštyridsaťdeväť eur/šesťdesiatpäť centov) a to vždy k 15. dňu príslušného kalendárneho mesiaca na účet nájomcu: Štátna pokladnica, číslo účtu: IBAN SK17 8180 0000 0070 0048 7447, VS: 37924583.
3. Úhradu za služby spojené s podnájomom nebytových priestorov – spotreba elektrickej energie, vodné a stočné, zrážková voda, teplo a TUV bude nájomca uhrádzať mesačne vo výške **1 296,75 Eur/mesiac** (slovom tisícdvestodeväťdesiatšesť eur/sedemdesiatpäť centov) vid' príloha č. 2 tejto zmluvy, a to vždy k 15. dňu príslušného kalendárneho mesiaca na účet nájomcu: Štátna pokladnica, číslo účtu: IBAN SK17 8180 0000 0070 0048 7447, VS: 37924583.
4. Nájomca má právo meniť výšku poplatku za služby spojené s podnájomom a energie iba v prípade, ak dôjde k zvýšeniu úhrady za tieto služby vlastníkom nehnuteľnosti.
5. V prípade, že sa podnájomca omešká s úhradou nájomného alebo zálohových platieb za služby spojené s podnájomom, je nájomca oprávnený požadovať uhradenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05% denne z dlžnej sumy až do dňa zaplatenia.

Čl. V.

Práva a povinnosti nájomcu a podnájomcu

1. Nájomca je povinný:

- a) odovzdať predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel,
- b) umožniť podnájomcovi užívať predmet podnájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s podnájomom,
- c) riadne a včas poskytovať podnájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve,
- d) zabezpečiť všetky opravy predmetu podnájmu, ktoré nezabezpečuje podnájomca podľa bodu 6, písm. c) tohto článku.

2. Nájomca je oprávnený:

- a) poverenými osobami vykonávať kontrolu, či podnájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom, v súlade s ustanoveniami zmluvy a ďalšími právnymi a všeobecne záväznými právnymi predpismi a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov, avšak vždy za prítomnosti podnájomcu,
- b) vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny týkajúce sa predmetu podnájmu počas trvania tejto podnájomnej zmluvy po predchádzajúcom súhlase podnájomcu.

3. Nájomca nezodpovedá za škody na majetku podnájomcu vnesenom do prenajatých priestorov ani za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v prenajatých priestoroch.

4. Nájomca nie je povinný v prípade skončenia nájmu akýmkoľvek spôsobom poskytnúť podnájomcovi náhradné priestory.

5. V prípade, ak podnájomca nemôže užívať predmet nájmu následkom nájomcom nezavineneho poškodenia, nemá nájomca povinnosť poskytnúť náhradné priestory.

6. Podnájomca je povinný:

- a) užívať predmet podnájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou, zmeniť dohodnutý účel užívania je možné len s písomným súhlasom nájomcu a vlastníka nehnuteľnosti,
- b) užívať predmet podnájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby sa čo najviac znížila alebo úplne zamedzila možnosť ich poškodenia alebo zničenia,
- c) podnájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním a tiež je povinný vykonávať drobné opravy. Zmluvné strany sa dohodli, že pri posudzovaní toho, čo sa považuje za náklady spojené s obvyklým udržiavaním a drobné opravy sa budú riadiť nariadením vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- d) oznámiť nájomcovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať nájomca a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak podnájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla,
- e) vznik škody bezodkladne oznámiť nájomcovi, aby jeho poverení zamestnanci po fyzickej kontrole mohli spísať zápisnicu o škodovej udalosti,
- f) písomne oznámiť nájomcovi všetky zmeny údajov a skutočností týkajúcich sa nájomcu v lehote 5 dní od vzniku,
- g) odovzdať predmet podnájmu po skončení podnájmu v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu nájomcu,
- h) hlásiť problémy s vykurovaním resp. s prevádzkou plynovej kotolne ihneď po zistení.

7. Podnájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu. Podnájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu podnájmu len vtedy, ak

mu bol udelený predchádzajúci písomný súhlas a nájomca sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady.

8. Podnájomca nie je oprávnený prenechať predmet podnájmu, a to ani časť prenajatých priestorov do podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu.
9. Podnájomca sa zaväzuje, že :
 - a) prevádzkou nebytových priestorov nebude rušiť nočný pokoj,
 - b) umožní nájomcovi a vlastníkovi nehnuteľnosti vykonávať kontrolu dodržiavania podmienok prenájmu a na požiadanie obhliadku prenajatých priestorov,
 - c) zabezpečí poučenie o zákaze vjazdu súkromných áut klientov a zamestnancov do areálu školy a dodržiavanie uvedeného zákazu,
 - d) zabezpečí dodržiavanie zákazu fajčenia svojich zamestnancov, klientov a návštevníkov v budove a v areáli objektu.
10. Poistenie prevádzky a vnútorného zariadenia si zabezpečí podnájomca na vlastné náklady.
11. Podnájomca zabezpečí úschovu odložených vecí svojich zamestnancov a zodpovedá za škodu v súlade s platnými právnymi predpismi.
12. Podnájomca si zabezpečí odvoz a likvidáciu odpadu na vlastné náklady.
13. Podnájomca je povinný starať sa o údržbu priľahlého areálu na pozemkoch registra „C“ KN parc.č. 3423 a parc.č. 3424 o výmere 1791 m² v k.ú. Petržalka, ktorý je oprávnený užívať pre svoju činnosť.
14. Podnájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v zmysle platných predpisov. Upratovanie v prenajatých priestoroch si nájomca realizuje sám na vlastné náklady.

Článok VI.

Bezpečnostné opatrenia, Požiarna ochrana (PO) a Bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci (BOZP)

1. Podnájomca je povinný užívať predmet podnájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, technickými normami a hygienickými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikli škody na majetku alebo živote a zdraví osôb.
2. Podnájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO, v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom predmete podnájmu a za ne v plnej miere zodpovedať.
3. Podnájomca ako prevádzkovateľ predmetu nájmu preberá na seba zodpovednosť za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti

a ochrany zdravia osôb, ktoré sa v čase podnájmu budú nachádzať v predmete podnájmu, ako aj opatrenia na ochranu majetku nachádzajúceho sa v predmete podnájmu.

4. Podnájomca zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci s technickými zariadeniami v prenájomnom predmete podnájmu po dobu podnájmu,

Čl. VII. Skončenie podnájmu

1. Podnájom sa končí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
2. Pred uplynutím doby podnájmu, môže byť podnájomný vzťah ukončený:
 - a) dohodou zmluvných strán
 - b) výpoveďou zo strany nájomcu alebo podnájomcu
 - c) ukončením nájomného vzťahu medzi vlastníkom nehnuteľnosti a nájomcom
 - d) odstúpením od zmluvy v prípade nedodržania záväzku podnájomcu zabezpečovať stravu pre vlastníka nehnuteľnosti (Mestská časť Bratislava – Petržalka) v zmysle osobitnej dohody medzi vlastníkom nehnuteľnosti a podnájomcom.
3. Nájomca môže podnájomnú zmluvu vypovedať ak:
 - a) podnájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
 - b) podnájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom;
 - c) podnájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - d) podnájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu nájomcu,
 - e) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
4. Nájomca je oprávnený vypovedať nájomnú zmluvu aj bez udania dôvodu, a to s mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Dĺžka výpovednej lehoty však nemôže presiahnuť dobu trvania nájomného vzťahu medzi nájomcom a vlastníkom nehnuteľnosti, na ktorý je táto podnájomná zmluva viazaná.
5. Podnájomca môže nájomnú zmluvu vypovedať ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoju povinnosť odovzdať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.

6. Výpovedná lehota v prípadoch uvedených v bode 3 a 5 je jednemesačná a začína plynúť dňom nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Dĺžka výpovednej lehoty však nemôže presiahnuť dobu trvania nájomného vzťahu medzi nájomcom a vlastníkom nehnuteľnosti, na ktorý je táto podnájomná zmluva viazaná.
7. Podnájom dohodnutý touto zmluvou je viazaný na existenciu nájomného vzťahu medzi vlastníkom nehnuteľnosti a nájomcom, t.j. zaniká dňom skončenia nájomného vzťahu medzi vlastníkom nehnuteľnosti a nájomcom. V prípade, že dôjde k ukončeniu nájomného vzťahu medzi nájomcom a vlastníkom nehnuteľnosti pred uplynutím doby podnájmu, dochádza automaticky aj k ukončeniu podnájomného vzťahu podľa tejto zmluvy.
8. Podnájomca je povinný odovzdať predmet nájmu najneskôr v prvý pracovný deň po ukončení nájmu. V prípade nesplnenia tejto povinnosti je nájomca povinný vydať neoprávnený majetkový prospech, ktorý získal na úkor prenajímateľa a to minimálne vo výške ceny priemerného nájomného, platného v danej lokalite. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa vypratať nebytové priestory na náklady a riziko nájomcu. Zmluvné strany sa dohodli na zmluvnej pokute vo výške 35,- € za každý aj začatý deň omeškania za nesplnenie tejto povinnosti.

Čl. VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov na základe dohody zmluvných strán.
2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných podmienkach doručovania písomností pre účely Zmluvy:
 - doručenie osobne alebo
 - doporučenou poštou alebo
 - prostredníctvom kuriéra alebo
 - do elektronickej schránky zmluvnej strany.

Písomnosti doručované osobne alebo prostredníctvom kuriéra sa budú považovať za doručené v deň ich skutočného prevzatia alebo ak ich príjemca bezdôvodne odmietne prevziať, tak v deň tohto odmietnutia (pričom v prípade pochybností sa má za to, že odmietnutie bolo bezdôvodné). Písomnosti doručované doporučeným listom sa budú považovať za doručené na tretí (3.) deň odo dňa ich uloženia na pošte. Písomnosti doručované do elektronickej schránky zmluvnej strany sa doručujú do vlastných rúk, pričom na základe dohody zmluvných strán sa uplatňuje fikcia doručenia podľa § 32 ods. 5 písm. b) zákona o e-Governmente.

4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

5. Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) vyhotoveniach, každé s platnosťou originálu, z ktorých nájomca dostane 2 vyhotovenia a podnájomca dostane dve vyhotovenia.
6. Nájomca ako povinná osoba zo zákona č.211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov zverejní túto zmluvu v Centrálnom registri zmlúv.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmlúvných strán a účinnosť nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
8. Podnájomca je povinný v lehote do 5 pracovných dní od účinnosti tejto zmluvy predložiť nájomcovi notársku zápisnicu spísanú notárom, s exekučným titulom vypratania predmetu podnájmu a vymoženia splatných pohľadávok nájomcu v prípade, ak dôjde k skončeniu tejto zmluvy z akéhokoľvek dôvodu, ktorá bude obsahovať vyhlásenie podnájomcu o uznaní záväzkov z podnájomnej zmluvy a súhlas s vykonateľnosťou notárskej zápisnice a exekúciou podľa ustanovenia § 45 ods. 2 písm. c) v spojení s ustanovením § 184 Exekučného poriadku (ďalej len „Vyhlásenie“). Vyhlásenie bude obsahovať najmä:
 - a) uznanie záväzku - (i) predmet podnájmu vypratať a odovzdať nájomcovi aj s príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie v deň skončenia a (ii) zaplatiť všetky splatné pohľadávky vzniknuté na základe podnájomnej zmluvy v znení podľa prípadných platných písomných zmien a dodatkov s uvedením presnej špecifikácie podľa zmluvy, alebo na základe užívania predmetu podnájmu uvedeného v zmluve, spolu s ich príslušenstvom, podľa vyúčtovania nájomcu v deň ukončenia podnájmu a v deň uvoľnenia predmetu podnájmu;
 - b) výslovný súhlas s tým, že v prípade, ak podnájomca nesplní svoje záväzky z podnájomnej zmluvy v zmysle písm. a) tohto odseku zmluvy, sa notárska zápisnica stáva vykonateľným titulom pre exekúciu podľa ustanovenia § 45 ods. 2 písm. c) Exekučného poriadku na vypratanie predmetu podnájmu a vymoženie nájomného a preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu podnájmu vo výške špecifikovanej podľa zmluvy.
9. V prípade, ak podnájomca nepredloží notársku zápisnicu obsahujúcu Vyhlásenie podľa predchádzajúceho odseku tohto článku zmluvy v stanovenej lehote, táto zmluva zaniká márnym uplynutím lehoty podľa ods. 1 tohto článku zmluvy (rozvázovacia podmienka).

V Bratislave, dňa **09. 01. 2023**

V Bratislave, dňa **09. 01. 2023**

Mgr. **Jana Tomášiková**

podnájomca

NEZISKOVÁ ORGANIZÁCIA

VÝSŤAVNÝ DOMOV

Fedinova 7, 851 02 BRATISLAVA

IČO: 37 924 583

REGISTRÁCIA Číslo: OVS - 1559/198/2006 - N:

Mgr. **Juraj Droba, MBA, MA**

nájomca

