

Zmluva o podnájme priestorov a poskytnutí doplnkových služieb

2023/528-002

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zmluva**“)

Podnájomca: **Divadelný ústav, štátna príspevková organizácia Ministerstva kultúry Slovenskej republiky (OR)**
Jakubovo námestie 12, 813 57 Bratislava
IČO : 16 46 91
DIČ : 2020829921
IČ DPH: subjekt nie je platcom DPH
konanie v mene spoločnosti: doc. Vladislava Fekete ArtD., riaditeľka
(ďalej len „**Podnájomca**“)

Prenajímateľ: **DF PROMOTION, s.r.o.**
Zrúnskeho 9A, 811 03 Bratislava
IČO: 53427483
DIČ: 2121365752
IČ DPH: SK2121365752
Konanie v mene spoločnosti: Ing. arch. Martin Paško
(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

(Podnájomca a Prenajímateľ ďalej spolu aj ako „**Zmluvné strany**“ alebo jednotlivo ako „**Zmluvná strana**“)

I. Úvodné ustanovenia

- 1.) Prenajímateľ je v právnom postavení majiteľa budovy podľa listu vlastníctva 2474 (ďalej len „design factory“).
- 2.) Prenajímateľ vyhlasuje, že má právo dať priestory design factory do podnájmu tretím osobám.

II. Predmet Zmluvy

- 1.) Predmetom tejto Zmluvy je prenechanie časti priestorov design factory podľa nasledovnej špecifikácie:
 - priestor HALL na prízemí o výmere 369 m²;
 - priestor GALLERY na poschodí o výmere 333 m²

(ďalej spoločne len „**Priestory**“) do podnájmu Podnájomcovi na účel a za podmienok uvedených v tejto Zmluve.

- 2.) Predmetom tejto Zmluvy je okrem toho aj záväzok Prenajímateľa poskytnúť Podnájomcovi doplnkové služby spojené s podnájomom, ktorých bližšia špecifikácia je uvedená v rozpočte, ktorý tvorí prílohu č. 1 k tejto Zmluve (ďalej len „**Rozpočet**“).
- 3.) Podnájomca sa zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi za podnájom Priestorov v zmysle bodu 1 tohto článku Zmluvy nájomné špecifikované v článku V tejto Zmluvy, ako aj odplatu za poskytnutie doplnkových služieb spojených s podnájomom podľa špecifikácie uvedenej v Rozpočte.

III. Účel podnájmu, doba trvania podnájmu

- 1.) Prenajímateľ dáva Podnájomcovi Priestory do podnájmu na účel realizácie podujatia Podnájomcu (ďalej len „**Event**“).
- 2.) Prenajímateľ prenecháva Podnájomcovi Priestory do podnájmu na dobu určitú v trvaní od 15.5.2023, 8:00 (ďalej len „**Začiatok podnájmu**“) do 16.5.2023, 23:30 (ďalej len „**Koniec podnájmu**“); čas od Začiatku podnájmu do Konca podnájmu ďalej len „**Trvanie podnájmu**“).

IV. Povinnosti zmluvných strán

- 1.) Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - a) prenechať Podnájomcovi do podnájmu vyššie uvedené Priestory na účel realizácie Eventu, v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie vrátane dodávky potrebných energií (voda, elektrina),
 - b) zabezpečiť ostatné služby na základe Rozpočtu, ktorý je prílohou č. 1 tejto Zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť,

- c) protokolárne odovzdať Priestory Podnájomcovi najneskôr k Začiatku podnájmu,
- d) spolu s Priestormi sprístupniť Podnájomcovi počas Trvania podnájmu aj spoločné priestory, ktorých užívanie je nevyhnutne spojené s užívaním Priestorov (sociálne zariadenia),
- e) umožniť Podnájomcovi vnesenie hnutelných vecí do Priestorov za účelom realizácie Eventu,
- f) poskytnúť Podnájomcovi potrebnú súčinnosť pri realizácii Eventu a pri plnení povinností z tejto Zmluvy.

2.) Podnájomca sa zaväzuje:

- a) užívať Priestory podľa Zmluvy výhradne na účel uvedený v tejto Zmluve,
- b) užívať Priestory v súlade s podmienkami uvedenými v tejto Zmluve,
- c) zabezpečiť dodržiavanie zákazu fajčenia a manipulácie s otvoreným ohňom v Priestoroch, pokiaľ nie je dohodnuté inak,
- d) v prípade, že ide o verejné kultúrne podujatie, Podnájomca ako organizátor zodpovedá za všetky ohlasovacie povinnosti, ktoré mu vyplývajú zo zákona
- e) predložiť Prenajímateľovi na odsúhlasenie návrh inštalácie v Priestore a harmonogram realizácie Eventu najneskôr 14 dní pred začiatkom podujatia
- f) uhradiť Prenajímateľovi dohodnuté nájomné a dohodnuté služby na základe Rozpočtu, ktorý je prílohou č. 1 tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť,
- g) po skončení Trvania podnájmu odstrániť z Priestorov akékoľvek hnutelné veci, ktoré sú vo vlastníctve Podnájomcu a ktoré boli do Priestorov vnesené za účelom realizácie Eventu,
- h) po skončení Trvania podnájmu odovzdať Priestory Prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebovanie, a to na základe písomného protokolu s uvedením reálneho stavu hnutelného a nehnuteľného zariadenia Priestorov ku Koncu podnájmu,
- i) uhradiť Prenajímateľovi náklady na uvedenie Priestorov do stavu v akom boli pri preberaní Priestoru Podnájomcom s prihliadnutím na bežné opotrebovanie, v sumách podľa Prílohy č. 1,
- j) v prípade, že sa zmluvné strany dohodnú inak ako je uvedené v článku IV bod 2., písm. i) tejto Zmluvy je Podnájomca povinný odovzdať Priestory Prenajímateľovi v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebovanie a zabezpečiť odvoz odpadu, ktorý vznikol zabezpečením Eventu a počas jeho priebehu.

V. Cena plnenia a platobné podmienky

- 1.) Podnájomca sa zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi nájomné, prevádzkové náklady a ostatné služby v sume podľa Rozpočtu, ktorý je prílohou č. 1 tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť (ďalej len „**Nájomné**“).
- 2.) Podnájomca uhradí prenajímateľovi dohodnutú zálohu vo výške 50% z Nájomného. Suma bude splatná na základe zálohovej faktúry do 14 dní od jej doručenia, minimálne však 7 dní pred začatím Eventu, pričom sa preukáže potvrdeným príkazom na úhradu príslušným peňažným útvarom. V prípade, ak dôjde k zrušeniu Eventu z dôvodov na strane Podnájomcu v lehote kratšej ako 4 týždne a dlhšej ako 2 týždne pred Začiatkom podnájmu, prepadá záloha dohodnutá zmluvnými stranami v tomto bode Zmluvy v prospech Prenajímateľovi ako zmluvná pokuta. V prípade, ak dôjde k zrušeniu Eventu z dôvodov na strane Podnájomcu v lehote kratšej ako 2 týždne pred Začiatkom podnájmu, vzniká Prenajímateľovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 100% z Nájomného, pričom zaplatená záloha sa započíta na úhradu zmluvnej pokuty a zvyšok zmluvnej pokuty sa Podnájomca zaväzuje zaplatiť najneskôr v deň Začiatku podnájmu.
- 3.) Doplatok z celkovej sumy Nájomného uhradí Podnájomca na základe faktúry Prenajímateľa. Splatnosť faktúry bude štrnásť (14) dní od jej doručenia uskutočneného po skončení Trvania podnájmu.
- 4.) Ak počas Trvania podnájmu vznesie Podnájomca požiadavky, ktoré neobsahuje dohodnutý Rozpočet, Prenajímateľ má právo po ukončení Eventu Podnájomcovi vyfakturovať náklady za služby, ktoré boli poskytnuté nad rámec dohodnutého Rozpočtu v dohodnutej výške a v prípade, ak nedôjde k dohode v sume obvyklej za takto uskutočnené služby.
- 5.) Sumu Nájomného Podnájomca zaplatí Prenajímateľovi prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený vo faktúre; povinnosť úhrady sa považuje za splnenú dňom, kedy Podnájomca zadal príkaz na úhradu.
- 6.) Podnájomca sa zaväzuje pri omeškaní úhrady Nájomného a služieb s tým spojených, uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05% za každý začatý deň omeškania.
- 7.) Každá faktúra vystavená v zmysle tejto Zmluvy musí mať všetky zákonom požadované náležitosti daňového dokladu. Prílohou faktúry vystavenej Prenajímateľom podľa bodu 3 tohto článku Zmluvy musia byť aj oboma Zmluvnými stranami podpísané preberacie protokoly potvrdzujúce prevzatie a odovzdanie Priestorov na Začiatku podnájmu a Konci podnájmu, z ktorých bude zároveň zrejmé množstvo Podnájomcom spotrebovaných energií počas Trvania podnájmu. Pokiaľ faktúra vystavená Prenajímateľom nebude spĺňať zákonom požadované náležitosti daňového dokladu alebo bude doručená bez požadovanej prílohy, má Podnájomca právo odprieť jej úhradu, resp. takúto faktúru Prenajímateľovi vrátiť na opravu najneskôr v lehote 5 dní odo dňa jej doručenia Podnájomcovi. Nová lehota splatnosti v takom prípade začína plynúť až

doručením riadne opravenej faktúry Podnájomcovi. V prípade, ak Podnájomca odoprie bez vážneho dôvodu podpísať protokol o odovzdaní a/alebo prevzatí Priestorov, je Prenajímateľ oprávnený vystaviť a doručiť faktúru Podnájomcovi aj bez uvedených príloh a Podnájomca sa takto vystavenú faktúru zaväzuje zaplatiť v lehote dohodnutej v tejto Zmluve.

VI. Zmluvné pokuty

- 1.) V prípade porušenia povinnosti Prenajímateľa podľa článku IV., bod 1 tejto Zmluvy má Podnájomca nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty v sume 200,00 € (slovom dvesto eur) za každé jedno porušenie
- 2.) V prípade porušenia povinnosti Podnájomcu podľa článku IV., bod 2 tejto Zmluvy má Prenajímateľ nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty v sume 200,00 € za každé jedno porušenie.
- 3.) V prípade nedodržania dohodnutého Trvania podnájmu podľa čl. III., bod 1 tejto Zmluvy z dôvodov na strane Podnájomcu, má Prenajímateľ právo účtovať Podnájomcovi za každú ďalšiu začatú hodinu užívania Priestorov zmluvnú pokutu vo výške 200 € bez DPH. Priestor sa považuje za odovzdaný Prenajímateľovi podpisom Odovzdávacieho protokolu, s vyznačením termínu a hodiny definitívneho odovzdania priestoru podpísaného oboma Zmluvnými stranami. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade nedodržania dohodnutého Trvania podnájmu podľa čl. III bod 1 tejto Zmluvy z dôvodov na strane Prenajímateľa sa Priestory považujú za odovzdané momentom Konca podnájmu a Prenajímateľovi nevzniká nárok na úhradu zmluvnej pokuty v zmysle prvej vety tohto bodu Zmluvy.
- 4.) Zmluvná pokuta sa nevzťahuje na vplyvy zapríčinené prírodnou katastrofou, alebo odstavením dodávok vody, elektriny dodávateľmi.
- 5.) Úhrada zmluvnej pokuty nezbavuje dotknutú Zmluvnú stranu práva sa domáhať náhrady škody vzniknutej porušením povinnosti.

VII. Ďalšie dojednania

- 1.) Podnájomca sa zaväzuje uhradiť preukázateľne vzniknutú škodu, ak dôjde k poškodeniu alebo nadmernému opotrebovaniu nehnuteľného zariadenia v Priestoroch v priebehu Eventu podľa tejto Zmluvy.
- 2.) Podnájomca sa zaväzuje uhradiť preukázateľne vzniknutú škodu, ak dôjde k poškodeniu alebo nadmernému opotrebovaniu hnuteľného zariadenia v Priestoroch v priebehu Eventu podľa tejto zmluvy. Výška škody sa určí podľa vynaložených nákladov potrebných na uvedenie poškodenej veci do stavu pred Začiatkom podnájmu.
- 3.) Podnájomca bol oboznámený o BOZP v priestoroch design factory a zodpovedá za bezpečnosť návštevníkov.
- 4.) Osobitné ustanovenia o núdzovom stave a jeho vplyve na trvanie tejto zmluvy. V prípade ak vláda SR, alebo v prípade zmeny legislatívy iný orgán štátnej správy vyhlási núdzový stav z dôvodov, že došlo alebo bezprostredne hrozí, že dôjde k ohrozeniu života a zdravia osôb, a to aj v príčinnej súvislosti so vznikom pandémie, životného prostredia alebo k ohrozeniu značných majetkových hodnôt v dôsledku živelných pohromy, katastrofy, priemyselnej, dopravnej alebo inej prevádzkovej havárie, zmluvné strany dohodli nasledovné podmienky:
 - (i) Záloha zaplatená Podnájomcom podľa tejto zmluvy sa bude považovať za zálohu na nový termín podujatia Podnájomcu (náhradný Event), ak v lehote do 14 dní odo dňa vyhlásenia núdzového stavu Podnájomca dohodne s Prenajímateľom náhradný termín Eventu alebo
 - (ii) Ak nedôjde v lehote podľa predchádzajúceho bodu k dohode Podnájomcu a Prenajímateľa o náhradnom termíne Eventu, prepadá 50% zálohy Prenajímateľovi ako zmluvná pokuta za zrušenie Eventu a zvyšných 50% zaplatenej zálohy Prenajímateľ vráti Podnájomcovi do 30 dní odo dňa vyhlásenia núdzového stavu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak alebo
 - (iii) Zmluvné strany môžu dohodnúť iný spôsob vysporiadania zmluvného vzťahu, najmä zmenu výšky zálohy na náhradný Event a prípadné vrátenie časti zaplatenej pôvodnej zálohy Podnájomcovi.

VIII. Poskytovanie informácií

- 1.) Pre komunikáciu Zmluvných strán, poskytovanie informácií, príjem a zasielanie korešpondencie sú určené nasledujúce kontaktné osoby:
 - a) za Prenajímateľa:
 - b) za Podnájomcu:
- 2.) Zmluvné strany sú kedykoľvek počas trvania tejto Zmluvy oprávnené zmeniť svoje kontaktné osoby. V takom prípade je príslušná Zmluvná strana povinná oznámiť druhej Zmluvnej strane túto skutočnosť bez zbytočného odkladu po tom, ako nastala, pričom zmena kontaktnej Zmluvnej strany je voči druhej Zmluvnej strane účinná dňom doručenia písomného oznámenia o zmene kontaktnej osoby príslušnej Zmluvnej strane, ak v tomto oznámení nie je určený neskorší dátum jej účinnosti.

- 3.) Zmluvné strany sa zaväzujú bezpodmienečne zachovávať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach, o ktorých sa dozvedeli v súvislosti s plnením tejto Zmluvy a tieto informácie nevyužiť k vlastnému prospechu ani v prospech tretích osôb; najmä sú viazané povinnosťou mlčanlivosti o všetkých informáciách, ktoré sa vzťahujú k práci, ku klientom, k projektom a plánom a k obchodným i neobchodným kontaktom. Táto povinnosť trvá i po skončení tohto zmluvného vzťahu.

IX. Záverečné ustanovenia

- 1.) Zmluvné strany týmto vyhlasujú, že počas spracúvania osobných údajov zabezpečia poskytnutie dostatočných záruk na vykonanie vhodných technických a organizačných opatrení takým spôsobom, aby spracovanie spĺňalo požiadavky nariadenia (EÚ) 2016/679 (ďalej len "**GDPR**") a platných vnútroštátnych právnych predpisov Slovenskej republiky, ako aj zabezpečiť ochranu práv dotknutých osôb. Zmluvné strany sa okrem toho zaväzujú zabezpečiť, aby dotknuté osoby, ako sú kontaktné osoby uvedené v Zmluve a osoby konajúce v mene Zmluvných strán, ktorých osobné údaje sú poskytované druhej Zmluvnej strane, dostali oznámenie o ochrane osobných údajov podľa čl. 13 GDPR.
- 2.) Zmluvu možno meniť alebo dopĺňať výlučne formou písomných dodatkov riadne podpísaných oboma Zmluvnými stranami.
- 3.) V ostatných bodoch, ktoré nie sú súčasťou tejto Zmluvy, sa zmluvný vzťah riadi príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka a ďalších platných právnych noriem SR.
- 4.) Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch, z ktorých jeden (1) si ponechá Prenajímateľ a jeden (1) Podnájomca.
- 5.) Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu oboma Zmluvnými stranami. Platnosť zmluvy končí dňom vyrovnania všetkých záväzkov oboch zmluvných strán.
- 6.) Obe Zmluvné strany si túto zmluvu prečítali, s jej obsahom súhlasia bez výhrad a na dôkaz toho pripájajú svoje vlastnoručné podpisy.
- 7.) Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú jej prílohy nasledovne:
Príloha č. 1: Rozpočet

V Bratislave dňa

Za Prenajímateľa

za Podnájomcu

DF Promotion, s.r.o.

Ing. arch. Martin Paško, konateľ

Ing. arch. Zuzana Zacharová, konateľka

Divadelný ústav

doc. Vladislava Fekete ArtD., riaditeľka