

ZMLUVA O PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. 12/NZD/2023/01

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
Mgr. a. Mgr. Marek Malina člen predstavenstva
IČO: 35 874 686
DIČ: 2021773941
bankové spojenie: Tatra banka, a. s.
BIC: TATRSKBX
IBAN: SK32 1100 0000 0026 2670 5802
Zapísaná v Obchodnom registri na Okresnom súde Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 3262/B
(ďalej len „nájomca“)

1.2 Podnájomca **Mestský parkovací systém, spol. s r.o.**

právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným
sídlo: Primaciálne nám. 1, 811 01 Bratislava
konajúc: Mgr. Peter Bánovec, konateľ
IČO: 35738880
DIČ: 2020270010
IČ DPH: SK2020270010
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) 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 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 nachádzajúce sa v Dome kultúry Ružinov, stavba so súpisným číslom 2747, katastrálne územie Ružinov, na adrese Ružinovská 28, 820 09 Bratislava, a to:
Miestnosť č. 202 na prvom poschodí o výmere 75,00 m²;
(ďalej spolu aj ako „nebytový priestor“ alebo „nebytové priestory“)

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, a to **od 01.10.2023 do 31.12.2023**.
- 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, nájomca však nie je ani v tom prípade povinný žiadosť akceptovať.

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 vo výške 8,80 EUR za m²/mesačne, t.j. pri výmere nebytových priestorov (75,00 m²) spolu 660,00 EUR/mesačne.

- mesačné zálohové platby za služby spojené s podnájomom (ďalej len „platby za služby“) podľa bodu 5.2 tejto zmluvy.

- 5.2 Mesačná výška platieb podnájomcu je nasledovná:

a) nájomné podľa bodu 5.1 tejto zmluvy	660,00 EUR
b) zálohová platba za spotrebu elektrickej energie vo výške	33,60 EUR
c) zálohová platba za vodné a stočné vo výške	1,60 EUR
d) zálohová platba za zrážkovú vodu	2,90 EUR
e) zálohová platba za vykurovanie	41,50 EUR

- (vyúčtovanie sa vykoná ročne po uplynutí vyúčtovacieho obdobia, po tom, čo nájomca obdrží vyúčtovanie od dodávateľa, a to podľa prepočtu plochy priestoru k ploche celého objektu)
- f) zálohová platba za odvoz a likvidáciu odpadu vo výške 1,00 EUR

Nájomné a platby za služby za nebytové priestory spolu za mesiac: **740,60 EUR**

- 5.3 K nájomnému a platbám za služby sa uplatňuje DPH v zmysle zákona.
- 5.4 Nájomca je oprávnený upraviť jednostranne výšku platieb za služby spojené s podnájomom nebytových priestorov, a to podľa zúčtovania skutočnej spotreby danej služby a výšky cien za dané služby. Takto upravené platby za služby je podnájomca povinný začať hradieť počnúc mesiacom nasledujúcim po mesiaci, v ktorom mu nájomca predmetnú úpravu písomne oznámil.
- 5.5 Podnájomca je povinný hradieť 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.
- 5.6 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.
- 5.7 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 nájmu nerušene užívať nebytové priestory v súlade s podmienkami stanovenými touto zmluvou.

Článok VII

Práva a povinnosti podnájomcu

- 7.1 Podnájomca nesmie využívať nebytové priestory inak, ako je stanovené v článku III tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu. Podnájomca nesmie prenechať 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 protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými 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 konkrétneho 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 Ktorákoľvek zo zmluvných strán je oprávnená písomne zmluvu vypovedať aj bez uvedenia výpovedného dôvodu, pričom výpovedná doba je v takomto prípade dva mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď riadne doručená.
- 8.3 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.
- 8.4 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.
- 8.5 Podnájomca je povinný nebytové priestory riadne odovzdať ku dňu uplynutia doby podnájomu. V prípade, ak nedôjde k riadnemu odovzdaniu nebytových priestorov do 7 dní odo dňa uplynutia doby podnájomu, 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.
- 9.3 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv podľa platných právnych predpisov SR.
- 9.4 Táto zmluva sa vyhotovuje v slovenskom jazyku v 3 rovnopisoch, z ktorých 1 obdrží podnájomca a 2 nájomca.

9.5 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.

Za nájomcu:

V Bratislave dňa: 27.09.2023


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

Za nájomcu:

V Bratislave dňa: 27.09.2023


CULTUS Ružinov, a.s.
MARIEK GYFFA
člen predstavenstva

Za podnájomcu:

V Bratislave dňa: 27.09.2023


Mestský parkovací systém, spol. s r.o.
Mgr. Peter Bánovec
konateľ