

PODNÁJOMNÁ ZMLUVA

o podnájme nehnuteľnosti za účelom prípravy a realizácie filmovej výroby
uzavretá medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

Obchodné meno: **Bratislavský samosprávny kraj**
Sídlo: Sabinovská 16, 820 05 Bratislava
IČO: 36063606
Bankové spojenie: SK17 8180 0000 0070 0048 7447
Email: viktor.dobosova@region-bsk.sk

(ďalej len „**Nájomca**“)

a

Obchodné meno: **Take Care, s.r.o.**
Sídlo: Medená 5, 811 02 Bratislava
Zápis: Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: SRO, Vložka č.: 113798/B
IČO: 50 391 232
DIČ: 2120340508
IČ DPH: SK2120340508 Email: hello@setseekers.com
Bankové spojenie: SK30 1100 0000 0029 4603 6628

(ďalej len „**Podnájomca**“)

Preambula

Rekonštrukcia národnej kultúrnej pamiatky Szapáryho kaštieľa v Čunove, ako aj príslušného areálu bolo realizované vďaka externým finančným prostriedkom Programov cezhraničnej spolupráce Interreg V-A SK-AT a Interreg V-A SK-HU za účelom zachovania, ochrany, podpory a rozvoja prírodného a kultúrneho dedičstva s posilnením spoločných prístupov k zhodnocovaniu prírodného a kultúrneho dedičstva udržateľným spôsobom, prispievajúc tak k ďalšiemu rozvoju programovej oblasti ako atraktívnej turistickej destinácie cezhraničného územia.

Príjmy vyplývajúce z tejto zmluvy budú deklarované v zmysle pravidiel európskych štrukturálnych a investičných fondov príslušných Riadiacich orgánov v pravidelných intervaloch, pričom sa Nájomca zaväzuje tieto príjmy späť investovať do verejnoprospešných aktivít stanovených v projektoch Ecoregion SKAT a Ecoregion SKHU.

I. Predmet zmluvy

1. Nájomca má na základe Zmluvy o nájme nehnuteľnosti č. 645/2019-35 uzatvorenej dňa 23.07.2019 s Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislava, zastúpeným správcom - Mestskou časťou Bratislava – Čunovo v znení jej neskorších dodatkov a Zmluvy o nájme nehnuteľnosti č. 703/2020-15 uzatvorenej dňa 24.08.2020 s Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislava, zastúpeným správcom - Mestskou časťou Bratislava – Čunovo v znení jej neskorších dodatkov v dlhodobom nájme nasledovné nehnuteľnosti, nachádzajúce sa v Okrese Bratislava V, Obec: Bratislava – Čunovo, katastrálne územie: Čunovo,:

- parc. registra „C“ č. 539 o výmere 448 m², zastavaná plocha a nádvorie, zapísaná na LV č. 1 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, (ďalej aj ako „pozemok č. 539“)
- parc. registra „C“ č. 543/10 o výmere 24 m², zastavaná plocha a nádvorie, zapísaná na LV č. 767 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, (ďalej aj ako „pozemok č. 543/10“)
- parc. registra „C“ č. 536 o výmere 335 m², zastavaná plocha a nádvorie, zapísaná na LV č. 1 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, (ďalej aj ako „pozemok č. 536“)
- parc. registra „C“ č. 538/1 o výmere 1269 m², zastavaná plocha a nádvorie, zapísaná na LV č. 1 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, (ďalej aj ako „pozemok č. 538/1“)
- parc. registra „C“ č. 540/3 o výmere 1493 m², zastavaná plocha a nádvorie, zapísaná na LV č. 1 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, (ďalej aj ako „pozemok č. 540/3“)

- *parc. registra „C“ č. 541/7 o výmere 1059 m², záhrada, zapísaná na LV č. 767 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, (ďalej aj ako „pozemok č. 541/7“)*
- *parc. registra „C“ č. 542 o výmere 1093 m², zastavaná plocha a nádvorie, zapísaná na LV č. 767 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, (ďalej aj ako „pozemok č. 542“)*
- *parc. registra „C“ č. 543/4 o výmere 4984 m², zastavaná plocha a nádvorie, zapísaná na LV č. 767 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, (ďalej aj ako „pozemok č. 543/4“)*
- *parc. registra „C“ č. 543/5 o výmere 528 m², zastavaná plocha a nádvorie, zapísaná na LV č. 767 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, (ďalej aj ako „pozemok č. 543/5“)*
- *stavba – kaštieľ, súp. č. 218 umiestnená na parc. registra „C“ č. 542, zapísaná na LV č. 522 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, (ďalej aj ako „Kaštieľ Čunovo“)*
- *stavba- sýpka, súp. č. 222 umiestnená na parc. registra „C“ č. 539, zapísaná na LV č. 522, vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy (ďalej aj ako „Sýpka“).*

2. Nájomca má v rámci nehnuteľností uvedených v bode 1 zriadenú aj v nadväznosti na skutočnosti deklarované v preambule tejto zmluvy prevádzku Ekocentra Čunovo venujúcu sa zvýšeniu osvetly a vzdelávania v oblasti životného prostredia, udržateľnosti životného prostredia a environmentálnej výchovy u žiakov, študentov, laickej aj odbornej verejnosti. Súčasťou prevádzky Nájomcu v rámci Ekocentra Čunovo je organizovanie workshopov, výstav, vzdelávacej činnosti, ako aj organizovanie rôznych podujatí, prednášok, tvorivých dielní, výchovných programov a aktivít pre širokú verejnosť najmä v oblasti životného prostredia a environmentalistiky, ako aj lokálnej ekonomiky, a rovnako tvorba a ponuka produktov ekoturizmu.
3. Podnájomca je subdodávateľom výrobcu audiovizuálneho diela – spoločnosti KFS production, s.r.o., so sídlom Krátka 134/12, 900 46 Most pri Bratislave, IČO: 44 168 870 - TV seriál Neuer - Tretie poschodie. Práve za týmto účelom má podnájomca záujem o krátkodobý podnájom nižšie definovaných priestorov nájomcu (ďalej len „**Nakrúcanie**“ alebo „**Účel nájmu**“).
4. Nájomca týmto za podmienok uvedených v tejto Zmluve prenecháva Podnájomcovi do podnájmu priestory definované v bode 5 tohto článku zmluvy a Podnájomca ich za podmienok uvedených v tejto Zmluve preberá a zaväzuje sa uhradiť Nájomcovi dohodnuté Podnájomné. Podnájomca sa zaväzuje využívať predmetné priestory výlučne na dohodnutý Účel podnájmu a Nájomca s Účelom podnájmu súhlasí.
5. Predmetom podnájmu sú nasledovné priestory:
 - a) nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí Kaštieľa Čunovo označené ako Učebňa/Expozícia (1.07), Miestnosť s freskami (1.08) a Sklad (1.06) v celkovej výmere podlahovej plochy 107,341 m², slúžiace výlučne na účely zázemia, prezliekarne/kostymérne a maskérne pre podnájomcu,

*(spoločne a) a b) ďalej len ako „**Priestory**“).*

6. Konkrétny rozsah Priestorov je výlučne na jednorázovú príležitosť, ktorá sa uskutoční od 12.9.2024 19:00 maximálne do 13.9.2024 8:00 za nasledovných podmienok:-
 - Podnájomca sa bude pohybovať v priestoroch s ochranou obuvi po celý čas natáčania,
 - Podnájomca preberá zodpovednosť za udržanie čistoty a následné upratanie priestorov do pôvodného stavu,
 - Podnájomca zabezpečí kobercom ochranu parkety v miestnostiach (1.07 a 1.08), kde bude zvýšená intenzita pochôdzosti vo vysokých opätkoch
 - vstup z miestnosti 1.09 do 1.08 bude minimalizovaný, pričom je prísny zákaz v miestnostiach s expozíciou vnieť akúkoľvek tekutinu či konzumácia jedla
 - Podnájomca akceptuje zákaz oprieť techniku, osoby či iné o steny v miestnosti 1.08

Podnájomca si uvedomuje osobitosť prevádzky Ekoncentra Čunovo, a z toho dôvodu sa zaväzuje rešpektovať a dodržiavať dohodnutý režim užívania Priestorov a zaväzuje sa rešpektovať obmedzenia určené Nájomcom tak, aby nedochádzalo k zásahom najmä do vzdelávacieho procesu realizovaného nájomcom v Ekocentre Čunovo a ostatných činností spojených s prevádzkou Ekocentra Čunovo a jeho programového spektra. Porušenie povinností podľa tohto bodu, t. j. užívanie priestorov bez predchádzajúceho osobitného odsúhlasenia konkrétného rozsahu užívania Priestorov pre daný deň sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy s právom nájomcu od zmluvy okamžite odstúpiť.

7. Podnájomca je oprávnený v čase využívania predmetu nájmu využívať toalety nachádzajúce sa v Kaštieli Čunovo. Predmetné toalety však slúžia aj návštevníkom Ekocentra Čunovo čo Podnájomca berie na vedomie a zaväzuje sa daný stav rešpektovať a žiadnym spôsobom neobmedzovať návštevníkov Ekocentra Čunovo. Porušenie povinností podľa tohto bodu sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy s právom nájomcu od zmluvy okamžite odstúpiť.

8. Podnájomca je oprávnený v čase využívania predmetu nájmu využívať aj 20 parkovacích miest nachádzajúcich sa vnútri areálu na pozemku č. 538/1 a č. 543/4. Podnájomca nie je oprávnený využívať parkovanie mimo areálu pozdĺž cesty Schengenská alebo Petržalská. Podnájomca si uvedomuje osobitný charakter Kaštieľa Čunovo ako aj prevádzky Ekocentra Čunovo deklarovaný v predzmluvných rokovaniach, popísaný v preambule ako aj v rámci jednotlivých bodov tejto zmluvy a preto rozumie požiadavke nájomcu na obmedzenie jeho parkovania v zmysle druhej vety tohto bodu, a tú sa zaväzuje plne rešpektovať. V prípade porušenia tejto povinnosti sa uvedené považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy zakladajúce právo nájomcu na okamžité odstúpenie od tejto zmluvy.

II.

Doba trvania nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 12.9.2024, 19:00 max do 13.9.2024, 8:00.
- 2.

Podnájomca berie na vedomie skutočnosť, že Nájomca prevádzkuje Ekocentrum Čunovo primárne a prioritne za účelom uvedeným v článku I bod 2 tejto zmluvy, a využívanie Priestorov na účely podľa tejto zmluvy považuje nájomca len za pridruženú, druhotnú aktivitu a preto je prípustné len v čase, kedy Nájomca nepotrebuje Priestory pre vlastné využitie, vlastnú alebo ním organizovanú alebo spoluorganizovanú činnosť prípadne činnosť organizovanú tretími stranami v súvislosti s hlavným obsahovým zameraním prevádzky Ekocentra Čunovo.

III.

Cena podnájmu, platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli na podnájomnom vo výške 190,- EUR za bežné popoludňajšie pásmo v dni. Nakoľko sa jedná o sprístupnenie Priestorov mimo bežných otváracích hodín, k základnej tarife sa pripočíta 100,- EUR. Pričom, každá začatá hodina po 22:00 je spoplatnená v sume 150,- EUR. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností sa doba trvania podnájmu v danom dni počíta od momentu vstupu podnájomcu do Priestorov a končí momentom opustenia Priestorov podnájomcom a vypratáním všetkých podnájomcom vnesených vecí rekvizít, iných predmetov riadneho upratania/vyčistenia Priestorov, a uvedením priestorov do pôvodného stavu (vrátane splnenia povinnosti podľa článku IV ods. 2 písm. k).
2. Podnájomca neočakáva v rámci svojej prevádzky vysoké odbery elektrickej energie, nakoľko má v záujme napojenie len niekoľkých elektrických spotrebičov (technický pult a pod.) a z toho dôvodu je spotreba energií súčasťou podnájomného. V prípade nadmerného odberu elektrickej energie (nad 4 kWh/deň) od nájomcu môže nájomca požadovať alikvótne navýšenie podnájmu. V prípade ak podnájomca nebude s navýšením podnájomného súhlasiť napriek riadnemu odôvodneniu zo strany nájomcu (najmä používanie spotrebičov s väčším rozsahom odberu podnájomcom a ich napájanie zo siete nájomcu), môže nájomca od tejto zmluvy odstúpiť.
3. Podnájomné je nájomca povinný uhradiť najneskôr do 15. dňa od vystavenia faktúry, a to bankovým prevodom na účet Nájomcu uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
4. Podnájomca je povinný byť poistený pre prípad ním spôsobenej škody do výšky 100 000 Eur.

IV.

Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) odovzdať Podnájomcovi Priestory v stave spôsobilom na Účel nájmu,
 - b) po dohode s Podnájomcom sprístupniť Podnájomcovi Priestory za účelom obhliadky,
 - c) rešpektovať, že Nájomca do Priestorov prinesie svoje rekvizity a kulisy potrebné na realizáciu Účelu nájmu, v prípade ak tie nebudú ohrozovať majetok nájomcu, ktorý vlastní alebo ktorý má v nájme a nebude ohrozovať ani prevádzku Ekocentra Čunovo a jeho programové aktivity.
2. Podnájomca sa zaväzuje:
 - a) užívať Priestory a vybavenie v súlade s touto Zmluvou,
 - b) predchádzať tomu, aby Nájomcovi nevznikla žiadna škoda na majetku a/alebo akákoľvek iná škoda a ujma na zdraví osôb nachádzajúcich sa v Priestoroch, v okolí Priestorov alebo v budove kde sa Priestory nachádzajú. Za vzniknutú škodu na majetku nájomcu, ktorý má v nájme alebo vo vlastníctve, podnájomca zodpovedá v celom rozsahu aj v prípade, ak je tá spôsobená osobami, ktorým podnájomca umožnil vstup do Priestorov,
 - c) všetky prípadné úpravy a zmeny Priestorov vopred odkonzultovať s Nájomcom a vykonať ich len s jeho predchádzajúcim písomným súhlasom (súhlas možno udeliť aj formou emailu); akékoľvek zmeny a úpravy Priestorov alebo zásah do ostatného majetku v nájme Nájomcu alebo vlastníctve nájomcu v rámci Ekocentra Čunovo a jeho areálu a zariadenia bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu sa považujú za podstatné

porušenie zmluvy zakladajúce právo nájomcu na okamžité odstúpenie od tejto zmluvy a uplatnenie zmluvnej pokuty vo výške 1500 EUR za každý jednotlivý prípad,

- d) zaplatiť podnájomné riadne a včas; v prípade omeškania s platením podnájomného uhradí podnájomca zmluvnú pokutu vo výške 0,25% denne z dlžnej sumy a to za každý deň omeškania. V prípade omeškania podnájomcu s uhradením podnájomného o viac ako 15 dní má nájomca právo odstúpiť od tejto zmluvy,
- e) dodržiavať platné právne predpisy a normy na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj zásady bezpečného správania v Priestoroch a dodržiavať povinnosti vyplývajúce z platných zákonov o požiarnej ochrane
- f) dodržiavať všetky príslušné právne predpisy na úseku odpadového hospodárstva vrátane príslušných Všeobecne záväzných nariadení Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava a Mestskej časti Bratislava – Čunovo a zabezpečovať riadne triedenie odpadu (plasty, sklo, papier, kovy, komunálny odpad), v prípade porušenia povinností podľa tohto bodu sa uvedené považuje za podstatné porušenie zmluvy zakladajúce právo nájomcu na okamžité odstúpenie od zmluvy a uplatnenie zmluvnej pokuty vo výške 1500 EUR za každý jednotlivý prípad,
- g) dodržiavať nočný pokoj stanovený Všeobecne záväzným nariadením Mestskej časti Bratislava – Čunovo, V prípade porušenia povinností podľa tohto bodu sa uvedené považuje za podstatné porušenie zmluvy zakladajúce právo nájomcu na okamžité odstúpenie od zmluvy a uplatnenie zmluvnej pokuty vo výške 1500 EUR za každý jednotlivý prípad,
- h) v prípade užívania Priestorov vo večerných hodinách, za predpokladu s tým súvisiaceho používania umelého osvetlenia, uvedenú skutočnosť osobitne oznámiť nájomcovi vopred; pri používaní umelého osvetlenia vo večerných hodinách je podnájomca povinný zabezpečiť, aby nedochádzalo k nasvecovaniu okolitých nehnuteľností a k obťažovaniu obyvateľov susediacich s areálom umelým osvetlením. V prípade porušenia povinností podľa tohto bodu sa uvedené považuje za podstatné porušenie zmluvy zakladajúce právo nájomcu na okamžité odstúpenie od zmluvy a uplatnenie zmluvnej pokuty vo výške 1500 EUR za každý jednotlivý prípad,
- i) mimo režimu nočného pokoja, kedy je zvýšená hlasitosť úplne zakázaná, podnájomca v prípade naplánovaného užívania Priestorov v rámci natáčacieho dňa s očakávanou zvýšenou hlučnosťou (používanie rôznych zvukových efektov, hlasitej hudby atď.) uvedenú skutočnosť osobitne písomne oznámiť nájomcovi vopred. V prípade porušenia povinností podľa tohto bodu sa uvedené považuje za podstatné porušenie zmluvy zakladajúce právo nájomcu na okamžité odstúpenie od zmluvy a uplatnenie zmluvnej pokuty vo výške 1500 EUR za každý jednotlivý prípad,
- j) podnájomca je do Priestorov a na parkovacie miesta oprávnený vstúpiť výlučne vozidlami s maximálnou hmotnosťou do 3500 kilogramov. Podnájomca berie na vedomie osobitnosť areálu Ekocentra Čunovo ako aj skutočnosť, že prístupové cesty v rámci areálu nie sú dimenzované na prístup vozidiel s vyššou hmotnosťou a z toho dôvodu sa zaväzuje uvedené obmedzenie rešpektovať. V prípade porušenia povinnosti podľa tohto bodu sa uvedené považuje za podstatné porušenie zmluvy zakladajúce právo nájomcu na okamžité odstúpenie od zmluvy a právo nájomcu na úhradu zmluvnej pokuty vo výške 1500,- EUR za každý jednotlivý prípad porušenia,
- k) na konci každého dňa užívania Priestorov, t. j. po skončení každého natáčacieho dňa je podnájomca povinný z Priestorov odstrániť všetky ním donesené a vnesené predmety, rekvizity, kulisy a pod., a zároveň je povinný v rámci Zázemia a Učebne zabezpečiť spätné umiestnenie zariadenia Nájomcu, t. j. 8 stolov, 16 stoličiek, 3 pojazdné skrinky do Učebne, v zmysle usporiadania určeného Nájomcom. Porušenie akejkoľvek povinnosti podľa tohto bodu sa považuje za podstatné porušenie zmluvy zakladajúce právo nájomcu na okamžité odstúpenie od tejto zmluvy a uplatnenie zmluvnej pokuty vo výške 1500 EUR za každý jednotlivý prípad,
- l) natáčanie záberov v rámci predného resp. hlavného vchodu do Kaštiel'a Čunovo podlieha vždy predchádzajúcemu súhlasu nájomcu (žiadosť a súhlas môžu byť komunikované a doručované prostredníctvom emailu), pričom Natáčanie je absolútne vylúčené počas víkendových dní. Nájomca je oprávnený odmietnuť súhlas najmä v prípade, ak by bola ohrozená prevádzka, prebiehajúci výchovno - vzdelávací program a činnosť Ekocentra Čunovo, alebo majetok v nájme alebo vlastníctve nájomcu. Porušenie povinnosti podľa tohto bodu sa považuje za podstatné porušenie zmluvy zakladajúce právo nájomcu na okamžité odstúpenie od tejto zmluvy a uplatnenie zmluvnej pokuty vo výške 1500 EUR za každý jednotlivý prípad,
- m) vozidlá môžu do Priestorov vchádzať výlučne bočným vchodom, z ulice Schengenská, pričom v rámci areálu majú vozidlá povolený prejazd len v rámci častí areálu vyznačených v prílohe č. 1 tejto zmluvy. V prípade, ak sa budú vozidlá podnájomcu pohybovať mimo povolených zón, uvedené sa považuje za podstatné porušenie zmluvy zakladajúce právo nájomcu na okamžité ukončenie tejto zmluvy a právo nájomcu na úhradu zmluvnej pokuty vo výške 1500,- EUR za každý jednotlivý prípad porušenia,
- n) v prípade natáčania záberov pri hlavnom vstupe a Portikuse je možný len po predchádzajúcom súhlase Nájomcu (žiadosť a súhlas môžu byť komunikované a doručované prostredníctvom emailu) vjazd maximálne jedného vozidla cez hlavný vstup do areálu z ulice Petržalská, pričom predmetné natáčanie záberov je absolútne vylúčené počas víkendov. Nájomca je oprávnený odmietnuť súhlas najmä v prípade, ak by bola ohrozená prevádzka, prebiehajúci výchovno - vzdelávací program a činnosť Ekocentra Čunovo, alebo majetok v nájme alebo vlastníctve nájomcu. V prípade porušenia tejto povinnosti podľa tohto bodu sa uvedené považuje za podstatné porušenie zmluvy zakladajúce právo nájomcu na okamžité ukončenie tejto zmluvy, a právo Nájomcu na úhradu zmluvnej pokuty vo výške 1500,- EUR za každý jednotlivý prípad porušenia,
- o) Podnájomca musí rešpektovať obmedzenia pohybu po zatravnovaných častiach areálu v zmysle zákresu podľa prílohy č. 2 tejto zmluvy. Príloha stanovuje časti trávnatých plôch, na ktorých je prípustná len nízka miera zaťaženia (najmä z dôvodu zavlažovacieho systému, siete šácht a osvetlenia), pri a na ktorých nesmie podnájomca

inštalovať žiadne technické zariadenia, kulisy, umiestňovať rekvizity ani kofajnice na pohyb kamery. Príloha zároveň stanovuje trávnaté plochy, na ktorých je prípustná vyššia miera zaťaženia, ktorá musí však byť vždy vopred osobitne odsúhlasená zo strany nájomcu. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností zmluvné strany uvádzajú, že podnájomca je v každom prípade povinný pri pohybe na zatrávnených častiach dbať na to, aby nedošlo k poškodeniu zatrávnených plôch alebo technických zariadení nainštalovaných na týchto plochách. V prípade poškodenia trávniku alebo akýchkoľvek zariadení podnájomca v celom rozsahu zodpovedá za vzniknutú škodu. V prípade nerešpektovania povinností a obmedzení uvedených v tomto bode sa uvedené považuje za podstatné porušenie zmluvy zakladajúce právo nájomcu na odstúpenie od tejto zmluvy a právo nájomcu požadovať zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 1500 EUR za každý prípad porušenia,

- p) Podnájomca je povinný rešpektovať, že počas jeho prítomnosti v rámci Priestorov môže mať nájomca prebiehajúcu prevádzku v rámci Ekocentra Čunovo, spočívajúcu najmä v uskutočňovaní výchovno - vzdelávacieho procesu, seminárov, workshopov prednášok a pod. v priestoroch budovy Kaštieľa Čunovo a okolitého areálu. Z toho dôvodu je podnájomca povinný rešpektovať aj presuny žiakov/klientov/zákazníkov prevádzky Ekocentra Čunovo v súvislosti s prebiehajúcimi aktivitami, a to najmä v časoch cca od 08:20 do 08:50 hod. a od 10:30 do 12:00 hod., v prípade porušenia povinností podľa tohto bodu sa uvedené považuje za podstatné porušenie zmluvy zakladajúce právo nájomcu na okamžité odstúpenie od zmluvy a uplatnenie zmluvnej pokuty vo výške 1500 EUR za každý jednotlivý prípad,
 - q) žiadne filmové kulisy, rekvizity a ani žiadne iné predmety nemôže Podnájomca akýmkoľvek spôsobom napojiť, umiestniť, pripevniť na budovu Kaštieľa Čunovo alebo Sýpky a ani iné drobné stavby v areáli a ani upevniť v zemi bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu. Porušenie povinnosti podľa tohto bodu sa považuje za podstatné porušenie zmluvy zakladajúce právo Nájomcu na okamžité odstúpenie od tejto zmluvy a právo Nájomcu požadovať zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 3000,- EUR za každý prípad porušenia,
 - r) Podnájomca zodpovedá za všetky poškodenia majetku nájomcu ktorý má v nájme alebo ktorý nájomca vlastní vrátane Priestorov a vrátane trávniku ako aj zariadení, ktoré sú súčasťou Priestorov alebo súčasťou Kaštieľa Čunovo a Sýpky,
 - s) v rámci Priestorov ako aj celého areálu Ekocentra Čunovo okrem miestnosti 1.16 „Zázemie“ platí absolútny zákaz konzumácie jedál. Porušenie povinnosti podľa tohto bodu sa považuje za podstatné porušenie zmluvy zakladajúce právo nájomcu na okamžité odstúpenie od tejto zmluvy,
 - t) v rámci Priestorov ako aj celého areálu Ekocentra Čunovo platí absolútny zákaz fajčenia, pričom fajčenie je možné výhradne na mieste určenom Nájomcom na základe osobitnej žiadosti Podnájomcu. Porušenie povinnosti podľa tohto bodu sa považuje za podstatné porušenie zmluvy zakladajúce právo nájomcu na okamžité odstúpenie od tejto zmluvy a uplatnenie zmluvnej pokuty vo výške 1500 EUR za každý jednotlivý prípad,
 - u) nezmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu nájomcu. Porušenie povinnosti podľa tohto bodu sa považuje za podstatné porušenie zmluvy zakladajúce právo Nájomcu na okamžité odstúpenie od tejto zmluvy a uplatnenie zmluvnej pokuty vo výške 10 000 EUR za každý jednotlivý prípad,
 - v) Podnájomca nemôže na predmet nájmu zriadiť záložné právo alebo tento majetok inak zaťažiť. Porušenie povinnosti podľa tohto bodu sa považuje za podstatné porušenie zmluvy zakladajúce právo Nájomcu na okamžité odstúpenie od tejto zmluvy
- 3. Nájomca nezodpovedá za majetok podnájomcu v prenajatých priestoroch, nakoľko ten je povinný podnájomca strážiť a ochraňovať sám. Podnájomca je povinný zabezpečiť ochranu svojich vnesených a/alebo odložených hnuiteľných vecí v predmete nájmu na vlastné náklady.
 - 4. Počas doby nájmu Nájomca nezodpovedá voči podnájomcovi alebo ani voči inej osobe, ktorej vstup umožnil Podnájomca za žiadny úraz, nehodu alebo akúkoľvek inú ujmu na zdraví alebo škodu vzniknutú v Priestoroch alebo v areáli Ekocentra Čunovo;
 - 5. Podnájomca si uvedomuje osobitosť prevádzky Nájomcu v rámci Ekocentra Čunovo, jej programového zamerania ako aj osobitosť samotného areálu, ktorý je národnou kultúrnou pamiatkou, a z toho dôvodu plne rešpektuje podmienky užívania Priestorov nastavené v tejto zmluve ako aj všetky Nájomcom vymienené obmedzenia. Podnájomca vzhľadom na uvedené rešpektuje aj nastavené podmienky okamžitého odstúpenia od zmluvy zo strany nájomcu a sankciách v prípadoch uvedených v tejto zmluve, nakoľko si je vedomý skutočnosti, že bez striktného rešpektovania nastavených podmienok by nájomca nemal záujem na uzatvorení a plnení tejto zmluvy a pri akomkoľvek porušení uvedených povinností hrozí nájomcovi okrem vzniku škody aj významné reputačné riziko, ktorému musí predchádzať.

VI.

Záverečné ustanovenia

- 1. Pokiaľ táto zmluva o nájme nerieši všetky práva a povinnosti zmluvných strán, riadia sa zmluvné strany príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.

2. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu Zmluvnými stranami. V prípade, pokiaľ je Prenajímateľ osobou povinnou Zmluvu zverejniť, Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
3. Písomnosti týkajúce sa Zmluvy sa zasielajú na adresu sídla, trvalého pobytu alebo inú adresu adresáta, uvedenú v Zmluve, resp. na inú adresu, ktorú zmluvná strana následne preukázateľne oznámi druhej zmluvnej strane. Písomnosti sa považujú za doručené v piaty pracovný deň po dni odoslania na poštovú prepravu. Osobitné ustanovenia tejto zmluvy môžu určovať doručovanie vybranej komunikácie aj prostredníctvom emailu.
4. Pre platnosť akýchkoľvek dodatkov k tejto Zmluve sa vyžaduje písomná forma. Akékoľvek dojednania uskutočnené pred uzavretím tejto Zmluvy nemajú právnu záväznosť.
5. Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá Zmluvná strana obdrží po jednom exemplári.
6. Zmluvné strany Zmluve porozumeli a na znak súhlasu s dojednanými zmluvnými podmienkami pripájajú svoje podpisy.

12. SEP. 2024

11. SEP. 2024

V Bratislave, dňa:

V Bratislave, dňa:

Podnájomca

Nájomca

Take Care, s.r.o.
Peter Bezák
konateľ

Bratislavský samosprávny kraj
Mgr. Juraj Droba, MBA, MA
predseda