

Zmluva o podnájme nebytových priestorov a nehnuteľností č. TR-Z-M-S-3/2025

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v platnom znení (ďalej len „**Zákon o nájme a podnájme**“) a podľa ustanovení §§ 663 až 684 a § 720 zákona č.
40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení (ďalej len „**Občiansky zákonník**“) a v súlade s VZN č. 9/2015
mestskej časti Bratislava – Ružinov z 3. novembra 2015, ktorým sa vydáva Trhový poriadok pre trhoviská na
území mestskej časti Bratislava - Ružinov (ďalej len „**Zmluva**“)
medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

Nájomca

Obchodné meno: Trhoviská Ružinov, s. r. o.
sídlo: Mierová 21, 827 05 Bratislava
zapísaný v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, Oddiel: Sro, Vložka
č.: 148014/B
bankové spojenie: TATRA BANKA
číslo účtu: SK53 1100 0000 0029 4888 8111
IČO: 53 342 291
DIČ: 2121341255
IČ pre DPH: SK2121341255
zastúpený: Ing. Alexandra Pagáčová - konateľka spoločnosti
kontakt: konatel@trhoviskaruzinov.sk
obchodný styk: JUDr. Richard Pittner
kontakt: obchod@trhoviskaruzinov.sk
(ďalej len ako „**Nájomca**“)

a

Podnájomca

Obchodné meno: Tea Love, s.r.o.
sídlo: Špaldová 12906/38A, 82106 Bratislava - mestská časť Podunajské Bis
V obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sro, vl. č. 101369/B
bankové spojenie: Tatra banka
číslo účtu: SK83 1100 0000 0029 4811 8264
IČO: 47963964
DIČ: 2024160633
IČ DPH: SK2024160633
zastúpený: Dan Wang

(ďalej len ako „**Podnájomca**“)

(Nájomca a Podnájomca sú ďalej v texte označovaní aj ako „**Zmluvné strany**“ a jednotlivo ako „**Zmluvná strana**“)

Článok I Predmet Zmluvy

1. Nájomca ako nájomca uzatvoril dňa 18.12.2020 Zmluvu o komplexnom nájme majetku s Mestskou časťou Bratislava - Ružinov ako prenajímateľom (ďalej len „**Zmluva o komplexnom nájme**“), v zmysle ktorej má Nájomca v súlade s ust. § 9a ods. 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, na základe uznesenia miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Ružinov č. 310/XVII/2020 zo dňa 15.12.2020 v prenájme hnuťelný i nehnuteľný majetok, ktorého zoznam a hodnota je špecifikovaná v prílohách tvoriacich neoddeliteľnú súčasť Zmluvy o komplexnom nájme (ďalej len „**Majetok**“).

2. Súčasťou Majetku v zmysle tohto Článku I ods. 1 tejto Zmluvy je aj trhové zariadenie, a to stánok č. **S III. IV.** (ďalej aj len „**stánok**“ alebo „**trhové zariadenie**“), ktorý sa nachádza na trhovisku na Miletičovej ulici v Bratislave, evidovaný na liste vlastníctva č. 2120, Okres: Bratislava II, Obec: Ružinov, k. ú.: Nivy, vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, (ďalej aj ako „**Predmet podnájmu**“).
3. Nájomca na základe tejto Zmluvy prenecháva Podnájomcovi za odplatu Predmet podnájmu na dočasné užívanie, a to na dobu podnájmu podľa Článku IV tejto Zmluvy.
4. Účelom podnájmu je využitie Predmetu podnájmu bližšie špecifikovaného v tomto Článku I ods. 2 tejto Zmluvy výlučne pre podnikateľské aktivity Podnájomcu v rámci a v rozsahu predmetu svojho podnikania tak ako to vyplýva z výpisu zo živnostenského a/alebo obchodného registra Podnájomcu, a to: **prevádzka reštaurácie, občerstvenia, bistro.**

Článok II

Nájomné, úhrada nákladov za služby a elektrickú energiu

1. Zmluvné strany sa dohodli a súhlasia, že podnájom Predmetu podnájmu podľa tejto Zmluvy je odplatný, pričom odplata za podnájom Predmetu podnájmu počas doby platnosti a účinnosti tejto Zmluvy podľa Článku IV tejto Zmluvy je stanovená na základe dohody Zmluvných strán v sume **1185 EUR** (slovom: jedentisíc stoosemdesiatpäť Eur) mesačne (ďalej len „**Nájomné**“). Podnájomca je povinný mesačne hradiť Nájomcovi Nájomné na účet Nájomcu uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, pričom Nájomné je splatné vždy piaty (5) kalendárny deň mesiaca, za ktorý sa Nájomné platí.
2. Podnájomca je okrem Nájomného povinný Nájomcovi uhradiť všetky náklady za služby (t. j. vodné, stočné, odvoz a likvidácia odpadu, čistenie tlakovou vodou, strážna služba), pričom výška a splatnosť týchto nákladov je stanovená dohodou Zmluvných strán v zmysle Prílohy č. 1 tejto Zmluvy, ktorá je jej neoddeliteľnou súčasťou (ďalej len „**Náklady za služby**“).
3. Podnájomca je okrem Nájomného a Nákladov za služby povinný Nájomcovi uhradiť všetky náklady za reálnu výšku spotreby elektrickej energie podľa inštalovaných podružných meračov (ďalej len „**Náklady za elektrickú energiu**“). Podnájomca je povinný hradiť zálohovú platbu za spotrebu elektrickej energie v zmysle Prílohy č. 1 a to mesačne na účet Nájomcu uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, pričom Náklady za služby sú splatné vždy piaty (5) kalendárny deň mesiaca, za ktorý sa Nájomné platí, teda spolu s mesačným Nájomným. Zúčtovanie bude vykonané po skončení doby podnájmu podľa Článku IV tejto Zmluvy.
4. Na účely podľa Článku II ods. 3 tejto Zmluvy, Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že trhové zariadenie je vybavené podružným meracím zariadením č. SIII., pričom stav tohto meracieho zariadenia ku dňu uzavretia tejto Zmluvy je 179938 kWh a podružným meracím zariadením č. SIV., pričom stav tohto meracieho zariadenia ku dňu uzavretia tejto Zmluvy je 73285 kWh.
5. Na účely podľa Článku II ods. 3 tejto Zmluvy, Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že trhové zariadenie je vybavené podružným meracím zariadením č. 8ZR10013110758, pričom stav tohto meracieho zariadenia ku dňu uzavretia tejto Zmluvy je 2968 m3.
6. Podnájomca sa zaväzuje uhrádzať Nájomné, Náklady za elektrickú energiu a Náklady za služby v lehotách určených v zmysle tejto Zmluvy a v zmysle Prílohy č. 2.
7. Nájomca má právo zmeniť výšku Nájomného, Nákladov za služby a Nákladov za elektrickú energiu v priebehu platnosti a účinnosti tejto Zmluvy v prípade zmeny vstupných nákladov Nájomcu (napr. zvýšenie nájomného za Majetok zo strany vlastníka alebo MČ Ružinov ako prenajímateľa, zvýšenie jednotkovej ceny služieb zo strany dodávateľa a pod.) a zmien príslušných právnych predpisov.

8. V prípade, ak je Podnájomca v omeškaní s úhradou Nájomného a/alebo Nákladov za služby a/alebo Nákladov za elektrickú energiu, Podnájomca je povinný zaplatiť Nájomcovi spolu s úhradou uvedených platieb a nákladov aj úrok z omeškania vo výške 0,025% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania Podnájomcu s platbou. V prípade, ak je Podnájomca v omeškaní s úhradou Nákladov za služby a/alebo Nákladov za elektrickú energiu alebo s úhradou Nájomného o viac ako 7 kalendárnych dní, platí, že Nájomca je oprávnený Podnájomcu od týchto služieb odpojiť, a to aj bez predchádzajúceho písomného oznámenia. Nájomca je tiež oprávnený zakázať takémuto Podnájomcovi predaj a to až do uhradenia Nákladov za služby alebo Nákladov za elektrickú energiu alebo Nájomného. Podnájomca je povinný za každé opätovné napojenie uhradiť Nájomcovi pokutu v sume 50 EUR.
9. Podnájomca sa zaväzuje predložiť potvrdenie o úhrade Nájomného, Nákladov za služby a Nákladov za elektrickú energiu správcovi trhoviska (ďalej len „**Správca trhoviska**“), a to vždy najneskôr v deň, do ktorého sa mali predmetné úhrady vykonať.

Článok III Základné povinnosti Zmluvných strán

1. Podnájomca týmto súhlasí, že Predmet podnájmu bude v rámci svojho predmetu podnikania užívať výlučne v súlade so Všeobecným záväzným nariadením mestskej časti Bratislava – Ružinov č. 9/2015 z 3. novembra 2015, ktorým sa vydáva Trhový poriadok pre trhoviská na území mestskej časti Bratislava – Ružinov a v súlade s Trhovým poriadkom pre trhoviská na Miletičovej ul., Herlianskej ul. a Bachovej ul. na území mestskej časti Bratislava – Ružinov účinným od 01.12.2015 (ďalej len „**Trhový poriadok**“), ktorý upravuje podmienky predaja výrobkov a poskytovania služieb na trhoviskách v mestskej časti Bratislava – Ružinov, vrátane trhoviska nachádzajúceho sa na Miletičovej ulici, na pozemkoch parc. č. 10568/1, 10568/15, 10568/32, 10568/36, 10568/37, 10568/38, 10568/39, 10568/40, 10568/41, 10568/42, 10568/43, 10568/44, 10568/45, 10568/46, 10568/47, 10568/48, 10568/49, 10568/50, 10568/51, 10568/52, 10568/53, 10568/54, 10568/55, 10568/58, 10568/115, 10568/145 a 10568/152 katastrálne územie Nivy, zapísané na liste vlastníctva č. 2120, zastavané plochy a nádvorja, ktoré má Nájomca v nájme na základe Zmluvy o komplexnom nájme.
2. **Podnájomca je najmä povinný:**
 - a) označiť svoje trhové zariadenie v zmysle § 30 ods. 1 až 5 zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) (ďalej len „**Živnostenský zákon**“),
 - b) dodržiavať Trhový poriadok a uhrádzať riadne a včas Nájomné, Náklady za služby a Náklady za elektrickú energiu,
 - c) používať elektronickú registračnú pokladnicu alebo virtuálnu registračnú pokladnicu podľa zákona č. 511/1992 Zb. o správe daní a poplatkov a o zmenách v sústave územných finančných orgánov v znení neskorších predpisov, vyhlášky Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 55/1994 Z. z. o spôsobe vedenia evidencie tržieb elektronickou registračnou pokladnicou v znení vyhlášky Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 59/1995 Z. z. a vyhlášky Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 353/1996 Z. z.,
 - d) počas predaja udržiavať Predmet podnájmu v čistote a po skočení predaja zanechať Predmet podnájmu čistý a uprataný, umiestniť odpad do vyhradených kontajnerov (kartónové obaly v zloženom stave) a dodržiavať pokyny Správcu trhoviska a Nájomcu o nakladaní s odpadom,
 - e) zreteľne označiť predávané výrobky a poskytované služby cenou v súlade s § 15 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996,
 - f) vykonávať pri predaji váženého tovaru váženie spôsobom umožňujúcim spotrebiteľovi kontrolu správnosti váženia,
 - g) viesť autorizovanú inšpekčnú knihu a/alebo inú dokumentáciu v súlade s príslušnými právnymi predpismi,

- h) na požiadanie predložiť Nájomcovi a orgánom dozoru, ktorými sú Slovenská obchodná inšpekcia, orgány úradnej kontroly potravín, ak ide o predaj potravín, poverení zamestnanci mestskej časti Bratislava – Ružinov a mestská polícia (ďalej len „**Orgány dozoru**“):
- doklad o oprávnení na podnikanie,
 - povolenie na predaj výrobkov a poskytovanie služieb na trhovisku,
 - preukaz totožnosti,
 - povolenie na užívanie trhového zariadenia a doklad o zaplatení Nájomného za Predmet podnájmu,
 - zdravotný preukaz a posudok príslušného orgánu na ochranu zdravia, ak to vyžaduje charakter predávaného tovaru alebo poskytovaných služieb,
 - pri predaji húb osvedčenie o odbornej spôsobilosti,
 - doklad o nadobudnutí tovaru; tento sa nevyžaduje, ak ide o predaj vlastných použitých výrobkov medzi fyzickými osobami v primeranom množstve,
- i) dodržiavať ostatné podmienky predaja výrobkov a poskytovania služieb podľa osobitných predpisov,
3. Pokiaľ výrobky na trhovisku predáva osoba oprávnená predávať výrobky podľa Článku VI Trhového poriadku (t. j. fyzická osoba a právnická osoba oprávnená na podnikanie podľa osobitných predpisov, fyzická osoba predávajúca rastlinné a živočíšne výrobky z vlastnej pestovateľskej činnosti alebo chovateľskej činnosti alebo lesné plodiny, fyzické osoby predávajúce vlastné použité výrobky v primeranom množstve medzi sebou), táto je povinná poskytnúť Orgánom dozoru a Nájomcovi na ich požiadanie vysvetlenie o pôvode tovaru, ak tie nadobudnú podozrenie, že predávané výrobky pochádzajú z inej ako vlastnej pestovateľskej alebo chovateľskej činnosti.

4. Podnájomca je ďalej povinný:

- a) užívať Predmet podnájmu osobne a výlučne na účel dohodnutý touto Zmluvou,
- b) Podnájomca nie je oprávnený dať Predmet podnájmu do užívania inej fyzickej alebo právnickej osobe bez súhlasu Nájomcu,
- c) dodržiavať prevádzkový poriadok parkoviska trhoviska Miletičova v priestoroch trhoviska Miletičova, **vjazd vozidiel pre zásobovanie je povolený do 9.00 hod. a v sobotu do 8.00 hod.** Po vyložení tovaru musí vozidlo **opustiť areál trhoviska, alebo zaparkovať na prenajatom mieste.** Zakazuje sa pohyb motorových vozidiel medzi trhovými stolmi a inými trhovými zariadeniami **v dobe od 8.00 hod. do 16.00 hod.** V prípade zotrvania motorového vozidla v priestoroch trhoviska po **9.00 hodine v pracovný deň** a po **8.00 hodine v sobotu** bude si Nájomca účtovať parkovací poplatok v sume **0,66 EUR za každú začatú štvrt hodinu (15 min)** neoprávneného zotrvania v priestoroch trhoviska Miletičova,
- d) sprístupniť Nájomcovi, resp. ním povereným osobám, Predmet podnájmu za účelom kontroly, odstraňovania závad, resp. vykonávania údržby rozvodu,
- e) na akúkoľvek úpravu trhového zariadenia, resp. Predmetu podnájmu, získať písomný súhlas Nájomcu, ku ktorému Zmluvné strany doložia fotodokumentáciu Predmetu podnájmu pred a po zhodnotení, resp. úprave,
- f) ku dňu skončenia platnosti a účinnosti tejto Zmluvy ktorýmkoľvek zo spôsobov v zmysle tejto Zmluvy, uviesť Predmet podnájmu do pôvodného stavu, t. j. do stavu, v akom bol Predmet podnájmu v čase jeho odovzdania Podnájomcovi v zmysle preberacieho protokolu a fotodokumentácie, pokiaľ sa Nájomca a Podnájomca písomne nedohodnú inak a pokiaľ sa neaplikujú ustanovenia Článku V tejto Zmluvy,
- g) uhrádzať náklady spojené s drobnými opravami a údržbou Predmetu podnájmu, ktoré vykoná Nájomca. Podnájomca je povinný bezodkladne nahlásiť Nájomcovi potrebu väčších opráv stánku, t. j. opráv nad **33,20 Eur**, v opačnom prípade Podnájomca zodpovedá Nájomcovi za vzniknutú škodu,
- h) predávať tovar len v priestoroch Predmetu podnájmu a vystavovať tovar len v určených, prípadne vyznačených priestoroch (vyznačené priestory sú vymedzené bielou alebo žltou čiarou) a nezužovať žiadnym spôsobom priechodnosť komunikácií a chodníkov,
- i) dodržiavať zásady občianskeho spolunažívania a správať sa tak, aby svojím konaním neobmedzoval práva a povinnosti ostatných predávajúcich a nájomcov na trhovisku Miletičova, kupujúcich trhoviska Miletičova a návštevníkov trhoviska Miletičova,

- j) ku dňu ukončenia podnájmu podľa tejto Zmluvy uvoľniť Predmet podnájmu a odovzdať stánok v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na jeho bežné opotrebenie, resp. na ustanovenia Článku V tejto Zmluvy. V prípade, že si Podnájomca povinnosť podľa predchádzajúcej vety nesplní, Podnájomca súhlasí s tým, že vypratanie Predmetu podnájmu a uvedenie stánku do pôvodného stavu vykoná Nájomca nasledujúci deň po dni ukončenia Podnájmu podľa tejto Zmluvy a na náklady Podnájomcu s tým, že Nájomca nebude niesť akúkoľvek a žiadnu zodpovednosť za akúkoľvek škodu, ktorá Podnájomcovi vznikla alebo by mohla Podnájomcovi vzniknúť,
- k) uvoľniť Predmet podnájmu na nevyhnutnú dobu v prípade potreby jeho rekonštrukcie alebo rekonštrukcie trhoviska alebo jeho časti,
- l) dodržiavať všetky platné právne predpisy Slovenskej republiky týkajúce sa predaja na trhových miestach a týkajúce sa tovaru, ktorý Podnájomca predáva, resp. služieb, ktoré Podnájomca poskytuje,
- m) predávať výrobky, resp. poskytovať služby na trhovisku Miletičova len s platným povolením podľa Článku VIII Trhového poriadku, vydaným mestskou časťou na základe žiadosti o vydanie povolenia osobe oprávnenej predávať výrobky a poskytovať služby na trhoviskách,
- n) oboznámiť sa s obsahom Trhového poriadku trhoviska Miletičova bezodkladne po nadobudnutí platnosti tejto Zmluvy,

5. Povinnosti Podnájomcu z hľadiska bezpečnosti práce a požiarnej ochrany:

- a) Podnájomca je povinný užívať elektrické spotrebiče v rozsahu zabudovaného počtu odberných miest elektrickej energie, v zeleninových stánkoch používať žiarovky s celkovým maximálnym výkonom 100 W,
- b) Podnájomca je oprávnený užívať technologické zariadenia v trhovom zariadení, t. j. elektrické alebo plynové, len s predchádzajúcim písomným súhlasom Nájomcu,
- c) Podnájomca je zodpovedný za to, že nainštalované elektrické alebo plynové spotrebiče v trhovom zariadení sú typové, odborne napojené a doložené revíznou správou,
- d) Podnájomca je povinný zabezpečiť pravidelnú revíziu a kontrolu zariadení podľa platných predpisov a kópiu správy odovzdať Nájomcovi,
- e) Podnájomca je povinný zabezpečiť bezpečné prevádzkovanie prídavných technologických zariadení z hľadiska bezpečnosti práce a požiarnej ochrany,
- f) Podnájomca je povinný oboznámiť aj svojich zamestnancov s príslušnými predpismi, najmä, nie však výlučne so zákonom č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „**Zákon o BOZP**“) a zákonom č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon o ochrane pred požiarmi**“) a zabezpečiť ich dodržiavanie,
- g) Podnájomca je povinný plniť si povinnosti mu vyplývajúce zo Zákona o ochrane pred požiarmi, inak zodpovedá za spôsobenú škodu na Predmete podnájmu a akýchkoľvek ďalších príslušných trhových zariadeniach, ktoré boli poškodené v dôsledku porušenia si povinností, ktoré mu vyplývajú zo Zákona o ochrane pred požiarmi,
- h) v prípade porušenia povinností Podnájomcu podľa tohto Článku III. ods. 5 písm. g) tejto Zmluvy je Podnájomca povinný uhradiť Nájomcovi okrem skutočnej škody aj ušlý zisk,
- i) Podnájomca je povinný dodržiavať zákaz predaja niektorých výrobkov v zmysle Článku IV Trhového poriadku, a to najmä, nie však výlučne zbraní a streliva, výbušnín a pyrotechnických výrobkov, tlačie a iných vecí ohrozujúcich mravnosť, tabak, liehoviny, jedy, lieky a iné,
- j) dodržiavať zákaz manipulácie s otvoreným ohňom v priestoroch trhoviska Miletičova.

6. Nájomca je povinný:

- a) prenechať Predmet podnájmu Podnájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie,
- b) odstraňovať závady, ktoré znemožňujú prevádzku Predmetu podnájmu,
- c) vrátiť časť sumy Nájomného za obdobie, počas ktorého sa realizovala rekonštrukcia trhového zariadenia.

Článok IV

Doba podnájmu a spôsoby jeho ukončenia

- 1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to **od 1.1.2025 do 31.12.2025**. Dohodnutá doba podnájmu začína plynúť dňom účinnosti tejto Zmluvy.

2. Podnájomný vzťah založený touto Zmluvou je možné ukončiť jedným z nasledovných spôsobov:
- uplynutím dohodnutej doby podnájomu podľa tohto Článku IV ods. 1 tejto Zmluvy;
 - písomnou dohodou Zmluvných strán;
 - písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo Zmluvných strán, avšak výlučne len z dôvodov uvedených v odseku 4 a 5 tohto Článku IV nižšie.
3. Výpovedná lehota výpovede podľa Článku IV ods. 2 písm. c) tejto Zmluvy je **jednomesačná** a začína plynúť prvým (1.) dňom mesiaca, ktorý nasleduje po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane. Ak Nájomca vypovie túto Zmluvu z dôvodu, že Podnájomca zvlášť hrubým spôsobom porušil povinnosti podľa tejto Zmluvy alebo zákona, výpovedná doba je 7 dní a začína plynúť dňom doručenia výpovede Podnájomcovi.
4. Nájomca môže vypovedať túto Zmluvu z akéhokoľvek dôvodu alebo bez udania dôvodu.
5. Podnájomca môže vypovedať túto Zmluvu, ak:
- stratí spôsobilosť na činnosť, na ktorú si Predmet podnájomu prenajal, resp. jeho oprávnenie na túto činnosť bude zrušené;
 - Nájomca hrubo porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy;
 - sa Predmet podnájomu stane nespôsobilým na prenájom bez zavinenia Podnájomcu.
6. V prípade ukončenia zmluvného vzťahu zo strany Nájomcu výpoveďou z dôvodu porušenia povinností Podnájomcu podľa tejto Zmluvy má Nájomca nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške už zaplateného Nájomného za daný mesiac, v ktorom dôjde k vypovedaniu Zmluvy. Podnájomca teda nemá nárok na vrátenie zaplateného Nájomného, ktoré sa použije na úhradu zmluvnej pokuty v prospech Nájomcu.

Článok V

Stavebno-technické zhodnotenie Predmetu podnájomu

- Podnájomca je oprávnený s predchádzajúcim písomným súhlasom Nájomcu na vlastné náklady a pre potreby udržiavania Predmetu podnájomu, vykonávať stavebné práce, alebo akékoľvek iné práce súvisiace s úpravou alebo opravou Predmetu podnájomu (ďalej len „**Stavebno-technické zhodnotenie Predmetu podnájomu**“). Tieto práce musia byť vykonané v súlade s legislatívou platnou v Slovenskej republike. Podnájomca sa zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady všetky povolenia vyžadované všeobecne záväznými právnymi predpismi na vykonávanie Stavebno-technického zhodnotenia Predmetu podnájomu, na čo mu Nájomca poskytne všetku potrebnú súčinnosť.
- Podnájomca je povinný Nájomcu písomne požiadať o udelenie písomného súhlasu na Stavebno-technické zhodnotenie Predmetu podnájomu. Nájomca je oprávnený, nie je však povinný, udeliť Podnájomcovi písomný súhlas na Stavebno-technického zhodnotenie Predmetu podnájomu.
- Podnájomca je povinný oznámiť Nájomcovi ukončenie Stavebno-technického zhodnotenia Predmetu podnájomu. Nájomca je oprávnený vykonať prostredníctvom ním určených osôb obhliadku Stavebno-technického zhodnotenia Predmetu podnájomu a v prípade, ak to bude považovať za potrebné, je oprávnený zabezpečiť vyhotovenie znaleckého posudku alebo odborného vyjadrenia týkajúceho sa stanovenia hodnoty Stavebno-technického zhodnotenia Predmetu podnájomu. Právo na vyhotovenie znaleckého posudku alebo odborného vyjadrenia týkajúceho sa stanovenia hodnoty Stavebno-technického zhodnotenia Predmetu podnájomu prislúcha rovnako i Podnájomcovi. Náklady na vyhotovenie znaleckého posudku alebo odborného vyjadrenia znáša tá Zmluvná strana, ktorá si vyhotovenie znaleckého posudku, alebo odborného vyjadrenia objednala.

Článok VI

Zmluvná pokuta

Za každé jednotlivé porušenie ustanovenia Článku III tejto Zmluvy je Podnájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu v sume 50 EUR Nájomcovi. Za Nájomcu je oprávnený prijať toto plnenie zamestnanec Nájomcu oprávnený vykonávať kontrolu Predmetu podnájmu. Nároky Nájomcu na náhradu škody podľa tejto Zmluvy a v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona týmto nie sú dotknuté.

Článok VII

Kontrolná činnosť

Za Nájomcu sú oprávnení vykonávať kontrolu dodržiavania dohodnutých zmluvných podmienok v Predmete podnájmu zamestnanci, ktorí sa preukážu Podnájomcovi služobným preukazom a/alebo poverením na výkon kontroly.

Článok VIII

Záverečné ustanovenia

1. Na vzťahy medzi Zmluvnými stranami, ktoré nie sú výslovne upravené touto Zmluvou sa vzťahujú príslušné ustanovenia Zákona o nájme a podnájme a ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Akékoľvek zmeny tejto Zmluvy môžu byť vykonané len v písomnej podobe formou číslovaných dodatkov a musia byť podpísané oboma Zmluvnými stranami.
3. Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) vyhotoveniach pričom Nájomca obdrží jedno (1) vyhotovenie a Podnájomca jedno (1) vyhotovenie.
4. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a bez výhrad s ňou v plnom rozsahu súhlasia. Zmluvné strany uzavierajú túto Zmluvu slobodne a vážne, v súlade so zásadami dobrých mravov a poctivého obchodného styku a prehlasujú, že ich vôľa nie je ničím obmedzená. Ako prejav súhlasu s celým obsahom tejto Zmluvy ju Zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi.

Za Nájomcu:
Dátum: 2.1.2025

Za Podnájomcu:
Dátum: 2.1.2025

Trhoviská Ružinov, s.r.o.
Ing. Alexandra Pagáčová

Dan Wang

PRÍLOHA č. 1

k Zmluve o podnájme nebytových priestorov a nehnuteľnosti číslo: TR-Z-M-S-3/2025
úhrada nákladov za služby v predajných priestoroch trhoviska

Podnájomca: **Tea Love, s.r.o.**

Číslo predajného zariadenia: **S III. IV.**

Úhrady za služby	mesačne
Elektrická energia	282.9 EUR
Vodné, stočné	61.5 EUR
Odvoz a likvidácia odpadu	92.25 EUR
Strážna služba	176.51 EUR
Suma za služby celkom:	613.16 EUR

Za Nájomcu:
Dátum: 2.1.2025

Za Podnájomcu:
Dátum: 2.1.2025

Trhoviská Ružinov, s.r.o.
Ing. Alexandra Pagáčová

Dan Wang

PRÍLOHA č. 2
k Zmluve o podnájme nebytových priestorov a nehnuteľnosti číslo: TR-Z-M-S-3/2025
splátkový kalendár úhrad za nájomné a nákladov na poskytovanie služby

Podnájomca: **Tea Love, s.r.o.**

Číslo predajného zariadenia: **S III. IV.**

Číslo účtu pre platby: SK53 1100 0000 0029 4888 8111

Variabilný symbol (VS): 47963964

Špecifický symbol (ŠS): mmrrrr (mesiac a rok)

Konštantný symbol (KS): 0308

Poznámka pre príjemcu: názov príjemcu, miesto, obdobie

Predmet dodania	Obdobie dodania od - do	Dátum splatnosti	Suma EUR bez DPH	DPH %	Suma EUR celkom
Nájom	1.1.2025 - 31.1.2025	5.1.2025	1,185.00	0	1,185.00
Služby	1.1.2025 - 31.1.2025	5.1.2025	498.50	23	613.16
Nájom	1.2.2025 - 28.2.2025	5.2.2025	1,185.00	0	1,185.00
Služby	1.2.2025 - 28.2.2025	5.2.2025	498.50	23	613.16
Nájom	1.3.2025 - 31.3.2025	5.3.2025	1,185.00	0	1,185.00
Služby	1.3.2025 - 31.3.2025	5.3.2025	498.50	23	613.16
Nájom	1.4.2025 - 30.4.2025	5.4.2025	1,185.00	0	1,185.00
Služby	1.4.2025 - 30.4.2025	5.4.2025	498.50	23	613.16
Nájom	1.5.2025 - 31.5.2025	5.5.2025	1,185.00	0	1,185.00
Služby	1.5.2025 - 31.5.2025	5.5.2025	498.50	23	613.16
Nájom	1.6.2025 - 30.6.2025	5.6.2025	1,185.00	0	1,185.00
Služby	1.6.2025 - 30.6.2025	5.6.2025	498.50	23	613.16
Nájom	1.7.2025 - 31.7.2025	5.7.2025	1,185.00	0	1,185.00
Služby	1.7.2025 - 31.7.2025	5.7.2025	498.50	23	613.16
Nájom	1.8.2025 - 31.8.2025	5.8.2025	1,185.00	0	1,185.00
Služby	1.8.2025 - 31.8.2025	5.8.2025	498.50	23	613.16
Nájom	1.9.2025 - 30.9.2025	5.9.2025	1,185.00	0	1,185.00
Služby	1.9.2025 - 30.9.2025	5.9.2025	498.50	23	613.16
Nájom	1.10.2025 - 31.10.2025	5.10.2025	1,185.00	0	1,185.00
Služby	1.10.2025 - 31.10.2025	5.10.2025	498.50	23	613.16
Nájom	1.11.2025 - 30.11.2025	5.11.2025	1,185.00	0	1,185.00
Služby	1.11.2025 - 30.11.2025	5.11.2025	498.50	23	613.16
Nájom	1.12.2025 - 31.12.2025	5.12.2025	1,185.00	0	1,185.00
Služby	1.12.2025 - 31.12.2025	5.12.2025	498.50	23	613.16

Za Nájomcu:
Dátum: 2.1.2025

Za Podnájomcu:
Dátum: 2.1.2025

Trhoviská Ružinov, s.r.o.
Ing. Alexandra Pagáčová

Dan Wang