

ZMLUVA O PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. MMB-AK3-28/2025

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

medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

Nájomca:

Názov: **Múzeum mesta Bratislavy**
Sídlo: Radničná 577/1, 811 01 Bratislava
Registrácia: príspevková organizácia hlavného mesta SR Bratislavy
Štatutárny zástupca: Mgr. Zuzana Palicová, riaditeľka
Bankové spojenie: ČSOB a.s.
IBAN: SK45 7500 0000 0002 2516 0013
IČO: 00 179 744
DIČ: 2020801761
IČ DPH: SK2020801761

(ďalej len „*nájomca*“)

a

Podnájomník:

Obchodné meno: **DIVYD s.r.o.**
Sídlo: Trstínska 7369/11, 841 06 Bratislava
Registrácia: Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, Oddiel: Sro, Vložka č.: 18884/B
Štatutárny zástupca: Marek Škvarenina, konateľ
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa a.s.
IBAN:
IČO: 35 764 651
DIČ: 2020274124
IČ DPH: SK2020274124

(ďalej len „*podnájomník*“)

(nájomca a podnájomník ďalej spolu len „*zmluvné strany*“ alebo jednotlivito „*zmluvná strana*“)

za nasledovných podmienok:

Preambula

1. Nájomca je príspevkovou organizáciou hlavného mesta SR Bratislava, ktorej poslaním je okrem iného sprístupňovať výsledky zbierkotvornej a odbornej činnosti prostredníctvom expozícií a výstav, vydavateľskej, publikačnej a prezentačnej činnosti širokej verejnosti. Nájomca je dlhoročným prevádzkovateľom expozície – pamätného domu J. N. Hummela v nebytových priestoroch na Klobučníckej ulici č. 2 v Bratislave.
2. Podnájomník je distribučnou spoločnosťou, ktorá prevádzkuje štýlovú predajňu HUMMEL MUSIC v nebytových priestoroch na Klobučníckej ulici č. 2 v Bratislave pri expozícii – pamätnom dome J. N. Hummela. Podnájomník sa zameriava na predaj a distribúciu hudobných nosičov klasickej hudby, jazzu, etno a alternatívy s doplnkovým hudobníckym tovarom a s hudobnými nástrojmi a suvenírmi. Podnájomník má záujem spolupodieľať sa prostredníctvom svojich aktivít na zvyšovaní

povedomia verejnosti o životnom diele J. N. Humella a zlepšovaní zákazníckeho zážitku pri návšteve expozície – pamätného domu J. N. Hummela.

3. Zmluvné strany sa rozhodli v súlade s obsahom ich predchádzajúcich rokovaní, berúc do úvahy ich spoločné ciele a záujmy a nadväzujúc na predchádzajúcu dlhoročnú produktívnu spoluprácu, realizujúc obojstranne dohodnuté podmienky, uzavrieť túto zmluvu podľa zákona č. 116/1990 Zb. nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „**zákon**“) a v súlade so zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Občiansky zákonník**“), zákonom č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších právnych predpisov za účelom zabezpečenia hospodárneho, efektívneho a účelného využitia nebytových priestorov na Klobučníckej ulici č. 2 v Bratislave v nájme nájomcu za súčasného zachovania riadnej a nerušenej prevádzky expozície – pamätného domu J. N. Hummela prevádzkovaného v časti týchto priestorov vo verejnom záujme.

Článok I Predmet podnájmu

1. Predmetom podnájmu je časť nebytového priestoru č. NP1 nachádzajúceho sa na prízemí bytového domu na Klobučníckej ulici č. 2 v Bratislave ako budovy so súpisným číslom 442, katastrálne územie Staré mesto, obec Bratislava-Staré mesto, okres Bratislava I, zapísaného na Liste vlastníctva č. 6152 (ďalej len „**predmet podnájmu**“ alebo aj „**nebytový priestor**“), ktorá (časť nebytového priestoru) je v súčasnosti verejnosti známa ako „Hummel – predajňa“. Rozloha predmetu podnájmu predstavuje celkovo 87,74 m². Presná špecifikácia a grafické znázornenie (náčrt) predmetu podnájmu tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy. Ak sa ďalej v texte tejto zmluvy uvádza „**nebytový priestor**“ myslí sa tým aj príslušenstvo a vybavenie, ktoré k tejto časti nebytového priestoru tvoriacej predmet podnájmu prislúcha, ak z textu výslovne, či z logiky veci jednoznačne nevyplýva inak.
2. Predmet podnájmu je vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy ako prenajímateľa a bol prenechaný do užívania nájomcovi na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 07 83 0614 04 00 uzatvorenej dňa 16.09.2004 (ďalej len „**nájomná zmluva**“). Prenajímateľ vyjadril dňa 08.01.2025 svoj súhlas s prenechaním predmetu podnájmu podnájomníkovi do dočasného užívania na základe tejto zmluvy.
3. Nájomca sa touto zmluvou zaväzuje prenechať podnájomníkovi do dočasného užívania za dohodnutú odplatu (nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním nebytového priestoru a jeho príslušenstva) predmet podnájmu spôsobom a za účelom dohodnutými v tejto zmluve, a podnájomník sa zaväzuje dočasne užívať predmet podnájmu v súlade s touto zmluvou a platiť nájomcovi za jeho užívanie dohodnutú odplatu (nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním nebytového priestoru a jeho príslušenstva).
4. Podnájomník je oprávnený predmet podnájmu užívať maximálne v rozsahu, v akom to je v súlade s touto zmluvou, všeobecne záväznými právnymi predpismi a záväznými technickými normami, dobrými mravmi a domovým poriadkom schváleným vlastníckmi bytov a nebytových priestorov pre bytový dom, v ktorom sa nebytový priestor nachádza (ďalej len „**domový poriadok**“).
5. Podnájomník berie na vedomie, že v bytovom dome, v ktorom sa nachádza nebytový priestor tvoriaci predmet podnájmu, sa nachádza expozícia – pamätný dom J. N. Hummela, ktoré prevádzkuje nájomca, a prístup/vstup do ktorého je možný výlučne cez predmet podnájmu (ďalej len „**expozícia**“) a zaväzuje sa týmto nájomcovi bezodplatne strpieť využívanie nebytového priestoru na prístup/vstup nielen nájomcu a ním určených osôb, ale aj návštevníkov expozície v rozsahu špecifikovanom ďalej v texte tejto zmluvy a/alebo vyplývajúcom z podmienok prevádzkovania expozície zverejnených na webovom sídle nájomcu. Podnájomník týmto v záujme predchádzania akýmkoľvek sporom zároveň potvrdzuje, že už pred uzatvorením tejto zmluvy bol

oboznámený so všetkými obmedzeniami, ktoré sa vzťahujú na nebytový priestor tvoriaci predmet podnájmu, týkajúcich sa prevádzkovania expozície a vyhlasuje a ubezpečuje nájomcu, že tieto podmienky/obmedzenia nemajú vplyv na jeho záujem o užívanie predmetu podnájmu na základe tejto zmluvy za podmienok v nej uvedených a zaväzuje sa predmet podnájmu užívať takým spôsobom a v takom rozsahu, ktorý zabezpečí nájomcovi nerušené prevádzkovanie expozície a plnenie s tým súvisiacich povinností vyplývajúcich z jeho zriaďovacej listiny a príslušných právnych predpisov. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade porušenia akejkoľvek povinnosti podnájomníka vyplývajúcej z tohto ods. 5 tohto článku zmluvy, má nájomca právo od zmluvy odstúpiť s okamžitou účinnosťou.

6. Nájomca prehlasuje, že okrem práva uvedeného v ods. 5 tohto článku zmluvy na predmete podnájmu neviazu žiadne práva iných osôb, t'archy, ako ani iné právne vady, ktoré by bránili dočasnému užívaniu predmetu podnájmu na účel dohodnutý v článku II.

Článok II

Účel podnájmu

1. Účelom tejto zmluvy je prenechanie predmetu podnájmu podnájomníkovi za účelom prevádzky maloobchodnej predajne zameranej najmä na predaj hudobných nosičov z oblasti klasickej hudby, jazzu, world music a alternatívy a s doplnkovým hudobníckym tovarom a s hudobnými nástrojmi a suvenírmi.
2. Účel podnájmu je zlučiteľný s účelom, na ktorý je predmet podnájmu stavebne určený.

Článok III

Doba trvania a ukončenie podnájmu

1. Doba trvania podnájmu je dohodnutá **na dobu neurčitú**, a to počnúc odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Podnájom nebytového priestoru podľa tejto zmluvy je v každom prípade viazaný na trvanie nájomnej zmluvy, ktorú nájomca uzatvoril s prenajímateľom. V prípade skončenia nájomnej zmluvy automaticky dôjde ku skončeniu tejto zmluvy.
3. Zmluva sa skončí niektorým z nasledovných spôsobov:
 - a. písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu v nej uvedenom, inak ku dňu jej účinnosti,
 - b. písomnou výpoveďou niektorej zo zmluvných strán bez uvedenia dôvodu; nájom sa skončí uplynutím 1-mesačnej výpovednej lehoty, ktorá sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane,
 - c. okamžitým odstúpením nájomcu od tejto zmluvy v prípade porušenia akejkoľvek povinnosti podnájomníka vyplývajúcej z článku I ods. 5 tejto zmluvy, resp. v prípade iného podstatného porušenia tejto zmluvy,
 - d. okamihom skončenia nájomnej zmluvy v zmysle ods. 2. tohto článku zmluvy.
4. Zánik zmluvy sa nedotýka nároku na zmluvnú pokutu a náhradu škody, voľby práva alebo voľby zákona, riešenia sporov medzi zmluvnými stranami, povinnosti zachovávať mlčanlivosť, povinnosti poskytovať si súčinnosť, ktorá sa žiada dôvodne, doručovania, a nedotýka sa ani iných ustanovení, ktoré podľa prejavenej vôle alebo vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po zániku tejto zmluvy.

Článok IV

Nájomné, úhrada za služby spojené s podnájomom a platobné podmienky

1. Nájomné za prenechanie predmetu podnájmu je stanovené dohodou zmluvných strán v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov vo výške **500,00 eur** (suma slovom: päťsto eur) za kalendárny mesiac.
2. Úhrady za plnenia spojené s užívaním nebytového priestoru poskytované v rozsahu podľa prílohy č. 2 tejto zmluvy bude podnájomník uhrádzať ako tzv. zálohové platby (ďalej aj „**zálohové platby**“ alebo „**úhrady**“) vo výške **250,00 eur** (suma slovom: dvestopäťdesiat eur) za kalendárny mesiac. K úhradám bude pripočítaná príslušná sadzba DPH v súlade s platnými právnymi predpismi ku dňu zdanieľného plnenia. Podnájomník súhlasí s tým, že nájomca je oprávnený v odôvodnených prípadoch upravovať sumu zálohových platieb, najmä ak je to preukázateľne potrebné na príslušné obdobie (napr. v prípade zmien cien alebo spotreby energií). Zmenu sumy zálohových platieb a účinnosť tejto zmeny nájomca oznámi podnájomníkovi písomne v dostatočnom predstihu jednostranným právnym úkonom formou oznámenia zo strany nájomcu.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že v nájomnom ani v úhradách nie sú zahrnuté platby za telekomunikačné služby, vrátane internetu, ako ani poistenie žiadnych hnutel'ných vecí vnesených do predmetu podnájmu, odložených v predmete podnájmu, resp. nachádzajúcich sa v predmete podnájmu. Podnájomník je oprávnený samostatne, na vlastné náklady a vo vlastnom mene si takéto služby, resp. plnenia zabezpečiť.
4. V nájomnom nie je zahrnutá daň z pridanej hodnoty (ďalej len „**DPH**“), pokiaľ nedôjde k zmene príslušných právnych predpisov upravujúcich DPH. Ak dôjde k zmenám v právnej úprave DPH k nájomnému alebo zmenou sadzby DPH pre nájomné alebo úhrady, takéto zmeny sa odo dňa ich účinnosti automaticky uplatnia na vzťah založený touto zmluvou, a to bez potreby osobitnej zmeny, resp. úpravy tejto zmluvy.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomník je za možnosť užívať predmet podnájmu povinný platiť **nájomné** štvrťročne vopred, vždy najneskôr do 15. dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroka, za ktorý je nájomné uhrádzané. Štvrťrokom sa na účelu tejto zmluvy rozumejú 3 po sebe nasledujúce mesiace počnúc dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Úhrada bude vykonaná na základe vystavenej faktúry.
6. Podnájomník sa zaväzuje uhrádzať nájomcovi **zálohové platby** štvrťročne vopred, vždy najneskôr do 15. dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroka, za ktorý je zálohová platba uhrádzaná.
7. Povinnosť podnájomníka platiť nájomné a úhrady vzniká dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Podnájomník sa zaväzuje uhrádzať nájomné a úhrady bezhotovostným prevodom na bankový účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy v lehotách uvedených v tejto zmluve. Nájomné a úhrady sa považujú za uhradené okamihom pripísania príslušnej sumy na účet nájomcu. Ak podnájomník nezaplatí nájomné alebo úhrady do piatich dní po ich splatnosti, nájomca môže požadovať zaplatenie úroku z omeškania, a to za každý, aj začatý deň omeškania.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že vysporiadanie prípadných nedoplatkov alebo preplatiev týkajúcich sa úhrad vykonajú bez zbytočného odkladu podľa skutočnej spotreby, resp. dodávok a plnení, na základe vyúčtovaní a zúčtovacích faktúr od dodávateľov jednotlivých dodávok a plnení, ak je ich dodávateľom povinný plniť nájomca, resp. prenajímateľ, a to spravidla do 15.06. nasledujúceho kalendárneho roku. V prípade, ak to odôvodňujú zúčtovacie obdobia dodávateľov energií alebo iných zložiek úhrad, nájomca je oprávnený určiť skutočnú výšku úhrad aj k inému dňu aktuálneho kalendárneho roka pre predchádzajúci kalendárny rok. Prípadné nedoplatky sa podnájomník zaväzuje uhradiť najneskôr do 15 (pätnástich) dní od predloženia vyúčtovania nájomcom. Na základe vyúčtovania za predchádzajúce obdobie určí nájomca novú výšku zálohových platieb na nové obdobie (a to aj spätne k začiatku nového obdobia) tak, aby nová mesačná výška zálohovej

platby zodpovedala 1/12-tine (jednej dvanástine) celkovej výške úhrad za predchádzajúce obdobie. Nová výška zálohovej platby sa spätne uplatní od prvého mesiaca nového obdobia, pričom prípadný nedoplatok alebo preplatok na už zaplatených úhradách v novom období si Zmluvné strany navzájom vysporiadajú do 15 (pätnástich) dní odo dňa predloženia vyúčtovania za predchádzajúce obdobie.

9. Nájomné je dohodnuté ako pevné až do konca kalendárneho roka 2025. Počnúc kalendárnym rokom 2026 (tzn. počnúc 01.01.2026) sa nájomné bude zvyšovať vždy k 1. januáru kalendárneho roka o medziročnú mieru inflácie zverejnenú v percentách (%) Štatistickým úradom SR v dokumente Potvrdenie o miere inflácie v SR (za uplynulý rok) alebo v inom obdobnom dokumente, ktorý môže v budúcnosti takýto dokument nahradiť, najmenej však o 2 %. Ak nebude Štatistický úrad SR zverejňovať takýto alebo obdobný dokument, bude pre výpočet inflačného navýšenia nájomného použitá medziročná miera inflácie zverejnená v percentách (%) Štatistickým úradom SR, pričom bude použitý harmonizovaný index spotrebiteľských cien (HICP), resp. úhrn spotrebiteľských cien na základe tohto indexu v medziročnom porovnaní k januáru predchádzajúceho kalendárneho roka, zverejňovaný Štatistickým úradom SR. V prípade, že tento index už Štatistickým úradom SR nebude zverejňovaný, bude nahradený iným oficiálnym indexom Štatistického úradu SR, ktorý mu bude povahou najbližší a určí ho nájomca.
10. V prípade ak podnájomník poruší ktorúkoľvek z povinností uvedených v tejto zmluve, je povinný uhradiť nájomcovi za každé jednotlivé porušenie dotknutej zmluvnej povinnosti zmluvnú pokutu vo výške 100,00 eur (suma slovom: jednosta eur).
11. Ustanoveniami o zmluvnej pokute, ako aj zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý prípadný nárok nájomcu, resp. prenajímateľa na náhradu škody, ktorá nájomcovi alebo vlastníkovi predmetu podnájmu vznikne porušením zákonných alebo dohodnutých zmluvných povinností zabezpečených zmluvnou pokutou zo strany podnájomníka alebo toho, kto sa s vedomím podnájomníka nachádza v predmete podnájmu. Zaplatenie zmluvnej pokuty a/alebo náhrady škody nezbavuje podnájomníka splnenia povinnosti zabezpečenej zmluvnou pokutou. Sankcie za porušenie povinností budú predmetom samostatnej penalizačnej faktúry.
12. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvné pokuty dohodnuté v tejto zmluve považujú za primerané.

Článok V

Peňažná zábezpeka

1. Zmluvné strany sa dohodli na peňažnej zábezpeke vo výške 3-násobku (trojnásobku) súčtu sumy nájomného a sumy úhrad za kalendárny mesiac (podľa článku IV ods. 1 a 2 tejto zmluvy), ktorá slúži na zabezpečenie prípadných pohľadávok nájomcu voči podnájomníkovi z tejto zmluvy alebo súvisiacich s touto zmluvou, a to najmä, ale nie výlučne z dôvodu neplatenia nájomného alebo úhrad a ich príslušenstva, z dôvodu spôsobenej škody na predmete podnájmu alebo jeho zariadení alebo v súvislosti s oprávnenými pohľadávkami nájomcu súvisiacimi s užívaním predmetu podnájmu.
2. Podnájomník je povinný zložiť peňažnú zábezpeku podľa ods. 1. tohto článku zmluvy na účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy do 3 (troch) pracovných dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
3. Ak nájomca preukázateľne použije peňažnú zábezpeku alebo jej časť na úhradu svojich splatných pohľadávok voči podnájomníkovi v súlade s ods. 1. tohto článku zmluvy, je podnájomník na základe písomnej výzvy nájomcu povinný doplniť peňažnú zábezpeku do pôvodne dohodnutej výšky, a to bezodkladne prevodom na účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
4. Po skončení podnájmu, a za predpokladu, že podnájomník riadne splní všetky svoje povinnosti podľa tejto zmluvy alebo súvisiace s touto zmluvou, nájomca vráti podnájomníkovi nevyčerpanú časť peňažnej zábezpeky najneskôr do 90 (deväťdesiatich) dní po skončení podnájmu, nie však skôr

ako do 15 (pätnástich) dní po úplnom splnení všetkých záväzkov podnájomníka z tejto zmluvy alebo súvisiacich s touto zmluvou. V prípade, že si podnájomník riadne nesplní všetky svoje záväzky z tejto zmluvy alebo súvisiace s touto zmluvou, bude suma vrátenej peňažnej zábezpeky znížená o záväzky podnájomníka.

Článok VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje prenechať podnájomníkovi predmet podnájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takom stave ho udržiavať počas celej doby trvania podnájmu. Nájomca sa tiež zaväzuje zabezpečiť podnájomníkovi nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu podnájmu, ibaže si negatívny stav zavinene alebo z nedbanlivosti privedie podnájomník alebo osoby, ktorým podnájomník predmet podnájmu akýmkoľvek spôsobom sprístupnil. Tým nie je dotknuté oprávnenie nájomcu, ani s tým súvisiace záväzky/obmedzenia vzťahujúce sa na podnájomníka vyplývajúce z článku I ods. 5. tejto zmluvy.
2. Podnájomník je povinný užívať predmet podnájmu riadne, udržateľne a spôsobom obvyklým pri výkone práva vyplývajúceho z podnájmu. Podnájomník sa musí zdržať všetkého, čím by porušil, sťažil alebo maril túto zmluvu alebo ňou sledovaný účel, vážne ohrozil alebo porušil práva a oprávnené záujmy nájomcu alebo prenajímateľa, poškodil ich dobré meno, prípadne, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval iného alebo čím by vážne ohrozoval výkon jeho práv a právom chránených záujmov.
3. Nájomca odovzdá a podnájomník prevezme predmet podnájmu na základe písomného protokolu o jeho odovzdaní a prevzatí podpísaného oboma zmluvnými stranami, a to bez zbytočného odkladu po uzatvorení tejto zmluvy. V protokole sa ku dňu jeho spísania zaznamenajú stavy jednotlivých meradiel patriacich k nebytovému priestoru. Podnájomník, prehlasuje, že so stavom predmetu podnájmu je dôverne oboznámený, keďže ho užíval nepretržite od 01.01.2020, a že tento mu je odovzdávaný v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
4. Spolu s predmetom podnájmu sa podnájomníkovi odovzdajú aj kľúče k nebytovému priestoru, a to minimálne v dvoch vyhotoveniach. Minimálne v jednom vyhotovení si kľúče ponechá aj nájomca a uloží ich do zapečatenej obálky.
5. Ak podnájomník predmet podnájmu riadne nevyprace alebo neodovzdá nájomcovi ani v lehote 5 kalendárnych dní odo dňa skončenia podnájmu, nájomca je oprávnený na účely zabezpečenia svojich pohľadávok zadržať z exekúcie nevyklúčené hnutelné veci nachádzajúce sa v predmete podnájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že ak k vyprataniu a odovzdaniu nedôjde riadne alebo včas, nájomca je oprávnený vstúpiť do predmetu podnájmu, ktorý mal byť vypratý a odovzdaný aj bez vedomia, súhlasu a účasti podnájomníka, a to aj prekonaním uzamknutia alebo inej zabezpečovacej prekážky silou alebo inak, na náklady a nebezpečenstvo podnájomníka tento predmet podnájmu vypratať a dať do stavu, v akom mal byť nájomcovi odovzdaný. Nájomca pritom môže nevypratane hnutelné veci dať do úschovy na náklady podnájomníka, inak ich bude považovať za veci opustené a na náklady a nebezpečenstvo podnájomníka ich speňaží alebo zlikviduje. Nájomca nezodpovedá za škodu, ktorá uvedeným postupom vznikne tretím osobám. Ku dňu odovzdania, resp. ku dňu vypratania nájomca zabezpečí zaznamenanie stavu príslušných meračov. Nájomca na vlastné náklady zabezpečí výmenu zámkov a kľúčov ku všetkým priestorom, ku ktorým mal podnájomník prístup, odhlási odber dodávok a služieb poskytovaných podnájomníkovi a vykoná ďalšie úkony súvisiace so zánikom užívacích oprávnení.
6. Podnájomník:
 - a. nesmie užívať predmet podnájmu alebo jeho časť na iný ako dohodnutý účel;

- b. je povinný predmet podnájmu užívať spôsobom a v rozsahu, ktorý zabezpečí nájomcovi a ním určeným osobám, ako aj návštevníkom expozície voľný prístup/vstup do a z expozície v rozsahu a spôsobom v súlade s článkom I ods. 5. tejto zmluvy;
- c. nesmie dať predmet podnájmu alebo jeho časť do užívania (tzn. umožniť užívanie) akejkolvek tretej osobe, či už za odplatu alebo bezodplatne;
- d. nesmie v predmete podnájmu umožniť vykonávanie podnikateľskej činnosti inej osobe, ako ani zriadiť či umiestniť v ňom sídlo alebo miesto podnikania;
- e. je povinný oznámiť nájomcovi každú stratu kľúčov, ktoré umožňujú prístup do predmetu podnájmu, alebo do bytového domu, v ktorom sa tento nachádza, a súčasne uhradiť nájomcovi náklady spojené so zabezpečením nových kľúčov;
- f. na základe tejto zmluvy nie je oprávnený zúčastňovať sa v mene alebo na účet prenajímateľa na schôdzach vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome alebo na týchto hlasovať;
- g. nesmie rušiť alebo ohrozovať ostatných pri výkone ich vlastníckych, resp. spoluvlastníckych práv bez právneho dôvodu;
- h. nesmie narušovať nad mieru primeranú pomerom pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, dobré mravy alebo narušovať medzilidské vzťahy;
- i. nesmie porušovať domový poriadok;
- j. je povinný zachovávať nebytový priestor a spoločné časti a priestory bytového domu v primeranej čistote, nezhrádzať v nich odpad, neumiestňovať v nich predmety, ktoré by obmedzovali ostatných alebo ohrozili ich bezpečnosť;
- k. je povinný užívať spoločné časti a priestory bytového domu, osobitne vnútorný dvor, so súhlasom vlastníkov bytov a nebytových v priestorov v bytovom dome tak, aby ich týmto užívaním nerušil nad mieru primeranú pomerom;
- l. je povinný šetrne nakladať s teplom, vodou, elektrinou a ostatnými energiami a dodávkami;
- m. je povinný umožniť vstup do predmetu podnájmu za účelom preverenia jeho stavu alebo vykonania odpočtu meradiel, príp. vykonania inštalácie alebo údržby technických zariadení;
- n. je povinný umožniť vstup do predmetu podnájmu osobám určeným právnymi predpismi;
- o. nesmie vykonávať vopred prenajímateľom alebo nájomcom písomne neodsúhlasené úpravy nebytového priestoru, bytového domu alebo jeho spoločných častí, zariadení alebo príslušenstva;
- p. nesmie zasiahnuť do predmetu podnájmu spôsobom, ktorý nemožno odstrániť iba bežným vymaľovaním priestorov;
- q. je povinný vykonať všetky preventívne opatrenia smerujúce k odvráteniu vzniku škody alebo zmierneniu následkov škodovej udalosti, ak je to možné, a je povinný odstrániť následky škodovej udalosti alebo nahradiť škodu, za ktorú zodpovedá;
- r. pri poruchách alebo poškodení na rozvodoch a inštaláciách je povinný zaistiť prerušenie príslušného prívodu a o každej poruche, havárii alebo inej mimoriadnej situácii bezodkladne preukázateľne informovať nájomcu a osobu oprávnenú operatívne riešiť vzniknutú situáciu v bytovom dome;
- s. je povinný zabezpečiť, aby všetky ním používané inštalácie a zariadenia, vrátane elektrických zariadení a spotrebičov, boli bezporuchové, plne v prevádzkyschopnom stave, podľa platných predpisov a technických noriem, pričom je zároveň povinný zabezpečovať na vlastné náklady a nebezpečenstvo vykonávanie pravidelných revízií v zmysle príslušných predpisov a technických noriem;
- t. nesmie postupovať v rozpore s hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarными normami;
- u. je povinný zabezpečiť drobné opravy v predmete podnájmu súvisiace s jeho užívaním, a to do výšky 200 € (suma slovom: dvesto eur) na jednu opravu, a znášať náklady spojené s bežnou údržbou predmetu podnájmu (najmä náklady na čistenie predmetu podnájmu, čistenie podláh a podlahovej krytiny, obkladov stien, okien, zariadenia a vybavenia predmetu podnájmu, čistenie odpadov až ku zvislým rozvodom, výmeny zdrojov svetla v osvetľovacích telesách);
- v. je povinný plniť ďalšie svoje povinnosti, resp. dodržiavať obmedzenia vyplývajúce z tejto zmluvy, všeobecne záväzných právnych predpisov, záväzných rozhodnutí a príslušných technických noriem.

7. V súvislosti so svojou všeobecnou preventívnou povinnosťou sa podnájomník zaväzuje riadne a včas reagovať na akékoľvek správanie osôb, ktoré cez jeho prevádzku prešli smerom do expozície a naspäť, ktoré vzbudzuje oprávnené pochybnosti o súlade ich správania s právnymi predpismi alebo dobrými mravmi (osobitne v prípade ohrozenia majetku nájomcu), a to bezodkladným kontaktovaním tiesňového čísla polície a informovaním kontaktnej osoby nájomcu.
8. Nájomca na základe písomnej žiadosti podnájomníka zabezpečí u prenajímateľa vykonanie potrebných opráv v rozsahu, v akom povinnosť ich vykonania nezaťažuje podnájomníka, nájomcu, ani inú osobu. Podnájomník je žiadosť povinný náležite odôvodniť a ak je to možné podať v primeranom časovom predstihu tak, aby opravy boli realizovateľné bez zvýšených nákladov, rizika alebo zvýšenej zodpovednosti prenajímateľa. Podnájomník je povinný bez zľavy alebo náhrady znášať obmedzenie v užívaní predmetu podnájmu alebo jeho časti v primeranom rozsahu potrebnom na obstaranie opráv prenajímateľom.
9. Ak podnájomník bez zbytočného odkladu písomne neoznámí nájomcovi potreby opráv, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ, zodpovedá za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet podnájmu pre vady, ktoré sa včas neoznámili prenajímateľovi, resp. nájomcovi.
10. Podnájomník sa zaväzuje nahradiť nájomcovi, resp. vlastníkovi predmetu podnájmu všetky ním preukázateľne spôsobené materiálne škody, a to zabezpečením opravy, náhrady resp. poskytnutím finančného vyrovnania.
11. Podnájomník je povinný uzatvoriť vo vlastnom mene a na vlastný účet poistenie pokrývajúce najmä zodpovednosť za škody voči nárokom tretích osôb za ublíženie na zdraví alebo vecné škody v predmete podnájmu, a to na poistné plnenie vo výške najmenej 100 000 € (suma slovom: stotisíc eur). Podnájomník sa zaväzuje udržiavať poistenie v platnosti v dohodnutej výške minimálne po celú dobu trvania tejto zmluvy. Podnájomník je povinný predložiť nájomcovi k nahliadnutiu príslušnú poistnú zmluvu, ktorá spĺňa podmienky uvedené v tomto odseku zmluvy, a to najneskôr do 7 (siedmich) dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo nájomcu na okamžité odstúpenie od tejto zmluvy.
12. Podnájomník je povinný do skončenia doby podnájmu na vlastné náklady uviesť predmet podnájmu do pôvodného stavu, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, vrátane vymaľovania. Ak podnájomník nesplní povinnosť podľa predchádzajúcej vety, nájomca uvedie predmet podnájmu do pôvodného stavu na náklady podnájomníka. Podnájomník je povinný odstraňovať na vlastné náklady odpad, ktorý vznikne z jeho činnosti.

Článok VII

Doručovanie a poverené osoby

1. Pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené inak, všetky oznámenia alebo listiny zmluvných strán v súvislosti s touto zmluvou budú doručované v písomnej forme, a to poštou alebo elektronicky.
2. Všetky oznámenia a listiny týkajúce sa podstaty tejto zmluvy, jej zmien a dodatkov alebo majúce vplyv na zmenu tejto zmluvy budú zmluvnými stranami doručované poštou.
3. Pri doručovaní poštou je odosielajúca zmluvná strana povinná odoslať zásielku na adresu sídla (miesta podnikania) prijímajúcej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy ako doporučený list. Za doručenie sa považuje každá listová zásielka, ktorá: a) bola adresátom prevzatá, dňom jej prevzatia, b) ak prevzatie bolo adresátom odmietnuté, dňom, kedy bolo prevzatie odmietnuté, c) dňom, kedy sa zásielka vráti odosielateľovi z dôvodu, že adresát neprevzal zásielku v odbernej lehote, d) dňom, kedy sa zásielka vráti odosielateľovi z dôvodu „adresát neznámy“, ak bola odosielaná na adresu adresáta podľa tejto zmluvy alebo na inú, zmluvnou stranou oznámenú adresu.

Ak to bude možné alebo vzhľadom na situáciu potrebné, doručovanie písomností sa môže realizovať aj elektronicky do elektronickej schránky adresáta.

4. Písomnosť doručovaná elektronicky na e-mailovú adresu sa považuje za doručeníu: a) okamihom prevzatia v prípade, že prevzatie druhá strana potvrdí, alebo b) nasledujúci pracovný deň po jej odoslaní, ak druhá strana prevzatie písomnosti nepotvrdila.
5. V prípade zmeny adresy (poštovej alebo e-mailovej) určenej na doručovanie písomností podľa tejto zmluvy sa dotknutá zmluvná strana zaväzuje o tejto zmene bezodkladne, najneskôr však do piatich (5) dní písomne informovať druhú zmluvnú stranu; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa, riadne oznámená druhej zmluvnej strane.
6. Kontaktnými osobami zmluvných strán, ktoré sú oprávnené komunikovať elektronicky v rámci kompetencií vyplývajúcich im z ich pracovnej náplne alebo tejto zmluvy sú:
 - a. za nájomcu: Viktor Agócs, tel. číslo:, e-mail:
 - b. za podnájomníka: Marek Škvarenina, tel. číslo: e-mail: .Zmena kontaktnej osoby musí byť druhej zmluvnej strane oznámená písomne bez zbytočného odkladu, resp. v dostatočnom časovom predstihu vopred.

Článok VIII

Osobitné ustanovenia

Podnájomník v období od 01.01.2020 užíval (aj) predmet podnájmu spôsobom a v rozsahu vyplývajúcom zo Zmluvy o vzájomnej spolupráci uzatvorenej dňa 27.12.2019 medzi nájomcom a podnájomníkom (ďalej len „*zmluva o vzájomnej spolupráci*“). Táto zmluva bez náhrady zanikla ku dňu 31.12.2023, tzn. v období od 01.01.2024 do dňa predchádzajúceho dňu nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy podnájomník užíval (aj) predmet podnájmu bez existencie príslušnej písomnej zmluvy, a to spôsobom a v rozsahu vyplývajúcom zo Zmluvy o vzájomnej spolupráci, pričom nájomcovi za takéto užívanie spojené s poskytovaním služieb súvisiacich s prevádzkou expozície platil (čiastočnú) odplatu, ktorú tento prijal. Nájomca ku dňu predchádzajúceho dňu nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy vykoná vyúčtovanie odplaty (platieb) spojených s užívaním (aj) predmetu podnájmu za obdobie kalendárneho roka 2023, kalendárneho roka 2024 a pomernej časti kalendárneho roka 2025 v rozsahu, v akom sa k týmto podnájomník zaviazal v zmluve o vzájomnej spolupráci. Podnájomník sa zaväzuje bezodkladne, najneskôr však do 30 (tridsať) dní odo dňa doručenia vyúčtovacej faktúry uhradiť nájomcovi rozdiel vyplývajúci z vyúčtovania odplaty, a to na účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že uhradením čiastky uvedenej vo vyúčtovacej faktúre vystavenej podľa tohto ustanovenia zmluvy budú vyššie uvedené odplatné užívanie dotknutých priestorov spojené s poskytovaním služieb súvisiacich s prevádzkou expozície považovať za právne vysporiadané a urovnané. Zmluvné strany zároveň zhodne potvrdzujú, že z titulu užívania priestorov spojeného s poskytovaním služieb súvisiacich s prevádzkou expozície v období do dňa predchádzajúceho dňu nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy voči sebe nemajú žiadne ďalšie nároky, s výnimkou čiastky, ktorá bude uvedená vo vyúčtovacej faktúre vystavenej podľa tohto ustanovenia zmluvy, a do budúcnosti si žiadne ďalšie nároky súvisiace s užívaním priestorov spojenom s poskytovaním služieb súvisiacich s prevádzkou expozície tak, ako tieto boli špecifikované v zmluve o vzájomnej spolupráci, ani uplatňovať nebudú. Tým nie je dotknutá zodpovednosť podnájomníka za prípadnú škodu, ktorú spôsobil nájomcovi v dotknutom období v súvislosti s užívaním dotknutých priestorov.

Článok IX

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v súlade s príslušnými právnymi predpismi.

2. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať len vo forme písomných a riadne očíslovaných dodatkov, ktoré nadobudnú platnosť dňom ich podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni ich prvého zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v súlade s príslušnými právnymi predpismi.
3. Zmluva sa vykladá v prospech jej platnosti. Ak niektoré z ustanovení zmluvy je alebo sa v budúcnosti stane z akéhokoľvek dôvodu neplatným alebo neúčinným, platnosť a účinnosť ostatných ustanovení zmluvy nie je dotknutá. Namiesto neplatného alebo neúčinného ustanovenia bude platiť primeraná úprava, ktorá sa v rámci prípustnosti právneho platného poriadku čo najviac približuje účelu zrejme sledovanom zmluvnými stranami pri uzavieraní zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že ich právne vzťahy, ktoré vzniknú na základe zmluvy a v súvislosti s jej realizáciou, sa budú riadiť právnym poriadkom Slovenskej republiky, a to najmä ustanoveniami zákona a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších právnych predpisov.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré vzniknú zo zmluvy, vrátane sporov o jej platnosť, výklad alebo zrušenie, sa budú riešiť predovšetkým dohodou. Ak vzájomná dohoda nebude možná, o spore rozhodne kauzálna a miestne príslušný súd Slovenskej republiky.
6. Táto zmluva je úplnou dohodou zmluvných strán ohľadne predmetu zmluvy a žiadna iná predchádzajúca dohoda, zmluva, prehlásenie alebo príslub, ktoré sú v rozpore s touto zmluvou alebo nie sú v nej obsiahnuté, vykonané ktoroukoľvek zmluvnou stranou, nebudú pre žiadnu zo zmluvných strán záväzné, platné alebo účinné. Touto zmluvou sa v plnom rozsahu nahrádzajú všetky predchádzajúce ústne a písomné dojednania zmluvných strán súvisiace s predmetom tejto zmluvy.
7. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch s platnosťou originálu pričom dva (2) rovnopisy obdrží nájomca a dva (2) rovnopisy obdrží podnájomník.
8. Neoddeliteľnými prílohami tejto zmluvy sú nasledovné prílohy:
 - a. príloha č. 1 – Špecifikácia a grafické znázornenie (nákres) predmetu podnájmu
 - b. príloha č. 1 – Plnenia spojené s užívaním nebytového priestoru
9. Zmluvné strany si túto zmluvu prečítali, všetky jej ustanovenia sú im jasné a zrozumiteľné, pričom vyjadrujú ich slobodnú a vážnu vôľu zbavenú akýchkoľvek omylov. Zmluvu neuzatvárajú v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, zmluva bola dojednaná individuálne a na znak súhlasu zmluvné strany zmluvu vlastnoručne podpisujú.

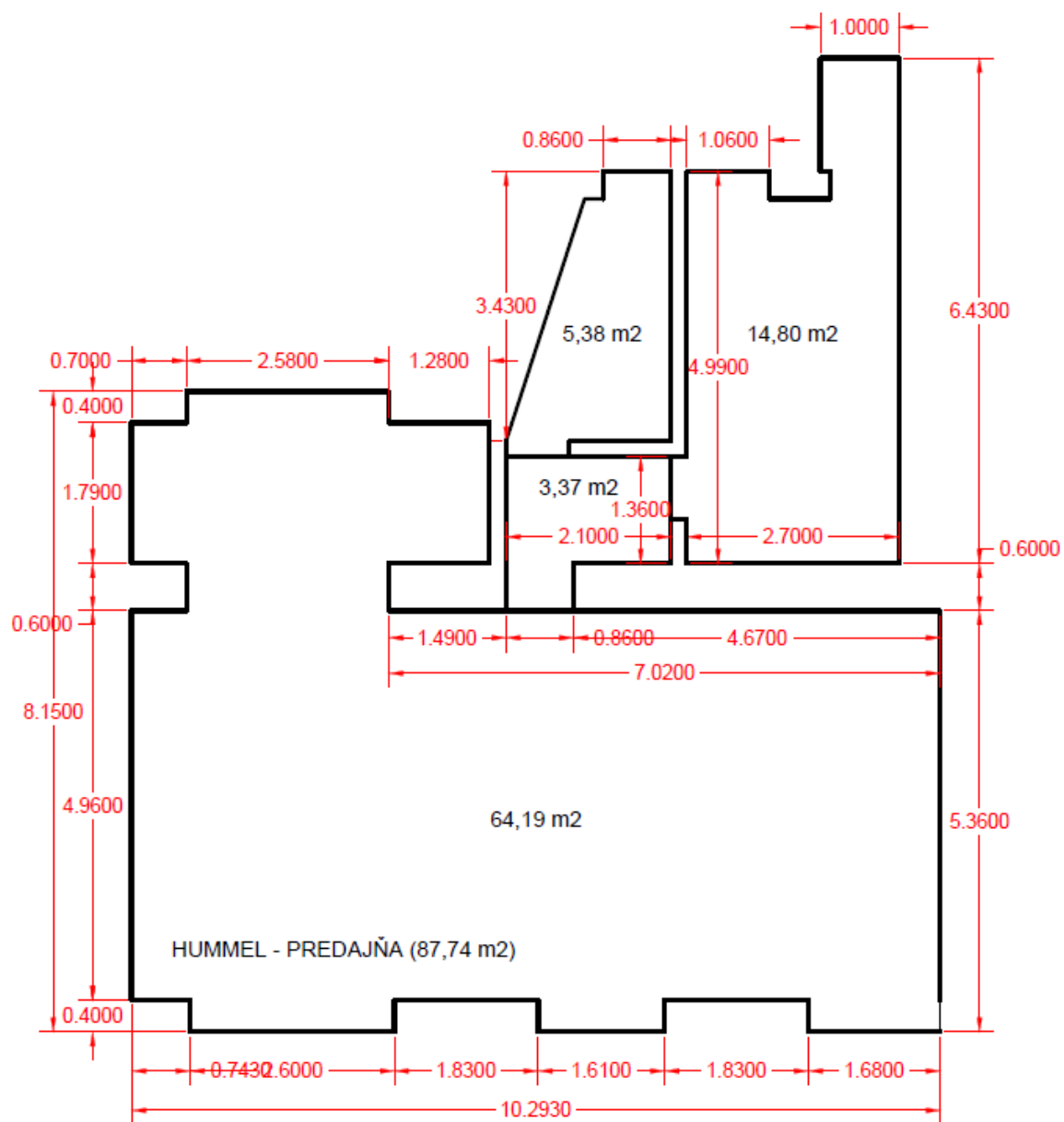
V Bratislave dňa 15.4.2025

V Bratislave dňa 15.4.2025

.....
Mgr. Zuzana Palicová
riaditeľka Múzea mesta Bratislavy

.....
Marek Škvarenina, konateľ
DIVYD s.r.o.

Príloha č. 1 – Špecifikácia a grafické znázornenie (nákres) predmetu podnájmu



Príloha č. 2 – Plnenia spojené s užívaním nebytového priestoru

Služby spojené s nájomom 250 eur + DPH mesačne:

- vodné 20 eur + DPH
- elektrická energia 115 eur + DPH
- zemný plyn 115 eur + DPH