

Zmluva o podnájme nebytového priestoru

uzatvorená podľa ust. § 6 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
a podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

Zmluvné strany:

1. Názov : **Dobry dom, n. o.**
Sídlo: Karpatská 24, 811 05 Bratislava
IČO: 53 266 064
Registrácia: na okresnom úrade v Bratislave, reg. č. OVVS-107790/553/2020-NOBankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN: SK82 0900 0000 0051 7394 0503
Konajúci prostredníctvom: Mgr. Petra Balážová, riaditeľka
(ďalej ako „prenajímateľ“ alebo „Dobry dom, n. o.“)

a

2. Názov: **vytvorené na Slovensku, s.r.o.**
Sídlo: Dobrovičova 4, 811 02 Bratislava-Staré Mesto
IČO: 52 034 381
Zápis: 29. novembra 2018, Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 132940/B
DIČ: 2120881565
Konajúci prostredníctvom: Mgr. art. Nina Augustínová, ArtD., konateľka
(ďalej ako „podnájomník“ a spolu s prenajímateľom ďalej len „zmluvné strany“)

PREAMBULA

Vzhľadom na to, že dňa 21. 10. 2021 uzatvorili Mestská časť Bratislava - Staré Mesto ako prenajímateľ a Dobry dom, n. o., ako nájomca Zmluvu o nájme stavby č. 477/2021 (ďalej len „Zmluva o nájme stavby“), a to za podmienok tam uvedených, pričom Mestská časť Bratislava - Staré Mesto v zmysle príslušných ustanovení Zmluvy o nájme stavby, vopred udelila písomný súhlas, aby Dobry dom, n. o. dal do podnájmu predmet nájmu podľa Zmluvy o nájme stavby, zmluvné strany sa dohodli na uzatvorení tejto Zmluvy o podnájme nebytového priestoru (ďalej len „Zmluva“) za nasledujúcich podmienok:

Čl. I.

Predmet zmluvy

1. Mestská časť Bratislava - Staré Mesto je v zmysle ust. § 6 ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí správcom budovy s podlahovou plochou 69,27 m², nachádzajúcej sa na Rázusovom nábreží v Bratislave, súp. č. 66, postavenej na pozemku parcely registra C KN č. 21370, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 138 m², zapísanej na LV č. 4036, okres: Bratislava I, obec: Bratislava- m. č. Staré Mesto, katastrálne územie: Staré Mesto (ďalej ako „predmet podnájmu“ alebo „nebytový priestor“).
2. Mestská časť Bratislava - Staré Mesto je vlastníkom vnútorného vybavenia v rozsahu:
 - a) barové police do zábaria z lešteného nerez a skla, počet: 5

- b) barové police do záberia z medi a skla, počet: 3
 - c) barové stoličky, počet: 10
 - d) zabudovaný nerezový chladiaci box (4 zásuvky), počet: 1
 - e) súprava na ozvučenie prevádzky (subwoofer + 4 reproduktory), počet: 1
 - f) nerezové tyče okolo hodín, počet: 6
 - g) nástenné hodiny, počet: 1
 - h) komoda, počet: 1
 - i) stojanová lampa na komodu, počet: 1
 - j) nerezový stojan na víno, počet: 1
 - k) iné vybavenie uvedené v Protokole o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.
3. Touto Zmluvou prenecháva prenajímateľ, **na základe predchádzajúceho súhlasu** Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto za odplatu (ďalej len „**nájomné**“) a za podmienok v tejto Zmluve dohodnutých, podnájomníkovi do užívania nebytový priestor, ktorý sa nachádza v nehnuteľnosti uvedenej v ods. 1.1, spolu s vnútorným vybavením podľa ods. 1.2 tohto článku Zmluvy. Súhlas Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto, tvorí prílohu tejto zmluvy.
4. Predmetom tejto Zmluvy je nebytový priestor špecifikovaný v bode 1.1. tejto Zmluvy spolu s vnútorným vybavením podľa ods. 1.2 tohto článku zmluvy.

Čl. II.

Účel podnájmu

- 2.1 Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať podnájomníkovi a tento je oprávnený užívať nebytový priestor za **účelom propagácie lokálnych umelcov a dizajnérov, hmotného a nehmotného kultúrneho dedičstva s posedením pri káve a občerstvení. Podnájomník vytvorí v priestore unikátne miesto, prvý kamenný obchod a galériu pre súčasný suvení na Slovensku „Propeller Souvenir Shop & Café“.**
- 2.2 Podnájomník je oprávnený užívať nebytový priestor výlučne na účel uvedený v ods. 2.1 tohto článku zmluvy. Na prípadnú zmenu účelu podnájmu, resp. jeho rozšírenie je oprávnený len s predchádzajúcim písomným súhlasom Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto a prenajímateľa vyhotovenom vo forme písomného dodatku k tejto zmluve.
- 2.3 Podnájomník nie je oprávnený dať nebytový priestor, resp. jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe aj bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto. Podnájomník nie je oprávnený zriadiť záložné právo k predmetu podnájmu, ani inak zaťažiť predmet podnájmu.

Čl. III.

Nájomné a preddavkové platby na služby

- 3.1 Prenajímateľ a podnájomník sa v zmysle zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách dohodli na nájomnom za nebytový priestor vo výške **207,81 eur za obdobie od 2. 12. 2021 do 31. 12. 2021** (slovom dvestosedem eur osemdesiatjeden centov).
- 3.2 Podnájomník uhradí nájomné vo výške 207,81 eur na účet prenajímateľa na základe tejto zmluvy, pričom nájomné je **splatné do 10. 12. 2021**.
- 3.3 Podnájomník je povinný poukázať platbu nájomného včas tak, aby táto najneskôr **10.12. 2021**, bola pripísaná na účet prenajímateľa uvedeného v záhlaví zmluvy.

- 3.4 Prenajímateľ a podnájomník sa dohodli, že služby spojené s užívaním predmetu nájmu, ako napr. upratovanie, odvoz a likvidáciu odpadu a pod. ak budú potrebné, si podnájomník zabezpečí vo vlastnom mene a na vlastné náklady.
- 3.5 V cene nájmu - nájomnom nie sú obsiahnuté platby za dodávku elektrickej energie, vody, stočné, a tiež náklady spojené s obvyklým udržiavaním a prevádzkou predmetu nájmu. Náklady za služby v rozsahu vodné + stočné, plyn a elektrická energia zaplatí podnájomník na základe faktúry vystavenej prenajímateľom po skončení podnájmu a zistení nákladov za tieto služby podľa skutočnej spotreby.
- 3.6 V prípade omeškania podnájomníka s platbou podľa tejto zmluvy uplatní prenajímateľ voči podnájomníkovi úrok z omeškania stanovený v § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z.

Čl. IV.

Trvanie zmluvy

- 4.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu **určitú do 31. 12. 2021.**
2. Podnájom v zmysle tejto zmluvy môže byť ukončený:
- uplynutím času na ktorý bol dojednaný,
 - písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
 - na základe výpovede ktorejkoľvek zo zmluvných strán,
 - jednostranným odstúpením od zmluvy prenajímateľom z dôvodov uvedených v ods. 4.4 tejto zmluvy a z dôvodov upravených v Občianskom zákonníku.
- 4.3 Výpovedná lehota je jeden týždeň. Výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa nasledujúceho po doručení výpovede.
- 4.4 Zmluvné strany sa dohodli v súlade s ods. 4.2 písm. d) tohto článku, že prenajímateľ môže od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť v prípade, ak podnájomník užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou, najmä ak
- podnájomník je viac ako jeden týždeň v omeškaní s platením nájomného alebo úhrady spojenej s užívaním nebytového priestoru,
 - nebytový priestor užíva bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa a iný subjekt ako podnájomník,
 - podnájomník užíva nebytový priestor alebo ak trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí škoda,
 - podnájomník pri užívaní nebytového priestoru hrubo porušuje pokoj alebo poriadok,
 - podnájomník užíva nebytový priestor na iný účel ako je účel dohodnutý podľa ods. 2.1 tejto zmluvy, pričom zmluva sa zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od nej prenajímateľom podnájomníkovi.
- 4.5 Podnájomník je povinný odovzdať nebytový priestor najneskôr v prvý pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení podnájmu prenajímateľovi vypratáný a v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade nesplnenia tejto povinnosti je podnájomník povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,00 eur za každý deň omeškania s odovzdaním nebytového priestoru. Podnájomník súčasne berie na vedomie, že prenajímateľ je v takom prípade oprávnený svojpomocne vypratať predmet podnájmu na náklady podnájomníka.

Čl. V.

Práva a povinnosti prenajímateľa a podnájomníka

- 5.1 Prenajímateľ je povinný predmet nájmu odovzdať podnájomníkovi a podnájomník je povinný predmet nájmu prevziať. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany Protokol o odovzdaní a prevzatí. Podpisom tejto zmluvy podnájomník potvrdzuje, že prenajímateľ mu odovzdal predmet nájmu a vnútorné vybavenie uvedené v Protokole o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.
- 5.2 Podnájomník je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda. Podnájomník je povinný na vlastné náklady a bezodkladne odstrániť všetku škodu spôsobenú na predmete nájmu podnájomníkom, resp. osobami, ktorým podnájomník umožnil užívanie predmetu nájmu s výnimkou škôd vzniknutých v dôsledku obvyklého opotrebenia.
- 5.3 Podnájomník je povinný udržiavať predmet nájmu na vlastné náklady v stave v akom ho prevzal a podpisom na zmluve potvrdzuje, že stav predmetu nájmu mu je dobre známy a nie sú mu známe žiadne prekážky v jeho užívaní v súlade s dohodnutým účelom.
- 5.4. Podnájomník nie je oprávnený a nebude vykonávať na predmete nájmu žiadne, ani drobné úpravy.
- 5.5 Prenajímateľ je počas trvania nájomného vzťahu založeného touto zmluvou oprávnený vykonávať potrebnú technickú kontrolu predmetu nájmu a kontrolovať, či ho podnájomník užíva riadnym spôsobom a v súlade so zmluvne dohodnutými podmienkami. Podnájomník je povinný za týmto účelom, ako aj za účelom vykonania prípadných opráv umožniť prenajímateľovi, resp. ním povereným osobám prístup do predmetu nájmu, po predchádzajúcom nahlásení podnájomníkovi.
- 5.6 Podnájomník preberá v rozsahu ním užívaného predmetu nájmu na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne platných právnych predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, o ochrane majetku, o ochrane pred požiarimi, ako aj hygienické predpisy. Podnájomník je súčasne povinný rešpektovať informácie súvisiace s ochranou pred požiarimi oznámené zo strany prenajímateľa. Podnájomník je povinný udržiavať predmet nájmu v stave, ktorý neohrozuje bezpečnosť osôb a majetku. Akákoľvek škoda, ktorá vznikne v priestoroch predmetu nájmu a bude spôsobená podnájomníkom, resp. osobami majúcími vzťah k podnájomníkovi, bude podnájomníkom odstránená. V opačnom prípade sa podnájomník zaväzuje k náhrade vzniknutej škody, následkov škody ako aj nákladov na odstránenie škody v plnej výške prenajímateľovi, bezodkladne po výzve prenajímateľa. Podnájomník zodpovedá prenajímateľovi za škodu vzniknutú na predmete nájmu, ktorú zavinił on sám, resp. jeho zamestnanci, resp. ručí prenajímateľovi za škodu spôsobenú klientmi podnájomníka, jeho dodávateľmi, resp. inými osobami, ktorým podnájomník umožnil do nebytového priestoru prístup.
- 5.7 Podnájomník berie na vedomie, že predmet nájmu sa nachádza v pamiatkovom území (Pamiatková zóna Bratislava – centrálna mestská oblasť) a zaväzuje sa pri jeho užívaní rešpektovať ustanovenia zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.

Čl. VI.

Doručovanie

- 6.1 Písomnosti pre podnájomníka sa doručujú na adresu zmluvnej strany uvedenú na prvej strane tejto zmluvy. V prípade prenajímateľa sa písomnosti doručujú na korešpondenčnú adresu, ktorou je adresa zriaďovateľa: Mestská časť Bratislava-Staré Mesto, Vajanského nábrežie 90/3, 814 21 Bratislava. Zmenu adresy je zmluvná strana, ktorej sa zmena týka, povinná bezodkladne písomne oznámiť druhej zmluvnej strane.
- 6.2. Pokiaľ nie je v zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti so zmluvou a jej plnením (ďalej len „písomnosť“), musia byť urobené v písomnej forme a doručené na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví zmluvy a/alebo na inú adresu, ktorú oznámi táto zmluvná strana. Písomnosť sa považuje za doručенú za nasledovných podmienok:

Mestská časť Bratislava-Staré Mesto



Dobrý dom, n. o.
Karpatská 3112/24
811 05 Bratislava-Staré Mesto

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
10.11.2021

Vec:
Súhlas Mestskej časti Bratislava-Staré Mesto s podnájomom nebytového priestoru

Vážená organizácia,

Mestská časť Bratislava-Staré Mesto (ďalej len „Mestská časť“) v postavení prenajímateľa uzatvorila s Vami ako nájomcom dňa 21.10.2021 Zmluvu o nájme stavby č. 477/2021. Dňa 09.11.2021 ste Mestskú časť požiadali o vydanie súhlasného stanoviska na uzatvorenie zmluvy o podnájme nebytového priestoru s podnájomcom - obchodnou spoločnosťou **vytvorené na Slovensku, s. r. o., IČO: 52 034 381, sídlo: Dobrovičova 4, 811 02 Bratislava**, na požadovaný účel: propagácia lokálnych umelcov a dizajnérov, hmotného a nehmotného kultúrneho dedičstva s posedením pri káve a občerstvení. Podnájomca zároveň vytvorí v priestore unikátne miesto, prvý kamenný obchod a galériu pre súčasný suvení na Slovensku „Propeller Suvenir Shop & Café“.

Predmetom zmluvy o podnájme je budova so súpisným číslom 66 s veľkosťou podlahovej plochy: 69,27 m², nachádzajúca sa na Rázusovom nábreží v Bratislave, postavená na pozemku parcely registra „C“ katastrálnej mapy, parcelné číslo: 21370, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere: 138 m², zapísaná na LV č. 4036 pre okres: Bratislava I, obec: Bratislava-m. č. Staré Mesto, katastrálne územie: Staré Mesto, evidovaná Okresným úradom Bratislava, Katastrálny odbor. Zmluva o podnájme bude uzatvorená na dobu určitú od 02.12.2021 do 31.12.2021.

V zmysle ustanovenia § 6 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov je nájomca oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť na určitý čas do podnájomu len so súhlasom prenajímateľa.

Mestská časť si Vám touto cestou ako prenajímateľ dovoľuje udeliť súhlas s uzatvorením zmluvy o podnájme nebytového priestoru s podnájomcom - obchodnou spoločnosťou vytvorené na Slovensku, s. r. o., IČO: 52 034 381, sídlo: Dobrovičova 4, 811 02 Bratislava na obdobie od 02.12.2021 do 31.12.2021.

V prípade, ak dôjde ku skončeniu hlavného nájomného vzťahu s Vašou organizáciou ako nájomcom v zmysle ustanovení Čl. IV ods. 4.2 písm. a) až c) Zmluvy o nájme stavby č. 477/2021 v platnom a účinnom znení, upozorňuje Mestská časť na to, že dôjde tiež k automatického zrušeniu udeleného súhlasu s podnájomom, a to bez akýchkoľvek záväzkov voči nájomcovi, resp. budúcemu podnájomcovi aj pred uplynutím doby trvania tohto súhlasu s podnájomom.



Záverom si dovoľujeme poukázať na to, že ako nájomca je Vaša organizácia povinná uzatvoriť budúcu zmluvu o podnájme so zohľadnením všetkých podmienok vyplývajúcich z predpisov Mestskej časti a ustanovenia Čl. VI ods. 6.8 Zmluvy o nájme stavby č. 477/2021, ako aj na to, že máte povinnosť doručiť jedno vyhotovenie zmluvy o podnájme Mestskej časti do 10 (desiatich) dní odo dňa jej uzatvorenia.

S úctivým pozdravom,

Ing. arch. Zuzana Aufrichtová
starostka mestskej časti

