

ZMLUVA O PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 117-2020

(ďalej ako „Zmluva“) medzi :

Nájomca: **Bratislavské kultúrne a informačné stredisko, príspevková organizácia**
Sídlo: **Židovská 1, 815 15 Bratislava 1, SR**
IČO: **30 794 544**
DIČ: **2021 795 358**
Bankové spojenie: **Slovenská sporiteľňa, a.s.**
Č.ú. : **5028001067/0900**
Konajúci osobou: **Mgr. Katarína Hulíková, riaditeľka**
(ďalej len „nájomca“)

a

Podnájomca: **ZUŠ Júliusa Kowalského**
Sídlo: **Laurinská 478/20, 811 01 Bratislava**
IČO: **318 160 88**
IBAN: **SK59 7500 0000 0000 2585 2103**

Konajúci osobou: **Mgr. art. Ladislav Kamocsai, riaditeľ**

(ďalej len „podnájomca“)

Nájomca a podnájomca (ďalej jednotlivo ako „zmluvná strana“ a spoločne ako „zmluvné strany“)

V súlade so zmluvou nájme nebytových priestorov č. **č. 07 83 0380 20 00 č. BKIS 122-2020** zo dňa **7.8.2020** a so **Súhlasom s podnájomom** zo dňa **21.8.2020** vydaným **Hlavným mestom SR** ako **vlastníkom priestorov** a **po vzájomnej dohode uzatvárajú** v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov nasledovnú **Zmluvu o nájme nebytových priestorov v objekte na Laurinskej ul. č. 20 v Bratislave** (ďalej len „Zmluva“).

Čl. I

Predmet a účel podnájmu

1. Nájomca prenajíma podnájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory nachádzajúce sa v stavbe súpisné č. 478, všeobecne známej ako „Mestské divadlo P. O. Hviezdoslava“ (ďalej len „divadlo“) situovanej v radovej zástavbe domov na Gorkého č. 17, Laurinskej ulici č. 20, na pozemkoch registra „C“ parc. č. 103/3 a parc. č. 105 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto v nasledovnom rozsahu: kancelárie s vchodom na Laurinskej č. 20 v Bratislave nachádzajúce sa na 3., 4., 5. a 6. nadzemnom podlaží s úžitkovou plochou spolu 1151.30 m² (ďalej ako „predmet podnájmu“ alebo „nebytové priestory“).
2. Účelom tejto zmluvy je prenajať podnájomcovi predmet podnájmu na využívanie predmetných nebytových priestorov pre Základnú umeleckú školu Júliusa Kowalského, so sídlom Laurinská č. 20, Bratislava (ďalej len „škola“) za účelom jej prevádzkovania.

3. Podnájomca sa zaväzuje užívať predmet podnájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.
4. Podnájomca nie je oprávnený vykonať žiadne stavebné úpravy bez písomného súhlasu nájomcu. Predmet podnájmu sa podnájma za účelom vytvorenia a prevádzkovania učební pre žiakov za podmienok stanovených touto Zmluvou.

Čl. II

Doba nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú počnúc dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do 30.8.2021 s právom predĺženia platnosti a účinnosti zmluvy o rok, teda do 30.8.2022 na základe žiadosti podnájomcu doručenej nájomcovi najneskôr do 1.8.2021. Doručením žiadosti o predĺženie tejto Zmluvy nájomcovi sa táto Zmluva automaticky predlžuje do 30.8.2022.

Čl. III

Nájomné, služby, úhrada za nájom a služby spojené s nájomom

1. Ročné nájomné je v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v zmysle neskorších právnych predpisov počnúc rokom 2020 **jedno Euro/rok bez DPH** za celý predmet podnájmu. Podnájomca sa zaväzuje uhrádzať stanovené nájomné v januári bežného roka na základe faktúry Nájomcu.
2. Podnájomca bude znášať na vlastné náklady aj všetky náklady spojené s prevádzkou predmetu podnájmu, ktoré sú špecifikované v bode 3 Čl. V. v tejto Zmluve.
3. Všetky platby podľa tejto zmluvy sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet Nájomcu.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa podnájomca dostane s akoukoľvek platbou podľa tejto zmluvy do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05% zo splatnej dlžnej sumy za každý deň omeškania. Povinnosť podnájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá.
5. V súlade s § 545 Občianskeho zákonníka sa zmluvné strany dohodli, že nájomca je oprávnený požadovať od podnájomcu náhradu škody spojenú s porušením povinností podnájomcu, na ktoré sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tejto zmluvy vo výške presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty.
6. Náklady na vykurovanie priestorov budú rozúčtované podľa využívanej plochy, na základe špecifikácie priestorov v článku I. Zmluvy. Spotreba spoločných priestorov / schodisko/, bude rozúčtovaná na polovicu.
7. Náklady na spotrebu elektrickej energie v predmete podnájmu budú rozdelené pomerom spotreby nameranej podružnými elektromermi.

8. Spotreba studenej vody bude meraná podružným vodomermom. Náklady na studenú vodu sa zaväzuje podnájomca v plnej miere uhradiť a náklady na TUV vzhľadom na technické možnosti objektu nájomca nebude fakturovať.
9. Náklady na energie (pod pojmom energie sa rozumie: vykurovanie priestorov, elektrická energia, voda) budú vyúčtované mesačne do 15. dňa nasledujúceho mesiaca.

Čl. IV

Ukončenie podnájmu a odstúpenie od zmluvy

1. Zmluvné strany môžu ukončiť podnájom kedykoľvek dohodou.
2. Výpoveďou môžu zmluvné strany ukončiť túto zmluvu v súlade s § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov pričom sa zmluvné strany dohodli, že výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca môže okamžite odstúpiť od tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek záväzkov voči podnájomcovi, ak podnájomca:
 - a) Užíva predmet nájmu na iný, ako dohodnutý účel, alebo
 - b) Bolo rozhodnuté o zmenách stavby, ktoré bránia užívať predmet nájmu.V týchto prípadoch sa zmluva ruší dňom, keď prejav vôle nájomcu o odstúpení dôjde podnájomcovi, alebo dňom podľa Čl. VI ods. 3 a 4. Na tieto prípady sa vzťahuje postup podľa ods.5 tohto článku.
- 3a. Nájomca je oprávnený odstúpiť od Zmluvy aj v prípade, že dôjde z akéhokoľvek dôvodu k ukončeniu zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 078303802000 uzatvorenej medzi nájomcom a Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislava uzatvorenej dňa 7.8.2020. V takomto prípade sa Zmluva ruší dňom, kedy prejav vôle nájomcu o odstúpení od Zmluvy dôjde podnájomcovi, ustanovenie bodu 5 Čl. IV Zmluvy platí aj pre tento prípad.
4. Možnosť odstúpenia niektorej zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto článkom dotknutá.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ podnájomca po skončení nájmu podľa tejto zmluvy fyzicky neodovzdá nájomcovi predmet nájmu v lehote určenej Nájomcom, prípadne dohodnutej medzi zmluvnými stranami, má Nájomca právo vypratať predmet podnájmu na náklady podnájomcu a uložiť zariadenie a tovar, ktoré sú jeho vlastníctvom, do depozitu.

Čl. V

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Protokol o prevzatí predmetu podnájmu, bude spísaný do 3 dní od podpísania tejto zmluvy obidvoma zmluvnými stranami. Protokol o stave predmetu podnájmu a jeho fyzickom

odovzdaní nájomcovi po skončení nájmu bude spísaný najneskôr v posledný deň podnájmu. Protokol bude neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

2. Podnájomca prehlasuje, že je oboznámený so skutočnosťou, že objekt, v ktorom sa predmet podnájmu nachádza, je zapísaný v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR pod č. 11538/2 a preto pri jeho prevádzke, údržbe, prípadne opravách sa zaväzuje dodržiavať zákon č. 49/2002 z .z. o ochrane pamiatkového fondu v platnom znení.
3. Podnájomca sa zaväzuje počas trvania zmluvy vykonávať vo vzťahu k predmetu podnájmu nasledovné povinnosti:
 - Zabezpečovať bežnú údržbu predmetu podnájmu a drobné opravy v predmete podnájmu súvisiace s jeho užívaním v súlade s nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z.
 - Udržiavať v predmete podnájmu čistotu, zabezpečovať pravidelné a riadne upratovanie predmetu nájmu
 - Zabezpečovať zimnú údržbu predmetu podnájmu ako aj jeho bezprostredného okolia, najmä príľahlých komunikácií
 - Prevádzkovať vrátnicu v prevádzkových hodinách od 12:00 do 20:00 hod. každý pracovný deň
 - Zabezpečovať a zodpovedať, že v čase pre prevádzky vrátnice bude umožnený vstup do budovy len osobám oprávneným. Osoby oprávnené sú pedagógovia a zamestnanci podnájomcu, žiaci podnájomcu, rodičia žiakov podnájomcu a osoby, ktoré v súvislosti s užívaním priestorov nájmu uvedených v bode 13. nahlási nájomca.
 - Zabezpečovať odvoz a likvidáciu odpadu
 - Dodržiavať zákaz fajčenia v predmete podnájmu
 - Dodržiavať zákaz ďalšieho podnájmania predmetu podnájmu

Rovnako znáša podnájomca náklady spojené s neprimeraným používaním predmetu podnájmu. Tieto povinnosti vykonáva podnájomca na svoje vlastné náklady a nie je oprávnený požadovať náhradu nákladov od nájomcu.

4. Nájomca sa zaväzuje počas trvania zmluvy vykonávať vo vzťahu k predmetu podnájmu nasledovné povinnosti:
 - Zabezpečovať technickú prevádzku,
 - Prevádzkovať kotolne a technológie nachádzajúce sa v predmete podnájmu a zabezpečovať ich pravidelné revízie v zmysle príslušných právnych predpisov v platnom znení

Tieto povinnosti vykonáva nájomca na svoje vlastné náklady.

5. Podnájomca užívajúci predmet podnájmu sa zaväzuje udržiavať predmet podnájmu v stave, ktorý je v súlade s platnými právnymi predpismi súvisiacimi s prevádzkou obdobného zariadenia. Podnájomca preberá sa seba všetky povinnosti nájomcu, vyplývajúce z platných všeobecne záväzných právnych predpisov a to najmä na úseku požiarnej ochrany – povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení, najmä povinnosti v zmysle ustanovení §4 a §5, na úseku hygieny, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákona č. 126/2006 Z. z. o verejnom zdravotníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov právnymi predpismi upravujúcimi povinnosti pri ochrane majetku a pod. a z platných všeobecne záväzných nariadení

Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava Staré mesto týkajúcich sa najmä udržiavania čistoty, poriadku, verejnej zelene, a Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 6/2004 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými odpadmi na území Hlavného mesta SR Bratislavy.

6. Podnájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu písomne informovať nájomcu o výskyte akejkoľvek okolnosti nepredvídanej zmluvnými stranami pri uzatvorení tejto zmluvy, bez ohľadu na to, či bude mať charakter okolnosti vyššej moci alebo inej právnej alebo faktickej prekážky pri plnení účelu tejto zmluvy a zmluvné strany sa zaväzujú postupovať vždy tak, aby zmiernili dopady takej okolnosti na práva obidvoch zmluvných strán v maximálnom možnom rozsahu a aby došlo k čo najkratšiemu zdržaniu a čo najmenšiemu poškodeniu práva dotknutej zmluvnej strany.
7. Podnájomca sa zaväzuje uskutočňovať zásobovanie v súlade s povolením príslušných orgánov.
8. Zodpovednosť za škody na predmete nájmu sa riadi ustanoveniami VI. časti prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.
9. Nájomca uzatvoril na celú dobu podnájmu poisťovňu zmluvy, ktoré budú pokrývať nasledujúce riziká:
 - a. Poistenie zodpovednosti podnájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťou v predmete podnájmu (najmä poškodenie majetku a všetkých škôd na predmete podnájmu)
 - b. Poistenie predmetu podnájmu a všetkého majetku nájomcu (aj zabudovaného) proti živelným pohromám,
 - c. Poistenie rizika krádeže vlámaním do predmetu podnájmu alebo lúpežným prepadnutím a rizika vandalizmu.

Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude podnájmcovi refaktúrovať alikvótnu časť poisťovného vypočítanú podľa pomeru plochy podnajatých a užívaných priestorov podnájmomcom. Nájomca je oprávnený vyfakturovať alikvótnu časť poisťovného následne potom ako mu bude vyfaktúrovaná
10. Pri nesplnení povinností uvedených v tomto článku podnájomca zodpovedá v plnej výške za škodu, ktorá týmto nesplnením vznikla.
11. Podnájomca sa zaväzuje umožniť nájomcovi vstup do predmetu podnájmu najmä v prípade havárie, živelných pohrom, kontroly dodržiavania účelu podnájmu, opráv a pod.
12. Nakoľko je predmet podnájmu zapísaný v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR (viď. Čl. V bod 2), podnájomca nie je oprávnený vykonávať bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu žiadne zásahy do predmetu podnájmu vrátane akýchkoľvek stavebných úprav s výnimkou povinností podnájomcu špecifikovaných v bode 5 tohto článku; v prípade porušenia tejto povinnosti je podnájomca povinný uhradiť nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 500,-€ na účet nájomcu podľa tejto zmluvy a v lehote 14 dní od doručenia písomnej výzvy zo strany nájomcu.

13. Podnájomca sa zaväzuje umožniť vstup cez spoločný vchod do objektu z Laurinskej ulice do priestorov, ktoré užíva nájomca. Jedná sa 7. nadzemné podlažie s úžitkovou plochou 389,40m² a podzemná časť kryt CO.
14. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady na vypracovanie revízných správ hradí nájomca vo výške pomernej užívanej plochy a podnájomca vo výške pomernej užívanej plochy nájmu.
15. V prípade, že bude podnájomca akoukoľvek svojou činnosťou rušiť pri nácviiku alebo pri predstavení umelcov a/alebo účinkujúcich v Mestskom divadle P. O. Hviezdoslava, je podnájomca povinný strpieť s týmto súvisiace obmedzenie jeho činnosti zo strany nájomcu v nevyhnutnej miere a rozsahu.

Čl. VI

Doručovanie

1. Nájomca doručuje písomnosti sám, poštou alebo podľa potreby a okolností iným spôsobom.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa právnych vzťahov založených touto zmluvou alebo na základe tejto zmluvy, bude miestom doručovania Laurinská 20, 811 01 Bratislava.
3. Podnájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť nájomcu podľa odseku 2. tohto článku doručená podľa odseku 2. tohto článku, bude považovaná za doručení priamo do vlastných rúk podnájomcu, a to v prípade, ak táto písomnosť bude vrátená poštou nájomcovi ako písomnosť podnájomcom neprevzatá. V takomto prípade sa za deň doručenia považuje deň jej vrátenia nájomcovi. Uvedené platí aj v tomto prípade, ak sa podnájomca o tejto skutočnosti nedozvie.
4. V prípade že podnájomca bezdôvodne odoprie písomnosť prijať, je písomnosť doručená dňom, keď jej prijatie bolo odoprené.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Nájom divadla vrátane predmetu podnájmu schválilo v prospech nájomcu Mestské zastupiteľstvo Hlavného mesta SR Bratislavy dňa 25.6.2020 Uznesením č. 515/2020, ktorého odpis tvorí neoddeliteľnú prílohu č.1 tejto zmluvy. Listom primátora zo dňa 21.8.2020, ktorý tvorí neoddeliteľnú časť „príloha č. 2“ tejto zmluvy, Hlavné mesto SR Bratislava ako vlastník súhlasí s podnájomom predmetných nebytových priestorov na schválený účel.
2. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatné platné všeobecné záväzné predpisy Slovenskej republiky. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek sporov z tejto zmluvy alebo na základe tejto zmluvy bude ich riešenie v právomoci príslušných slovenských súdov za aplikácie slovenského práva.

3. K zmene dohodnutých podmienok nájmu môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody formou písomného dodatku, alebo pokiaľ to vyplýva zo zmien a doplnkov platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
4. Zmluva je vyhotovená v 5 rovnopisoch s platnosťou originálu, 3 rovnopisy pre podnájomcu a 2 rovnopisy pre nájomcu.
5. Podnájomca, ako dotknutá osoba berie na vedomie, že nájomca, ako prevádzkovateľ spracúva osobné údaje na základe predzmluvných a zmluvných vzťahov v spojitosti s osobitnými predpismi (zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákon č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov, zákon č. 301/2005 Z. z. Trestný poriadok v znení neskorších predpisov, zákon č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok v znení neskorších predpisov, zákon č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, zákon č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov, zákon č. 563/2009 Z. z. o správe daní (daňový poriadok) v znení neskorších predpisov, zákon č. 283/2002 Z. z. o cestovných náhradách v znení neskorších predpisov, zákon č. 152/1994 Z. z. o sociálnom fonde a o zmene a doplnení zákona č. 286/1992 Zb. o daniach z príjmov v znení neskorších predpisov, zákon č. 552/2003 Z. z. o výkone práce vo verejnom záujme v znení neskorších predpisov, zákon č. 311/2001 Z. z. Zákonník práce v znení neskorších predpisov, zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov, zákon č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov) za účelom nájmu nebytových priestorov, spracovania účtovných dokladov a taktiež prípadného vybavovania súdnych sporov. Spracúvanie sa vykonáva v súlade s nariadením č. 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov a zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Osobné údaje sa poskytujú len v prípade plnenia povinností v zákonom stanovených prípadoch orgánom verejnej moci (najmä orgánom činným v trestnom konaní, súdnym exekútorom a pod.), osobné údaje sú poskytované sprostredkovateľom v rámci zmluvných vzťahov. Osobné údaje sa uchovávajú po dobu stanovenú v registratúrnom pláne prevádzkovateľa vedeného podľa osobitného zákona. Dotknutá osoba si môže uplatniť právo na prístup k osobným údajom, právo na opravu a vymazanie osobných údajov, právo na obmedzenie spracúvania, právo na prenosnosť, právo podať sťažnosť úradu na ochranu osobných údajov. Bližšie informácie týkajúce sa spracúvania a ochrany osobných údajov sú uvedené na stránke hlavného mesta <https://bratislava.sk/sk/ochrana-osobnych-udajov> alebo osobne na pracovisku prvého kontaktu hlavného mesta. Poskytnutie osobných údajov je zmluvnou požiadavkou. Neposkytnutie osobných údajov má za následok nemožnosť uzatvorenia zmluvy.

6. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvorili slobodne, vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ju, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne výhrady, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
7. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po dni zverejnenia na webovom sídle BKIS.
8. Úkony a plnenia vykonané zmluvnými stranami pred dňom účinnosti tejto Zmluvy sa spravujú ustanoveniami tejto zmluvy.

V Bratislave dňa

V Bratislave dňa

.....
Mgr Katarína Hulíková, štatutár
Nájomca

.....
Mgr. art. Ladislav Kamocsai, riaditeľ
Podnájomca

Príloha č. 1 : Odpis Uznesenia Mestského zastupiteľstva č. 515/2020 zo dňa 25.6.2020

Príloha č. 2 : Súhlas s podnájomom zo dňa 21.8.2020