

Zmluva o podnájme nebytových priestorov č. 444-2022

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

1. Zmluvné strany

Nájomca:	Bratislavské kultúrne a informačné stredisko
konajúci osobou:	Mgr. Katarína Hulíková, riaditeľka
so sídlom:	Židovská 1, 815 15 Bratislava
IČO:	30794544
DIČ:	2021795358
IČ DPH:	SK2021795358
Bankové spojenie:	SK08 0900 0000 0050 2800 1067
Právna forma:	príspevková organizácia

(ďalej len „**Nájomca**“)

a

Podnájomca:	MAYA, spol. s r. o.
konajúci osobou:	Ing. Peter Čermák, konateľ spoločnosti
so sídlom:	Čajakova 13, 811 05 Bratislava
IČO:	31 362 095
DIČ:	2020296190
IBAN:	SK51 3100 0000 0040 4035 8400
Právna forma:	obchodná spoločnosť

(ďalej len „**Podnájomca**“)

Nájomca a Podnájomca (ďalej jednotlivo ako „Zmluvná strana“ a spoločne ako „Zmluvné strany“)

2. Preambula

- 2.1. Nájomca uzatvoril dňa 07.08.2020 s Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislava (ďalej len „**Prenajímateľ**“) *Zmluvu o nájme nebytových priestorov*, prostredníctvom ktorej Prenajímateľ z titulu vlastníckeho práva prenechal na užívanie Nájomcovi nehnuteľnosť, bližšie špecifikovanú v bode 3.2 tejto Zmluvy.
- 2.2. Prenajímateľ zároveň udelil Nájomcovi oprávnenie prenechať predmet nájmu, špecifikovaný bode 3.2 tejto Zmluvy alebo jeho časť do podnájmu tretiemu subjektu.

3. Predmet podnájmu

- 3.1. Touto Zmluvou sa Nájomca zaväzuje prenechať za odplatu Podnájomcovi nebytový priestor, špecifikovaný v bode 3.2 tejto Zmluvy, na dočasné užívanie za podmienok uvedených v tejto Zmluve a Podnájomca sa zaväzuje užívať Predmet podnájmu v súlade s touto Zmluvou a zaplatiť dohodnuté podnájomné.
- 3.2. Predmetom podnájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa v stavbe súpisné č. 478 všeobecne známe ako „Divadlo Pavla Országha Hviezdoslava“ situovanej v radovej zástavbe domov na Gorkého ul. č. 17 a Laurinskej ul. č. 19 v Bratislave, zapísanej na LV č.1656, vedenom Okresným úradom Bratislava, okres: Bratislava I, obec: Bratislava, m.č. Staré mesto, k. ú. Staré Mesto na pozemku par. č. 103/3, zastavané plochy a nádvoría vo výmere 1642 m² a pozemku par. č. 105, zastavané plochy a nádvoría vo výmere 84 m² (ďalej len „**Predmet podnájmu**“ alebo „**Priestory DPOH**“).
- 3.3. Predmetom podnájmu nie je časť objektu z Laurinskej ul. č. 19, ktorými sú priestory kancelárií a CO kryt ani miestnosti č. 407 a 507 a šatne pre hercov z ulice Gorkého 17.
- 3.4. Podnájomca si zároveň objednáva u Nájomcu poskytnutie prevádzkových a technických služieb spojených s užívaním Predmetu podnájmu, ktoré sú bližšie špecifikované v Prílohe č.1 k tejto Zmluve (ďalej len „**Služby**“) a zaväzuje sa zaplatiť za Služby dohodnutú cenu. Nájomca sa zároveň zaväzuje zabezpečiť pre Podnájomcu poskytnutie uvedených služieb.

4. Účel podnájmu

- 4.1. Účelom podnájmu je uskutočnenie natáčania filmu "**LEADER AND SEDUCER**".
- 4.2. Zmena účelu podnájmu je možná výlučne po vzájomnej písomnej dohode Zmluvných strán.

5. Doba podnájmu

- 5.1. Podnájomca bude užívať Predmet podnájmu v dňoch 27.8.2022 (**doba podnájmu**). Počas doby podnájmu poskytne nájomca podnájomcovi Služby, špecifikované v Prílohe č.1 tejto zmluvy.
- 5.2. Nájomca je povinný odovzdať Predmet podnájmu v stave spôsobilom na dohodnutý účel a v tomto stave ho na vlastné náklady udržiavať počas doby podnájmu.
- 5.3. Odovzdanie a následné prevzatie Predmetu podnájmu sa uskutoční v Predmete podnájmu a považuje sa za ukončené podpísaním písomného Protokolu o odovzdaní a Protokolu o vrátení Predmetu podnájmu, ktorým Zmluvné strany (alebo nimi určení zástupcovia) potvrdzujú stav a kvalitu Predmetu podnájmu.
- 5.4. Podnájomca podpisom tejto Zmluvy zároveň potvrdzuje, že v deň podpisu tejto Zmluvy je Predmet podnájmu v stave spôsobilom pre účely dohodnutého užívania.

6. Výška a splatnosť podnájomného

- 6.1. Výška podnájomného je stanovená na sumu **2200,-EUR bez DPH** (ďalej len „Nájomné“).
- 6.2. Nájomné nezahŕňa dodávku elektrickej energie, teplej a studenej vody, kúrenie. Nájomne nezahŕňa úhradu za Služby poskytované alebo zabezpečované Nájomcom v prospech Podnájomcu v súvislosti s užívaním Predmetu podnájomu Podnájomcom.
- 6.3. Cena za poskytnutie Služieb je **417,20 EUR bez DPH** a je bližšie špecifikovaná v Prílohe č.1 k Zmluve a Podnájomca sa ju zaväzuje uhradiť Nájomcovi.
- 6.4. Energie (voda, plyn, električka) budú účtované Podnájomcovi podľa reálnej spotreby, ktorá bude zaznamenaná v Protokole o odovzdaní a vrátení Predmetu podnájomu, pričom Podnájomca sa takto určenú cenu za energie zaväzuje Nájomcovi uhradiť na základe vystavenej faktúry. Nájomca má nárok na úhradu cien energií najviac v sume skutočných cien energií a sprostredkovateľských poplatkov za dodávku jednotlivých komodít, účtovaných v rozhodnom období dodávateľmi jednotlivých energií.
- 6.5. Nájomné zahŕňa poskytnutie parkovacích miest č. 69, 70 a 71 pred budovou DPOH.
- 6.6. Nájomca vystaví Podnájomcovi faktúru za Nájomné, Služby a spotrebované energie. Splatnosť faktúry je 15 dní odo dňa jej vystavenia. Na faktúre musí byť výslovne uvedený účel podnájomu, t. j. uskutočnenie natáčania filmu "LEADER AND SEDUCER".

7. Práva a povinnosti Nájomcu

- 7.1. Nájomca zabezpečí Služby v súlade s touto Zmluvou a prílohou č. 1 tejto Zmluvy.
- 7.2. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť inštaláciu 32A 5-kolíku z ľavej šatni na prízemí DPOH a deinštaláciu technického pultu na balkóne.
- 7.3. Nájomca je povinný napraviť akýkoľvek havarijný stav, za ktorý je zodpovedný, a to bez zbytočného odkladu po obdržaní informácie o potrebe opravy; na dosiahnutia tohto účelu je Podnájomca povinný poskytnúť Nájomcovi potrebnú súčinnosť.
- 7.4. Nájomca sa zaväzuje, že umožní Podnájomcovi počas doby nájmu nerušene užívať Predmet podnájomu v súlade s podmienkami stanovenými touto Zmluvou.

8. Práva a povinnosti Podnájomcu

- 8.1. Podnájomca je povinný užívať Predmet podnájomu na dohodnutý účel v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto Zmluve počas trvania tejto Zmluvy.
- 8.2. Podnájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu Nájomcovi potrebu opráv, ktoré má Nájomca vykonať a umožniť vykonanie týchto opráv a poskytnúť Nájomcovi potrebnú súčinnosť; inak Podnájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla a nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať Priestory divadla pre vady, ktoré včas Nájomcovi oznámil.
- 8.3. Podnájomca nie je oprávnený prenechať Predmet podnájomu alebo jeho časť do podnájomu tretej osobe.

- 8.4. Podnájomca je povinný uhradiť Nájomné a poplatky za Služby a energie riadne a včas.
- 8.5. Po skončení podnájmu je Podnájomca povinný vrátiť Predmet podnájmu Nájomcovi v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
- 8.6. Podnájomca sa zaväzuje rešpektovať skutočnosť, že Predmet podnájmu je zapísaný v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR pod č. 11538/ 2, a preto sa Podnájomca zaväzuje dodržiavať zákon č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších právnych predpisov.
- 8.7. Podnájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy v priestoroch DPOH, okrem úprav, ktoré sú uvedené v bode 8.8. tohto článku Zmluvy. V prípade, ak Podnájomca túto povinnosť poruší, zaväzuje sa uhradiť Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 10.000,- EUR (slovom desaťtisíc eur). Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený požadovať od Podnájomcu náhradu škody spojenú s porušením tejto povinnosti Podnájomcu, na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tohto odseku vo výške presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty. Zároveň sa Podnájomca zaväzuje, že nebude požadovať úhradu nákladov spojených s neoprávnene vykonanými zmenami v Priestoroch divadla od Nájomcu.
- 8.8. Podnájomca má právo na primeranú zľavu z Nájomného, ak nemohol pre vady, ktoré sám nespôsobil, užívať Predmet podnájmu alebo ho mohol užívať len obmedzene. Toto právo sa musí uplatniť u Nájomcu písomne a bez zbytočného odkladu, najneskôr do jedného dňa od skončenia doby podnájmu; inak toto právo zanikne.
- 8.9. Ďalej sa Podnájomca zaväzuje, že nebude užívať Priestory divadla alebo ich časť:
- a) na taký účel, ktorý je urážajúci, nebezpečný, protizákonný, nemorálny alebo ktorý spôsobuje škodu alebo vyrušuje užívateľov alebo vlastníkov akýchkoľvek susediacich pozemkov, resp. majetku,
 - b) na účely bývania alebo žiadnym iným spôsobom, ktorý by nezapadal do rozsahu dohodnutého užívania.
- 8.10. Podnájomca sa zaväzuje v Predmete podnájmu a v jeho okolí počas celej doby podnájmu podľa tejto Zmluvy dodržiavať všetky príslušné všeobecne záväzné predpisy bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiarnej ochrany ako aj všetky právne predpisy v oblasti ochrany životného a pracovného prostredia v platnom znení a zabezpečiť dodržiavanie uvedených predpisov a pravidiel v príslušnom rozsahu všetkými zamestnancami Podnájomcu, obchodnými partnermi Podnájomcu alebo ich zamestnancami, prípadne akýmkoľvek inými osobami nachádzajúcimi sa v Predmete podnájmu alebo jeho okolí so súhlasom alebo s vedomím Podnájomcu; v prípade porušenia tejto povinnosti je Podnájomca zodpovedný za uhradenie všetkých nákladov a škôd, ktoré Nájomcovi vzniknú z dôvodu takéhoto porušenia povinnosti, a to v plnej výške a bezodkladne po oznámení Nájomcom Podnájomcovi o vzniku takýchto nákladov a/alebo škôd.
- 8.11. Podnájomca sa zaväzuje dodržiavať zákaz fajčenia v Priestoroch divadla v zmysle zákona č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov v znení neskorších predpisov.
- 8.12. Podnájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať Nájomcu o akejkoľvek

poistnej udalosti vzniknutej v Predmete podnájmu.

- 8.13. V prípade, že Podnájomca nevoľní Priestory divadla v dohodnutom čase, je povinný zaplatiť Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 1.000,- EUR (slovom jedentisíc eur). Nájomca je oprávnený domáhať sa od Podnájomcu náhrady škody presahujúcej zmluvnú pokutu.
- 8.14. Podnájomca nie je oprávnený postúpiť alebo previesť práva resp. záväzky z tejto Zmluvy na tretiu stranu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu.
- 8.15. Akýkoľvek zmluvný pokutu podľa tejto Zmluvy sa Podnájomca zaväzuje uhradiť na číslo účtu Nájomcu, uvedeného v tejto Zmluve, a to do 5 dní odo dňa doručenia výzvy na zaplatenie zmluvnej pokuty do sídla Podnájomcu.
- 8.16. Zmluvné strany sa dohodli, že Podnájomca sa zaväzuje zabezpečiť, aby počas podnájmu nedošlo k rušeniu nočného pokoja alebo k inému neprimeranému rušeniu obyvateľov okolitých domov.

9. Ukončenie podnájmu

- 9.1. Túto Zmluvu možno ukončiť:
 - a) uplynutím doby, na ktorú bola uzatvorená;
 - b) písomnou dohodou;
 - c) odstúpením od Zmluvy;
 - d) zničením Predmetu podnájmu alebo takým jeho poškodením, ktoré bráni užívaniu Predmetu podnájmu na dohodnutý účel.
- 9.2. Odstúpenie od Zmluvy je možné v prípadoch určených zákonom alebo touto Zmluvou. Odstúpenie od Zmluvy je účinné dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej Zmluvnej strane.
- 9.3. Nájomca je oprávnený okamžite odstúpiť od Zmluvy v prípade, že
 - a) Podnájomca nepodpíše preberací protokol podľa bodu 5.3 Zmluvy; v takomto prípade je odstúpenie od Zmluvy účinné okamihom oznámenia tejto skutočnosti Podnájomcovi;
 - b) Podnájomca porušuje ustanovenia tejto Zmluvy podstatným spôsobom, ak užíva priestory divadla v rozpore s účelom Zmluvy alebo poškodzuje alebo inak znehodnocuje Predmet podnájmu alebo Podnájomca dá Priestory divadla v rozpore so Zmluvou do podnájmu tretej osobe;
 - c) v súlade s platnými predpismi bolo vydané rozhodnutie, ktoré bráni v užívaní Priestorov divadla dohodnutým spôsobom;
 - d) Podnájomca sa stane platobne neschopným (čo znamená, že tretie osoby budú oprávnené podať návrh na začatie konkurzného konania, konania na reštrukturalizáciu alebo iného konania voči Podnájomcovi podľa príslušných právnych predpisov, alebo že Podnájomca nie je schopný splácať svoje dlhy v čase ich splatnosti, resp. sa začne konanie alebo bude podaný návrh na konanie o vyhlásení konkurzu na Podnájomcov majetok, alebo Podnájomca začne rokovanie o vyrovnaní sa s veriteľmi) alebo sa začne konanie, resp. príslušný orgán podnikne akýkoľvek úkon, ktorý smeruje, alebo by mohol viesť k zrušeniu alebo výmazu Podnájomcu z obchodného alebo iného príslušného registra.
- 9.4. V prípade, že Podnájomca poruší túto Zmluvu podstatným spôsobom, je Nájomca

- oprávnený požadovať od Podnájomcu a Podnájomca je povinný Nájomcovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 8.000,- EUR (slovom osemtisíc eur). Týmto nie je dotknuté právo Nájomcu na náhradu škody.
- 9.5. Podnájomca je oprávnený odstúpiť od Zmluvy ak Nájomca neprenechal Podnájomcovi Priestory divadla v stave spôsobilom na dohodnutý účel a užívanie.
- 9.6. Zmluvné strany sa dohodli, že odstúpenie od Zmluvy nebude mať vplyv na akékoľvek nároky Zmluvných strán, ktoré vznikli pred účinnosťou odstúpenia od Zmluvy (vrátane nárokov na zaplatenie náhrady škody, úroku z omeškania alebo zmluvnej pokuty).
- 9.7. Podnájomca je povinný najneskôr v deň ukončenia doby podnájmu alebo v deň predčasného ukončenia podnájmu:
- a) vrátiť Nájomcovi Predmet podnájmu v stave, v akom ich od Nájomcu prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebovanie,
 - b) nahradiť akékoľvek poškodené, zničené alebo odcudzené vybavenie a/alebo zariadenie Nájomcu, ktoré bolo Podnájomcovi poskytnuté s Predmetom podnájmu, v peniazoch alebo dodaním vybavenia/zariadenia v porovnateľnej kvalite a hodnote ako pôvodné vybavenie/zariadenie.

10. Osobitné a záverečné ustanovenia

- 10.1. Zmluvné strany sa zaväzujú plniť svoje povinnosti riadne a včas a poskytovať si vzájomnú súčinnosť.
- 10.2. Ak ktorákoľvek zo zmluvných strán nesplní svoje záväzky v dôsledku okolností vyššej moci, táto zmluvná strana nenesie zodpovednosť za nesplnenie svojich záväzkov vyplývajúcich zo Zmluvy. Mimoriadne udalosti označované ako vyššia moc musia nastať po uzavretí Zmluvy, sú nepredvídateľné a príslušná zmluvná strana im nemôže zabrániť. Okolnosti vyššej moci zahŕňajú predovšetkým, prírodné katastrofy, záplavy, zemetrasenia, zosuvy pôdy, vojnu, požiar, výbuch, teroristické útoky a štrajky. Zmluvná strana odvolávajúca sa na vyššiu moc je povinná informovať okamžite telefonicky alebo elektronicky a následne písomne druhú zmluvnú stranu o akýchkoľvek okolnostiach vyššej moci a preukázať ich primeraným spôsobom.
- 10.3. Písomnosti týkajúce sa Zmluvy sa zasielajú na adresu sídla, alebo inú adresu adresáta, uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, resp. na inú adresu, ktorú Zmluvná strana následne preukázateľne oznámi druhej Zmluvnej strane. E-mailová komunikácia je záväzná podľa príslušného dojednania v tejto Zmluve. Písomnosti sa považujú za doručené tretí pracovný deň po dni odoslania na poštovú prepravu, alebo v deň odoslania e-mailovej správy, a to v oboch prípadoch aj vtedy, ak sa adresát o písomnosti nedozvedel.
- 10.4. Zmluva nadobúda platnosť podpismi oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po zverejnení v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR (ďalej len „register“).
- 10.5. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia, že Zmluva bude zverejnená v registri.
- 10.6. Túto Zmluvu je možné meniť len po vzájomnej dohode oboch Zmluvných strán formou písomných dodatkov k Zmluve.

- 10.7. V prípade, že je alebo ak sa stane niektoré ustanovenie tejto Zmluvy neplatné, zostávajú ostatné ustanovenia tejto Zmluvy platné a účinné. Miesto neplatného ustanovenia sa použijú ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúce otázku vzájomného vzťahu Zmluvných strán. Zmluvné strany sa potom zaväzujú upraviť svoj vzťah prijatím iného ustanovenia, ktoré svojím obsahom a povahou najlepšie zodpovedá zámeru neplatného ustanovenia.
- 10.8. V prípade ukončenia platnosti tejto Zmluvy z akéhokoľvek dôvodu sa takéto ukončenie platnosti nedotýka ustanovení Zmluvy, ktorých povaha si vyžaduje, aby ostali v platnosti aj po takomto ukončení.
- 10.9. Zmluvné strany budú všetky prípadné spory v súvislosti so Zmluvou riešiť prednostne mimosúdnou cestou, a to vzájomnými rokovaniami a dohodou. V prípade, ak Zmluvné strany nevyriešia vzájomné spory mimosúdnou cestou, sú oprávnené riešiť spor súdnou cestou podľa právnych predpisov platných v Slovenskej republike.
- 10.10. Zmluvné strany vyhlasujú, že sa s obsahom tejto Zmluvy oboznámili a že vyjadruje ich skutočnú, vážnu a slobodnú vôľu, na dôkaz čoho ju podpisujú.
- 10.11. Táto Zmluva sa vyhotovuje v dvoch 2) originálnych vyhotoveniach pričom každá Zmluvná strana obdrží jeden rovnopis.
- 10.12. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú samostatné Prílohy:
Príloha č.1 – Špecifikácia služieb a energií

V Bratislave dňa

V Bratislave dňa

Mgr. Katarína Hulíková
riadiťka BKIS

Ing. Peter Čermák
konateľ spoločnosti MAYA, spol. s r.o.

Príloha č. 1 k Zmluve:

Špecifikácia služieb a energií

1. Cena Služieb a energií je stanovená dohodou v zmysle ustanovení zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.
2. Úhrada za všetky nižšie uvedené Služby a energie bude prebiehať v súlade s čl. 6 Zmluvy.
3. V prípade, ak bude z akýchkoľvek dôvodov nutné služby poskytovať po dlhšiu dobu ako je špecifikované v tabuľke nižšie, bude cena za služby dopočítaná podľa skutočného stavu, a to na základe údajov v písomnom preberacom protokole, podpísanom oboma Zmluvnými stranami.

27.8.2022	počet j.	od	do	čas	jed. cena	SPOLU		
javiskový technik	1	7:00	19:00	12,00	12,60 €	151,20 €		
prevádzkar	1	7:00	19:00	12,00	14,00 €	168,00 €		
elektrikár (32A inštalácia)	1	7:00	8:00	1,00	14,00 €	14,00 €		
elektrikár (32A deinštalácia)	1	19:00	20:00	1,00	14,00 €	14,00 €		
upratovanie a dezinfekcia	1	0	0	0	70,00 €	70,00 €		
SPOLU						417,20 €	bez DPH	
							83,44 €	DPH
							500,64 €	s DPH