

Zmluva o podnájme nebytových priestorov

č. 1/2014

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

Zmluvné strany:

Nájomca: Bratislavské kultúrne a informačné stredisko
konajúci osobou: Ing. Vladimír Grežo, riaditeľ
so sídlom: Židovská 1, 815 15 Bratislava
IČO: 30794544
DIČ: 2021795358
Bankové spojenie: 5028001067/0900, Slovenská sporiteľňa, a.s.
(ďalej len „**nájomca**“ alebo „**BKIS**“)

Podnájomca: PLAVÁČEK - občianske združenie Deany a Juraja
Jakubiskových
konajúci osobou: Deana Jakubisková – predseda
so sídlom: Rajská 1, 811 08 Bratislava
korešpondenčná adresa: Červeňova 6, 811 03 Bratislava
IČO: 42256241
(ďalej len „**podnájomca**“)

(nájomca a podnájomca ďalej jednotlivo len „**zmluvná strana**“ a spoločne len „**zmluvné strany**“)
sa dohodli nasledovne:

Preambula

Nájomca uzatvoril dňa 09.08.2010 s hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou (ďalej len „**prenajímateľ**“) zmluvu o nájme nebytových priestorov, prostredníctvom ktorej prenájomca z titulu vlastníckeho práva prenechal na užívanie nájomcovi nehnuteľnosť, bližšie špecifikovanú v čl. I ods. 2 tejto zmluvy.

Prenajímateľ zároveň udelil nájomcovi oprávnenie ponechať predmet nájmu, špecifikovaný v čl. I ods. 2 tejto zmluvy alebo jeho časť do podnájmu alebo inej dispozície tretiemu subjektu.

Článok I.

Predmet podnájmu

1. Touto zmluvou sa nájomca zaväzuje prenechať za odplatu podnájomcovi nebytový priestor, špecifikovaný v čl. I ods. 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 nájomné.
2. Predmetom podnájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa v stavbe súpisné č. 478 všeobecne známe ako „*Mestské divadlo Pavla Országha Hviezdoslava*“ situovanej v radovej

zástavbe domov na Gorkého ul. č. 17 a Laurinskej ul. č. 19 v Bratislave, 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 MDPOH**“).

3. Predmetom podnájmu nie je časť objektu z Laurinskej ul. č. 19, ktorými sú priestory kancelárií a CO kryt.

Článok II.

Účel podnájmu

1. Účelom podnájmu je príprava, organizovanie a zabezpečenie realizácie benefičného galavečeru „*Vietor do plachiet*“ (ďalej len „**podujatie**“), ktorý sa uskutoční v priestoroch MDPOH.
2. Zmena účelu podnájmu nebytových priestorov je možná výlučne po vzájomnej písomnej dohode zmluvných strán.

Článok III.

Odovzdanie predmetu podnájmu

1. Podnájomca sa zaväzuje prevziať priestory od nájomcu ku dňu 16.01.2014 o 00:00 hod.
2. Nájomca je povinný odovzdať predmet podnájmu v stave spôsobilom na dohodnutý účel a v tomto stave ho na vlastné náklady udržiavať počas doby trvania zmluvy.
3. Odovzdanie sa uskutoční v priestoroch MDPOH a považuje sa za ukončené podpísaním písomného Preberacieho protokolu, ktorým zmluvné strany (alebo nimi určenými zástupcami) potvrdzujú dátum, stav a kvalitu predmetu podnájmu.
4. Podnájomca podpisom zmluvy zároveň potvrdzuje, že stav predmetu podnájmu si mal možnosť dôkladne preveriť, je mu známy a vyhlasuje, že v deň podpisu zmluvy je predmet podnájmu v stave plne spôsobilom pre účely dohodnutého užívania, s výnimkou prípadných drobných nedostatkov, ktoré zmluvné strany zachytia v písomnom Preberacom protokole, ktoré však nebránia užívaniu predmetu podnájmu v súlade s dohodnutým užívaním.
5. Po skončení podnájmu podnájomca písomne odovzdá nájomcovi predmet podnájmu.

Článok IV.

Výška a splatnosť nájomného

1. Výška nájmu je stanovená na základe rozhodnutia primátora hlavného mesta SR Bratislavy na sumu 1,- EURO bez DPH, (slovom jedno euro), (ďalej len „**nájomné**“).
2. Nájomné nezahŕňa úhradu za služby a energie poskytované alebo zabezpečované nájomcom v prospech podnájomcu v súvislosti s užívaním predmetu podnájmu podnájomcom.
3. Nájomné uhradí podnájomca na základe faktúry, ktorú nájomca vystaví po skončení doby podnájmu. Splatosť faktúry bude 15 dní odo dňa jej doručenia podnájomcovi.

Článok V.

Doba podnájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú.

2. Doba podnájmu na základe dohody zmluvných strán začína o 00:00 hod. dňa 16.01.2014 a trvá do 00:00 hod dňa 18.01.2014

Článok VI.

Práva a povinnosti nájomcu

1. 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.
2. Nájomca sa podnájomcovi zaväzuje, že umožní podnájomcovi počas doby nájmu nerušene užívať priestory MDPOH v súlade s podmienkami stanovenými touto zmluvou.

Článok VII.

Práva a povinnosti podnájomcu

1. Podnájomca je povinný užívať priestor MDPOH na dohodnutý účel v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve počas trvania tejto zmluvy.
2. Podnájomca je povinný (i) oznámiť bez zbytočného odkladu nájomcovi potrebu opráv, ktoré má nájomca vykonať a (ii) umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv a (iii) 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 MDPOH pre vady, ktoré včas nájomcovi oznámil.
3. Podnájomca nie je oprávnený prenechať predmet podnájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
4. Po skončení podnájmu je podnájomca povinný vrátiť priestor nájomcovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
5. 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.
6. Podnájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy v priestoroch MDPOH len na základe písomného súhlasu nájomcu. 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 priestore od nájomcu.
7. 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 24 hod. od skončenia doby podnájmu; inak toto právo zanikne.
8. Ďalej sa podnájomca zaväzuje, že nebude užívať priestor alebo jeho 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 na politické účely, alebo žiadnym iným spôsobom, ktorý by nezapadal do rozsahu dohodnutého užívania.
9. Podnájomca sa zaväzuje v predmete podnájmu a v jeho okolí počas celej doby podnájmu podľa tejto zmluvy dodržiavať akékoľvek a všetky príslušné predpisy bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiarnej ochrany ako aj všetky právne predpisy v oblasti hygieny a 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 akýmikoľvek 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.
 10. Podnájomca sa zaväzuje odškodniť nájomcu za preukázateľné náklady, škody alebo výdavky spojené s nárokmi tretích osôb uplatnených voči nájomcovi z akéhokoľvek dôvodu súvisiaceho s podnájomcovým užívaním predmetu podnájmu, alebo porušením ktorejkoľvek jeho povinnosti podľa tejto zmluvy.
 11. Podnájomca sa zaväzuje dodržiavať zákaz fajčenia v priestoroch MDPOH v zmysle zákona č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov v znení neskorších predpisov.
 12. Podnájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať nájomcu o akejkoľvek poistnej udalosti vzniknutej v predmete podnájmu.
 13. Podnájomca sa zaväzuje dodržať maximálnu kapacitu osôb v predmete podnájmu, čo je 481 osôb.
 14. Podnájomca sa zaväzuje počas doby podnájmu rešpektovať oprávnenie vstupu pracovníkov nájomcu do priestorov, ktoré sú predmetom podnájmu, a zároveň zabezpečiť, aby bol týmto pracovníkom umožnený vstup podľa im pridelených služobných preukazov:
 - Červený - oprávnenie vstupu do všetkých priestorov a na všetky akcie,
 - Zelený - oprávnenie vstupu do vybraných priestorov počas vybraných akcií,
 - Sivý - oprávnenie vstupu v pracovnej dobe na svoje pridelené pracovisko.
 15. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že v prípade, že podnájomca nedodrží uvedenú kapacitu priestorov MDPOH, poruší zákaz fajčenia v priestoroch MDPOH, neuvoľní priestory MDPOH v dohodnutom čase (po skončení doby podnájmu), a/alebo nebude rešpektovať oprávnenie vstupu pracovníkov nájomcu na podujatie podnájomcu, je povinný zaplatiť nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 1.500,- EUR (slovom jedentisícpäťsto eur). Nájomca je oprávnený domáhať sa od podnájomcu náhrady škody presahujúcej zmluvnú pokutu.
 16. Podnájomca nie je oprávnený postúpiť alebo previesť práva resp. záväzky z tejto zmluvy na tretiu stranu bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu.
 17. Akúkoľvek zmluvnú 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.

18. 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.

Článok VIII.

Ukončenie podnájmu

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.
2. Odstúpenie od zmluvy je možné v prípadoch určených zákonom alebo touto zmluvou. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.
3. Nájomca je oprávnený okamžite odstúpiť od zmluvy v prípade, že
 - a. podnájomca nepodpíše Preberací protokol podľa čl. III zmluvy; v takomto prípade je odstúpenie od zmluvy účinné okamihom oznámenia tejto skutočnosti podnájomcovi.
 - b. podnájomca porušuje ustanovenia tejto zmluvy podstatným spôsobom, požíva priestory v rozpore s účelom zmluvy alebo poškodzuje alebo inak znehodnocuje predmet podnájmu alebo podnájomca dá priestory v rozpore so zmluvou do podnájmu tretej osobe,
 - c. v súlade s platnými predpismi bolo vydané rozhodnutie, ktoré bráni v užívaní priestorov 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.
4. V prípade, že podnájomca poruší túto zmluvu podstatným spôsobom podľa čl. VIII ods. 3 písm. b) a/alebo písm. a) zmluvy, je nájomca oprávnený požadovať od podnájomcu a podnájomca je povinný nájomcovi na požiadanie zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 8.000,- EUR (slovom osemtisíc eur). Týmto nie je dotknuté právo nájomcu na náhradu škody.
5. Podnájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy ak
 - a. nájomca neprenechal podnájomcovi priestor v stave spôsobilom na dohodnutý účel a užívanie,
 - b. podnájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si vzal priestory do podnájmu.

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).
7. Podnájomca je povinný najneskôr v deň ukončenia doby podnájmu alebo v deň predčasného ukončenia podnájmu:
 - a. vrátiť nájomcovi priestor v stave, v akom ho 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.

Článok X.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa zaväzujú plniť svoje povinnosti riadne a včas a poskytovať si vzájomnú súčinnosť.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení v zmysle § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
3. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením tejto zmluvy podľa zákona 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.
4. Túto zmluvu je možné meniť len po vzájomnej dohode oboch zmluvných strán formou písomných dodatkov k zmluve.
5. 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.
6. 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.
7. Zmluva obsahuje nasledovné prílohy: (i.) rozhodnutie primátora hlavného mesta SR Bratislavy o výške nájmu, (v.) dokumenty preukazujúce oprávnenie p. Deany Jakubiskovej konať v mene podnájomcu.
8. Zmluvné strany budú všetky prípadné spory v súvislosti so zmluvou riešiť prednostne mimosúdnu cestou, a to vzájomnými rokovaniami a dohodou. V prípade, ak zmluvné strany nevyriešia vzájomné spory mimosúdnu cestou, sú oprávnené riešiť spor súdnou cestou podľa právnych predpisov platných v Slovenskej republike.
9. 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. Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch (2) originálnych vyhotoveniach, z ktorých jeden (1) rovnopis obdrží podnájomca a jeden (1) rovnopis nájomca.

V Bratislave dňa

15.1.14

V Bratislave dňa

16.12.2013

"podpísané"

Ing. Vladimír Grežo
štatutár

Bratislavské kultúrne a informačné stredisko

Bratislavské kultúrne a informačné
stredisko
Židovská 1
815 15 Bratislava

"podpísané"

Deana Jakubisková
štatutár

PLAVÁČEK - občianske združenie Deany a
Juraja Jakubiskových

Prílohy:

1. Rozhodnutie primátora hlavného mesta SR Bratislavy o výške nájmu;
2. Dokumenty preukazujúce oprávnenie p. Deany Jakubiskovej konať v mene podnájomcu;