

Zmluva o podnájme nebytových priestorov č. 56/2019

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

Nájomca: **Bratislavské kultúrne a informačné stredisko, príspevková organizácia**
konajúci osobou: Ing. Vladimír Grežo, riaditeľ
so sídlom: Židovská 1, 815 15 Bratislava, SR
IČO: 30794544
IČ DPH: SK 2021795358
DIČ: 2021795358
bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
číslo účtu: SK08 0900 0000 0050 2800 1067; SWIFT: GIBASKBX
zapísaný v živnostenskom registri vedenom Okresným úradom Bratislava, číslo živnostenského registra: 111-26311
(ďalej len „**nájomca**“)

A

podnájomca: **AntiTeatra o.z**
konajúci osobou: Mgr.Art. Anton Korenči, ArtD., predseda
so sídlom: Veterná 491/12, 93101 Šamorín
IČO: 51198789
DIČ: 2120712528
bankové spojenie:
číslo účtu:
(ďalej len „**podnájomca**“)

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

Preambula

Nájomca uzatvoril dňa 31.12.2004 s Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou (ďalej len ako „**prenajímateľ**“) Zmluvu o nájme nebytových priestorov, prostredníctvom ktorej prenájomca z titulu vlastníckeho práva prenechal na užívanie nájomcovi nehnuteľnosť, bližšie špecifikovanú v bode 1.2 tejto zmluvy.

Prenajímateľ zároveň udelil nájomcovi oprávnenie ponechať predmet nájmu, špecifikovaný v bode 1.2 tejto zmluvy, alebo jeho časť do podnájmu alebo inej dispozície tretiemu subjektu.

1. Predmet podnájmu

- 1.1. Touto zmluvou sa nájomca zaväzuje prenechať za odplatu podnájomcovi nebytový priestor špecifikovaný v bode 1.2 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.
- 1.2. Predmetom podnájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa v Bratislave, k. ú. Staré Mestom, na prac. č. 362, na Farskej ul., orientačné č. 4, súpisné č. I. 297, zapísané na liste vlastníctva č. 1656 – Kostol Klarisky (ďalej len „**predmet podnájmu**“ alebo „**Klarisky**“).
- 1.3. Podnájomca si zároveň objednáva u nájomcu poskytnutie prevádzkových služieb spojených s užívaním predmetu podnájmu špecifikovaných 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.

2. Účel podnájmu

- 2.1. Účelom podnájmu je poskytnutie predmetu podnájmu na skúšky a premiéru divadelného predstavenia Masa&Moc podnájomcom.
- 2.2. Zmena účelu podnájmu nebytových priestorov je možná výlučne po vzájomnej písomnej dohode zmluvných strán.

3. Odovzdanie predmetu podnájmu

- 3.1. Podnájomca sa zaväzuje prevziať Klarisky od nájomcu a nájomca sa zaväzuje odovzdať Klarisky podnájomcovi (ďalej len „**odovzdanie**“) v dňoch na skúšky.
- 3.2. Nájomca je povinný odovzdať predmet podnájmu podnájomcovi v stave spôsobilom na dohodnutý účel a v tomto stave ho na vlastné náklady udržiavať počas doby trvania podnájmu.
- 3.3. Odovzdanie sa uskutoční v predmete podnájmu a považuje sa za ukončené podpísaním písomného preberacieho protokolu, ktorým zmluvné strany (alebo ich určení zástupcovia) potvrdzujú dátum, stav a kvalitu predmetu podnájmu.
- 3.4. Podnájomca podpisom tejto zmluvy zároveň potvrdzuje, že stav predmetu podnájmu si mal možnosť dôkladne preveriť, je mu známy a vyhlasuje, že v deň podpisu tejto 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.

4. Výška a splatnosť nájomného a služieb

- 4.1. Výška nájmu je na základe platného cenníka nájomcu stanovená na **150,- EUR** (stopäťdesiat eur) bez DPH za jednu skúšku a **300,- EUR** (slovom tristo eur) bez DPH za premiéru, čo činí spolu **1950 ,- EUR slovom tisícdeväťstopäťdesiat Eur** (ďalej len „**nájomné**“). Nájomné nezahŕňa odplatu za služby a energie poskytované alebo zabezpečované nájomcom v prospech podnájomcu v súvislosti s užívaním predmetu podnájmu podnájomcom.
- 4.2. Cena za poskytnutie služieb podľa bodu 1.3 zmluvy je **54,- EUR** (slovom päťdesiatštyri eur) bez DPH a podnájomca sa ju zaväzuje uhradiť nájomcovi.
- 4.3. Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomca sa zaväzuje zaplatiť nájomcovi energie spotrebované počas doby podnájmu, pričom cena energií bude stanovená na základe reálnej spotreby. Odpisy energií budú súčasťou preberacieho protokolu. Pre vylúčenie pochybností, pod pojmom energie sa rozumie voda a elektrická energia.

- 4.4. Podnájomca sa zaväzuje uhradiť na základe tejto zmluvy bezhotovostným prevodom na bankový účet nájomcu uvedený v záhlaví zmluvy zálohu za nájomné a služby vo výške 1000,- EUR (slovom tisíc eur) najneskôr do 15.4.2019 (ďalej len „záloha“).
- 4.5. Nájomca sa zaväzuje po skončení doby podnájmu vystaviť podnájomcovi faktúru za nájomné, služby a energie poníženú o zálohu zaplatenú podľa bodu 4.4. Splatnosť faktúry bude 14 dní od vystavenia. Podnájomca sa zaväzuje takto vystavenú faktúru zaplatiť nájomcovi.

5. Doba podnájmu

- 5.1. Podnájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú.
- 5.2. Doba podnájmu na základe dohody zmluvných strán začína o 8:00 hod. v dňoch 1.5.-8.5.2019, 12.5., 17.5., 19.5. a 20.5.2019 do 23 hod. toho istého dňa.

6. Práva a povinnosti nájomcu

- 6.1. Nájomca sa zaväzuje odovzdať podnájomcovi priestor podnájmu včas, v stave spôsobilom na dohovorený účel a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať počas doby trvania zmluvy.
- 6.2. 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 poskytnúť nájomcovi potrebnú súčinnosť.
- 6.3. Nájomca sa podnájomcovi zaväzuje, že umožní podnájomcovi počas doby nájmu nerušene užívať Klarisky v súlade s podmienkami stanovenými touto zmluvou.

7. Práva a povinnosti podnájomcu

- 7.1. Podnájomca je povinný užívať predmet podnájmu v súlade s účelom a ďalšími podmienkami dohodnutými v tejto zmluve počas trvania tejto zmluvy.
- 7.2. 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 predmet podnájmu pre vady, ktoré včas nájomcovi oznámil.
- 7.3. Podnájomca sa zaväzuje, že samostatne a na vlastné náklady zlikviduje všetok a akýkoľvek odpad, ktorý vznikne v predmete podnájmu alebo v jeho bezprostrednom okolí v súvislosti s konaním vianočného koncertu organizovaného podnájomcom, a to najneskôr do skončenia doby podnájmu; v prípade porušenia tejto povinnosti podnájomca súhlasí s tým, že nájomca zabezpečí odvoz a likvidáciu odpadu na vlastné náklady, pričom uvedenú službu nájomca vyfakturuje podnájomcovi v zmysle jeho platného cenníku, t.j. cena za likvidáciu a odvoz odpadu: 200,- EUR bez DPH za každých 5m³; faktúru v zmysle predchádzajúcej vety sa podnájomca zaväzuje nájomcovi zaplatiť.
- 7.4. Podnájomca sa zaväzuje dodržiavať v súvislosti s podnájomom podľa tejto zmluvy nočný klud v čase od 22:00 do 06:00 hod.
- 7.5. Podnájomca sa zaväzuje, že týmto berie na vedomie skutočnosť, že maximálny rezervovaný výkon elektrickej energie v priestore Klarisky je 32 kW. V prípade, že bude prekročený v dôsledku činnosti podnájomcu, nájomca je oprávnený refakturovať podnájomcovi takto vzniknuté náklady a podnájomca sa ich zaväzuje nájomcovi zaplatiť.
- 7.6. Podnájomca nie je oprávnený prenechať predmet podnájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
- 7.7. Po skončení podnájmu je podnájomca povinný vrátiť predmet podnájmu nájomcovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

- 7.8. Podnájomca sa zaväzuje rešpektovať skutočnosť, že predmet podnájmu je zapísaný v zozname kultúrnych pamiatok pod č. BA-N/80, nachádza sa v centrálnej časti mestskej pamiatkovej rezervácie, a preto sa podnájomca zaväzuje dodržiavať zákon č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších právnych predpisov.
- 7.9. Podnájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy v predmete podnájmu. 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 bodu vo výške presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty. Zároveň sa podnájomca zaväzuje, nebude požadovať úhradu nákladov spojených s neoprávnene vykonanými zmenami v priestore od nájomcu.
- 7.10. 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.
- 7.11. Ďalej sa podnájomca zaväzuje, že nebude užívať priestor alebo jeho časť:
- 7.11.1. na taký účel, ktorý je hlučný, urážajúci, nebezpečný, protizákonný, nemorálny alebo obťažujúci, alebo ktorý spôsobuje škodu, alebo vyrušuje užívateľov alebo vlastníkov akýchkoľvek susediacich pozemkov, resp. majetku,
- 7.11.2. na účely bývania, alebo na politické účely, alebo žiadnym iným spôsobom, ktorý by nezapadal do rozsahu dohodnutého užívania.
- 7.12. 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, hygieny 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.
- 7.13. Podnájomca sa v predmete podnájmu zaväzuje dodržiavať zákaz fajčenia a manipulácie s otvoreným ohňom.
- 7.14. Podnájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať nájomcu o akejkoľvek poistnej udalosti vzniknutej v predmete podnájmu.
- 7.15. Podnájomca sa zaväzuje dodržať maximálnu kapacitu osôb v predmete podnájmu, t.j. 180 miest na sedenie.
- 7.16. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že v prípade, že podnájomca nedodrží uvedenú kapacitu predmetu podnájmu, poruší zákaz fajčenia v predmete podnájmu alebo neuvolní Klarisky po skončení doby podnájmu, 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.
- 7.17. Podnájomca je povinný odškodniť nájomcu na požiadanie a v plnej výške za akékoľvek 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.

- 7.18. Podnájomca nie je oprávnený postúpiť alebo previesť práva resp. záväzky z tejto zmluvy na tretiu stranu bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu.
- 7.19. Akúkoľvek zmluvnú pokutu podľa tejto zmluvy sa podnájomca zaväzuje uhradiť na číslo účtu nájomcu, uvedeného v tejto zmluve, a to do dvoch dní odo dňa doručenia výzvy na zaplatenie zmluvnej pokuty do sídla podnájomcu.

8. Ukončenie podnájmu

8.1. Túto zmluvu možno ukončiť:

- 8.1.1. uplynutím doby, na ktorú bola uzatvorená,
- 8.1.2. písomnou dohodou,
- 8.1.3. odstúpením od zmluvy,
- 8.1.4. zaplatením odstúpeného,
- 8.1.5. zničením priestorov.

8.2. Odstúpenie od zmluvy je možné v prípadoch určených zákonom alebo touto zmluvou. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.

8.3. Nájomca je oprávnený okamžite odstúpiť od zmluvy v prípade, že

- 8.3.1. podnájomca nepodpíše preberací protokol; v takomto prípade je odstúpenie od zmluvy účinné okamihom oznámenia tejto skutočnosti podnájomcovi;
- 8.3.2. podnájomca koná v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy, najmä ak požíva predmet podnájmu v rozpore s účelom zmluvy, alebo ak poškodzuje alebo inak znehodnocuje predmet podnájmu, ak podnájomca dá predmet podnájmu v rozpore so zmluvou do podnájmu, v súlade s platnými predpismi bolo vydané rozhodnutie, ktoré bráni v užívaní predmetu podnájmu dohodnutým spôsobom;
- 8.3.3. 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.

8.4. V prípade, že podnájomca poruší túto zmluvu takým spôsobom, ktorý oprávňuje nájomcu odstúpiť od tejto zmluvy podľa bodu 8.3.2 zmluvy, je nájomca oprávnený požadovať od podnájomcu a podnájomca je povinný nájomcovi na požiadanie zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 5.000,- EUR (slovom: päťtisíc eur). Pre odstránenie pochybností, nájomca má právo popri uplatnení zmluvnej pokuty podľa tohto bodu požadovať a domáhať sa od podnájomcu aj celej a úplnej náhrady škody, ktorá mu vznikla v súvislosti s predmetným porušením záväzku podnájomcu.

8.5. Podnájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy ak nájomca neprenechal podnájomcovi predmet podnájmu v stave zodpovedajúcom dohovorenému účelu.

8.6. Zmluvné strany sa dohodli, že odstúpenie od zmluvy nebude mať vplyv na akékoľvek nároky zmluvných strán, ktoré vznikli pred účinnosťou odstúpenia (vrátane nárokov na zaplatenie náhrady škody, úroku z omeškania alebo zmluvnej pokuty).

8.7. Podnájomca je povinný najneskôr v deň ukončenia doby podnájmu alebo v deň predčasného ukončenia podnájmu:

- 8.7.1. vrátiť nájomcovi priestor Klarisky v stave, v akom ho od nájomcu prevzal (s prihliadnutím na bežné opotrebovanie),

- 8.7.2. nahradiť akékoľvek poškodené alebo chýbajúce vybavenie a/alebo zariadenie v predmete podnájmu nájomcu v peniazoch alebo vybavením/zariadením ktoré nemá horšiu kvalitu a hodnotu ako pôvodné vybavenie/zariadenie.

9. Záverečné ustanovenia

- 9.1. Zmluvné strany sa zaväzujú plniť svoje povinnosti riadne a včas a poskytovať si vzájomnú súčinnosť.
- 9.2. Podnájomca svojím podpisom potvrdzuje, že si je plne vedomý a uzrozumený so skutočnosťami, že (i.) nádvorie nachádzajúce sa bezprostredne pri predmete podnájmu nie je súčasťou predmetu podnájmu (vlastníkom pozemku je Univerzitná knižnica v Bratislave), a toto nádvorie smie podnájomca použiť len v prípade núdzového úniku z predmetu podnájmu, (ii.) kontajner, nachádzajúci sa na vyššie uvedenom nádvorí nie je súčasťou predmetu podnájmu, a preto ho podnájomca nie je oprávnený používať.
- 9.3. Zmluva nadobúda platnosť podpismi oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po zverejnení v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka č. 40/ 1964 Zb. v znení neskorších právnych predpisov.
- 9.4. Zmluvné strany berú na vedomie zverejnenie tejto zmluvy v zmysle Zákona o slobodnom prístupe k informáciám č. 211/ 2000 Z. z. v znení neskorších právnych predpisov.
- 9.5. Túto zmluvu je možné meniť len po vzájomnej dohode oboch zmluvných strán a písomnou formou.
- 9.6. 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.
- 9.7. 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.
- 9.8. Zmluvné strany budú všetky prípadné spory v súvislosti so zmluvou riešiť prednostne mimosúdnou cestou, a to rokovaniami a dohodou. V prípade, ak zmluvné strany nevyriešia vzájomné spory mimosúdnou cestou, sú oprávnené riešiť spor súdnou cestou, pričom v prípade súdneho sporu je daná príslušnosť slovenského súdu podľa pravidiel stanovených v príslušných právnych predpisoch Slovenskej republiky.
- 9.9. Zmluvné strany vyhlasujú, že sa s obsahom tejto zmluvy oboznámili a že vyjadruje ich skutočnú, vážnu a slobodnú vôľu, na dôkaz čoho ju podpisujú.
- 9.10. Podpisom tejto zmluvy zanikajú všetky a akékoľvek predchádzajúceho dohovory medzi zmluvnými stranami.
- 9.11. Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch (2) originálnych vyhotoveniach, z ktorých každá zo zmluvných strán dostane jedno (1) vyhotovenie.

V Bratislave dňa _____

V Bratislave dňa _____

Ing. Vladimír Grežo, štatutár
Bratislavské kultúrne a informačné stredisko
nájomca

Mgr.Art. Anton Korenčí, ArtD., predseda
AntiTeatra o.z.
podnájomca

Príloha č. 1 k Zmluve: Dohoda o poskytnutí služieb

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca poskytne podnájomcovi v súvislosti s podnájomom Klarisiek a organizáciou vianočného koncertu nižšie špecifikované služby v zmysle bodu 1.3 zmluvy.
2. Cena služieb je stanovená dohodou zmluvných strán, na základe platného cenníka nájomcu a v zmysle ustanovení zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.
3. Úhrada za všetky nižšie uvedené služby bude prebiehať v súlade s bodom 4 zmluvy.
4. Podnájomca týmto berie na vedomie, že predmetom zmluvy nie je poskytnutie služby toaletárky a šatniarky.
5. Nájomca zabezpečí v súvislosti s premiérou divadelného predstavenia prevádzkara/elektrikára v čase aspoň od 18:00 do 21:00 hod.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca poskytne podnájomcovi v zmluve uvedených dňoch počas ktorých budú prebiehať skúšky a premiéra služby špecifikované v tabuľke nižšie.

	Položka	jednotka	počet	jedn. cena	cena	DPH	cena s DPH	čas
20.5.2019								
	prevádzkar	1 hod	3	15	45,00 €	9,00 €	54,00 €	18:00 - 21:00
	Spolu				45,00 €	9,00 €	54,00 €	