

ZMLUVA O PODNÁJME

uzatvorená v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
medzi

nájomcom: **Národná obchodná agentúra spol. s r.o.**
so sídlom Námestie SNP 13, 811 06 Bratislava
IČO: 46 038 795
IČ DPH: SK2023215579
zapísaná v OR OS Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka č: 28549/N
štatutárny orgán: Mgr. Milan Ručkay, konateľ
bankové spojenie: Tatra banka, a.s., IBAN:SK08 1100 0000 0029 2385
(ďalej len „nájomca“)

podnájomca: **Audiovizuálny Fond, org. j. Slovak Film Commission**
so sídlom Grösslingová 53, 811 09 Bratislava
IČO: 42169330
DIČ: 2022866373
IČ DPH: neplátca DPH
štatutárny orgán: prof. PhDr. Martin Šmatlák, riaditeľ
bankové spojenie: Tatra Banka, a.s., IBAN: SK22 1100 0000 0026 2022 4442
tel : +421 905 360 033, email: office@filmcommission.sk
(ďalej len „podnájomca“)

I.

Úvodné ustanovenia

1. Nájomca je užívateľom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti na Nám. SNP č. 13 v Bratislave, zapísanej v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 1994, katastrálne územie Staré mesto, obec Bratislava – m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I, ako budova so súp. č. 472, stojaca na parcele č. 8571, a to na základe Zmluvy o nájme medzi prenajímateľom KOTTON COMPANY, s.r.o. a nájomcom.
2. Nájomca, na základe písomného súhlasu s prenechaním nebytových priestorov do podnájmu udeleného vlastníkom predmetných nehnuteľností s poukazom na čl. III ods. 3 Zmluvy o nájme, uzatvára s podnájomníkom túto Zmluvu o podnájme nebytových priestorov (ďalej len „**zmluva**“).

II.

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je odplatný podnájom nebytových priestorov podnájomníkom, úprava tohto podnájomného vzťahu a práv a povinností z neho vyplývajúcich.

III.

Predmet podnájmu

1. Predmetom zmluvy je podnájom, t.j. odplatné prenechanie nebytových priestorov nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti špecifikovanej v odseku 1 tohto článku podnájomcovi na dočasné užívanie, a to kancelárskych priestorov s celkovou podlahovou plochou 25,00 m² nachádzajúcich sa na V. nadzemnom podlaží, blok B, kancelária č. 526 a prislúchajúca časť nebytových priestorov.

IV.

Účel podnájmu

1. Nájomca odovzdáva a podnájomca preberá nebytové priestory v stave spôsobilom na užívanie a zodpovedajúcom účelu užívania, a to na základe odovzdávacieho protokolu podpísaného v deň odovzdania predmetu podnájmu do užívania podnájomcovi.
2. Podnájomca je oprávnený užívať nebytové priestory ako kancelárske priestory na účel výkonu svojho podnikania v rozsahu predmetu činnosti uvedeného vo výpise z obchodného registra v znení aktuálnom ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy.

V.

Doba podnájmu a jeho skončenie

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.02.2019 do 31.12.2019.
2. Túto zmluvu je možné ukončiť:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou podľa zákona č. 116/1990 Zb.,
 - c) okamžitým odstúpením od zmluvy nájomcom v prípade podstatného porušenia tejto zmluvy podnájomcom.
3. Výpovedná lehota pre obe strany je 1-mesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
 4. Odstúpenie od zmluvy nájomcom v súlade s písm. c) ods. 2 tohto článku nadobúda účinnosť okamihom jeho doručenia podnájomcovi.
 5. Pri skončení nájmu sa podnájomca zaväzuje vyrovnať svoje finančné záväzky, ktoré má do dňa skončenia podnájmu voči nájomcovi a protokolárne odovzdať nájomcovi nebytové priestory v stave v akom ich prebral, s prihliadnutím na ich obvyklé opotrebovanie a prípadné odsúhlasené úpravy. V prípade zistenia nedostatkov alebo poškodení presahujúcich rámec bežného opotrebovania sa nájomca zaväzuje tieto nedostatky odstrániť ku dňu ukončenia zmluvy, alebo škodu nahradiť vzájomne odsúhlasenou finančnou čiastkou.
 6. Podnájomca má prednostné právo/opciu na predĺženie doby podnájmu na ďalšie obdobie v trvaní 1 rokov, a po uplynutí jednoročnej doby aj na ďalší rok a potom na ďalší rok (t.j. právo opcie 1+1+1 roky), avšak za podmienky existencie nájomného vzťahu medzi vlastníkom priestorov podľa čl. I. ods. 1 tejto zmluvy a nájomcom, za podmienky riadneho plnenia povinností zo strany podnájomníka a súčasne v prípade, že svoj zámer predĺžiť dobu podnájmu oznámi podnájomca nájomcovi najmenej 3 kalendárne mesiace pred uplynutím doby podnájmu podľa odseku 1. tohto článku, resp. pred uplynutím prebiehajúcej predĺženej doby podnájmu. Pre predĺženie doby podnájmu musí byť, súčasne za splnenia podmienok uvedených v predchádzajúcej vete, najneskôr 2 mesiace pred uplynutím doby podnájmu podľa odseku 1. tohto článku, resp. pred uplynutím prebiehajúcej predĺženej doby podnájmu, podpísaný dodatok k tejto zmluve predlžujúci dobu podnájmu alebo uzatvorená nová podnájomná zmluva. Podmienky platiace pre predĺženie doby podnájmu budú predmetom následnej vzájomnej dohody zúčastnených strán a nie sú predmetom tejto zmluvy.
 7. Podnájomca má právo prenajať priestory prenajímať živnostníkom, ktorí vykonávajú činnosť v prenájatých priestoroch.

VI.

Výška odplaty za podnájom

1. Odplata za podnájom nebytových priestorov v termíne od 1.2.2019 bola stanovená dohodou zmluvných strán vo výške 200,00 € (slovom: dvesto eur) mesačne.
2. Odplatu za podnájom sa podnájomca zaväzuje hradiť k 15. dňu príslušného mesiaca podľa splátkového kalendára, vystaveného nájomcom vždy na obdobie jedného roka (t.j. od 01.01 do 31.12. príslušného roka) k 15.12. predchádzajúceho kalendárneho roka. Každý nájomcom vystavený splátkový kalendár sa okamihom jeho vystavenia a odoslania podnájomcovi na v úvode zmluvy uvedenú adresu stáva neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy a je pre obe strany záväzný. V prípade zmeny dohodnutej výšky odplaty za podnájom je nájomca povinný vystaviť a odoslať nový splátkový kalendár, a to do piatich dní od tejto zmeny. Vystavením a odoslaním nového splátkového kalendára automaticky zaniká splátkový kalendár predchádzajúci a podnájomcovi vzniká povinnosť platiť nájomcom odplatu za podnájom podľa novo-vystaveného splátkového kalendára. Prvý splátkový kalendár bude nájomcom vystavený najneskôr do 5 dní od podpisu tejto zmluvy.
3. V nájomnom sú započítané náklady v bežnom rozsahu za nasledovné služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Predmetu podnájmu, a ktoré bude zabezpečovať Poskytovateľ služieb: dodávka tepla, OLO, dodávka teplej a studenej vody, dodávka elektrickej energie, upratovanie spoločných priestorov (ďalej „služby“).
4. Nájomca si vyhradzuje právo každoročne upravovať výšku odplaty za podnájom o oficiálnu mieru inflácie za predchádzajúci rok zverejnenú Štatistický úradom SR. Uvedenú úpravu výšky odplaty za podnájom o oficiálnu mieru inflácie oznámi nájomca podnájomcovi osobitným listom.
5. Podnájomca je povinný rešpektovať zvýšenie odplaty za podnájom v zmysle predchádzajúceho odseku, ktoré mu nájomca oznámi listom. Nerešpektovanie takéhoto zvýšenia a neuhradenie zvýšenej odplaty za podnájom sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy.
6. Podnájomca sa zaväzuje zložiť na účet nájomcu kauciu v lehote do 15 dní od podpisu tejto zmluvy – garančnú sumu vo výške jednomesačnej fakturovanej odplaty za podnájom nebytových priestorov, ktorá má slúžiť ako zábezpeka úhrady nákladov za škodu spôsobenú v nebytových priestoroch, ktoré sú predmetom podnájmu, na hradenie nedoplatkov na odplate za podnájom, na hradenie odplaty za podnájom počas výpovednej lehoty a pod.. Po skončení podnájmu a po zaplatení odplaty za podnájom bez zanechania nedoplatkov, resp. škody na predmete podnájmu, nájomca zloženú kauciu podnájomcovi ihneď vráti, prípadne ju môže použiť na zaplatenie odplaty za podnájom alebo jej časti počas výpovednej lehoty.
7. V prípade omeškania s úhradou odplaty za podnájom sa podnájomca zaväzuje zaplatiť nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Omeškanie podnájomcu s úhradou odplaty za podnájom o viac ako 14 dní po lehote jeho splatnosti sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že v súlade § 672 Občianskeho zákonníka má nájomca na zabezpečenie odplaty z podnájmu záložné právo k hnutelným veciam podnájomcu, ktoré sú v prenájatých priestoroch k čomu dáva podnájomca týmto svoj súhlas.

VII.
Povinnosti zmluvných strán
a) Povinnosti nájomcu

Nájomca sa zaväzuje:

1. protokolárne odovzdať podnájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na užívanie a v tomto stave ich na vlastné náklady udržiavať, s výnimkou opráv a údržby, ktoré hradí podnájomca,
2. znášať všetky dane a poplatky spojené s prenajatou budovou,
3. poistiť budovu, v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory, pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí živelnou poistnou udalosťou.

b) Povinnosti podnájomníka

Podnájomník sa zaväzuje:

1. využívať nebytové priestory len na dohodnutý účel,
2. podľa vlastného uváženia poistiť vlastný hnutelný majetok používaný alebo nachádzajúci sa v nebytových priestoroch,
3. zabezpečovať a hradieť náklady na úpravy, opravy a údržbu prenajatých priestorov v jednotlivom prípade do výšky 100,00 €, ktoré môže podnájomca vykonať len so súhlasom nájomcu,
4. bez zbytočného odkladu písomne oznámiť nájomcovi potrebu opráv, ktoré má urobiť a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv v nebytových priestoroch,
5. na požiadanie umožniť prístup oprávneným zástupcom nájomcu do nebytových priestorov za účelom uskutočnenia kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, pričom nájomca musí tento svoj zámer oznámiť podnájomníkovi aspoň 1 pracovný deň vopred, udržiavať v nebytových priestoroch poriadok zodpovedajúci charakteru jeho podnikateľských činností,
6. uhradiť škody, ktoré vzniknú na nebytových priestoroch resp. administratívnej budove jeho zavinením, resp. následkom konania podnájomníka alebo osôb, ktorým umožnil prístup do týchto priestorov,
7. dodržiavať predpisy o požiarnej ochrane v rozsahu § 4 a § 5 zákona č. 314/2001 Zb. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a predpisy o BOZP, najmä Zákoník práce a zákon NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
8. dodržiavať a riadiť sa Požiarnymi poplachovými smernicami a Požiarnym evakuačným plánom.

IX.
Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že akákoľvek listina podľa tejto zmluvy sa považuje za doručenie jej písomne potvrdeným prevzatím ako listovej zásielky príslušnému poštovému doručovateľovi na adrese nájomcu alebo podnájomcu uvedenej v úvode tejto zmluvy alebo písomne potvrdeným osobným prevzatím nájomcu alebo podnájomcu, ak v tejto zmluve nie je určené inak.
2. Každá písomná poštová zásielka musí byť doručovaná na adresu uvedenú v označení nájomcu alebo podnájomcu, nachádzajúcom sa v úvode tejto zmluvy, príp. na adresu určenú nájomcom alebo podnájomcom v písomnom oznámení, preukázateľne druhej strane doručenom podľa odseku 1 tohto článku.
3. Za doručenie písomnej poštovej zásielky sa považuje aj vrátenie tejto zásielky s vyznačením pošty „neprevzal v odbernej lehote“ alebo vrátenie poštovej zásielky s vyznačením pošty „adresát neznámy“, pričom zásielka sa bude považovať za doručenie v deň, keď sa zásielka vráti odosielateľovi.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že súhlasia s doručovaním písomností podľa tejto zmluvy, ktoré nemajú za následok zánik alebo zmenu tejto zmluvy (faktúry, garančné faktúry, oznámenia, a pod.), aj v elektronickej forme a to na v záhlaví tejto zmluvy uvedenú e-mailovú adresu, s účinkami fyzického doručenia. V prípade doručovania podľa tohto odseku sa považuje zásielka za doručenie do troch dní od jej zaslania na e-mailovú adresu zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy

X.
Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z tohto zmluvného vzťahu, ktoré nie sú výslovne touto zmluvou upravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Obsah tejto zmluvy je možné meniť iba písomne, len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, inak je zmena alebo doplnenie neplatné.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto zmluva bola uzatvorená na základe prejavu slobodnej vôle, vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni alebo za nevýhodných podmienok.
4. Táto zmluva je vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží po jednom exemplári.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.

V Bratislave, dňa 1.2.2019

Nájomca:

Podnájomca:

.....
Mgr. Milan Ručkay
konateľ
Národná obchodná agentúra spol. s r.o.

.....
prof. PhDr. Martin Šmatlák
riaditeľ
Audiovizuálny Fond