

## ZMLUVA

### o podnájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa z. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

medzi :

#### Nájomca :

##### **Bratislavská organizácia cestovného ruchu**

Sídlo: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava  
IČO: 42259088  
DIČ: 2023399455  
IČ DPH: SK 2023399455  
Registrácia: Registrovaná na Ministerstve dopravy a výstavby SR, č. registrácie : 28351/2011/SCR a 16789/2012/SCR

Bankové spojenie:

Číslo účtu:

Zast. : Ing. Alžbeta Melicharová, predsedníčka predstavenstva  
Mgr. Peter Petrovič, podpredseda predstavenstva

(ďalej len „nájomca“)

a

#### Podnájomca:

##### **Renáta Hermysová**

Sídlo: Vinice 3, 902 03 Pezinok  
IČO : 11695137  
DIČ: 1020226977  
IČ DPH: SK 1020226977  
Registrácia : Zap. v Živnostenskom registri OÚ Pezinok , č. registra : 107-8193

Bankové spojenie :

Číslo účtu:

(ďalej len „podnájom

### Článok I

#### Úvodné ustanovenia

1. Nájomca je na základe Zmluvy o nájme objektu č. 078306121200 (ďalej len „Zmluva o nájme“) zo dňa 26.10.2012, uzatvorenej s Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou ako prenajímateľom, nájomcom nebytových priestorov na prízemí objektu na Klobočnickej ulici, súp. č. 442, orientačné číslo 2, celkovo vo výmere 195,56 m<sup>2</sup>, na pozemku parc. č. 85/2 v Bratislave, kat. územie Staré Mesto, zapísané na LV č. 6152.

2. Podľa Článku VI Zmluvy o nájme Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako prenajímateľ udelilo dňa 22.10.2012 súhlas s prenechaním časti prenajatých priestorov do podnájmu podnájmovcovi.

## **Článok II** **Predmet podnájmu**

1. Predmetom podnájmu je časť nebytových priestorov v objekte uvedenom v Článku I bod 1. tejto zmluvy o výmere 10 m<sup>2</sup> (ďalej len „predmet podnájmu“).
2. Nájomca sa zaväzuje prenechať podnájmovcovi predmet podnájmu v časti nebytových priestorov tak, aby mal k dispozícii zadnú časť pultu s pracovným stolom, stoličkou, s pripojením na elektrický prúd a prístup na wifi v TIC o výmere 4 m<sup>2</sup> a ďalšiu plochu v priestore TIC o celkovej výmere 6 m<sup>2</sup> na umiestnenie vitrínových skriniek/stojanov na prezentáciu predajného tovaru a vykonávanie ukážok výroby remesiel. Ďalej sa nájomca zaväzuje prenechať podnájmovcovi na skladovacie účely jednu závesnú uzamykateľnú presklenú policu, tri neuzamykateľné skrinky na pódium a jednu uzamykateľnú chodbovú skriňu.
3. Podnájmovca je oprávnený užívať spoločné sociálne zariadenie a spoločné priestory (chodba, kuchynka so zariadením – chladnička, rýchlovarná konvica, mikrovlnka, umiestnené v prenajatom objekte) spoločne s nájomcom v rozsahu nutnom na výkon svojej činnosti.

## **Článok III** **Účel podnájmu**

1. Podnájmovca je oprávnený užívať predmet podnájmu na prezentáciu svojich produktov, ukážky remeselnej umeleckej výroby pre verejnosť a predaj svojich produktov. Upomienkové predmety a suveníry, ktoré nie sú výrobkom podnájmovcu, môže podnájmovca predávať len za dodržania podmienok uvedených v článku V., ods. 15. tejto zmluvy.
2. Podnájmovca 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 podnájmu. Za nespĺnenie tejto podmienky si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 17,-Eur/deň za každý, i začatý, deň porušenia povinnosti. Porušenie tejto povinnosti je súčasne dôvodom i na ukončenie podnájmu odstúpením od tejto zmluvy zo strany nájomcu.

## **Článok IV** **Výška a splatnosť podnájmovného**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že podnájmovné za užívanie predmetu podnájmu je určené vzájomnou dohodou v sume 300,- Eur + DPH mesačne, t. j. 3 600,- Eur + DPH ročne.
2. Zmluvné strany sa dohodli na platení nákladov za správu a údržbu v rozsahu 10% z celkových nákladov hradených nájomcom za služby spojené s užívaním nebytového priestoru. Tieto náklady predstavujú náklady na správu za vodné, stočné, elektrickú energiu, vykurovanie, klimatizačnú jednotku, elektronický zabezpečovací systém, odvoz odpadu, údržbu priestorov, upratovanie, hygienické a čistiace prostriedky. Podnájmovca bude platiť zálohu na správu a služby mesačne vo výške 30,- Eur + DPH v zákonom stanovenej sadzbe.

3. Podnájomné a záloha za služby budú poukazované podnájomcom na účet nájomcu mesačne vopred so splatnosťou do 5. dňa kalendárneho mesiaca na nasledujúci mesiac, na základe faktúry vystavenej nájomcom.
4. Pokiaľ sa podnájomca omešká s akoukoľvek platbou podľa tejto zmluvy, je nájomca oprávnený požadovať od podnájomcu zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % zo splatnej dlžnej sumy za každý deň omeškania. Povinnosť podnájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 Občianskeho zákonníka tým nie je dotknutá.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený meniť každoročne k 01.04. (od 2. štvrtého roka príslušného kalendárneho roka) výšku podnájomného dohodnutého v tejto zmluve o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok a zverejnenú Štatistickým úradom SR v januári nasledujúceho roka. Zvýšenie podnájomného nájomca oznámi podnájomcovi písomne vopred. Zvýšené podnájomné sa podnájomca zaväzuje platiť za obdobie od 01.04. príslušného kalendárneho roka v termínoch splatnosti podnájomného dohodnutého v tejto zmluve.
6. Zálohové platby podnájomcu za služby budú s podnájomcom zúčtované podľa skutočných nákladov na základe vyúčtovacej faktúry od dodávateľa služieb najneskôr do 30 dní od obdržania vyúčtovacej faktúry od dodávateľa nájomcom. Na základe tohto zúčtovania prípadný preplatok bude vrátený na účet podnájomcu a nedoplatok bude fakturovaný podnájomcovi vyúčtovacou faktúrou.
7. Všetky platby podľa tejto zmluvy sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet nájomcu.

#### **Článok V**

#### **Práva a povinnosti nájomcu a podnájomcu**

1. Podnájomca prehlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu podnájmu, tejto vyhovuje jeho potrebám a v tomto stave ho prijíma.
2. Podnájomca berie na vedomie, že objekt, v ktorom sa predmet podnájmu nachádza, je nehnuteľná kultúrna pamiatka a nachádza sa v centrálnej časti mestskej pamiatkovej rezervácie, a preto sa pri akýchkoľvek stavebných úpravách, rekonštrukciách, technickom zhodnotení, oprave, údržbe a pod. predmetu podnájmu zaväzuje dodržiavať aj zákon č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v platnom znení.
3. Podnájomca je povinný dbať o vhodné zabezpečenie svojho majetku vneseného do nebytových priestorov a je oprávnený urobiť vhodné opatrenia na jeho zabezpečenie a zaistenie. Podnájomca zodpovedá za akékoľvek škody na majetku nájomcu, resp. vlastníka, ktoré spôsobil on alebo osoby, ktoré sa zdržiavajú v nebytových priestoroch a spoločných priestoroch s jeho súhlasom. Škodu je povinný nahradiť buď uvedením do pôvodného stavu, a to po súhlase nájomcu, inak na výzvu nájomcu v peniazoch a v termíne nájomcom stanovenom.
4. Podnájomca zodpovedá za zabezpečenie požiarnej ochrany predmetu podnájmu vyplývajúcej zo zákona č. 341/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi, 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, o ochrane majetku a pod., povinností vyplývajúcich zo všeobecne záväzných nariadení Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Staré Mesto týkajúcich sa najmä udržiavania čistoty, poriadku, verejnej zelene, zimnej údržby 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.

5. Podnájomca sa zaväzuje vykonávať prípadné zásobovanie v súlade s povolením príslušného orgánu.
6. Podnájomca je povinný zabezpečiť v predmete podnájmu v plnom rozsahu dodržiavanie zásad bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a je povinný vykonávať všetky opatrenia potrebné na zabránenie vzniku požiaru, úrazu, resp. inej havárie.
7. Podnájomca je povinný sa starať o predmet podnájmu ako dobrý hospodár, pričom podnájomca sa zaväzuje, že po zistení drobných závad na predmete podnájmu tieto sám na vlastný náklad odstráni alebo na vlastný náklad zabezpečí ich odstránenie. Nájomca a podnájomca sa dohodli, že za drobnú závalu na predmete podnájmu sa bude považovať každá taká závala, ak náklad na jednu opravu neprevýši 10,00 EUR („drobné závady“). Drobné závady je podnájomca oprávnený opravovať aj bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu. Predmetné opravy je nájomca povinný vykonať v čase nevyhnutne potrebnom na ich vykonanie.
8. Podnájomca je povinný oznámiť nájomcovi existenciu iných ako drobných závad okamžite po tom, ako ich zistil. Nájomca sa zaväzuje tieto závady odstrániť bez zbytočného odkladu po ich nahlásení zo strany podnájomecu tak, aby v ich dôsledku nevznikla podnájomcovi žiadna škoda alebo obmedzenie.
9. Podnájomca sa zaväzuje svoje otváracie hodiny prispôbiť otváracím hodinám nájomcu a informáciu o otváracích hodinách môže umiestniť na obidvoje vchodové dvere do objektu v súlade s vizuálom otváracích hodín nájomcu. Podnájomca sa zaväzuje zabezpečiť vizuál označenia predajne v súlade s vizuálom zodpovedajúcim pracovisku nájomcu.
10. Podnájomca nie je oprávnený prenechať prenajaté nebytové priestory do ďalšieho podnájmu tretej osobe.
11. Podnájomca a osoby podnájomecu, ktoré sa nachádzajú v predmete podnájmu, zodpovedajú za finančnú hotovosť a iné cenniny podnájomecu a za ich uschovávanie v uzamykateľnej pokladni/trezore.
12. Zamestnanci a iné osoby vykonávajúce práce pre podnájomecu sú povinné v prípade, ak opustia svoje pracovisko v priebehu otváracích hodín (obedná prestávka, odvod tržieb do banky a pod.) a na pracovisku nezostane žiadny zo zamestnancov podnájomecu, zabezpečiť predmet podnájmu proti vniknutiu cudzích osôb. V prípade, ak to nie je možné, sú povinní informovať o opustení svojho pracoviska službukonajúcich zamestnancov nájomcu.
13. Podnájomca sa zaväzuje, že bude mať počas doby trvania nájmu uzavreté poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú iným osobám. V prípade, ak si podnájomca

neuzatvorí poisťnú zmluvu na vlastné zariadenie, tovar a tržby v priestoroch predmetu podnájmu, znáša sám vzniknutú škodu v prípade lúpeže, krádeže, vandalizmu a živelných udalostí.

14. Podnájomca je oprávnený v priestore predmetu podnájmu vykonávať ukážky výroby remeselných výrobkov. Zmluvné strany sa dohodli, že tieto ukážky bude podnájomca realizovať minimálne 1x do mesiaca. Všetky náklady spojené so zabezpečením realizácie ukážok si uhradza podnájomca. Podnájomca je rovnako povinný zabezpečiť na vlastné náklady upratanie priestoru po skončení ukážky, a to bez zbytočného odkladu.
15. Podnájomca je oprávnený v priestore predmetu podnájmu predávať upomienkové predmety a suveníry od iných výrobcov len po predchádzajúcom súhlase nájomcu, ktorý bude udelený nájomcom pre každý takýto jednotlivý výrobok. V prípade, že podnájomca nebude mať sám záujem o predaj produktov iných výrobcov, zaväzuje sa zabezpečiť takýto predaj v priestore podnájmu v prípade, ak o to písomne požiada nájomca. Nájomca môže podnájomcovi navrhnúť zaradiť do predaja typ výrobku alebo konkrétny výrobok podľa vlastného uváženia, v súlade s marketingovými cieľmi a komunikovanými produktmi cestovného ruchu. Zmluvné strany sa zaväzujú uzavrieť províznu zmluvu na predaj produktov od iných výrobcov ako je podnájomca.

## **Článok VI**

### **Doba podnájmu a jeho ukončenie**

1. Podnájom sa dojednáva na dobu určitú odo dňa 1.4.2017 do 31.3.2019.
2. Táto zmluva zaniká uplynutím doby, na ktorú je dohodnutá, dohodou zmluvných strán, písomnou výpoveďou, odstúpením od zmluvy alebo zánikom nájomného vzťahu uvedeného v Článku I bod 1. tejto zmluvy.
3. Písomnou výpoveďou bez uvedenia dôvodu môže túto zmluvu vypovedať nájomca i podnájomca s výpovednou lehotou tri mesiace, ktorá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov voči podnájomcovi, ak
  - a) podnájomca dá predmet podnájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo inej dispozícii tretej osobe,
  - b) podnájomca alebo tretia osoba užíva predmet podnájmu alebo jeho časť na iný ako dohodnutý účel alebo v rozpore s touto zmluvou,
  - c) podnájomca mešká s úhradou nájomného alebo za služby o viac ako 30 dní,
  - d) bez zavinenia zmluvných strán bolo stavebným úradom rozhodnuté o zmenách stavby, ktoré bránia riadne užívať predmet podnájmu alebo o odstránení stavby,
  - e) podnájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet podnájmu hrubo porušujú pokoj a poriadok,
  - f) podnájomca nebude dodržiavať protipožiarne predpisy a predpisy o bezpečnosti práce, prípadne iné právne predpisy,
  - g) podnájomca vstúpi do likvidácie alebo na jeho majetok bude vyhlásený konkurz alebo povolená reštrukturalizácia.

h) podnájomca si nespĺní svoje povinnosti uvedené v Článku V bod 14. tejto zmluvy. Odstúpením od zmluvy sa zmluva ruší dňom, keď takýto prejav vôle nájomcu je doručený podnájomcovi.

5. V prípade skončenia podnájmu je podnájomca povinný vrátiť predmet podnájmu do 7 dní od ukončenia podnájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade nesplnenia tejto povinnosti má nájomca právo požadovať od podnájomcu zmluvnú pokutu vo výške 17,- Eur za každý aj začatý deň až do skutočného protokolárneho odovzdania predmetu podnájmu. Uhradením zmluvnej pokuty sa podnájomca nezbavuje povinnosti zaplatiť nájomcovi náhradu za užívanie predmetu podnájmu vo výške nájomného. Zmluvná pokuta sa v tomto prípade do náhrady škody nezapočítava.
6. V prípade porušenia povinnosti uvedenej v bode 5. tohto článku, má nájomca tiež právo vypratať predmet podnájmu na náklady podnájomcu a na jeho náklady uložiť zariadenie, veci, prípadne tovar, ktoré sa v predmete podnájmu nachádzajú, do úschovy.

#### **Článok VII** **Doručovanie**

1. Nájomca doručuje písomnosti sám alebo poštou. Nájomca môže podľa okolností a potreby doručiť písomnosť i iným vhodným 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 doručenia podnájomcu :
  - sídlo podnájomcu uvedené v záhlaví tejto zmluvy,
  - miesto, kde bude osoba oprávnená konať v mene podnájomcu zastihnutá.
3. Podnájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť nájomcu doručená do miesta doručenia podľa bodu 2. tohto článku, bude považovaná za doručeníu do vlastných rúk podnájomcu aj vtedy, ak táto písomnosť bude vrátená poštou nájomcovi ako písomnosť podnájomcom neprevzatá. V takomto prípade sa za deň doručenia považuje deň vrátenia zásielky nájomcovi. Uvedené platí aj v tom prípade, ak sa podnájomca o tejto skutočnosti nedozvie.
4. V prípade, že podnájomca bezdôvodne odoprie písomnosť prevziať, je písomnosť doručenia dňom odopretia jej prijatia.

#### **Článok VIII** **Vyhlásenia a záruky**

1. Podnájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje sa nájomcovi, ktorý uzatvára túto zmluvu spoliehajúc sa na tieto vyhlásenia a záruky, že ku dňu podpisu tejto zmluvy
  - podnájomca je právny subjektom platne existujúcim podľa zákonov SR, podpisujúci je osoba oprávnená konať v mene podnájomcu,
  - podnájomca nie je v úpadku, nebol ním alebo inou osobou podaný návrh na vyhlásenie konkurzu na jeho majetok ani povolená reštrukturalizácia a ani mu úpadok nehrozí,

- podnájomca nebol ako právnická osoba zrušený, či už s likvidáciou alebo bez likvidácie a ani neprijal žiadne rozhodnutie za týmto účelom,
  - proti podnájomcovi nie je vedené žiadne exekučné a iné konanie o výkone rozhodnutia alebo iné obdobné konanie, ktorého výsledkom by mohlo byť akékoľvek peňažné alebo nepeňažné plnenie, alebo iný právny záväzok na ťarchu podnájomcu, ktorý by mohol zmarit' alebo sťažiť plnenie záväzkov podnájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy.
2. V prípade, že akékoľvek vyhlásenie alebo záruka podľa bodu 1. tohto článku sa ukáže ako nepravdivé alebo zavádzajúce, bude sa to považovať za hrubé porušenie tejto zmluvy oprávňujúce nájomcu od tejto zmluvy odstúpiť, ako aj oprávňujúce nájomcu požadovať od podnájomcu náhradu škody, ktorá mu takýmto vyhlásením alebo zárukou vznikla.

### **Článok IX** **Záverečné ustanovenia**

1. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a ostatné platné všeobecne záväzné predpisy SR.
2. Túto zmluvu možno zmeniť alebo doplniť len formou písomných dodatkov k nej, ktoré musia na znak súhlasu podpísať obe zmluvné strany.
3. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jedno vyhotovenie obdrží nájomca a jedno vyhotovenie podnájomca.
4. Účastníci zmluvy prehlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená a táto zmluva je ich slobodným a vážne mieneným prejavom vôle, je určitá, zrozumiteľná a vykonaná v predpísanej právnej forme. Zmluva bola účastníkmi prečítaná a na znak súhlasu s jej obsahom podpísaná.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť podľa ustanovenia článku VI bodu 1. tejto zmluvy, najskôr však v deň po dni jej zverejnenia v zmysle § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

V Bratislave dňa 28.3.2012

V Bratislave dňa 28.3.2012

**Nájomca:**

Bratislavská organizácia  
cestovného ruchu

**Podnájomca:**

Renáta Hejmysová

.....  
Ing  
pre

.....  
ra

...  
In  
prezidenta

.....  
predseda

**Príloha č.1**  
**DOTAZNÍK PRE AKCEPTAČNÉ MIESTO**

**Údaje o prevádzke / prevádzkach**

Názov zariadenia / prevádzky: Majolika R – Renáta Hermysová

Adresa (ulica, mesto, PSČ): Vinice 3, 902 03 Pezinok - Grinava

E – mail: majolika@atlas.sk

Webová stránka: www.majolika-r.sk

Telefón: 0903412440

Prevádzková doba: Predajňa , Klobučnicka 2, Po – Ne 9.00-19.00 (IV – X), Po-Ne 9.00-18.00 (XI-III)  
Výrobňa ľudovej majoliky: Po - Pia

**Údaje o produkte č. 1**

Názov služby, produktu: Predaj suvenírov

Výška zľavy: 5%

Frekvencia čerpania: neobmedzene

**Údaje o produkte č. 2**

Názov služby, produktu: Prehliadka výroby ľudovej majoliky

Výška zľavy: 10%

Frekvencia čerpania: 1x počas doby platnosti karty

Platnosť zľavy : do odvolania

**Údaje pre potreby komunikácie s BTB**

Kontaktná osoba / osoby: Renata Hermysová

Telefonický kontakt: 0903412440

E-mail: majolika@atlas.sk

V Bratislave dňa 3.9.2017

\_\_\_\_\_ podpis a pečiatka

Dotazník spolu s fotografickými podkladmi, nevyhnutnými na vydanie printovej verzie informačnej brožúry „Sprievodca BC“, je potrebné dodať BTB osobne alebo e-mailom na vybochova@visitbratislava.com najneskôr 60 dní pred plánovaným termínom tlače, ktorý BTB oznámi Akceptačnému miestu