

## Zmluva o podnájme č. SK03/NZ/2021/0001/PAL

uzatvorená podľa zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník v platnom znení  
a zákona č. 116/1990 Zb., o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení

---

### Zmluvné strany:

Obchodné meno: **Lis Anker, s.r.o.**  
Sídlo: Mýtna č. 48, 811 07 Bratislava  
IČO: 35834889  
DIČ: 2020287005  
IČ DPH: SK2020287005  
IBAN: SK34 1100 0000 0026 2507 4711  
Zápis: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I., odd.: Sro, vložka č. 26405/B  
konajúc: JUDr. Katarína Dvorská, konateľ a Ing. Jozef Husarčík, konateľ  
(ďalej len „**Nájomca**“)

**a**

Obchodné meno: **Divadlo ARÉNA**  
Sídlo: Viedenská cesta 2374/10, Bratislava - mestská časť Petržalka, 85101  
IČO: 30777810  
DIČ: 2020809450  
IČ DPH: SK2020809450  
Zápis v registri organizácií ŠU: právna forma – 331 (príspevková organizácia), zriaďovateľ: BSK  
IBAN: IBAN: SK46 8180 0000 0070 0047 0629  
Zastúpená: Mgr. Art. Juraj Kukura, riaditeľ  
(ďalej len „**Podnájomca**“)

uzatvárajú v zmysle § 720 a nasl. Občianskeho zákonníka a v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov túto Zmluvu o nájme (ďalej len „**Zmluva**“) za nasledovných právnych a obchodných podmienok:

### Čl. I

#### Predmet podnájmu a jeho účel

- Nájomca je na základe osobitnej dohody s vlastníkom areálu bývalého podniku „PALMA“ na Račianskej ulici č. 76 v Bratislave, ktorý je tvorený súborom nehnuteľností zapísaných na listoch vlastníctva č. 161 a 5867 vedených Okresným úradom v Bratislave, katastrálnym odborom v katastrálnom území Nové Mesto (ďalej len „**Areál Palma**“), výlučným užívateľom (nájomcom) nebytového priestoru nachádzajúceho sa v Areáli Palma, v stavbe označenej ako „*pekáreň P4*“, súp. číslo: 3316, nachádzajúcej sa na pozemku parc. reg. „C“ č. 13196/24, o výmere: 2.905 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, nachádzajúcej sa

- v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava – m. č. Nové Mesto, okres Bratislava III, zapísanej na liste vlastníctva č. 5867 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor (ďalej len „**Budova**“), konkrétne nebytového priestoru o výmere 586 m<sup>2</sup>, nachádzajúceho sa na 1. nadzemnom podlaží Budovy, označeného v prílohe 2 tejto Zmluvy hnedou farebnou výplňou ako „*Riešený priestor*“, pozostávajúci zo skladu kulís, pracovne a zvyšnej časti nebytového priestoru (ďalej len „**Predmet podnájmu**“).
2. Nájomca touto Zmluvou podnájíma Podnájomcovi za podmienok podľa tejto zmluvy Predmet podnájmu a Podnájomca sa zaväzuje zaplatiť za užívanie Predmetu podnájmu dohodnutú odplatu v čase a spôsobom uvedeným v tejto Zmluve.
  3. Podnájomca je oprávnený užívať Predmet podnájmu na účely skladovania divadelného materiálu (kulisy, kostýmy a pod.), jeho čistenia a sušenia (ďalej len „**Účel nájmu**“).
  4. Pokiaľ v tejto Zmluve nie je uvedené inak, Podnájomca má právo v primeranom rozsahu užívať spoločné priestory Budovy, t. j. vnútorné komunikačné priestory, výťahy, sociálne zariadenia, únikové schodiská a pod., ktoré nie sú Predmetom podnájmu (ďalej iba „**Spoločné priestory**“), ak tým neobmedzí iných nájomcov, podnájomcov, návštevníkov a verejnosť v Budove. Podnájomca berie na vedomie, že v Budove majú prenajaté nebytové priestory aj ďalší nájomcovia, resp. podnájomcovia a zaväzuje sa pri užívaní Predmetu podnájmu podľa tejto Zmluvy nerušiť nad primeranú mieru, nestážovať, resp. neznemožňovať ostatným nájomcom, resp. podnájomcom užívanie nebytových priestorov, ktoré majú v nájme/podnájme.
  5. Zmluvné strany majú za to, že na predmet Zmluvy a jej uzatvorenie sa s ohľadom na ustanovenie § 1 od. 2 písm. c) zákona č. 343/2015 Z. z., o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, sa tento zákon nevzťahuje.

## Čl. II

### Práva a povinnosti Podnájomcu

1. Podpísaním tejto Zmluvy Podnájomca potvrdzuje, že stav Predmetu podnájmu (technický a právny) pozná z detailnej osobnej prehliadky a v tomto stave ho preberá. Podnájomca zároveň potvrdzuje, že Predmet podnájmu je v stave vhodnom na užívanie. Nájomca v priestore zrealizuje na vlastné náklady nasledovné dohodnuté realizačné práce (ďalej len „**Realizačné práce**“):
  - a) vybudovanie stien oddeľujúcich Predmet podnájmu od ostatných plôch Budovy (podľa prílohy č. 2),
  - b) vysprávka podlahy,
  - c) inštalácia osvetlenia,
  - d) inštalácia temperovacích telies v Predmete podnájmu,
  - e) vybudovanie prípojky vody a kanalizácie v miestnosti označenej ako pracovňa,
  - f) vybudovanie elektrických rozvodov v Predmete podnájmu,
  - g) inštalácia zariadenia v miestnosti „*Sklad kulís*“, o ktoré bude možné kulisy opierať,to všetko podľa prílohy č. 2 tejto Zmluvy, a to najneskôr do 30.9.2021.
2. Podnájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu a (v prípade potreby) aj príslušného stavebného úradu meniť dohodnutý účel užívania Predmetu podnájmu a vykonávať stavebné úpravy alebo iným spôsobom stavebno-technicky meniť Predmet podnájmu. V prípade vykonania Nájomcom vopred odsúhlasených stavebných úprav alebo zmien Predmetu podnájmu znáša Podnájomca všetky s tým súvisiace náklady. Podnájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu Nájomcovi

písomne každý jednotlivý prípad poškodenia či straty niektorej zo súčastí, príp. príslušenstva Predmetu podnájmu.

3. Podnájomca je povinný riadne a včas uhrádzať Podnájomné a Prevádzkové náklady za elektrinu, vodné a stočné. Podnájomca je povinný bezodkladne oznámiť Nájomcovi akúkoľvek zmenu skutočností resp. údajov, ktoré sa týkajú Nájomcu (napr. zmena obchodného mena, sídla, bankového spojenia, štatutárneho zástupcu a podobne), v opačnom prípade zodpovedá Nájomcovi za všetku škodu, ktorá Nájomcovi nesplnením tejto povinnosti vznikla. Zmluvné strany sa v súlade s § 71 ods. 1 písm. b) zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov dohodli, že faktúry vystavené Nájomcom je možné doručovať aj ako elektronické faktúry (vo formáte pdf.) prostredníctvom elektronickej pošty na nasledujúcu adresu Podnájomcu: [dominika.grossova@divadloarena.sk](mailto:dominika.grossova@divadloarena.sk)
4. Podnájomca, jeho zamestnanci ako aj osoby, ktoré sa so súhlasom Podnájomcu zdržujú v Predmete podnájmu, sú povinní v Predmete podnájmu udržiavať čistotu a poriadok v zmysle platných hygienických predpisov a predchádzať poškodeniu Predmetu podnájmu alebo iným majetkovým škodám. Podnájomca zodpovedá za škodu spôsobenú na Predmete podnájmu, resp. na iných nebytových priestoroch alebo nehnuteľnostiach alebo majetku Nájomcu, ktorú spôsobili zamestnanci Podnájomcu alebo osoby, ktoré sa so súhlasom Podnájomcu v týchto priestoroch zdržiavali.
5. Podnájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Nájomcovi potrebu opráv, ktoré má Nájomca urobiť a umožniť vykonanie týchto ako aj iných nevyhnutných opráv, inak za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla, zodpovedá Podnájomca. Podnájomca v takomto prípade nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť, alebo obmedzenú možnosť užívať Predmet podnájmu pre vady Predmetu podnájmu, ktoré sa včas Nájomcovi neoznámili.  
Pre účely tejto Zmluvy sa Zmluvné strany dohodli, že Podnájomca bude uhrádzať drobné opravy a náklady na drobnú údržbu na Predmete podnájmu do výšky 150,- EUR) za jednotlivú opravu, údržbu, resp. jednu vec, ako napr. výmena žiaroviek, neónových svetidiel, zámkov, zámkových vložiek, elektrických zásuviek, kľúčov a podobne (ďalej len „**drobná oprava**“). Podnájomca môže objednať vykonanie drobnej opravy alebo údržby aj u Nájomcu, náklady na takéto opravy bude Nájomca vyúčtovať Podnájomcovi po vykonaní opráv a Podnájomca je povinný uhradiť ich na základe faktúry vystavenej Nájomcom.
6. Podnájomca je povinný bezodkladne potom, ako bol vyrozumený o havárii, resp. inej mimoriadnej situácii v Predmete podnájmu, umožniť Nájomcovi resp. ním povereným osobám vstup do Predmetu podnájmu a ku všetkým dôležitým zariadeniam objektu (napr. rozvody plynu, elektriny, vody, kúrenia, a podobne). V prípade, že takáto mimoriadna situácia nastane v čase neprítomnosti Podnájomcu, Nájomca resp. ním poverené osoby môžu vstúpiť do Predmetu podnájmu aj bez prítomnosti Podnájomcu na nevyhnutne potrebný čas.
7. Podnájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní Predmetu podnájmu v rozsahu nevyhnutne potrebnom na vykonanie rekonštrukcie, opráv a údržby Predmetu podnájmu.
8. Podnájomca sa zaväzuje, že v lehote 10 dní od požiadania Nájomcu sprístupní Predmet podnájmu Nájomcovi alebo jeho dodávateľom na dobu nevyhnutne potrebnú na účely nevyhnutnej rekonštrukcie alebo nevyhnutných stavebných úprav v Predmete podnájmu alebo v iných nebytových priestoroch iných nájomcov. V prípade, že z dôvodu rekonštrukcie alebo stavebných úprav v Predmete podnájmu Podnájomca môže užívať Predmet podnájmu aspoň v rozsahu 75%, nemá Podnájomca nárok na zľavu z Nájomného.

V prípade, že z tohto dôvodu nemôže Podnájomca užívať Predmet podnájmu, môže mu Nájomca ponúknuť náhradný priestor na dobu rekonštrukcie alebo opravy, ak má takýto priestor k dispozícii. V prípade, že Nájomca nemá primeraný náhradný priestor alebo Podnájomca nemôže užívať Predmet podnájmu v rozsahu aspoň 75 % plochy, ktorákolvek zo Zmluvných strán je oprávnená túto zmluvu vypovedať.

9. Podnájomca je povinný v Predmete podnájmu vykonať, alebo objednať u Nájomcu revízie vlastných elektrických zariadení a spotrebičov v termínoch podľa príslušných noriem s následným odstránením prípadných závad.
10. Ak Podnájomca vynaložil na Predmet podnájmu náklady pri oprave, ktorú je povinný vykonať Nájomca, má nárok na náhradu týchto nákladov, ak sa oprava vykonala so súhlasom Nájomcu alebo ak Nájomca bez zbytočného odkladu opravu neobstaral, hoci mu Podnájomca oznámil jej potrebu. V prípade Nájomcom neodsúhlasených opráv/stavebných úprav a zmien Predmetu podnájmu nemá Podnájomca právo na náhradu súvisiacich nákladov, ak Nájomca nebol na vykonanie takých opráv/stavebných úprav povinný podľa všeobecne záväzného právneho predpisu alebo podľa tejto Zmluvy.
11. Podnájomca je povinný odovzdať Nájomcovi náhradné kľúče od všetkých dverí v Predmete podnájmu.
12. Podnájomca sa zaväzuje, že nebude bez súhlasu Nájomcu zasahovať do rozvodov inžinierskych sietí (napr. voda, elektrina, plyn, kúrenie,...) resp. telekomunikačných, počítačových, alebo iných rozvodov, ktoré sa nachádzajú v Predmete podnájmu.
13. Podnájomca je oprávnený Predmet podnájmu alebo jeho časť prenechať do užívania inej osobe iba s predchádzajúcim písomným súhlasom Nájomcu. V prípade, ak Podnájomca prenechá Predmet podnájmu do užívania inej osobe v rozpore s touto Zmluvou, Nájomca je oprávnený od tejto Zmluvy bez ďalšieho odstúpiť.
14. Podnájomca, jeho zamestnanci ako aj osoby, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v Predmete podnájmu, sú povinní dodržiavať platné právne predpisy na ochranu bezpečnosti a zdravia pri práci a protipožiarne predpisy, resp. s tým súvisiace pokyny oznámené Nájomcom.
15. Podnájomca je povinný na svoje náklady zabezpečiť poistenie svojej zodpovednosti za škodu spôsobenú činnosťou tretím osobám s minimálnym limitom poistného plnenia vo výške 160.000,- EUR na jednu poistnú udalosť. Podnájomca je povinný udržiavať poistenie po celú Dobu podnájmu a riadne platiť poistné. Podnájomca poskytne Nájomcovi vždy do 31. januára každého kalendárneho roka Doby podnájmu doklady preukazujúce platnosť a trvanie poistenia.
16. Podnájomca je oprávnený užívať v Predmete podnájmu vlastné hnutel'né veci, ktoré si bude oprávnený po ukončení tohto zmluvného vzťahu vziať, pričom však nesmie poškodiť existujúci majetok tvoriaci Predmet podnájmu.
17. Zmluvné strany sa dohodli v súlade s § 5 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, že vzhľadom na to, že výlučne Podnájomca disponuje úplným prehľadom o tovaroch/veciach/materiáloch uskladnených v Predmete podnájmu, Podnájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu Predmetu podnájmu a uskladnených tovarov/vecí/materiálov a je povinný na vlastné náklady splniť všetky povinnosti vyplývajúce z príslušných ustanovení zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení ako aj Vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších zmien a noviel, ako aj ďalších vykonávacích a iných súvisiacich predpisov.

18. Podnájomca zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v zmysle zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších právnych predpisov, v zmysle zákona č. 125/2006 Z. z. o inšpekcii práce a o zmene zákona o nelegálnej práci a nelegálnom zamestnávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších právnych predpisov a v zmysle zákona č. 311/2001 Z. z. Zákonník práce v aktuálne platnom a účinnom znení.

### Čl. III

#### Práva a povinnosti Nájomcu

1. Nájomca je povinný odovzdať Podnájomcovi Predmet podnájmu v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie v zmysle tejto Zmluvy, v tomto stave ho (pri súčasnom zohľadnení úpravy podľa článku II bodov 17. a 18. tejto Zmluvy) na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním Predmetu podnájmu spojené (čl. V bod 1 tejto zmluvy).
2. Nájomca je oprávnený počas trvania tejto Zmluvy vykonávať kontroly Predmetu podnájmu v sprievode Nájomcom poverenej osoby. Podnájomca je povinný na požiadanie Nájomcu umožniť vykonanie takejto kontroly najneskôr do 24 hodín od požiadania Nájomcu.

### Čl. IV

#### Výška a splatnosť Nájomného; Indexácia Nájomného

1. Zmluvné strany sa dohodli na štvrtročnom nájomnom za Predmet podnájmu vo výške **12.657,60 EUR** (na účely tejto Zmluvy aj ako „**Nájomné**“). Nájomné je Podnájomca povinný začať platiť počnúc od dátumu protokolárneho odovzdania Predmetu podnájmu (čl. VI, bod 1.1 tejto Zmluvy).
2. Výšku Nájomného je Nájomca oprávnený zvýšiť vždy k 1. januáru každého kalendárneho roka o HICP (harmonizovaný index spotrebiteľských cien zverejnený Štatistickým úradom Európskeho spoločenstva EUROSTAT na mieste <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tec00118/default/table?lang=en> (tabuľka „HICP („*Harmonised Indices of Consumer Prices*) - *All items*“, časť „*Percentage change - 12 months average*“, riadku „*EU (27 countries)*“, v prípade zmeny počtu členských krajín (27 krajín) sa použije aktuálne číslo - počet členských krajín). Vždy keď EUROSTAT vyhlási nový základ pre index, je Nájomca oprávnený, na základe vlastného uváženia, uplatňovať tento nový základ. Prvé zvýšenie je Nájomca oprávnený vykonať od 1.1.2022. Za základ pre výpočet zvýšeného Štvrtročného nájomného pre nasledujúci kalendárny rok sa vždy považuje výška naposledy určeného Štvrtročného nájomného v príslušnom kalendárnom roku, na zľavy alebo podobné plnenia dohodnuté medzi Zmluvnými stranami sa neprihliada.
3. V Nájomnom nie sú zahrnuté:
  - a) náklady za Podnájomcom spotrebovanú elektrickú energiu (vrátane elektrickej energie spotrebovanej na vykurovanie Predmetu podnájmu), vodné a stočné v rámci užívania Predmetu podnájmu (ďalej len „**Prevádzkové náklady za elektrinu, vodné a stočné**“); Prevádzkové náklady za elektrinu, vodné a stočné bude Nájomca fakturovať Podnájomcovi podľa čl. V tejto zmluvy.
4. Nájomné je splatné vopred, vždy do 14. dňa mesiaca, ktorý predchádza kalendárnemu kvartálu, za ktorý sa platí Nájomné. Nájomné za prvý kalendárny štvrtrok (resp. jeho alikvotnú časť) sa Podnájomca zaväzuje uhradiť do 7 dní odo dňa účinnosti tejto Zmluvy.

5. Podnájomca sa zaväzuje platiť Nájomné na bankový účet Nájomcu uvedený na faktúre Nájomcu. Nájomné sa považuje za zaplatené v deň, v ktorom bude Nájomné pripísané na účet Nájomcu.
6. Ak Podnájomca neuhradí ktorúkoľvek platbu podľa tejto Zmluvy v lehote splatnosti, môže Nájomca požadovať úrok z omeškania vo výške podľa ustanovenia § 369a Obchodného zákonníka z dlžnej sumy
7. V prípade, že sa Podnájomca oneskorí s úhradou Nájomného, Prevádzkových nákladov za elektrinu, vodné a stočné o viac ako 30 dní odo dňa jeho splatnosti, je Nájomca oprávnený túto Zmluvu vypovedať.
8. Na zabezpečenie Nájomného, Prevádzkových nákladov za elektrinu, vodné a stočné, resp. akýchkoľvek iných pohľadávok Podnájomcu voči Nájomcovi, ktoré vzniknú z tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou, je Podnájomca povinný zložiť na účet Nájomcu najneskôr do siedmich pracovných dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy finančnú hotovosť vo výške **12.657,60 EUR** (ďalej len „**Depozit**“). Nájomca môže Depozit použiť na úhradu svojich splatných pohľadávok voči Podnájomcovi v prípade, že Podnájomca svoje splatné pohľadávky riadne a včas neuhradil. Ak bude finančná suma Depozitu počas trvania tejto zmluvy čo i len čiastočne použitá, Podnájomca je povinný v lehote do 10 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Nájomcu Depozit doplniť na jeho pôvodnú výšku. V prípade, že Podnájomca Depozit včas nedoplní, Nájomca je oprávnený túto Zmluvu vypovedať.
9. Nájomca je povinný do 30 dní od skončenia nájmu podľa tejto Zmluvy a vysporiadania všetkých záväzkov Podnájomcu voči Nájomcovi, vrátiť Podnájomcovi Depozit, resp. jeho zvyšnú časť (po odpočítaní prípadných nedoplatkov Podnájomcu). V opačnom prípade Nájomca znáša nárok na náhradu škody, ktorá vznikla nevrátením Depozitu Podnájomcovi.

## **Čl. V**

### **Prevádzkové náklady za elektrinu, vodné a stočné; hlasové a dátové služby**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že okrem Nájomného je Podnájomca od protokolárneho odovzdania Predmetu podnájmu povinný uhrádzať Nájomcovi Prevádzkové náklady za elektrinu (vrátane elektrickej energie spotrebovanej na vykurovanie Predmetu podnájmu), vodné a stočné podľa skutočnej spotreby nameranej na nainštalovaných podružných meračoch elektrickej energie a na vodomere.
2. Zmluvné vzťahy s poskytovateľmi telekomunikačných a dátových služieb uzatvára Podnájomca vo vlastnom mene a na vlastnú zodpovednosť. Podnájomca bude hradiť účty za poskytnutie telekomunikačných a dátových služieb priamo príslušným poskytovateľom telekomunikačných a dátových služieb. Podnájomca bude riadne hradiť súvisiace náklady, ako aj náklady spojené so žiadosťou o dátové a telekomunikačné služby, vedením, inštaláciou, užívaním a údržbou svojich telefónnych/dátových liniek a telefónneho zariadenia v Budove a Predmete podnájmu. Nájomca sa zaväzuje bezodkladne poskytnúť Podnájomcovi súčinnosť pri uzatváraní zmluvných vzťahov s poskytovateľmi telekomunikačných a dátových služieb, ako aj písomný súhlas so zriadením telekomunikačnej/dátovej linky v Predmete podnájmu, ak to bude potrebné.
3. Prevádzkové náklady za elektrinu, vodné a stočné nie sú zahrnuté v Nájomnom. Podnájomca sa Prevádzkové náklady za elektrinu, vodné a stočné zaväzuje uhradiť najneskôr do dvadsiateho piateho (25.) dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, za ktorý Podnájomca Prevádzkové náklady za elektrinu, vodné a stočné uhradza, a to na základe faktúry Nájomcu vystavenej a doručenej Podnájomcovi spolu s uvedením spotreby Podnájomcu (ktorú možno priamo merať odpočtom).

4. Dňom zaplattenia Prevádzkových nákladov za elektrinu, vodné a stočné sa rozumie deň, keď bude ich úhrada pripísaná na účet Nájomcu.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak dôjde k úprave cien dodávateľa elektrickej energie, vodného a stočného, Nájomca je oprávnený jednostranne upraviť výšku úhrad za Prevádzkové náklady za elektrinu, vodné a stočné podľa cien príslušného dodávateľa.
6. Nezaplattenie Prevádzkových nákladov za elektrinu, a/alebo vodné a/alebo stočné zo strany Podnájomcu je dôvodom, aby Nájomca odpojil Podnájomcu od elektrickej energie po predchádzajúcom písomnom upozorení s poskytnutím dodatočnej lehoty na úhradu v dĺžke trvania 7 dní.
7. V prípade, že sa Podnájomca oneskorí s úhradou Prevádzkových nákladov za elektrinu, vodné a stočné o viac ako 30 dní odo dňa splatnosti vystavenej faktúry, Nájomca je oprávnený túto Zmluvu vypovedať.

## Čl. VI

### Doba podnájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu 2 rokov od dátumu protokolárneho odovzdania Predmetu podnájmu a ak Podnájomca najneskôr do 3 mesiacov pred uplynutím 2-ročnej doby nájmu neoznámí písomne Nájomcovi, že na pokračovaní nájmu po uplynutí prvých 2 rokov nájmu nemá záujem, predlžuje sa doba nájmu automaticky o ďalších 12 mesiacov od uplynutia prvých 2 rokov nájmu (ďalej len „**Doba nájmu**“). Pre vylúčenie pochybností platí, že predĺženie podľa predchádzajúcej vety môže nastať len raz.
- 1.1 Podnájomca sa zaväzuje protokolárne prevziať Priestory upravené podľa článku II bod 1. Zmluvy (zhotovenie Realizačných prác) v termíne stanovenom Nájomcom, nie však neskôr ako 1.10.2021 (ďalej iba „**Výzva na prevzatie Predmetu podnájmu**“). Výzvu na prevzatie Predmetu podnájmu je Nájomca oprávnený doručiť Podnájomcovi písomne alebo prostredníctvom e-mailu na adresu uvedenú v článku II bod 3. tejto Zmluvy do 7 dní od dokončenia Realizačných prác. Prípadné vady a nedorobky Realizačných prác na Predmete podnájmu, ktoré neznemožňujú jeho užívanie, nie sú dôvodom brániacim odovzdaniu Predmetu podnájmu Podnájomcovi. Ak Podnájomca oprávnene odmietol prevziať Predmet podnájmu a Nájomca Predmet podnájmu neodovzdá Nájomcovi v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy ani do 60 dní odo dňa kedy Podnájomca oprávnene Predmet podnájmu neprevzal, je Podnájomca oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť. Ak Podnájomca poruší svoju povinnosť uvedenú v prvej vete tohto bodu, Predmet podnájmu sa považuje za odovzdaný Nájomcovi v deň nasledujúci po doručení oznámenia Nájomcu o termíne odovzdania a prevzatia Predmetu podnájmu, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak. Primeraný termín na odstránenie zistených väd a nedorobkov uvedú zmluvné strany na základe vzájomnej dohody do písomného protokolu o odovzdaní Priestorov.
2. Zmluvný vzťah založený touto zmluvou zaniká:
  - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
  - b) zánikom Predmetu podnájmu,
  - c) písomnou výpoveďou,
  - d) odstúpením od Zmluvy.
3. Zmluvné strany sú oprávnené Zmluvu vypovedať zo zákonných dôvodov (§ 9 zákona č. 116/1990 Zb.). Výpovedná doba v prípade výpovede Podnájomcu je štvormesačná. Výpovedná doba v prípade výpovede Nájomcu je dva mesiace. Výpovedná doba začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci,

- v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. V prípadoch uvedených v článku II bod 14., článku IV bod 7. a článku V bod 7. tejto Zmluvy je výpovedná lehota 14 dní a začína plynúť prvým dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
4. Bezodkladne po skončení nájmu je Podnájomca povinný vrátiť Nájomcovi Predmet podnájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a úpravy, ktoré Podnájomca vykonal so súhlasom Nájomcu. Predmet podnájmu musí byť vypratáný (zbavený predmetov donesených do Predmetu podnájmu Podnájomcom) a uprataný.
  5. Podnájomca je povinný uhradiť škody, ktoré vznikli na Predmete podnájmu nad rámec bežného opotrebenia. Za škody sa nepovažujú ani stopy po klincoch, hmoždinkách, vodiacich lištách, anténach a obdobné stopy na stenách Predmetu podnájmu. Podnájomca pri vrátení Predmetu podnájmu nie je povinný steny Predmetu podnájmu vyspraviť, resp. obstaráť alebo zabezpečiť náter stien.
  6. Za deň vrátenia Predmetu podnájmu sa považuje deň, v ktorom zmluvné strany spísali protokol o odovzdaní Predmetu podnájmu. V prípade, že ktorýkoľvek z účastníkov zmluvy bezdôvodne odmietne, alebo sa bezdôvodne nezúčastní odovzdania Predmetu podnájmu ani do 48 hodín odo dňa skončenia nájmu, druhá zmluvná strana je oprávnená spísať zápisnicu o stave Predmetu podnájmu za účasti notára na náklady zmluvnej strany, ktorá sa nezúčastnila na odovzdaní Predmetu nájmu. Ak sa avizovaného odovzdania Predmetu podnájmu nezúčastní ktorýkoľvek z účastníkov tejto Zmluvy resp. ním poverená osoba ani do 48 hodín odo dňa skončenia podnájmu, druhá zmluvná strana je oprávnená od účastníka Zmluvy, ktorý súčinnosť neposkytuje, požadovať zmluvnú pokutu vo výške 150,- EUR, za každý deň omeškania s poskytnutím súčinnosti (účasť na odovzdaní Predmetu podnájmu, podpísanie protokolu o odovzdaní/prevzatí Predmetu podnájmu), a to až do dňa spísania zápisnice o stave Predmetu podnájmu za účasti notára, najviac v sume 1 500,- EUR.
  7. V prípade, ak sa odovzdania Predmetu podnájmu nezúčastní Podnájomca alebo Predmet podnájmu riadne nevyprace, Nájomca je oprávnený požadovať Nájomné až do dňa vypratania Predmetu podnájmu, pričom po uplynutí 10 kalendárnych dní od skončenia platnosti tejto Zmluvy, môže Nájomca Predmet podnájmu vypratať na náklady Podnájomcu a hnuťelné veci Podnájomcu, ktoré sa v Predmete podnájmu nachádzajú, uskladniť na náklady Podnájomcu v iných priestoroch vyhovujúcich na tento účel, maximálne na dobu 60 dní odo dňa skončenia podnájmu. Podnájomca bude mať nárok na prevzatie takto uskladnených hnuťelných vecí až po zaplatení obvyklého skladného, resp. iných pohľadávok Nájomcu. Ak Podnájomca nezaplatí skladné a neprevezme takto uskladnené hnuťelné veci v lehote 60 dní od skončenia podnájmu, je Nájomca oprávnený uplatniť voči Podnájomcovi právo na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 500,- EUR za každý aj začatý deň omeškania so zaplatením skladného alebo s prevzatím uskladnených hnuťelných vecí v čase uvedenom v tomto ods. Zmluvy.

## **Čl. VII**

### **Zmluvné pokuty**

1. Ak sa Podnájomca dostane do omeškania s plnením ktoréhokoľvek zo svojich peňažných záväzkov je Nájomca oprávnený, nie však povinný, požadovať od Podnájomcu zmluvnú pokutu vo výške dvojdenného nájomného za každý deň trvania tohto omeškania.



2. Nájomca je oprávnený, nie však povinný, uplatniť si voči Podnájomcovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške 2-mesačného nájomného, a to aj opakovane, ak:
  - a) Podnájomca jeho zamestnanci alebo zmluvný partneri alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet podnájmu, napriek písomnému upozorneniu užívajú Predmet podnájmu alebo Budovu alebo Areál Palma v rozpore so Zmluvou, resp. ak hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
  - b) Podnájomca poruší povinnosť podľa článku IV bod 8. tejto Zmluvy (zloženie, resp. doplnenie Depozitu),
  - c) Podnájomca poruší povinnosť podľa článku II bod 15. tejto Zmluvy (poistenie)
  - d) Podnájomca počas trvania tejto zmluvy stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si Predmet podnájmu prenajal.
3. Zmluvnú pokutu je Podnájomca povinný uhradiť do pätnásť (15) kalendárnych dní od doručenia písomnej výzvy Nájomcu na zaplatenie.
4. Pre vylúčenie pochybností sa má za to, že pokuty podľa článku VII bod 2. písm. b) a c) Zmluvy sa uplatňujú za jedno kontinuálne trvajúce porušenie uvedených zmluvných povinností.

## Čl. VIII

### Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu všetkými osobami oprávnenými konať v mene zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni uverejnenia tejto Zmluvy na webovom sídle Podnájomcu.
2. Všetky zmeny a doplnky k tejto Zmluve je možné uskutočniť len písomne formou dodatku podpísaného obidvomi zmluvnými stranami.
3. Práva a povinnosti neupravené touto Zmluvou sa spravujú Prevádzkovým poriadkom Areálu Palma. Zmluvné strany súhlasia, že Nájomca je v prípade potreby oprávnený jednostranne dopĺňať, resp. upravovať Prevádzkový poriadok. Pre vylúčenie pochybností sa má za to, že táto Zmluva má prednosť pred príslušnými ustanoveniami Prevádzkového poriadku.
4. Všetky oznámenia, žiadosti, vzdanie sa práv a iné skutočnosti, ktoré sa vzťahujú k tejto zmluve, musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej zmluvnej strane. Doručenie musí byť realizované na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, a to :
  - a) osobným doručením druhej zmluvnej strane, alebo
  - b) poštou - formou doporučeného listu. V prípade, že si adresát zásielku neprevezme, za deň doručenia sa považuje deň uloženia zásielky na pošte.
5. Práva a povinnosti z tejto Zmluvy prechádzajú na prípadných právnych nástupcov zmluvných strán.
6. Podnájomca je povinný zachovávať mlčanlivosť o informáciách, skutočnostiach a údajoch, ktoré sú uvedené v tejto Zmluve, jej dodatkoch a /alebo prílohách, alebo ktoré sa zmluvné strany dozvedeli v súvislosti s touto Zmluvou a predzmluvnými rokovaniami (ďalej iba „**Dôverné informácie**“). Záväzok podľa tohto ustanovenia nezaniká ani po ukončení účinnosti Zmluvy. Podnájomca sa zaväzuje, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu nevyužije pre seba a/alebo pre tretie osoby, neposkytne tretím osobám a ani neumožní prístup tretích osôb k Dôverným informáciám. Za tretie osoby sa nepovažujú členovia orgánov Podnájomcu, audítori alebo právni poradcovia Podnájomcu, ktorí sú viazaní povinnosťou mlčanlivosti na základe právnych predpisov.

7. Ostatné skutočnosti, ktoré nie sú výslovne upravené v texte tejto Zmluvy, riadia sa príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky, najmä Občianskym zákonníkom, Obchodným zákonníkom a zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
8. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, po jednom vyhotovení obdrží každá zo zmluvných strán.
9. Zmluva bola zmluvnými stranami prečítaná a na znak súhlasu s jej obsahom podpísaná, na základe slobodnej a vážnej vôle, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, bez výhrad.
10. Prílohou zmluvy sú :
  - a) príloha č. 1 - LV č. 5867 - kópia,
  - b) príloha č. 2 - Pôdorys Predmetu podnájmu,
  - c) príloha č. 3 - Prevádzkový poriadok Areálu Palma
  - d) príloha č. 4 - Preberací protokol Predmetu podnájmu

V Bratislave dňa .....

**Nájomca:**

**Lis Anker, s.r.o.**

V ..... dňa .....

**Podnájomca:**

**Divadlo ARÉNA**

---

Ing. Dana Barátová, konateľ

---

Mgr. Art Juraj Kukura, riaditeľ

---

Ing. Jozef Husarčík, konateľ