

## ZMLUVA O PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa § 720 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník v platnom znení (ďalej len „**Občiansky zákonník**“) a zákona č. 116/1990 Zb., o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení (ďalej len „**Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov**“)

### Nájomca:

Obchodné meno: **MLSC s.r.o.**  
Sídlo: Mlynské Nivy 5, Bratislava – mestská časť Ružinov 821 09  
IČO: 31 377 564  
DIČ: 2020 926 710  
IČ DPH: SK 2020 926 710  
Zápis v OR: Mestský súd Bratislava III , oddiel: Sro, vložka č.7447/B  
Zastúpená: Ing. Peter Urbanovský, konateľ

(ďalej len „**Nájomca**“)

a

### Podnájomca:

Obchodné meno: **Bratislavské bábkové divadlo**  
Sídlo: Dunajská 2319/36, Bratislava 811 08  
IČO: 00 164 879  
DIČ: 2020 830 009  
IČ DPH:  
Zápis v OR: právna forma – 331 ( príspevková organizácia ), zriaďovateľ: BSK  
Zastúpená: Ing. Ján Brtiš, riaditeľ

e-mail:

(ďalej len „**Podnájomca**“)

uzatvárajú zmluvu o podnájme nebytových priestorov (ďalej len „**Zmluva**“) za nasledovných podmienok:

### Článok I.

#### Úvodné ustanovenia, Predmet podnájmu a jeho účel

- 1.1. Nájomca je na základe nájomnej zmluvy so spoločnosťou CC LAMBDA, s.r.o., so sídlom: Mýtna 48, 811 07 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 50 574 710 (ďalej len „**Prenajímateľ**“) výlučným užívateľom nehnuteľností tvoriacich niekdajší areál „PALMA“ na Račianskej ulici č. 76 v Bratislave, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava, m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III, zapísaných na listoch vlastníctva č. 161 a 5867 (ďalej len „**Areál Palma**“), ktorého súčasťou je aj stavba „pekáreň P4“, súpisné číslo: 3316 nachádzajúca sa na pozemku, parcela registra „C“, parcelné číslo: 13196/24 o výmere 2905 m<sup>2</sup>, nachádzajúca sa v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava, m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III, zapísaná na listoch vlastníctva č. 5867, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor (ďalej len „**Budova**“)
- 1.2. Súčasťou Areálu Palma sú aj nasledovné nehnuteľnosti, ktoré tvoria predmet podnájmu podľa tejto Zmluvy:
  - nebytový priestor, vyznačený v pôdoryse tvoriacom Prílohu č. 1 k tejto Zmluve, nachádzajúci sa v Budove, označený ako sklad **G.1.01.2** na 1. nadzemnom podlaží Budovy o výmere **74,0 m<sup>2</sup>** (ďalej len „**Predmet podnájmu**“).
- 1.3. Podnájomca sa stal ešte pred podpisom tejto Zmluvy nájomcom Predmetu podnájmu a to v zmysle nájomnej zmluvy č. SK56/NZ/2021/0005/PAL zo dňa 24.8.2021 (ďalej len „**Pôvodná zmluva**“). Zmluvné strany sa dohodli, že táto Zmluva v celom rozsahu nahrádza s účinnosťou k **01.01.2026** všetky doterajšie písomné a ústne dohody, týkajúce sa Predmetu podnájmu (vrátane Pôvodnej zmluvy). Všetky peňažné záväzky vzniknuté z Pôvodných zmlúv ku dňu účinnosti nezanikajú, Nájomca je povinný ich plniť v nezmenenom rozsahu. Zmluvné strany sa

dohodli, že povinnosť Nájomcu vrátiť depozit Podnájomcovi uhradený vo výške **1 953,60 EUR** v zmysle Pôvodnej zmluvy sa započítava s povinnosťou Podnájomcu uhradiť Depozit podľa tejto Zmluvy.

- 1.4. Nájomca dáva touto Zmluvou Podnájomcovi Predmet podnájmu do podnájmu za podmienok podľa tejto Zmluvy a Podnájomca sa zaväzuje zaplatiť za užívanie Predmetu podnájmu dohodnutú odplatu v čase a spôsobom uvedeným v tejto Zmluve.
- 1.5. Podnájomca sa zaväzuje, že bude Predmet podnájmu užívať na účely skladovania (ďalej len „**Účel podnájmu**“).
- 1.6. 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, ak tým neobmedzí iných nájomcov, návštevníkov a verejnosť v Budove. Nájomca berie na vedomie, že v Budove majú prenajaté priestory aj ďalší nájomcovia a zaväzuje sa pri užívaní Predmetu podnájmu podľa tejto Zmluvy nerušiť nad primeranú mieru, nesťažovať, resp. neznemožňovať ostatným nájomcom užívanie nebytových priestorov, ktoré majú v nájme.

## **Článok II.**

### **Práva a povinnosti Podnájomcu**

- 2.1. Podnájomca potvrdzuje, že stav Predmetu podnájmu (technický a právny) pozná z detailnej osobnej prehliadky a preberá ho v stave podľa preberacieho protokolu ku dňu jeho odovzdania do nájmu na základe tejto Zmluvy. Podnájomca zároveň potvrdzuje, že Predmet podnájmu je v stave vhodnom na užívanie na dohodnutý Účel podnájmu.
- 2.2. Podnájomca sa zaväzuje, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu a (v prípade potreby) aj príslušného stavebného úradu, nebude meniť dohodnutý Účel podnájmu a vykonávať akékoľvek stavebné úpravy alebo iným spôsobom stavebno-technicky meniť Predmet podnájmu. V prípade vykonania, zo strany Nájomcu vopred písomne 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 Predmetu podnájmu a/alebo niektorej zo súčastí, príp. príslušenstva Predmetu podnájmu.
- 2.3. Podnájomca je povinný riadne a včas uhrádzať Nájomné, Prevádzkové náklady na energie a služby a predavky na ostatné prevádzkové náklady, ak sú v tejto Zmluve dohodnuté.
- 2.4. Podnájomca, jeho zamestnanci ako aj osoby, ktoré sa so súhlasom Podnájomcu zdržujú v Predmete podnájmu, sú povinní dodržiavať ustanovenia Prevádzkového poriadku Areálu Palma a udržiavať v Predmete podnájmu čistotu a poriadok v zmysle platných hygienických predpisov a predchádzať poškodeniu Predmetu podnájmu alebo iným majetkovým škodám. Podnájomca zodpovedá za škodu spôsobenú na Predmete nájmu, resp. na iných nebytových priestoroch alebo nehnuteľnostiach alebo majetku v správe Nájomcu v rámci Areálu Palma, ktorú spôsobili zamestnanci Podnájomcu alebo osoby, ktoré sa so súhlasom Podnájomcu v týchto priestoroch zdržiavali.
- 2.5. Podnájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Nájomcovi potrebu opráv, ktoré má Nájomca urobiť a umožniť vykonanie týchto ako aj iných nevyhnutných opráv, inak Podnájomca zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením tejto povinnosti vznikla. 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.
- 2.6. Pre účely tejto Zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že Podnájomca bude uhrádzať drobné opravy a náklady na drobnú údržbu na Predmete podnájmu do výšky 300 EUR za jednotlivú opravu, údržbu, resp. jednu vec, ako napr. výmena žiaroviek, neónových svietidiel, 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.
- 2.7. Podnájomca je povinný bezodkladne potom, ako bol vyzrožený 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.
- 2.8. Podnájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní Predmetu podnájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie rekonštrukcie, opráv a údržby Predmetu podnájmu.
  - 2.9. Podnájomca sa zaväzuje, že v lehote 10 dní od požiadania Nájomcom sprístupní Predmet podnájmu Nájomcovi alebo jeho dodávateľom na dobu nevyhnutne potrebnú na účely nevyhnutnej rekonštrukcie alebo nevyhnutných stavebných úprav v Predmete podnájmu. V prípade, že z dôvodu rekonštrukcie alebo stavebných úprav v Predmete podnájmu, Podnájomca môže užívať Predmet podnájmu aspoň v rozsahu 50%, nemá Podnájomca nárok na zľavu z Nájomného a z nákladov na služby. V prípade, že z tohto dôvodu nemôže Nájomca užívať Predmet podnájmu, môže mu Nájomca ponúknuť náhradný priestor na dobu rekonštrukcie alebo opravy, ak takýto priestor má a ak takýto priestor spĺňa predpoklady účelu a podmienok nájmu podľa tejto Zmluvy. V prípade, že Nájomca nemá primeraný náhradný priestor, ktorákoľvek zo zmluvných strán je oprávnená túto Zmluvu vypovedať.
  - 2.10. Podnájomca je povinný v Predmete nájmu vykonať aj revízie vlastných elektrických zariadení a spotrebičov v termínoch podľa príslušných noriem s následným odstránením prípadných závad.
  - 2.11. Ak Podnájomca vynaložil na Predmet podnájmu náklady pri oprave, na ktorú je povinný 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.
  - 2.12. Podnájomca je povinný odovzdať Nájomcovi náhradné kľúče od všetkých dverí v Predmete podnájmu (pokiaľ dôjde k ich výmene zo strany Podnájomcu po prevzatí Predmetu podnájmu do užívania). Pri ukončení nájmu je Podnájomca povinný vrátiť Nájomcovi všetky kľúče od Predmetu podnájmu vrátane diaľkových ovládačov od brány do Areálu Palmy.
  - 2.13. Podnájomca nie je oprávnený Predmet podnájmu alebo jeho časť prenechať do podnájmu inej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu.
  - 2.14. 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.
  - 2.15. Podnájomca je povinný na svoje náklady zabezpečiť poistenie svojej zodpovednosti za škodu spôsobenú svojou činnosťou tretím osobám ako aj poistenie svojich zariadení, tovaru resp. iných hnutelných vecí v Predmete podnájmu. Podnájomca je povinný udržiavať poistenie po celú Dobu nájmu a riadne platiť poisťné. Podnájomca poskytne nájomcovi na písomnú výzvu (emailom) v primeranej lehote, nie kratšej ako 7 dní od doručenia písomnej výzvy (emailom), doklady preukazujúce platnosť a trvanie poistenia.
  - 2.16. Podnájomca je oprávnený užívať v Predmete podnájmu vlastné hnutelné veci, ktoré si bude oprávnený po ukončení tohto zmluvného vzťahu vziať, pričom však nesmie poškodiť existujúci majetok tvoriaci Predmet podnájmu.
  - 2.17. Zmluvné strany sa dohodli, že Podnájomca zodpovedá v plnom rozsahu a na svoj náklad za protipožiarnu ochranu Predmetu podnájmu a uskladnených tovarov/vecí/materiálov a je povinný na vlastné náklady splniť všetky povinnosti vyplývajúce z príslušných ustanovení zákona o ochrane pred požiarmi a jeho vykonávacích a iných súvisiacich predpisov. Podnájomca sa zväzuje zabezpečiť dodržiavanie protipožiarnych predpisov zo strany svojich zamestnancov ako aj osôb, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v Predmete podnájmu.
  - 2.18. Podnájomca zodpovedá v plnom rozsahu a na svoj náklad za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v zmysle príslušných právnych predpisov a je povinný plniť všetky povinnosti vyplývajúce z príslušných právnych predpisov týkajúcich sa ochrany a bezpečnosti zdravia pri práci. Podnájomca sa zväzuje zabezpečiť dodržiavanie predpisov týkajúcich sa ochrany a bezpečnosti zdravia pri práci zo strany svojich zamestnancov ako aj osôb, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v Predmete podnájmu.
  - 2.19. Podnájomca je povinný dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce zo všetkých právnych predpisov, ktoré súvisia s využívaním Predmetu podnájmu na dojednaný účel, a to najmä avšak nie výlučne predpisy:

- upravujúce podmienky nakladania s odpadmi vrátane nebezpečných odpadov (najmä zákon č. 223/2001 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov);
  - predpisy upravujúce ochranu životného prostredia (najmä zákon č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov);
  - predpisy upravujúce ochranu vôd (najmä zákon č. 364/2004 Z.z. o vodách v znení neskorších predpisov);
  - akékoľvek ďalšie predpisy, ktoré priamo alebo nepriamo upravujú podmienky využívania Predmetu podnájmu na dojednaný účel.
- 2.20. Podnájomca je povinný zabezpečovať na vlastný náklad v pravidelných intervaloch určených príslušnými právnymi predpismi deratizáciu a dezinfekciu Predmetu podnájmu.
- 2.21. Podnájomca je oprávnený využívať zberné nádoby na komunálny a triedený odpad umiestnené v Areáli Palma výlučne na ukladanie odpadu vzniknutého z jeho prevádzky alebo priamo z Predmetu podnájmu a len v primeranom rozsahu, ktorý zodpovedá rozsahu a povahe jeho podnájmu a jeho účasti na užívaní prenajatých priestorov. Podnájomca je povinný využívať zberné nádoby tak, aby neprimerane nezaťažoval ich kapacitu, najmä s prihliadnutím na frekvenciu a harmonogram ich odvozu, a zdržať sa ukladania odpadu v množstve alebo spôsobom, ktorý by mohol obmedziť alebo znemožniť ich riadne využitie ostatnými užívateľmi Areálu Palma. Podnájomca nie je oprávnený ukladať do zberných nádob odpad pochádzajúci z iných prevádzok, činností alebo priestorov, ktoré nie sú Predmetom podnájmu, ani odpad, ktorého množstvo alebo charakter presahuje primeranú mieru zodpovedajúcu jeho podnájmu.
- 2.22. Podnájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že aj napriek tomu, že sa Predmet podnájmu nachádza v stráženom areáli Prenajímateľ, ani Nájomca nijakým spôsobom nezodpovedá za prípadné škody, ktoré Podnájomcovi resp. akýmkoľvek tretím osobám vzniknú na akýchkoľvek veciach/majetku vnesených do Predmetu podnájmu. Podnájomca je po predchádzajúcom súhlase Nájomcu oprávnený zabezpečiť si na vlastné náklady a zodpovednosť stráženie Predmetu podnájmu svojimi vlastnými silami, pritom je však povinný rešpektovať všetky pokyny Nájomcu, najmä je povinný rešpektovať všetky pokyny a pravidlá vstupu a pohybu osôb v rámci Areálu Palma.
- 2.23. Podnájomca sa zaväzuje, že odškodní Nájomcu za akékoľvek škody, náklady, nároky, súdne žaloby, straty a/alebo výdavky, ktoré vznikli alebo vzniknú ako dôsledok akéhokoľvek konania alebo opomenutia konania pri plnení povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou a/alebo v dôsledku nesplnenia a/alebo vadného alebo oneskoreného splnenia ktoréhokoľvek záväzku Podnájomcu vyplývajúceho z tejto Zmluvy.

### **Článok III.**

#### **Práva a povinnosti Nájomcu**

- 3.1. Nájomca je povinný odovzdať Podnájomcovi Predmet podnájmu v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie v zmysle tejto Zmluvy, v tomto stave ho, v rozsahu povinností podľa tejto Zmluvy, na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním Predmetu podnájmu spojené.
- 3.2. Nájomca je oprávnený počas trvania tejto Zmluvy vykonávať kontroly Predmetu podnájmu v sprievode Podnájomcom poverenej osoby. Podnájomca je povinný na požiadanie Nájomcu umožniť vykonanie takejto kontroly najneskôr do 24 hodín od požiadania Nájomcu.

### **Článok IV.**

#### **Výška a splatnosť Nájomného; Indexácia Nájomného**

- 4.1. Zmluvné strany sa dohodli že za Predmet podnájmu zaplatí Podnájomca Nájomcovi nájomné vo výške **390,25 EUR („Nájomné“)**. Nájomca je k sume Nájomného oprávnený účtovať príslušnú zákonnú sadzbu DPH.
- 4.2. Výšku mesačného nájomného je Nájomca oprávnený zvýšiť vždy k 1. januáru každého kalendárneho roka a to v rozsahu zodpovedajúcom nárastu cenovej hladiny v Slovenskej republike vyjadrenej indexom spotrebiteľských cien (CPI) zverejneným Štatistickým úradom SR za predošlý kalendárny rok. Vždy keď Štatistický úrad SR vyhlási nový základ pre index, je Nájomca oprávnený, na základe vlastného uváženia, uplatňovať tento nový základ, a to aj spätne k 1.1. daného kalendárneho roka. Prvé zvýšenie je Nájomca oprávnený vykonať od **01.01.2026**.

Za základ pre výpočet zvýšeného nájomného pre nasledujúci kalendárny rok sa vždy považuje výška naposledy určeného nájomného v príslušnom kalendárnom roku, na zľavy alebo podobné plnenia dohodnuté medzi zmluvnými stranami sa neprihliada. Ak sa nahradí uvedený index zverejňovaný Štatistickým úradom SR iným cenovým indexom alebo indexom zverejneným iným úradom, použije sa na úpravu nájomného tento náhradný index, a ak to nebude možné, použije sa iný obdobný (najpodobnejší) index. Prípadný pokles cenovej hladiny v Slovenskej republike nebude mať na výšku Nájomného vplyv.

4.3. V Nájomnom nie sú zahrnuté:

4.3.1 náklady za Podnájomcom spotrebovanú elektrickú energiu v rámci užívania Predmetu podnájmu (ďalej len „**Prevádzkové náklady za elektrinu**“); Prevádzkové náklady za elektrinu bude Nájomca fakturovať Podnájomcovi podľa Článku V. tejto Zmluvy.

4.3.2 náklady za Podnájomcom spotrebovanú vodu v rámci užívania Predmetu podnájmu (ďalej len „**Prevádzkové náklady za vodu**“); Prevádzkové náklady za vodu bude Nájomca fakturovať Podnájomcovi podľa Článku V. tejto Zmluvy;

4.3.3 náklady na upratovanie spoločných priestorov, zrážkovú vodu a administratívny poplatok za správu meracích zariadení (ďalej len „**Súvisiace náklady a služby**“). Súvisiace náklady a služby bude Nájomca fakturovať Podnájomcovi podľa Článku V. tejto Zmluvy;

(Prevádzkové náklady za elektrinu, Prevádzkové náklady za vodu a Súvisiace náklady a služby ďalej spolu len ako „**Prevádzkové náklady na energie a služby**“).

4.4. Nájomné sa bude platiť po častiach a to v mesačných platbách vždy do 15. dňa daného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa uhradza Nájomné, pričom Nájomca vystaví faktúru za daný mesiac vždy k 1. dňu daného kalendárneho mesiaca so splatnosťou faktúry 15 dní.

4.5. 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.

4.6. Ak Podnájomca neuhradí ktorúkoľvek platbu podľa tejto Zmluvy v lehote splatnosti, môže Nájomca požadovať úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

4.7. Na zabezpečenie Nájomného, Prevádzkových nákladov na energie a služby, resp. akýchkoľvek iných pohľadávok Nájomcu voči Podnájomcovi, ktoré vzniknú z tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou, je Podnájomca povinný zložiť na účet Nájomcu najneskôr do 3 dní odo dňa podpisu tejto Zmluvy finančnú hotovosť vo výške **0,00 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 (emailom) Nájomcu, Depozit doplniť na jeho pôvodnú výšku. V prípade, že Podnájomca Depozit včas nedoplní, Nájomca je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť.

4.8. 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 nedoplatiek Podnájomcu).

4.9. 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 adresu Podnájomcu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy.

#### Článok V.

##### Prevádzkové náklady na energie a služby; hlasové a dátové služby

5.1 Zmluvné strany sa dohodli, že okrem Nájomného je Podnájomca povinný uhrádzať Nájomcovi Prevádzkové náklady za elektrinu podľa skutočnej spotreby nameranej na nainštalovaných podružných meračoch elektrickej energie. Rovnako nie sú v Nájomnom zahrnuté Prevádzkové náklady za vodu, tieto je Podnájomca povinný uhrádzať Nájomcovi podľa skutočnej spotreby nameranej na nainštalovaných podružných vodomeroch.

5.2 Podnájomca je povinný uhrádzať časť celkového nákladu Nájomcu na Súvisiace náklady a služby zodpovedajúcu pomeru výmery Predmetu nájmu k celkovej výmere prenajatých nebytových priestorov nachádzajúcich sa v Budove za daný kalendárny mesiac.

- 5.3 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 Predmete podnájmu.
- 5.4 Podnájomca sa zaväzuje platiť Prevádzkové náklady na energie a služby najneskôr do pätnásteho (15.) dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, za ktorý Podnájomca Prevádzkové náklady na energie a služby uhradza, a to na základe faktúry Nájomcu vystavenej a doručenej Podnájomcovi.
- 5.5 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak dôjde k úprave cien dodávateľov energií, Nájomca je oprávnený jednostranne upraviť výšku úhrad za Prevádzkové náklady na energie a služby podľa cien dodávateľa.
- 5.6 Nezaplatenie Prevádzkových nákladov na energie s služby zo strany Podnájomcu je dôvodom, pre ktorý je Nájomca oprávnený odpojiť Podnájomcu od odberu konkrétnej energie, a to po predchádzajúcom písomnom upozornení (e-mailom) s poskytnutím dodatočnej lehoty na úhradu v dĺžke trvania 7 dní.
- 5.7 V prípade, že sa Podnájomca oneskorí s úhradou na energie a iných nákladov o viac ako 30 dní odo dňa ich splatnosti, Nájomca je oprávnený túto Zmluvu vypovedať s 5-dňovou výpovednou dobou.

#### **Článok VI. Doba podnájmu**

- 6.1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú v trvaní od 1.1.2026 (ďalej len „Doba podnájmu“).
- 6.2. Zmluvný vzťah založený touto Zmluvou zaniká:
  - 6.2.1. písomnou dohodou zmluvných strán,
  - 6.2.2. zánikom Predmetu podnájmu,
  - 6.2.3. písomnou výpoveďou Zmluvy,
  - 6.2.4. odstúpením od Zmluvy.
- 6.3. Nájomca a Podnájomca sú oprávnení túto Zmluvu vypovedať aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná doba je v prípade výpovede danej Podnájomcom dvojmesačná a výpovedná doba je v prípade výpovede danej Nájomcom jednomesačná. Výpovedná doba začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Podnájomca je oprávnený vypovedať Zmluvu bez uvedenia dôvodu najskôr po 2 mesiacoch doby nájmu.
- 6.4. Nájomca je oprávnený túto Zmluvu vypovedať s 5-dňovou výpovednou dobou, ak:
  - 6.4.1. sa Podnájomca dostane do omeškania s plnením akejkoľvek jeho platobnej povinnosti v zmysle ustanovení tejto Zmluvy o viac ako 30 dní; alebo ak
  - 6.4.2. Podnájomca svojím konaním, resp. nekonaním spôsobí škodu na Predmete nájmu, alebo na inom majetku v Areáli Palma, alebo ak v dôsledku konania/nekonania Podnájomcu hrozí vznik škody na Predmete podnájmu, alebo na inom majetku v Areáli Palma, a Podnájomca túto hrozbu neodstráni ani v dodatočnej lehote 15 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia Podnájomcovi; alebo ak
  - 6.4.3. Podnájomca aj napriek písomnému upozorneniu Nájomcu s lehotou 7 dní na nápravu porušuje svoje povinnosti v zmysle tejto Zmluvy; alebo
  - 6.4.4. z ďalších dôvodov uvedených v Zmluve.
- 6.5. Zmluvný vzťah založený touto Zmluvou zaniká odstúpením od tejto Zmluvy zo strany Podnájomcu, ak Nájomca neodovzdá Podnájomcovi Predmet podnájmu vo vzájomne dohodnutom termíne.
- 6.6. Bezodkladne po skončení podnájmu 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 vypratý (zbavený Predmetov donesených do Predmetu podnájmu Podnájmomcom) a upratý. Veci, ktoré sa nachádzali v Predmete podnájmu ku dňu odovzdania Predmetu podnájmu na začiatku podnájmu v zmysle preberacieho protokolu, ktorého súčasťou je fotodokumentácia ku dňu odovzdania Predmetu podnájmu do podnájmu, nie je Podnájomca povinný ku dňu odovzdania Predmetu podnájmu pri skončení nájmu vypratať. Podnájomca však zodpovedá za všetky ostatné veci a predmety, ktoré sa v Predmete podnájmu nachádzajú počas trvania podnájmu a ktoré neboli jeho súčasťou ku dňu odovzdania Predmetu podnájmu podľa preberacieho protokolu.

- 6.7. Podnájomca je povinný uhradiť škody, ktoré vznikli na Predmete podnájmu nad rámec bežného opotrebenia. Za škody sa nepovažujú ani stopy po klincoch, hmoždinkách 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.
- 6.8. 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, druhá zmluvná strana je oprávnená spísať zápisnicu o stave Predmetu podnájmu za účasti notára na náklady zmluvnej strany, ktorá sa nezúčastnila na odovzdaní Predmetu podnájmu. 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 200,- EUR, za každý deň omeškania s poskytnutím súčinnosti (účasť na odovzdaní Predmetu podnájmu, podpísanie protokolu o odovzdaní/ prevzatí Predmetu podnájmu).
- 6.9. 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 Zmluvy, môže Nájomca Predmet podnájmu vypratať na náklady Podnájomcu a hnutelné 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 hnutelných vecí až po zaplatení obvyklého skladného, resp. iných pohľadávok Nájomcu. V prípade, že Podnájomca nezaplatí skladné a neprevezme takto uskladnené hnutelné veci v lehote 60 dní od skončenia podnájmu, Nájomca je oprávnený uskladnené veci predať a z výťažku uspokojiť svoje pohľadávky voči Podnájomcovi a pohľadávky skladného alebo uskladnené veci zničiť, s čím Podnájomca bez výhrad súhlasí.
- 6.10. Odstúpenie od Zmluvy, resp. iný zánik Zmluvy nemá vplyv na právny nárok Nájomcu na zmluvné pokuty podľa tejto Zmluvy.

#### **Článok VII. Zmluvné pokuty**

- 7.1. Ak sa Podnájomca dostane do omeškania s plnením ktoréhokolvek 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.
- 7.2. Nájomca je oprávnený nie však povinný uplatniť si voči Podnájomcovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške 2-mesačného nájomného, a to aj opakovane, ak:
  - 7.2.1. Podnájomca jeho zamestnanci alebo zmluvní partneri alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet podnájmu, napriek písomnému upozorneniu užívajú Predmet podnájmu alebo Areál Palma v rozpore so Zmluvou a Prevádzkovým poriadkom Areálu Palma, resp. ak hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
  - 7.2.2. Podnájomca poruší povinnosť podľa bodu 4.7. tejto Zmluvy (zloženie, resp. doplnenie Depozitu),
  - 7.2.3. Podnájomca poruší povinnosť podľa bodu 2.15 tejto Zmluvy (poistenie),
  - 7.2.4. Podnájomca po čas trvania tejto Zmluvy stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si Predmet podnájmu prenajal.

- 7.3. V prípade, ak Podnájomca nevráti / stratí / pokazí / diaľkové ovládanie od Predmetu podnájmu alebo ho neprimerane opotrebuje / prípadne inak poškodí alebo znefunkční, je Nájomca oprávnený uplatniť si zmluvnú pokutu vo výške 100,- EUR, a to za každé diaľkové ovládanie.
- 7.4. V prípade, ak podnájomca poručí povinnosť podľa bodu 2.21 tejto Zmluvy, je Nájomca oprávnený požadovať od Podnájomcu zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 500,- EUR za každý jednotlivý prípad porušenia tejto povinnosti.
- 7.5. Zmluvnú pokutu je Nájomca povinný uhradiť do pätnásť (15) kalendárnych dní od doručenia písomnej výzvy Nájomcu na zaplataenie.

### **Článok VIII. Záverečné ustanovenia**

- 8.1. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť 01.01.2026.
- 8.2. Všetky zmeny a doplnky k tejto Zmluve je možné uskutočniť len v písomnej forme s podpismi oboch zmluvných strán.
- 8.3. Práva a povinnosti neupravené touto Zmluvou sa spravujú Prevádzkovým poriadkom Areálu Palma, ktorý vypracoval Prenajímateľ. Zmluvné strany súhlasia, že Nájomca je v prípade potreby oprávnený jednostranne dopĺňať, resp. upravovať Prevádzkový poriadok Areálu Palma a Podnájomca sa zaväzuje tieto úpravy rešpektovať a zaviať k ich rešpektovaniu užívateľov Areálu Palma. Prevádzkový poriadok Areálu Palma bol zaslaný v PDF Podnájomcovi e-mailom, pričom Podnájomca týmto potvrdzuje jeho prijatie.
- 8.4. 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 :
- 8.4.1. osobným doručením druhej zmluvnej strane, alebo
- 8.4.2. poštou - formou doporučeného listu. V prípade, že si Podnájomca zásielku neprevezme, za deň doručenia sa považuje deň uloženia zásielky na pošte.
- 8.5. Podnájomca je povinný zachovávať mlčanlivosť o informáciách, skutočnostiach a údajoch, ktoré sú uvedené v tejto Zmluve jej dodatkoch a /alebo prílohách, alebo ktoré sa Podnájomca dozvedel v súvislosti s touto Zmluvou a predzmluvnými rokovaniami (ďalej iba „**Dôverné informácie**“). Záväzok Podnájomcu podľa tohto ustanovenia nezaniká a trvá aj 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.
- 8.6. Ostatné skutočnosti, ktoré nie sú výslovne upravené v texte tejto Zmluvy riadia sa príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky, najmä Občianskym zákonníkom a zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
- 8.7. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, po jednom vyhotovení obdrží každá zo zmluvných strán.
- 8.8. 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.
- 8.9. Prílohou Zmluvy sú:
- príloha č. 1 – špecifikácia Predmetu podnájmu;
- príloha č. 2 – Prevádzkový poriadok Areálu Palma (zaslaný e-mailom v PDF).

V Bratislave, dňa 01.01.2026

V Bratislave, dňa 01.01.2026

**Nájomca:**

**Podnájomca:**

**MLSC s.r.o.**  
Ing. Peter Urbanovský, konaj

**Bratislavské bábkové**  
Ing. Ján Brtiš, riaditeľ