

Zmluva o podnájme

č. SK03/PNZ/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: Ing. Dana Barátová, 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
konajúc: Mgr. Art. Juraj Kukura, riaditeľ
(ďalej len „**Podnájomca**“)
(Podnájomca a Podnájomca spolu ďalej len „**Zmluvné strany**“)

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

Čl. I

Úvodné ustanovenia

1. 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 nebytových priestorov nachádzajúcich sa:
 - 1.1. v objekte označenom ako pekáreň P4, so súpisným číslom: 3316, ktorý je postavený na pozemku parcela registra C, číslo: 13196/24; v tomto objekte je Nájomca oprávnený užívať priestor o celkovej výmere 586 m² (ďalej len „**Budúci priestor**“),

- 1.2. v objekte označenom ako výrobná hala, so súpisným číslom: 10439, ktorý je postavený na pozemku parc. č. 13196/19 (ďalej len „**Budova**“); v tomto objekte je Nájomca oprávnený užívať priestor označený ako č. H.1.02.01 o celkovej výmere **396 m²**, tak ako je to žltou farbou vyznačené v pôdoryse, ktorý je prílohou č. 1 tejto Zmluvy (ďalej len „**Predmet podnájmu**“).
2. Zmluvné strany v súčasnosti medzi sebou rokujú o podmienkach užívania Budúceho priestoru zo strany Podnájomcu, výsledkom rokovaní by malo byť uzatvorenie podnájomnej zmluvy, na základe ktorej bude mať Podnájomca právo užívať Budúci priestor za podmienok a spôsobom ako bude dohodnutý v rokovanej podnájomnej zmluve (ďalej len „**Budúca zmluva**“).
3. Z dôvodu, že:
 - 3.1.1. v Budúcom priestore bude potrebné vykonať zo strany Nájomcu dohodnuté práce a pripraviť Budúci priestor na užívanie pre Podnájomcu,
 - 3.1.2. Podnájomca potrebuje dočasne umiestniť svoje hnuťelné veci aj skôr, ako budú môcť byť umiestnené v Budúcom priestore na základe Budúcej zmluvy,

Zmluvné strany sa dohodli na uzatvorení tejto Zmluvy, na základe ktorej vznikne Podnájomcovi právo dočasne, po dohodnutú dobu, užívať Predmet podnájmu za podmienok, v rozsahu a spôsobom ako je dohodnutý v tejto Zmluve.

Čl. II

Predmet podnájmu a jeho účel

1. Nájomca týmto dáva za podmienok uvedených v tejto Zmluve Podnájomcovi do podnájmu Predmet podnájmu a Podnájomca sa zaväzuje zaplatiť za užívanie Predmetu podnájmu dohodnutú odplatu v čase a spôsobom uvedeným v tejto Zmluve.
2. Podnájomca je oprávnený užívať Predmet podnájmu za účelom uskladnenia hnuťelných vecí potrebných na prevádzkovanie divadla, ktorými sa rozumejú najmä divadelná technika (svetlo, zvuk/audio, a iné vybavenie), kulisy, nábytok a kostýmy (ďalej len „**Účel podnájmu**“).
3. 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 a návštevníkov v Budove. Podnájomca berie na vedomie, že v Budove majú prenajaté nebytové priestory aj iní nájomcovia a zaväzuje sa pri užívaní Predmetu podnájmu nerušiť nad mieru primeranú pomerom, nesťažovať, resp. neznemožňovať ostatným nájomcom užívanie nebytových priestorov, ktoré majú títo nájomcovia v užívaní.

Čl. III

Práva a povinnosti Nájomcu

1. Podnájomca výslovne vyhlasuje, že Predmet podnájmu si riadne s odbornou starostlivosťou prezrel, fyzický a technický stav Predmetu podnájmu mu je dobre známy a zodpovedá tejto Zmluve, a v tomto stave Predmet podnájmu preberá do podnájmu. Pokiaľ nebude medzi Zmluvnými stranami o prevzatí Predmetu podnájmu písaný osobitný preberací protokol, ktorého vzor je uvedený v prílohe č. 3 tejto Zmluvy, platí, že k odovzdaniu Predmetu podnájmu do užívania Podnájomcovi dochádza v deň uzatvorenia tejto Zmluvy; týmto dňom prechádza na Podnájomcu nebezpečenstvo škody na Predmete podnájmu.
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. Náklady na všetky odsúhlasené stavebné úpravy znáša Podnájomca sám, na svoje vlastné náklady. Podnájomca je povinný písomne oznámiť bez zbytočného odkladu každý jednotlivý prípad poškodenia či straty niektorej zo súčastí, príp. príslušenstva Predmetu podnájmu.
3. Podnájomca je povinný riadne a včas uhrádzať Nájomné. Podnájomca je povinný bezodkladne oznámiť Nájomcovi akúkoľvek zmenu skutočností resp. údajov, ktoré sa týkajú Podnájomcu (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.
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 nachádzajúcich sa v Areáli Palma, ktorú spôsobili zamestnanci Podnájomcu alebo osoby, ktoré sa so súhlasom alebo na pokyn Podnájomcu v týchto priestoroch zdržiavali.
 5. Podnájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Nájomcovi potrebu opráv, ktoré má zrealizovať Nájomca a umožniť mu vykonanie týchto ako aj iných nevyhnutných opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením 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 Nájomcovi včas neoznámili. Zmluvné strany sa 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 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 vyúčtuje Nájomca Podnájomcovi po vykonaní opráv a Podnájomca bude povinný uhradiť Nájomcovi tieto náklady bezodkladne po požiadaní, a to na základe riadne vystavenej faktúry.
 6. Podnájomca je povinný bezodkladne po tom, 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, Podnájomca 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 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 nájmu Podnájomca môže užívať Predmet podnájmu aspoň v rozsahu 50%, 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 nad 70 % plochy, ktorákoľvek 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 na opravu, ktorú je povinný vykonať Nájomca, má nárok na náhradu týchto preukázaných nákladov, ak sa oprava vykonala so súhlasom Nájomcu alebo ak Nájomca bez zbytočného odkladu opravu neobstaral, hoci mu Podnájomca písomne oznámil jej potrebu. Podnájomca nemá nárok na náhradu nákladov za také opravy, zmeny alebo úpravy, ktoré neboli vykonané so súhlasom Nájomcu.
 11. Podnájomca je povinný Nájomcovi odovzdať bezodkladne po začatí užívania Predmetu podnájmu náhradné kľúče od všetkých dverí v Predmete podnájmu.
 12. Podnájomca sa zaväzuje, že nebude bez písomného súhlasu Nájomcu zasahovať do rozvodov inžinierskych sietí (napr. voda, elektrina, plyn, kúrenie, a iné) resp. telekomunikačných, počítačových, alebo iných rozvodov, ak sa takéto rozvody a siete 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 alebo na jeho pokyn 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. Podnájomca zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v zmysle príslušných platných

právnych predpisov, ktorými sú najmä: zákon č. 124/2006 Z. z., zákon č. 125/2006 Z. z. a zákon č. 311/2001 Z. z. Zákonník práce.

15. Podnájomca, jeho zamestnanci, ako aj osoby, ktoré sa s jeho súhlasom alebo na jeho pokyn zdržujú v Predmete podnájmu, sú povinní užívať Predmet podnájmu v rozsahu a spôsobom dohodnutom v tejto Zmluve, a v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, normami ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými, najmä však v súlade s právnymi predpismi v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, v oblasti ochrany pred požiarmi, v oblasti ochrany životného prostredia tak, aby nevznikla Nájomcovi ani tretím osobám škoda. Podnájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti ochrany pred požiarmi, bezpečnosti, ochrany zdravia pri práci a požiarnej ochrany, odpadového hospodárstva (likvidácia odpadov, príp. nebezpečného odpadu – povinnosť uzavrieť zmluvy s oprávnenými subjektami na likvidáciu konkrétneho druhu odpadu), prípadne iných predpisov, ktoré majú vzťah k činnosti Podnájomcu v Predmete podnájmu, v zmysle ktorých bude zabezpečovať bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci, požiarnu ochranu v Predmete podnájmu a bude za ne v plnej miere zodpovedať. Za týmto účelom sa Podnájomca zaväzuje zabezpečiť školenia svojich zamestnancov z právnych a ostatných predpisov na zaistenie bezpečnosti na ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarmi v rozsahu vykonávaných činností, lekárske prehliadky, vybavenie osobnými ochrannými pracovnými prostriedkami (ďalej len „OOPP“), oboznámenie s hroziacimi rizikami. Všetky skutočnosti, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť a zdravie osôb alebo majetok, ktorý sa v čase trvania podnájmu bude nachádzať v Predmete podnájmu, je Podnájomca povinný bezodkladne hlásiť Nájomcovi.
16. Podnájomca je povinný na svoje náklady zabezpečiť poistenie svojej zodpovednosti za škodu spôsobenú činnosťou tretím osobám vo výške minimálne 160 000 EUR,. Podnájomca je povinný udržiavať poistenie zodpovednosti za škodu po celú Dobu podnájmu a riadne platiť poistné. Podnájomca je povinný pri podpise Zmluvy a kedykoľvek počas Doby podnájmu na požiadanie Nájomcu predložiť Nájomcovi doklady preukazujúce platnosť a trvanie poistenia zodpovednosti za škodu.

Čl. IV

Práva a povinnosti Nájomcu

1. Nájomca je povinný odovzdať Podnájomcovi Predmet podnájmu v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie v zmysle tejto Zmluvy a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať.
2. Nájomca je oprávnený počas trvania nájmu vykonávať kontroly Predmetu podnájmu v sprievode Podnájomcu alebo ním poverenej osoby. Podnájomca je povinný na požiadanie Nájomcu umožniť vykonanie takejto kontroly najneskôr do 24 hodín od požiadania Nájomcu.

Čl. V

Výška a splatnosť Nájomného

1. Zmluvné strany sa dohodli, že odplata za užívanie Predmet podnájmu (ďalej len „**Nájomné**“) bude nasledovná:
 - 1.1. za obdobie odo dňa uzatvorenia tejto Zmluvy do 31. 08. 2021 vo výške **2,40** EUR,
 - 1.2. za obdobie od 01. 09. 2021 do skončenia podnájmu vo výške **4,80** EUR za 1m² plochy Predmetu podnájmu/ 1 mesiac, čo predstavuje spolu čiastku vo výške **1 900,80** EUR / 1 mesiac (396 m² x 4,80 EUR /1 mesiac).
2. V nájomnom nie je zahrnutá dodávka žiadnych médií, energií ani poskytovanie služieb, tieto si zabezpečuje Podnájomca sám, na vlastné náklady.
3. Nájomné je splatné vopred, vždy do 14. dňa mesiaca, ktorý predchádza kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa platí Nájomné. Prvé Nájomné za obdobie odo dňa uzatvorenia Zmluvy do 31. 08. 2021 (ako je uvedené v ods. 1.1 tohto článku Zmluvy) je Podnájomca povinný zaplatiť do 14 dní od účinnosti tejto Zmluvy.
4. V prípade omeškania Podnájomcu so splnením peňažnej povinnosti je Nájomca oprávnený požadovať úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
5. V prípade, ak bude Podnájomca v omeškaní so zaplatením Nájomného o viac ako 30 dní po lehote splatnosti, je Nájomca oprávnený od tejto Zmluvy bez ďalšieho odstúpiť.
6. 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.gressova@divadloarena.sk

Čl. VI

Doba podnájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, počnúc odo dňa uzatvorenia Zmluvy do 31. 08. 2021 (ďalej len „**Doba podnájmu**“). V prípade, ak Podnájomca nevypracuje Predmet podnájmu do 31. 08. 2021 a súčasne protokolárne neodovzdá Predmet podnájmu Nájomcovi, dochádza automaticky, bez potreby akejkoľvek písomnej zmeny tejto Zmluvy, k predĺženiu Doby podnájmu o ďalší jeden mesiac; k predĺženiu doby podnájmu podľa tohto odseku Zmluvy môže dôjsť aj opakovane.
2. Zmluvný vzťah založený touto Zmluvou zaniká:
 - 2.1. písomnou dohodou Zmluvných strán,
 - 2.2. zánikom Predmetu podnájmu,
 - 2.3. písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo Zmluvných strán,
 - 2.4. odstúpením od Zmluvy z dôvodov uvedených v tejto Zmluve,
 - 2.5. uzatvorením Budúcej zmluvy.
3. Zmluvné strany sú oprávnené túto Zmluvu vypovedať z dôvodov podľa Zákona, z dôvodov dojednaných v tejto Zmluve, alebo aj bez uvedenia dôvodu. Ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak, výpovedná lehota je dvojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane.
4. 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 nájmu musí byť vypratý a vyčistený. Podnájomca je povinný uhradiť škody, ktoré vznikli na Predmete podnájmu nad rámec bežného opotrebenia. Za škody sa nepovažujú stopy po klincech, hmoždinkách a obdobné stopy na stenách Predmetu podnájmu. Pokiaľ nebude dohodnuté inak, Podnájomca nie je povinný opraviť steny Predmetu podnájmu, resp. obstaráť alebo zabezpečiť náter stien.
5. Za deň vrátenia Predmetu podnájmu sa považuje deň, v ktorom Zmluvné strany spisali protokol o odovzdaní Predmetu podnájmu. V prípade, že ktorákoľvek zo Zmluvných strán 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 tej Zmluvnej strany, ktorá sa nezúčastnila na odovzdaní Predmetu podnájmu. Ak sa avizovaného odovzdania Predmetu podnájmu nezúčastní ktorákoľvek zo Zmluvných strán resp. ním poverená osoba ani do 48 hodín odo dňa skončenia podnájmu, druhá Zmluvná strana je oprávnená od tej Zmluvnej strany, ktorá súčinnosť neposkytuje, požadovať zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 200,- EUR, za každý deň omeškania s poskytnutím súčinnosti (účasť na odovzdaní Predmetu podnájmu, podpísanie protokolu o odovzdaní/ prevzatí Predmetu podnájmu).
6. V prípade, ak sa odovzdania Predmetu podnájmu bezdôvodne nezúčastní Podnájomca alebo Predmet podnájmu riadne nevypracuje, Nájomca je oprávnený požadovať mesačné Nájomné uvedené v článku V ods. 1.2 tejto Zmluvy až do dňa vypratania Predmetu podnájmu, pričom po uplynutí 10 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 neprevzme 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. VIII

Zmluvné pokuty

1. Nájomca je oprávnený, nie však povinný, uplatniť si voči Podnájomcovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške dvojmesačného Nájomného ako je uvedené v článku V, ods. 1.2 tejto Zmluvy, a to aj opakovane, ak:
 - 1.1. Podnájomca, jeho zamestnanci alebo zmluvní partneri, alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet podnájmu, napriek upozorneniu užívajú Predmet podnájmu, alebo Budovu, alebo Areál Palma v rozpore so Zmluvou, resp. ak hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - 1.2. Podnájomca poruší povinnosť mať platné poistenie zodpovednosti za škodu.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že ak Podnájomca z dôvodov na jeho strane neuzatvorí s Nájomcom v termíne do 31. 08. 2021 Budúcu zmluvu, na základe ktorej vznikne Podnájomcovi právo odplatne užívať Budúci priestor, Nájomca je oprávnený uplatniť voči Podnájomcovi právo na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 60 000 EUR (ďalej len „**Pokuta**“). Nájomcovi nevzniká nárok na úhradu Pokuty v prípade, ak sa Budúca zmluva neuzatvorí do 31. 08. 2021 z dôvodov na strane Nájomcu, takýmto dôvodom však nebude stav Budúceho priestoru alebo z dôvodu, že Nájomca nebude oprávnený prenechať Podnájomcovi Budúci priestor do podnájmu. Podnájomca vyhlasuje, že výšku Pokuty považuje za primeranú nakoľko si je vedomý, že užívanie Predmetu podnájmu za zvýhodnených podmienok dohodnutých v tejto Zmluve mu bolo umožnené len za predpokladu, že dôjde k uzatvoreniu Budúcej zmluvy; Podnájomca si je súčasne vedomý, že s prípravou Budúceho priestoru pre účely jeho užívania zo strany Podnájomcu vznikajú Nájomcovi ďalšie podstatné náklady, pričom ide o špecifické úpravy Budúceho priestoru realizované na základe požiadaviek Podnájomcu, ktoré by nebolo možné použiť pre iného komerčného nájomcu. Podnájomca sa preto zaväzuje a ubezpečuje Nájomcu, že nebude voči Nájomcovi v budúcnosti uplatňovať akékoľvek práva a nároky ani vykonávať žiadne kroky, ktorými by rozporoval platnosť dohody o Pokute a/alebo ktorými by rozporoval dohodnutú výšku Pokuty. V prípade porušenia záväzku Podnájomcu, ako je uvedený v predchádzajúcej vete, je Podnájomca povinný na požiadanie Nájomcu doplatiť nájomné za obdobie odo dňa uzatvorenia Zmluvy do 31 .08. 2021 vo výške 3 801,60 EUR bezodkladne po požiadaní Nájomcu.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že ak Budúca zmluva nebude uzatvorená ani do 15. 10. 2021 z dôvodov na strane Nájomcu ako sú definované v ods. 2 tohto článku Zmluvy, je Podnájomca oprávnený túto Zmluvu vypovedať.

Čl. IX

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení podľa § 47a Občianskeho zákonníka.
2. Všetky zmeny a doplnky k tejto Zmluve je možné uskutočniť len v písomnej forme s podpismi oboch Zmluvných strán.
3. Práva a povinnosti neupravené touto Zmluvou sa spravujú Občianskym zákonníkom, Zákonom a Prevádzkovým poriadkom Areálu Palma. Zmluvné strany súhlasia, že Nájomca je v prípade potreby oprávnený jednostranne dopĺňať, resp. upravovať Prevádzkový poriadok, ktorého znenie je prílohou č. 2 tejto Zmluvy, momentom oznámenia zmien a doplnení sa stávajú tieto pre Podnájomcu záväznými.
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:
 - 4.1. osobným doručením druhej Zmluvnej strane, alebo
 - 4.2. poštou - formou doporučeného listu.

Zásielka sa považuje za riadne doručeníu v deň doručenia zásielky adresátovi, ak bola zásielka doručená osobne, poštou alebo kuriérskou službou (formou doporučenej zásielky) alebo ak adresát odmietne zásielku prevziať, dňom odmietnutia prevzatia zásielky.
5. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, po jednom vyhotovení obdrží každá zo zmluvných strán.
6. Prílohou Zmluvy sú:

príloha č. 1 - Pôdorys Predmetu podnájmu

príloha č. 2 – Prevádzkový poriadok Areálu Palma

príloha č. 3 – Preberací protokol

V Bratislave, dňa

V, dňa

Nájomca:

Podnájomca:

Lis Anker, s.r.o.

Divadlo ARÉNA

Ing. Dana Barátová, konateľ

Mgr. Art. Juraj Kukura, riaditeľ

Ing. Jozef Husarčík, konateľ