

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v zmysle § 13 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov medzi:

Prenajímateľ: Slovenská republika - Slovenské národné divadlo
Sídlo: Pribinova 17, 819 01 Bratislava 111
IČO: 00 164 763
DIČ: 2020829954
IČ pre DPH: SK 2020829954
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
Zastúpené: Mgr. art. Marián Chudovský, generálny riaditeľ SND
 Bc. Daniel Rabina, riaditeľ Centra marketingu SND
 (ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: TAJPAN s.r.o.
Sídlo: Vážska 1, 821 07 Bratislava
IČO: 35 910 828
DIČ: 2021915357
IČ pre DPH: SK2021915357
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
Zastúpený: Ing. Stanislav Nevlačil, konateľ
Zapísaný: Obchodný register OS Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 34109/B
 (ďalej len „nájomca“)

1 Úvodné ustanovenia

- 1.1 Prenajímateľ je správcom novej budovy SND nachádzajúcej sa na Pribinovej ulici v Bratislave, ktorá je vo vlastníctve Slovenskej republiky (ďalej len „**nová budova SND**“). Nová budova SND so súpisným č. 7272 je postavená na parc. č. 9155/4 k. ú. Staré Mesto a parc. č. 9182/19 k. ú. Nivy a je zapísaná na listoch vlastníctva č. 3957 a 8494 vydaných Správou katastra pre hl. mesto SR Bratislavu.
- 1.2 Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený novú budovu SND alebo jej časť dať do nájmu nájomcovi.
- 1.3 Nájomca vyhlasuje, že má záujem v novej budove SND v Bratislave zorganizovať **kongres Slovenskej kardiologickej spoločnosti v dňoch 9. až 12. októbra 2013 s občerstvením.**

2 Predmet a účel nájmu

- 2.1 Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi do krátkodobého užívania nebytové priestory v novej budove SND špecifikované v bode 2.2 tohto článku (ďalej len „**predmet nájmu**“) za účelom realizovania **kongresu Slovenskej kardiologickej spoločnosti v dňoch 9. až 12. októbra 2013 s občerstvením**. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať v súlade s touto zmluvou a zaplatiť prenájomiteľovi dohodnuté nájomné.
- 2.2 Špecifikácia nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu:
- a) Spoločné priestory na 2., 3. a 4. NP na strane opery a baletu;
Spoločné priestory na 2., 3. a 4. NP na strane činohry;
 - b) Exkluzívny nájom Novej budovy SND, zahŕňajúci nasledovné priestory:
 - 1) Sála opery a baletu;
 - 2) Sála činohry;
 - 3) Štúdio;
 - 4) Dvorana;
 - 5) Spoločné priestory na 2., 3. a 4. NP na strane opery a baletu;
 - 6) Spoločné priestory na 2., 3. a 4. NP na strane činohry;
 - 7) VIP salónik Opery a baletu,
 - 8) VIP salónik Činohry;
 - 9) Modrý salónik;
 - 10) Výstavná sieň;
 - 11) Šatne pre hostí prislúchajúce k Sále opery a baletu;
 - 12) Šatne pre hostí prislúchajúce k Sále činohry;
 - 13) Šatne pre organizátora, catering, a účinkujúcich;
 - 14) Sociálne zariadenia prislúchajúce k Sále opery a baletu;
 - 15) Sociálne zariadenia prislúchajúce k Sále činohry;
 - 16) 10 parkovacích miest v garáži SND.
 - c) Štúdio;
 - d) Spoločné priestory na 2., 3. a 4. NP na strane činohry.
- 2.3 Prenajímateľ sa zaväzuje spolu s nájomom poskytnúť a zabezpečiť nájomcovi aj obvyklé plnenia spojené s nájomom nebytových priestorov, a to dodávku elektrickej energie na bežné použitie (osvetlenie priestorov), studenej a teplej vody od konečného dodávateľa služieb.
- 2.4 V priestoroch predmetu nájmu nesmú byť použité elektrické zariadenia, ako sú napr. svetelné projekcie, dodatočné osvetlenie reflektorom, použitie svetelných efektov, reprodukováná hudba na samostatné pripojenie (nástroje, reproduktory a pod.). Tieto je možné použiť len s predchádzajúcim súhlasom prenájomiteľa na základe osobitnej dohody. V prípade, že nájomca bez súhlasu a osobitnej dohody s prenájomiteľom poruší zákaz podľa predchádzajúcej vety je povinný zaplatiť prenájomiteľovi za každú hodinu porušenia zákazu zmluvnú pokutu v sume 1.660,- € (slovom: jedentisícšesťstošesťdesiat eur).
- 2.5 V prípade súhlasu udeleného podľa bodu 2.4 tohto článku nesmú byť elektronické zariadenia ani iné zariadenia alebo konštrukcie umiestnené v priestoroch únikových východov, ktoré sa nachádzajú po oboch stranách hlavného vstupu do novej budovy SND na 2. NP. V prípade porušenia tohto zákazu je nájomca povinný zaplatiť prenájomiteľovi zmluvnú pokutu vo výške 1.660,- € (slovom: jedentisícšesťstošesťdesiat eur).

- 2.6 Prenajímateľ umožní nájomcovi vstup do prenajatých priestorov podľa bodu 2.2 tohto článku za účelom prípravy, realizácie a demontáže podujatia na základe špecifikácie podľa článku 3 bod 3.1 tejto zmluvy. Pri vstupe je nájomca povinný:
- a) dodržiavať ustanovenia tejto zmluvy,
 - b) riadiť sa pokynmi prenajímateľa, ktoré nie sú v rozpore s touto zmluvou,
 - c) každý vstup a rozsah priprav vopred konzultovať s prenajímateľom,
 - d) doručiť zoznam osôb oprávnených vstupovať do zázemia prenajímaných priestorov,
 - e) doručiť zoznam kontaktných osôb zodpovedných za priebeh podujatia,
 - f) vopred dohodnúť využitie divadelného bufetu pre občerstvenie oprávnených osôb, ktoré majú umožnený vstup do divadla.

3 Trvanie nájmu

3.1 Zmluvné strany sa dohodli:

a) prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu špecifikovaný v článku 2 bod 2.2 písm. a) tejto zmluvy do užívania za účelom prípravy a demontáže kongresových stánkov v termínoch presne časovo vymedzených pre prípravu a demontáž podľa nasledovného harmonogramu:

- príprava: od 15:00 hod. dňa 9. októbra 2013 do 10:00 hod. dňa 12. októbra 2013
- demontáž: v spoločných priestoroch na 2., 3. a 4. NP na strane opery a baletu:
od 22:00 hod. dňa 11. októbra 2013 do 08:00 hod. dňa 12. októbra 2013

Okamihom skončenia demontáže podľa tohto harmonogramu musí byť prenajatý priestor vyprázdnený a uprataný.

b) prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu špecifikovaný v článku 2 bod 2.2 písm. b), tejto zmluvy do užívania na dobu určitú za účelom samotnej realizácie podujatia, a to od 10.00 hod. dňa 10. októbra 2013 do 22.00 hod. dňa 11. októbra 2013 s tým, že podujatie v týchto priestoroch bude ukončené do 19.30 hod. dňa 11. októbra 2013 a táto časť predmetu nájmu bude vyprázdnená s výnimkou podľa písm. a), c) a d) bodu 3.1 tohto článku do 22.00 hod. dňa 11. októbra 2013. Okamihom skončenia nájmu musí byť prenajatý priestor vyprázdnený a uprataný.

c) prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu špecifikovaný v článku 2 bod 2.2 písm. c), tejto zmluvy do užívania na dobu určitú za účelom realizácie a demontáže časti podujatia, a to od 22.00 hod. dňa 11. októbra 2013 do 13.00 hod. dňa 12. októbra 2013 s tým, že podujatie v týchto priestoroch bude ukončené do 12.00 hod. dňa 12. októbra 2013 a táto časť predmetu nájmu bude vyprázdnená do 13.00 hod. dňa 12. októbra 2013. Okamihom skončenia nájmu musí byť prenajatý priestor vyprázdnený a uprataný.

d) prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu špecifikovaný v článku 2 bod 2.2 písm. d), tejto zmluvy do užívania na dobu určitú za účelom realizácie a demontáže časti podujatia, a to od 08.00 hod. dňa 12. októbra 2013 do 15.00 hod. dňa 12. októbra 2013 s tým, že podujatie v týchto priestoroch bude ukončené do 12.30 hod. dňa 12. októbra 2013 a táto časť predmetu nájmu bude vyprázdnená do 15.00 hod. dňa 12. októbra 2013. Okamihom skončenia nájmu musí byť prenajatý priestor vyprázdnený a uprataný.

- 3.2 O odovzdaní a prevzatí priestorov pri začatí nájmu bude spísaný protokol, ktorý podpíšu prenajímateľ a nájomca. Protokol o odovzdaní a prevzatí priestorov pripraví prenajímateľ a bude obsahovať najmä čas prevzatia priestorov a prípadné uvedenie zistených závad. Pri ukončení nájmu sa tieto ustanovenia použijú primerane.

- 3.3 Nájomca je povinný vrátiť všetky zapožičané kľúče od prenajatých priestorov okamihom skončenia nájmu. Za každý nevrátený kľúč je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi náhradu v sume nákladov na ich opätovnú výrobu alebo na výmenu zámky.
- 3.4 Prenajímateľ odovzdá nájomcovi prenajatý priestor uprataný a vyčistený vrátane toaliet vybavených všetkými potrebnými hygienickými potrebami. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné znečistenie prenajatého priestoru po jeho odovzdaní nájomcovi. V prípade potreby môže prenajímateľ zabezpečiť nájomcovi upratanie priestorov a doplnenie hygienických potrieb na toaletách aj po ich odovzdaní, avšak na základe osobitnej dohody a za úhradu.

4 Nájomné a úhrada za služby spojené s nájomom

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za užívanie predmetu nájmu vo výške **62.930,- €** (slovom: **šesťdesiatdvatisícdeväťstotridsať eur**). Prenájom je oslobodený od DPH. Nájomné zahŕňa aj platbu za služby spojené s nájomom nebytových priestorov uvedené v článku 2 bod 2.3 tejto zmluvy.
- 4.2 Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu v čase dohodnutom v článku 3 bode 3.1 tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplataenie zmluvnej pokuty za každú aj začatú hodinu omeškania s odovzdaním predmetu nájmu vo výške **1.660,- €** (slovom: **jedentisícšesťstošesťdesiat eur**).
- 4.3 Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi 80% dohodnutej výšky nájomného najneskôr do 10 dní od doručenia faktúry vystavenej prenajímateľom, no najneskôr 14 dní pred začatím nájmu pričom prenajímateľ je oprávnený vystaviť faktúru bezodkladne po uzatvorení tejto zmluvy. Nájomné je uhradené dňom jeho pripísania na účet prenajímateľa. Zvyšných 20% nájomného bude uhradených na základe doručenej faktúry najneskôr do 14 dní po ukončení kongresu, pričom prenajímateľ je oprávnený vystaviť túto faktúru ihneď po skončení nájmu.
- 4.4 Ak nájomca neuhradí prenajímateľovi nájomné najneskôr v lehote podľa bodu 4.3 tohto článku zmluvy je prenajímateľ oprávnený okamžite jednostranne, bez akéhokoľvek písomného alebo iného upozornenia, odstúpiť od tejto zmluvy.

5 Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

- 5.1 Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v čase začatia nájomného vzťahu podľa článku 3 bodu 3.1 tejto zmluvy, v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca týmto vyhlasuje, že sa oboznámil s vybavením a priestormi, ktoré sú predmetom nájmu a vyhlasuje, že sú spôsobilé na užívanie na dohodnutý účel nájmu.
- 5.2 Prenajímateľ nezodpovedá za prípadnú škodu vzniknutú na vnesenom majetku nájomcu prípadne tretích osôb do predmetných nebytových priestorov. Nájomca nesmie prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu, výpožičky alebo iného užívania tretej osobe. Týmto ustanovením nie je dotknuté právo nájomcu realizovať podujatie prostredníctvom tretích osôb (napr. agentúry, resp. subdodávateľov).
- 5.3 Nájomca sa zaväzuje odovzdať harmonogram prípravných prác, realizácie kongresu ako i jeho demontáže najneskôr 20 dní pred začiatkom podujatia. Harmonogram bude následne konzultovaný oboma zmluvnými stranami, tak aby mohol byť odsúhlasený najneskôr 5 dní pred začiatkom podujatia.
- 5.4 Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady odvoz všetkých odpadkov, vrátane obalov z jedál a nápojov, z novej budovy SND vzniknutých v súvislosti s realizovaním podujatia.

- 5.5 Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len v rozsahu a na účel dohodnutý touto zmluvou a tak, aby žiadnym spôsobom nebolo poškodené dobré meno prenajímateľa.
- 5.6 Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu, ani podujatie ktoré sa v ňom uskutoční, nevyužije na účely propagácie politických strán a politických hnutí, resp. iné aktivity, ktoré s podujatím bezprostredne nesúvisia; zároveň sa zaväzuje, že neumiestní v prenajatých priestoroch akékoľvek vizuálne alebo zvukové reklamné a iné materiály, ktoré by propagovali politické strany a hnutia, alebo ktoré by mohli poškodiť meno prenajímateľa. V prípade porušenia tohto záväzku má prenajímateľ nárok od nájomcu na úhradu zmluvnej pokuty, ktorá je dohodou strán stanovená vo výške 1.660,- € (slovom: jedentisícšesťstošesťdesiat eur).
- 5.7 Nájomca je povinný užívať predmet nájmu starostlivo tak, aby na predmete nájmu ani na interiéri budovy nevznikla škoda. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikne prenajímateľovi v čase poskytnutia predmetu nájmu, bez ohľadu na to, či ju spôsobil nájomca alebo iné osoby, ktorým nájomca umožní vstup do týchto priestorov. Nájomca je povinný na vlastné náklady odstrániť škody, ktoré vzniknú jeho zavinením alebo inými osobami, ktorým nájomca umožní vstup do týchto priestorov, na predmete nájmu v čase užívania a to do 3 dní odo dňa skončenia nájmu, ak si povaha poškodenia nevyžiada z objektívnych dôvodov na odstránenie škody dlhší čas. V prípade, že škoda nebude nájomcom odstránená v dohodnutom termíne a nájomca ani do 7 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy na náhradu škody v peniazoch nenahradí prenajímateľovi škodu v peniazoch, má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 3.000,- € (slovom: tritisíc eur).
- 5.8 Nájomca berie na vedomie, že nie je možné presúvať zeleň, ktorá sa nachádza v interiéri divadla. Rovnako nájomca musí vylúčiť tepelný vplyv elektronických zariadení, ktoré využíva v čase nájmu, na zeleň. V prípade, že príde k poškodeniu zelene počas doby nájmu, je nájomca povinný uhradiť škodu v plnej výške.
- 5.9 Nájomca je oprávnený zabezpečiť občerstvenie v nebytových priestoroch špecifikovaných v čl. 2, bod 2.2, písm a) a písm b), číslo 4) a 9) tejto zmluvy formou cateringu, donášky občerstvenia, prostredníctvom tretej osoby. Nájomca je povinný vopred písomne informovať prenajímateľa o tom, kto bude v predmetných priestoroch zabezpečovať catering a v akých časových rozpätiach bude catering poskytovaný. Nájomca týmto berie na vedomie, že predmetné priestory nie sú vybavené potrebným technologickým zariadením a vybavením, aké je obvyklé pre takéto priestory, a z tohto dôvodu nemôže byť v predmetných priestoroch tepelne upravované a pripravované jedlo, okrem jeho konečnej úpravy, nemôže sa v týchto priestoroch umývať použitý riad, a preto musí byť v takomto stave odnesený a pod.
- 5.10 Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za konanie spoločnosti, ktorá pre jeho potreby zabezpečuje catering. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby cateringová spoločnosť vypratala priestory nájmu najneskôr do okamihu ukončenia nájmu.
- 5.11 Nájomca je povinný v prípade potreby manipulovania s inštalovanými výstavami vo foyer vopred na to upozorniť prenajímateľa a vyžiadať si jeho písomný súhlas, či je manipulácia prípustná. V prípade udeleného súhlasu ďalej dbať na to, aby sa vystavené exponáty nepoškodili a po skončení nájmu nainštalovať vystavené exponáty do pôvodného stavu na vlastné náklady najneskôr do doby vypratania priestoru po nájme. V prípade poškodenia vystavených exponátov hradí nájomca náklady vo výške spôsobenej škody. V prípade nenávratenia vystavených exponátov do ich pôvodného stavu, má prenajímateľ právo si účtovať zmluvnú pokutu vo výške 1.000,- eur (slovom: jedentisíc eur). V prípade, že nájomca nemôže vystavené exponáty umelecky nainštalovať do pôvodného stavu a SND vzniknú tieto náklady opakovane, nájomca tieto náklady uhradí na základe dohody.

- 5.12 Nájomca je povinný dodržiavať a zabezpečiť všetky povinnosti vyplývajúce z platných právnych predpisov o ochrane zdravia, požiarnej ochrane a bezpečnosti pri práci; nájomca berie na vedomie, že uhradí všetky nároky tretích osôb, ktoré by vznikli nedodržaním týchto predpisov nájomcom. Nájomca sa zaväzuje riadiť pokynmi prenajímateľa.
- 5.13 Nájomca vyhlasuje, že si splnil svoju oznamovaciu povinnosť o používaní diel autorov podľa zákona č. 618/2003 Z. z. o autorskom práve a právach súvisiacich s autorským právom v znení neskorších predpisov (SOZA, LITA, autori a pod.).

6 Osobitné ustanovenia

- 6.1 Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavebným a technickým stavom predmetu nájmu a vyhlasuje, že predmet nájmu je spôsobilý na dohodnuté užívanie podľa tejto zmluvy.
- 6.2 Prenajímateľ si vyhradzuje právo odstúpiť od tejto zmluvy s okamžitou účinnosťou pred začatím nájmu v prípade udalosti spôsobených vyššou mocou, vážnymi prevádzkovo-organizačnými ťažkosťami, haváriou, resp. nefunkčnosťou technologických zariadení; v takomto prípade nemá nájomca nárok na akékoľvek odstupné alebo náhradu škody a prenajímateľ vydá nájomcovi uhradené nájomné, ak bolo zaplatené.
- 6.3 Ak nájomca z akýchkoľvek dôvodov, okrem prípadov vyššej moci, prenájom neuskutoční, je povinný uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške nájomného podľa článku 4 bod 4.1 tejto zmluvy.
- 6.4 Prenajímateľ sa zaväzuje nájomcovi dodať zoznam potrebného technického a organizačno-pomocného personálu, ktorý zabezpečí počas doby nájmu techniku, požiarnu službu, uvádzačky, šatniarky, upratovačky, kontaktné osoby a produkčné zabezpečenie. Potrebný počet osôb a časový harmonogram potreby týchto osôb bude následne konzultovaný zmluvnými stranami; za prenajímateľa sú v tejto veci oprávnení konať vedúci technickej prevádzky SND a manažér prenájmov. Odmeňovanie a časová potreba technického a organizačno-pomocného personálu ako aj uzatvorenie dohôd s jednotlivcami, na základe ktorých budú plniť príslušné úlohy technického a organizačno-pomocného personálu, je povinnosťou nájomcu.
- 6.5 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený domáhať sa voči nájomcovi okrem zaplatenia zmluvnej pokuty podľa tejto zmluvy aj náhrady škody presahujúcej zmluvnú pokutu, ktorá bola spôsobená porušením povinnosti, na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta.

7 Skončenie a zánik nájmu

- 7.1 Nájom sa skončí uplynutím času, na ktorý bol nájom dojednaný.
- 7.2 Nájomca je povinný riadne odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v dohodnutom čase, bez vnesených vecí nájomcu a v pôvodnom stave, s odvezeným odpadom bez potreby upratania prenajatých priestorov prenajímateľom. V prípade nesplnenia tohto ustanovenia má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 3.000,- € (slovom: tritisíc eur).

8 Spoločné a záverečné ustanovenia

- 8.1 Túto zmluvu je možné meniť len písomnou dohodou zmluvných strán.

- 8.2 Na práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa použijú príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov.
- 8.3 Ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy stane z dôvodu legislatívnych zmien neplatné, zmluvné strany sa zaväzujú zmluvu v tej časti zmeniť. Aj bez uskutočnenia zmeny zostávajú ostatné ustanovenia tejto zmluvy účinné.
- 8.4 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej uzavretia a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa osobitného predpisu (zákon č. 211/2000 Z. z.).
- 8.5 Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých po dve vyhotovenia obdržia zmluvné strany. Obe zmluvné strany týmto vyhlasujú, že si zmluvu pred jej podpisom prečítali, s jej obsahom súhlasia a že bola uzatvorená na základe ich skutočnej a slobodnej vôle, bez akéhokoľvek nátlaku, na znak čoho ju potvrdzujú svojimi podpismi.

V Bratislave, dňa
Za prenajímateľa:

V Bratislave, dňa
Za nájomcu:

.....
Mgr. art. Marián Ohudovský
generálny riaditeľ SND

.....
ing. Stanislav Nevlačil
konateľ
TAJPAN s.r.ô.

.....
Bc. Daniel Rabina
riaditeľ Centra marketingu SND