

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

Zastúpené: Mgr.art. Marián Chudovský, generálny riaditeľ SND
Bc.Daniel Rabina, riaditeľ Centra marketingu SND
(ďalej len „**prenajímateľ**“)

a

Nájomca: MONARCH, akciová spoločnosť
Sídlo: Drotárska cesta 56, 811 02 Bratislava
IČO: 31 325 645

Zastúpený: Ing. Peter Princ – predseda predstavenstva
Zapísaný: Obchodný register OS Bratislava I., oddiel: Sa, vložka č.: 446/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 v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, pre okres: Bratislava I, obec: BA – m.č. STARÉ MESTO, k.ú.: Staré Mesto .
- 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 podujatie „**Ceny Nadácie Tatra banky za umenie 2013**“, ktoré sa uskutoční dňa 23.11.2013 s následnou recepciou od 20.15 hod. dňa 23.11.2013 do 04,00 hod. dňa 24.11.2013 (ďalej v texte len „**podujatie**“).

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 podujatia „Ceny Nadácie Tatra banky za umenie 2013“ a následnej recepcie. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať v súlade s touto zmluvou a zaplatiť prenájomateľovi dohodnuté nájomné.
- 2.2 Špecifikácia nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu:
- a) Sála opery a baletu;
 - b) Dvorana;
 - c) Spoločné priestory na 2., 3. a 4. NP na strane opery a baletu vrátane bočného baru na 3.NP;
 - d) Spoločné priestory na 2., 3. a 4. NP na strane činohry;
 - e) Šatne pre hostí prislúchajúce k Sále opery a baletu;
 - f) Šatne pre organizátora, catering, a účinkujúcich;
 - g) Maskérňu v zázemí opery a baletu;
 - h) Kostymérňu v zázemí opery a baletu;
 - i) Sociálne zariadenia prislúchajúce k Sále opery a baletu;
 - j) Sociálne zariadenia prislúchajúce k Sále činohry;
 - k) Vstupný priestor do SND a exteriér pred SND;
 - l) VIP salónik Opery a baletu
 - m) VIP salónik 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/, dodávku 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.) . Zariadenia je možné použiť len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenájomateľa na základe osobitnej dohody. V prípade, že nájomca bez súhlasu a osobitnej dohody s prenájomateľom poruší zákaz podľa tohto bodu je povinný zaplatiť prenájomateľovi 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 prenájomateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1.660,- € (slovom: jedentisícšesťstošesťdesiat eur).
- 2.6 Prenajímateľ umožní nájomcovi, zamestnancom nájomcu, zmluvným partnerom nájomcu a ich zamestnancom podieľať sa na príprave, zabezpečení a organizácii podujatia vstup do prenajatých priestorov podľa bodu 2.2 písm. a), i), j) a k) tohto článku za účelom prípravy podujatia dňa 21.11.2013 od 08.00 hod., vstup do prenajatých priestorov podľa bodu 2.2 písm. b) až h) tohto článku za účelom prípravy podujatia dňa 22.11.2013 od 08.00 hod. a vstup do prenajatých priestorov podľa bodu 2.2. písmeno l), m) tohto článku za účelom prípravy podujatia dňa 22.11.2013 od 20,00 hod. Pri vstupe je nájomca povinný:
- a) dodržiavať ustanovenia tejto zmluvy,
 - b) riadiť sa pokynmi prenájomateľa, ktoré nie sú v rozpore s touto zmluvou,
 - c) každý vstup a rozsah príprav vopred konzultovať s prenájomateľom,
 - 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, že nájom priestorov špecifikovaných v článku 2 bod 2.2 písm. a), i), j) a k) tejto zmluvy sa uzatvára na dobu určitú, a to od 08.00 hod. dňa 21. novembra 2013 do 07.00 hod. dňa 24. novembra 2013 s tým, že podujatie v týchto priestoroch bude ukončené do 22.00 hod. dňa 23. novembra 2013 a táto časť predmetu nájmu bude vyprázdnená do 07.00 hod. dňa 24. novembra 2013. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom priestorov špecifikovaných v článku 2 bod 2.2 písm. b) až h) tejto zmluvy sa uzatvára na dobu určitú, a to od 08.00 hod. dňa 22. novembra 2013 do 08.00 hod. dňa 24. novembra 2013 s tým, že podujatie v týchto priestoroch bude ukončené do 04.00 hod. dňa 24. novembra 2013 a táto časť predmetu nájmu bude vyprázdnená do 08.00 hod. dňa 24. novembra 2013. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom priestorov špecifikovaných v článku 2 bod 2.2 písm. l), m) sa uzatvára na dobu určitú, a to od 20,00 hod. dňa 22. novembra 2013 do 24,00 hod. dňa 23. novembra 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 po skončení nájmu vrátiť všetky zapožičané kľúče od prenajatých priestorov. 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 nájmom

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za užívanie predmetu nájmu počas celej doby trvania nájmu vo výške **35.593,92 €** (slovom: tridsaťpäťtisícpäťstodeväťdesiattri eur a deväťdesiatdva centov). Nájomné je oslobodené od DPH.
- 4.2. Nájomca je tiež povinný zaplatiť za služby spojené s nájmom nebytových priestorov uvedené v článku 2 bod 2.3 tejto zmluvy sumu vo výške 6.700,- € (slovom: šesťtisíc sedemsto eur) bez DPH. K tejto sume bude účtovaná DPH v zmysle platných právnych predpisov.
- 4.3 Ak nájomca pri ukončení nájmu neodovzdá prenajímateľovi predmet nájmu v čase dohodnutom v článku 3 bode 3.1 tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty za každú aj začatú hodinu omeškania s odovzdaním predmetu nájmu vo výške 1.660,- € (slovom: jedentisícšesťstošesťdesiat eur).
- 4.4 Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi bezhotovostne nájomné a úhradu za služby spojené s nájmom podľa bodov 4.1 a 4.2 tejto Zmluvy na základe faktúry vystavenej

prenajímateľom najneskôr 5 dní pred začatím nájmu, pričom prenájomca je oprávnený vystaviť faktúru bezodkladne po uzatvorení tejto zmluvy. Nájomné a úhrada za služby spojené s užívaním sú uhradené dňom jeho pripísania na účet prenájomcu.

- 4.5 Ak nájomca neuhradí prenájomcovi nájomné alebo úhrady za služby spojené s nájmom najneskôr v lehote podľa bodu 4.4 tohto článku zmluvy je prenájomca oprávnený okamžite jednostranne, bez akéhokoľvek písomného alebo iného upozornenia, odstúpiť od tejto zmluvy.

5 Práva a povinnosti prenájomcu 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 ako zmluvných partnerov nájomcu podieľajúcich sa na príprave, zabezpečení a organizácii podujatia (napr. agentúry, resp. subdodávateľov).
- 5.3 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.
- 5.4 Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len v rozsahu a na účel dohodnutý touto zmluvou a tak, aby žiadnym spôsobom nebolo poškodené dobré meno prenájomcu.
- 5.5 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 prenájomcu. V prípade porušenia tohto záväzku má prenájomca nárok od nájomcu na úhradu zmluvnej pokuty, ktorá je dohodou strán stanovená vo výške 3.000,- € (slovom: tritisíc eur).
- 5.6 Nájomca je povinný užívať predmet nájmu starostlivo tak, aby na predmete nájmu ani na interiéri budovy nevznikla škoda. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikne prenájomcovi 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 pracovných 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 prenájomcovi škodu v peniazoch, má prenájomca právo účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 3.000,- € (slovom: tritisíc eur). Týmto nie je dotknutý nárok prenájomcu na náhradu škody.
- 5.7 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.

- 5.8 Nájomca je oprávnený zabezpečiť recepciu v nebytových priestoroch špecifikovaných v čl. 2 tejto zmluvy formou cateringu, donášky občerstvenia, prostredníctvom tretej osoby. Nájomca je povinný vopred písomne v dostatočnom časovom predstihu 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 z predmetu nájmu.
- 5.9 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.
- 5.10 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.
- 5.11 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.
- 5.12 Povinnosti nájomcu podľa tejto zmluvy počas doby nájmu, najmä jeho zodpovednosť za škodu a dodržiavanie dotknutých právnych predpisov, sa na nájomcu vzťahujú aj v čase mimo dohodnutej doby nájmu podľa čl. 3 bod 3.1, a to v čase, kedy nájomca alebo ním poverené osoby budú v predmete nájmu na základe dohody s prenajímateľom zabezpečovať činnosti súvisiace s realizáciou podujatia (napr. pri vstupe v prípade dovezenia techniky, scény a pod.).
- 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 udalostí spôsobených vyššou mocou, vážnymi prevádzkovo-organizačnými ťažkosťami, haváriou, resp. nefunkčnosťou technologických zariadení; v takomto prípade nemá nájomca nárok na akékoľvek odstúpné alebo náhradu škody a prenajímateľ vydá nájomcovi ním uhradené nájomné, ak bolo zaplatené.

- 6.3 Nájomca má právo odstúpiť od tejto zmluvy s okamžitou účinnosťou pred začatím nájmu v prípade udalosti spôsobených vyššou mocou, vážnymi prevádzkovo-organizačnými ťažkosťami, haváriou, živelnou pohromou alebo epidémiou; V takomto prípade predloží nájomca spolu s odstúpením od zmluvy doklad o udalosti spôsobenej vyššou mocou, vážnymi prevádzkovo-organizačnými ťažkosťami, haváriou, živelnou pohromou alebo epidémiou. V prípade nepredloženia dokladu má v takomto prípade prenajímateľ nárok voči nájomcovi na odstupné vo výške 11.864 €, ktoré je prenajímateľ oprávnený odpočítať z ním uhradeného nájomného.
- 6.4 Ak nájomca z akýchkoľvek dôvodov, okrem prípadov vyššej moci, prenájom neuskutoční, je povinný uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške nájomného definovaného v bodoch 4.1 a 4.2 čl. IV tejto Zmluvy do 3 pracovných dní od odstúpenia od zmluvy.
- 6.5 Prenajímateľ sa zaväzuje nájomcovi dodať písomný 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 a písomne odsúhlasený 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.
- 6.6 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.

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.). Účinnosť a platnosť zmluvy sa skončí splnením všetkých záväzkov zmluvných strán z nej vyplývajúcich.

- 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

V Bratislave, dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Mgr. art. Marián Chudovský
Generálny riaditeľ SND

.....
Ing. Peter Princ
predseda predstavenstva
MONARCH, akciová spoločnosť

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