

# 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  
Bc. Daniel Rabina, riaditeľ Centra marketingu  
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

**Nájomca:** RAVEN, a.s.  
Sídlo: Šoltésovej 420/2, 017 01 Považská Bystrica  
IČO: 31595804  
DIČ: 2020416134  
IČ DPH: SK2020416134

Zastúpený: Ing. Ľubomír Havránek, predseda predstavenstva  
Zapísaný: Obchodný register Okresného súdu Trenčín, odd.: Sa, vložka č.: 220/R  
(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 Okresným úradom Bratislava, Katastrálnym odborom.
- 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 recepciu pre pozvaných hostí ku organizovanému predstaveniu „**Vejár**“ dňa **16. januára 2015**.

## 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 recepcie pre pozvaných hostí ku organizovanému predstaveniu „**Vejár**“. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať v súlade s touto zmluvou a zaplatiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné.
- 2.2 Špecifikácia nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu:
  - a) spoločné priestory na 3. a 4. NP na strane Činohry,
  - b) Dvorana,
  - c) šatne pre hostí prislúchajúce k Sále Činohry,
  - d) šatne pre catering,
  - e) sociálne zariadenia prislúchajúce k Sále Činohry.
- 2.3 Prenajímateľ sa zaväzuje spolu s nájomom poskytnúť a zabezpečiť nájomcovi aj obvyklé plnenia spojené s nájmom 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 písomným súhlasom

prenajímateľa na základe osobitnej dohody. V prípade, že nájomca bez súhlasu a osobitnej dohody s prenajímateľom poruší zákaz podľa predchádzajúcej vety je povinný zaplatiť prenajímateľovi za každú hodinu porušenia zákazu zmluvnú pokutu v sume 300,- € (slovom: tristo eur).

- 2.5 V prípade súhlasu udeleného podľa bodu 2.4 tohto článku nesmú byť elektronické zariadenia 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 prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 300,- € (slovom: tristo eur).
- 2.6 Prenajímateľ umožní nájomcovi vstup do prenajatých priestorov podľa bodu 2.2 za účelom prípravy podujatia dňa 16. januára 2015 od 09:00 hod.. Pri vstupe je nájomca povinný:
- dodržiavať ustanovenia tejto zmluvy,
  - riadiť sa pokynmi prenajímateľa, ktoré nie sú v rozpore s touto zmluvou,
  - každý vstup a rozsah priprav vopred konzultovať s prenajímateľom,
  - doručiť zoznam osôb oprávnených vstupovať do zázemia prenajímaných priestorov,
  - doručiť zoznam kontaktných osôb zodpovedných za priebeh podujatia,
  - vopred dohodnúť využitie divadelného bufetu pre občerstvenie oprávnených osôb, ktoré majú vstup do divadla.

### 3 Trvanie nájmu

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájom priestorov špecifikovaných v článku 2 bod 2.2 písm. a), b), d) a e) tejto zmluvy sa uzatvára na dobu určitú, a to od 09:00 hod. dňa 16. januára 2015 do 03:00 hod. dňa 17. januára 2015 s tým, že podujatie v týchto priestoroch bude ukončené do 01:00 hod. dňa 17. januára 2015 a táto časť predmetu nájmu bude vyprázdnená do 03:00 hod. dňa 17. januára 2015, vrátane cateringu. Okamihom skončenia nájmu musí byť prenajatý priestor vyprázdnený a uprataný. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom priestorov špecifikovaných v článku 2 bod 2.2 písm. c) tejto zmluvy sa uzatvára na dobu určitú, a to od 18:00 hod. dňa 16. januára 2015 do 01:00 hod. dňa 17. januára 2015 s tým, že podujatie v týchto priestoroch bude ukončené do 01:00 hod. dňa 17. januára 2015 a táto časť predmetu nájmu bude vyprázdnená do 01:00 hod. dňa 17. januára 2015.
- 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. 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 nájmomnom za užívanie predmetu nájmu vo výške **3.240,- € (slovom: tritisícdivestoštyridsať eur)**. Prenájom je oslobodený od DPH. Nájomné zahŕňa aj platbu za služby spojené s nájmom 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 300,- € (slovom: tristo eur).
- 4.3 Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné na základe vystavenej faktúry, najneskôr dňa 14. januára 2015, pričom prenajímateľ je oprávnený vystaviť faktúru bezodkladne po uzatvorení tejto zmluvy. Nájomné je uhradené dňom jeho pripísania na účet prenajímateľa.
- 4.4 Ak nájomca neuhradí prenajímateľovi nájomné najneskôr v lehote podľa bodu 4.3 tohto článku zmluvy je prenajímateľ oprávnený okamžite jednostranne, bez akéhokolvek písomného alebo iného upozornenia, odstúpiť od tejto zmluvy a odoprieť nájomcovi vstup do prenajímaných priestorov. V takomto prípade

porušenia povinnosti nájomcom sa zmluvné strany dohodli na zmluvnej pokute vo výške 3.240,- € (slovom: tritisícdvadsoštyridsať eur).

## **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 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 prenajímateľa.
- 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 prenajímateľa. V prípade porušenia tohto záväzku má prenajímateľ nárok od nájomcu na úhradu zmluvnej pokuty, ktorá je dohodou strán stanovená vo výške 300,- € (slovom: tristo 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 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 500,- € (slovom: päťsto eur).
- 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 bod 2.2 písm. a) a b) 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.
- 5.9 Nájomca nie je oprávnený zabezpečiť recepciu v nebytových priestoroch špecifikovaných v čl. 2 bod 2.2 písm. c), d), a e) tejto zmluvy formou cateringu, donášky občerstvenia, ani prostredníctvom tretej osoby.
- 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, že nájomca nemôže vystavené exponáty umelecky nainštalovať do pôvodného stavu a SND vzniknú tieto náklady opakovane, nájomca uhradí aj tieto náklady.

- 5.12 Nájomca je povinný dodržiavať a zabezpečiť všetky povinnosti vyplývajúce z platných právnych a ostatných predpisov o ochrane pred požiarom a bezpečnosti a ochrane zdravia 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.).
- 5.14 Nájomca vyhlasuje, že predmetné podujatie nespĺňa znaky a nespadá pod definíciu verejného kultúrneho podujatia podľa zákona SNR č. 96/1991 Zb. o verejných kultúrnych podujatiach, a preto nie je potrebné, aby si splnil zákonnú povinnosť ohlásiť podujatie obci s priložením príslušných dokumentov podľa zákona SNR č. 96/1991 Zb. o verejných kultúrnych podujatiach. V prípade, ak by sa ukázalo tvrdenie nájomcu podľa tohto bodu Zmluvy ako nepravdivé, nesie za nesplnenie tejto povinnosti zodpovednosť v plnom rozsahu nájomca.

## **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 práva jednostranne 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 prenajímateľ vydá nájomcovi uhradené nájomné, ak bolo zaplatené.
- 6.3. Nájomca má právo odstúpiť od tejto zmluvy s okamžitou účinnosťou pred začatím nájmu v prípade zrejmej nemožnosti užívať predmet nájmu z dôvodu vzniku udalostí spôsobených vyššou mocou, vážnymi prevádzkovo-organizačnými ťažkosťami, haváriou, resp. nefunkčnosťou technologických zariadení. V takomto prípade prenajímateľ vydá nájomcovi uhradené nájomné, ak bolo zaplatené.
- 6.4 Ak nájomca z dôvodov na strane nájomcu, okrem prípadov vyššej moci, prenájom neuskutoční zostáva povinnosť nájomcu uhradiť prenajímateľovi nájomné podľa článku 4 bod 4.1 tejto zmluvy zachovaná.
- 6.5 Prenajímateľ sa zaväzuje nájomcovi dodať zoznam potrebného technického a organizačno-pomocného personálu, ktorý zabezpečí počas doby nájmu techniku, požiarnu službu, uvádzačky, šatniarku, 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.
- 6.6 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. V prípade nesplnenia tohto ustanovenia má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 500,- € (slovom: päťsto 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 .....

V Bratislave, dňa .....

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....  
Mgr. art. Marián Chudovský  
generálny riaditeľ SND

.....  
Ing. Lubomír Havránek  
predseda predstavenstva RAVEN, a.s.

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