

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 :

Prenajíateľ : **Slovenská republika**
správca majetku štátu - **Slovenské národné divadlo**
Sídlo : Pribinova 17, 819 01 Bratislava
IČO : 00 164 763
DIČ : 2020829954
IČ pre DPH : SK 2020829954

Zastúpené : Mgr. art. Marián Chudovský,
generálny riaditeľ SND

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca : Marrone, s.r.o.
Sídlo : Hlavná 198/30,919 65 Dolná Krupá
IČO : 45716854
DIČ : 2023107955
IČ pre DPH : SK2023107955

Zastúpený : Mgr. Eva Chynoranská
Zapísaný : v OR OS Trnava, odd: s.r.o, vložka 26064/T

(ďalej len „nájomca“)

Článok I. Predmet a účel nájmu

- 1.1 Predmetom tejto zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán súvisiacich s nájmom nebytových priestorov v novej budove Slovenského národného divadla, nachádzajúcej sa na Pribinovej ulici 17 v Bratislave (ďalej len „**Nová budova SND**“). Nová budova SND so súpisným č. 7272 je postavená na parcele č. 9155/4 (parcela registra „C“) a je zapísaná na liste vlastníctva č. 8494 pre katastrálne územie Bratislava – m. č. Staré Mesto, vo vlastníctve Slovenskej republiky a v správe Slovenského národného divadla (ďalej len „**SND**“)
- 1.2 Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory špecifikované v bode 1.3 tohto článku (ďalej len „**predmet nájmu**“) na účely prevádzkovania stravovacieho zariadenia a Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať v súlade s touto zmluvou a zaplatiť prenajíateľovi dohodnuté nájomné a úhradu nákladov za služby spojené s nájmom.

- 1.3 Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú nasledovné priestory :
Divadelný klub na 5. nadzemnom podlaží novej budovy SND - plocha o rozlohe 384,90 m² v priestoroch č. 5245, 5246, 5248, 5249, 5250, 5251, 5252, 5253, 5254, 5258, 5259, 5260, 5261, 5262, 5263, 5264, 5265, 5325.
Grafické znázornenie priestorov, ktoré sú predmetom nájmu, je uvedené prílohe č. 1 tejto zmluvy.
- 1.4 Prenajímateľ sa zaväzuje spolu s nájmom zabezpečiť nájomcovi aj obvyklé plnenia spojené s nájmom nebytových priestorov, a to dodávku vody a elektrickej energie, osvetlenie a vykurovanie/chladenie priestorov, ktoré sú predmetom nájmu (ďalej len „služby spojené s nájmom“).

Článok II.

Trvanie nájmu, odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu

- 2.1 Zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu sa prenecháva nájomcovi na užívanie na dobu určitú, a to na obdobie päť rokov od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, nie však skôr ako 24.8.2015. Nájomca vyhlasuje, že v prípade splnenia všetkých požiadaviek otvorí prevádzku v predmetných priestoroch nájmu najneskôr dňa 7.9.2015.
- 2.2 Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v čase začatia nájomného vzťahu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca vyhlasuje a podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že sa oboznámil so stavebným a technickým stavom predmetu nájmu a že predmet nájmu je spôsobilý na dohodnuté užívanie podľa tejto zmluvy.
- 2.3 O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu pri začatí nájmu bude spísaný protokol, ktorý podpíšu zástupcovia prenajímateľa a nájomcu. Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu pripraví prenajímateľ a bude obsahovať najmä čas prevzatia predmetu nájmu, a prípadné zistené nedostatky.
- 2.4 Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v čase skončenia nájmu vyprázdnený a uprataný. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu pri skončení nájmu bude spísaný protokol s primeraným použitím bodu 2.3 tohto článku zmluvy.
- 2.6 Ak nájomca neodovzdá prenajímateľovi predmet nájmu v čase skončenia nájmu, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 59,- € (slovom : päťdesiatdeväť eur) za každý aj začatý deň omeškania s odovzdaním predmetu nájmu.

Článok III.

Nájomné a úhrada nákladov za služby spojené s nájmom

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za užívanie predmetu nájmu vo výške **28,00 € za m²** za rok, čo za celú plochu 384,90 m² predmetu nájmu predstavuje ročne sumu 10 777,20 € (slovom: desaťtisícšesťdesiatšesť eur dvadsať centov) a ktorá bude uhrádzaná v desiatich splátkach počas príslušného kalendárneho roka, v sume 1077,72,-€ € (slovom : jeden tisícšesťdesiatšesť eur a šesťdesiatdva centov) za jednu splátku v mesiacoch január až jún a september až december príslušného roka. Prenájom je oslobodený od DPH. V nájomnom nie je zahrnutá úhrada nákladov za služby spojené s nájmom. Nájomca sa zaväzuje platiť ročné nájomné podľa tohto článku zmluvy v desiatich splátkach, a to v mesiacoch január, február, marec, apríl, máj, jún, september, október, november, december príslušného roka, počas ktorého nájom nehnuteľnosti trvá.

- 3.2 Nájomca sa zaväzuje popri nájomnom platiť aj úhradu nákladov za energie spojené s nájomom (prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu) a pozostáva z týchto položiek : Spotreba elektrickej energie a odber vody (vodné a stočné) budú účtované mesačne na základe odpočtu z meračov. Priemerná cena el. energie v SND je cca 0,198 € s DPH za 1 kWh a priemerná cena vody je 2,33 € s DPH za m³ a teplej vody 5,44 € za m³.

Náklady na teplo pre prenajatý priestor budú vypočítané podľa pomeru prenajatej plochy a celkovej vykurovanej plochy v novej budove SND. Mesačná čiastka za teplo v roku 2014 je vo výške **233,83 €/mesiac**. Vyúčtovanie podľa skutočnej spotreby bude vykonané každoročne k 1. marcu podľa skutočných nákladov.

Odvoz smetí a upratovanie prenajatých priestorov si nájomca zabezpečí na vlastné náklady. Odvoz smetí bude realizovať oprávnenou firmou umiestnením odpadkového koša v určenom priestore s vývozom minimálne 1x týždenne.

- 3.3 Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v sume a za podmienok podľa ods. 3.1 tohto článku zmluvy za príslušný kalendárny mesiac, so splatnosťou do dvadsiateho dňa kalendárneho mesiaca, v ktorom má byť príslušná časť nájomného uhradená. Úhradu nákladov za služby spojené s nájomom za príslušný kalendárny mesiac vykoná nájomca za príslušný kalendárny mesiac (12 x do roka) na základe faktúry vystavenej prenajímateľom po vykonaní reálneho odpočtu z meračov po ukončení mesiaca, ktorého sa odber týka, so splatnosťou do dvadsiateho dňa kalendárneho mesiaca, v ktorom bola faktúra vystavená. Náklady na teplo za prenajatý priestor budú fakturované tak, ako je uvedené v bode 3.2 tejto zmluvy v príslušnom kalendárnom mesiaci, ktorého sa nájom týka, so splatnosťou do dvadsiateho dňa kalendárneho mesiaca, ktorého sa náklady týkajú. Nájomca uhradí nájomné a náklady spojené s nájomom na účet prenajímateľa uvedený vo vystavenej faktúre. Nájomné a náklady za služby spojené s nájomom sú uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa.

Článok IV.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

- 4.1 Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len v rozsahu a na účel dohodnutý touto zmluvou. Nájomca nesmie prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do nájmu, podnájmu, výpožičky alebo iného užívania tretej osobe.
- 4.2 Prenajímateľ nezodpovedá za prípadnú škodu vzniknutú na majetku nájomcu vnesenom do prenajatých priestorov.
- 4.3 Nájomca je povinný užívať predmet nájmu tak, aby na predmete nájmu ani na interiéri budovy SND nevznikla škoda. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorú spôsobí prenajímateľovi na predmete nájmu a/alebo interiéri budovy SND, ako aj za škodu spôsobenú osobami, ktoré v súvislosti s užívaním predmetu nájmu nájomca využíva. Nájomca je povinný na vlastné náklady bezodkladne odstrániť škodu, za ktorú zodpovedá. V prípade, že nájomca škodu bezodkladne neodstráni v lehote stanovenej prenajímateľom, môže to vykonať prenajímateľ a bude fakturovať skutočné náklady nájomcovi. Ak nájomca prenajímateľovi do 7 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy nenahradí spôsobenú škodu v peniazoch, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu úrok z omeškania vo výške dvojnásobku základnej úrokovej sadzby NBS platnej k prvému dňu omeškania s plnením peňažného záväzku, a to za každý začatý deň omeškania až do úplného zaplatenia dlžnej sumy.
- 4.4 Nájomca je povinný dodržiavať a zabezpečiť všetky povinnosti vyplývajúce z platných právnych predpisov o ochrane zdravia, požiarnej ochrane a bezpečnosti pri práci v prenajatých priestoroch, ako aj povinnosti vyplývajúce z príslušných hygienických predpisov ; nájomca

berie na vedomie, že uhradí všetky nároky tretích osôb, ktoré by vznikli nedodržaním týchto predpisov nájomcom. Revízne kontroly a opravy najmä na elektroinštalácii, vodoinštalácii, klimatizácii a kúrení zariadení len na vlastnom majetku a na majetku tretích strán, ktorý sám vniesol a nainštaloval v prenajatých priestoroch.

- 4.5 Priestory stravovacieho zariadenia sú určené na celoročné využívanie. Nájomca berie na vedomie činnosť prenajímateľa počas mesiacov júl a august (divadelné prázdniny). V ostatnom čase vzhľadom na charakter priestoru je predpoklad dennej prevádzky v súlade so zverejneným hracím programom prenajímateľa. Prevádzka v prenajímaných priestoroch musí zohľadňovať prevádzkové hodiny prenajímateľa (ukončenie do 2 hodín po predstavení). V prípade konania spoločenskej akcie či už pre zamestnancov SND, ich hostí alebo v prípade konania akcie nájomcu pre uzavretú spoločnosť, sa záverečná hodina nestanovuje.
- 4.6 Nájomca je povinný umožniť pravidelné kontroly priestorov z hľadiska vykonávania revízií (elektrozariadení, elektronickej požiarnej signalizácie - EPS, pravidelnej kontroly požiarnej, ochrany a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a pod.), na základe vopred stanoveného termínu kontroly zo strany prenajímateľa a poskytnutia tejto informácie nájomcovi, a to najmenej jeden pracovný deň vopred.
- 4.7 Z dôvodu zabezpečenia prístupu do priestorov bude užívať nájomca kľúčový systém kompatibilný s kľúčovým systémom prenajímateľa. Prenajímateľ okrem mimoriadnych situácií (najmä požiar, havária) nebude vstupovať do týchto priestorov bez prítomnosti zástupcov nájomcu. V prípade ak taká situácia nastane, vyzve nájomníka na následnú kontrolu za účasti zástupcov prenajímateľa.
- 4.8 Nájomca je zodpovedný za udržiavanie poriadku v prenajímanom priestore v zmysle príslušných právnych predpisov z hľadiska hygieny, ako aj za vykonávanie bežných opráv vychádzajúcich z užívania predmetov a následného opotrebovania (najmä výmena svetelných zdrojov, oprava dverí). Špeciálne požiadavky nájomcu budú riešené po vzájomne odsúhlasenej písomnej dohode.
- 4.9 Na vstup do budovy sú zamestnanci nájomcu povinní používať zamestnanecké vrátnice prenajímateľa. Vstup bude umožnený na základe prenajímateľom vystavených identifikačných kartičiek, ktoré ich oprávňujú aj k parkovaniu na vonkajšom parkovisku prenajímateľa.
- 4.10 Nájomca musí dodržiavať všetky smernice BOZP a PO a riadiť sa príslušnými smernicami a internými príkazmi, smernicami prenajímateľa, o čom ho prenajímateľ náležite poučí a pracovníkov nájomcu zaškolí.
- 4.11 Nájomca odovzdá zoznam zamestnancov prevádzok prenajímateľovi a priebežne ich bude aktualizovať. Prenajímateľ má právo overiť aktuálnosť tohto zoznamu.
- 4.12 Prenajímateľ sa zaväzuje, že oboznámi a náležite poučí svojich pracovníkov s touto zmluvou. A to minimálne v rozsahu, že predmetný majetok prenajímateľa uvedený v čl. I tejto zmluvy nie je možné ponúkať iným osobám na krátkodobý prenájom alebo iný prenájom, podnájom, výpožičku alebo užívanie.
- 4.13 Nájomca je oprávnený po odsúhlasení prenajímateľa vnieť do priestorov také zariadenie, aké potrebuje k zabezpečeniu plynulého chodu prevádzky, bezpečnosti majetku a kontroly priestorov. A to najmä chladničky, pokladne, kávovar, umývacie a čistiacie zariadenia, varné technológie a pod. V prípade potreby osadenia bezpečnostných kovaní a inštalácie alarmu, bude každá inštalácia schvaľovaná prenajímateľom.

- 4.14 Zásobovanie prevádzky bude cez zamestnanecký vstup na 1. nadzemnom podlaží. Prenajíateľ umožní prístup k tomuto vstupu pre všetkých zamestnancov a v sprievode zamestnancov zamestnávateľa aj dodávateľov nájomcu, avšak za podmienky nerušenia prevádzky divadla. V prípade nutnosti použiť na zásobovanie prevádzky navážací priestor činohry prostredníctvom výťahov č. 10 a č. 18, bude nájomcovi umožnené využiť tento vstup za prítomnosti privolaného pracovníka SBS.
- 4.15 Prenajíateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu v pokojnom užívaní nebytových priestorov, ak nájomca užíva nebytové priestory v súlade so zmluvou a právnym poriadkom.
- 4.16 Prenajíateľ je povinný vady brániace v prevádzke nebytových priestorov v súčinnosti s nájomcom, ktoré má povinnosť podľa tejto zmluvy alebo zákona odstrániť, začať odstraňovať bezodkladne, po obdržaní písomnej alebo mailovej výzvy nájomcu, ktorá obsahuje riadne a kompletne opísanie väd brániacich v prevádzke nebytových priestorov.
- 4.17 Nájomca má po celú dobu trvania nájmu právo vstupu, vjazdu motorovými vozidlami cez vstupnú rampu na parkovisko. Taktiež má nájomca po celú dobu nájmu právo prístupu k prenajatým priestorom v rámci budovy SND. Trasa je určená od zamestnaneckého vstupu do budovy na 2NP výťahom č.1,2 resp. schodiskom na 3NP ďalej komunikačnou chodbou v priestoroch činohry k výťahom č. 9,10. Toto oprávnenie sa vzťahuje aj na zamestnancov nájomcu.
- 4.18 Prenajíateľ môže udeliť písomný súhlas v prípade požiadavky nájomcu o usporiadanie akcií pre uzavretú spoločnosť aj pre iných zákazníkov ako zamestnancov a hostí SND, na základe písomnej žiadosti nájomcu doručenej prenájomcovi najmenej 15 dní pred konaním akcie.

Žiadosť musí obsahovať najmä termín a čas konania, druh akcie, predpokladanú dĺžku trvania akcie, počet osôb a ďalších podstatných údajov.

Prenajíateľ je povinný zaslať nájomcovi vyjadrenie k žiadosti v lehote do 5 dní od jej doručenia.

Usporiadanie akcií pre uzavretú spoločnosť nájomcom definované v tomto článku zmluvy nesmie obmedzovať (najmä časovo, hlučnosťou, parkovacími kapacitami) ani inak narušovať prevádzku SND a ani bežnú prevádzku stravovacieho zariadenia pre zamestnancov SND a ich hostí. Porušenie tejto povinnosti bude považované za podstatné porušenie zmluvných povinností.

Nájomca je povinný zabezpečiť, aby bol jeho zákazníkom zamedzený vstup do ostatných priestorov SND. Nájomca je v takom prípade povinný zabezpečiť na vlastné náklady usporiadateľskú službu v počte minimálne 2 osoby, ktoré zabezpečia plnenie tohto bodu zmluvy.

Článok V. Spoločné a záverečné ustanovenia

- 5.1 Na práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa použijú príslušné ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.
- 5.2 Túto zmluvu možno ukončiť pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dojednaný, dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou z dôvodov uvedených v § 9 zákona

č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je dva mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúcim po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane. V prípade zmeny adresy, je povinná druhá strana, zmenu adresy sídla nahlásiť bezodkladne druhej strane. Za doručení písomnú výpoveď sa považuje aj neprevzatie zásielky druhou stranou.

- 5.3 Táto zmluva je vyhotovená v piatich vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana dostane po dve vyhotovenia a jedno vyhotovenie je určené pre Ministerstvo financií Slovenskej republiky. Túto zmluvu je možné meniť len písomnou dohodou zmluvných strán.
- 5.4 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. V prípade neplatnosti niektorej časti, respektíve niektorého ustanovenia zmluvy z akéhokoľvek dôvodu, ostávajú ostatné časti zmluvy v platnosti, ak z predmetnej neplatnej časti alebo ustanovenia nevyplýva, že je neplatná celá zmluva.
- 5.5 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený domáhať sa voči nájomcovi okrem zaplata zmluvnej pokuty podľa tejto zmluvy aj náhrady škody presahujúcej zmluvnú pokutu, ktorá bola spôsobená porušením povinnosti, na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta. Prenajímateľ si vyhradzuje právo prehodnotiť výšku nájomného v závislosti od výšky rastu indexu spotrebiteľských cien, vyhlásených Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok.
- 5.6 Zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií Slovenskej republiky v súlade s § 13 ods. 9 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa osobitného predpisu (zákon č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám (o slobode informácií) v znení neskorších predpisov), nie však skôr ako 24.8.2015.
- 5.7 Zmluvné strany 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.
- 5.8 Súčasťou zmluvy sú prílohy :
Príloha č. 1 – grafické znázornenie priestorov - pôdorys

V Bratislave

V

Za prenajímateľa :

Za nájomcu :

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

.....
konateľ