

ZMLUVA O KRÁTKODOBOM NÁJME
PRIESTOROV HISTORICKEJ BUDOVY ŠTÁTNEHO DIVADLA KOŠICE
KN č. 11/2016

uzavretá

podľa ust. § 13 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov,
podp. podľa príslušných ust. zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ: **ŠTÁTNE DIVADLO KOŠICE**
Sídlo: Hlavná 58, 042 77 Košice
Konajúce: Mgr. Petrom Himičom, PhD. – generálny riaditeľom
Právna forma: štátna príspevková organizácia
Zriaďovateľ: Ministerstvo kultúry SR, zriaďovacia listina MK 3035/2015-110/16314
Bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava
Číslo účtu: SK85 8180 0000 0070 0007 0481
BIC: SPSRSKBAXXX
IČO: 312 99 512
IČ DPH: SK2021469758
DIČ: 2021469758
Kontaktná osoba: Juraj Grega
Telefón: 055 – 2452 204
Fax: 055 – 2452 212
Webové sídlo: www.sdke.sk
e-mail: juraj.grega@sdke.sk

Nájomca: **MICHAL ŠAŠÁK**
Sídlo: Kurská 2, 040 22 Košice
Konajúce: Michal Šašák
Právna forma: fyzická osoba - podnikateľ
Register: Obvodný úrad Košice, č. živnostenského registra 804-4345
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s., pobočka Košice
IBAN : SK02 0900 0000 0050 3690 7133
IČO: 35 418 796
DIČ: 103 369 4662
Kontaktná osoba: Michal Šašák
Telefón:
E-mail:

(ďalej aj ako „**Zmluvné strany**“)

sa dohodli na tejto Zmluve o krátkodobom nájme priestorov Historickej budovy Štátneho divadla Košice (ďalej len „**Zmluva**“)

Článok I

Úvodné ustanovenia a výklad pojmov

1. Historická budova Štátneho divadla Košice je významnou nehnuteľnou kultúrnou pamiatkou a dôležitou dominantou historického jadra mesta Košice.
2. Z pohľadu nájmu nebytového priestoru je veľmi osobitým nebytovým priestorom, a preto sa využitie (užívanie) priestorov Historickej budovy Štátneho divadla Košice (ďalej len „SDKE“) Nájomcami riadi nielen príslušnými právnymi predpismi, ale aj osobitnými pravidlami zakotvenými v tejto Zmluve a smerujúcimi k zachovaniu dôstojnosti, vysokej umeleckej, reprezentatívnej úrovne a historickej hodnoty, na ktorých rešpektovaní a dodržiavaní Prenajímateľ striktnie trvá.
3. Nájomca prehlasuje, že si je vedomý týchto skutočností a zaväzuje sa rešpektovať pravidlá a podmienky tejto Zmluvy, stanovené Prenajímateľom.
4. Pod pojmom **Nájomca** sa na účely tejto Zmluvy rozumejú aj všetky osoby, ktoré sa so súhlasom alebo vedomím Nájomcu v priestoroch Historickej budovy SDKE nachádzajú, alebo ktorých prítomnosť

v týchto priestoroch je odvodená od zmluvného vzťahu Prenajímateľa a Nájomcu, vzhľadom k dohodnutému účelu nájmu, s výnimkou zamestnancov alebo iných zodpovedných osôb Prenajímateľa.

Článok II

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto Zmluvy je dohoda zmluvných strán:
 - a) o podmienkach krátkodobého nájmu priestorov Historickej budovy Štátneho divadla Košice,
 - b) o podmienkach nájmu hnutelných vecí súvisiacich s účelom nájmu dohodnutým v tejto Zmluve,
 - c) o podmienkach poskytnutia a rozsahu služieb spojených s nájmom priestorov a hnutelných vecí poskytnutých Prenajímateľom.
2. Predmetom nájmu podľa ust. ods. 1 písm. a) tohto článku Zmluvy sú priestory diváckeho bufetu v suteréne o rozlohe 84,5m²,
3. Služby spojené s nájmom priestorov sú služby zabezpečujúce funkčnosť priestoru.
4. Nájomca podpísaním tejto Zmluvy berie na vedomie, že mu z dôvodu špecifickosti prenajímaného priestoru vyplýva z osobitných predpisov povinnosť zabezpečiť prevádzku, bezpečnosť a ochranu zdravia a majetku odborne vyškoleným technickým personálom. Minimálny počet personálu určí Prenajímateľ, v závislosti od účelu nájmu dohodnutého v tejto Zmluve, a v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi. **Tieto náklady uhrádza Nájomca na vlastné náklady, ktoré nie sú zahrnuté v sume úhrady za užívanie priestoru podľa tejto Zmluvy podľa ust. článku IV ods. 1 tejto Zmluvy.**
5. Službami podľa ust. ods. 4 tohto článku Zmluvy sa rozumie dodávka elektrickej energie, studenej a teplej vody, tepla, zabezpečenie funkčnosti VZT. Náklady na tieto služby sú zahrnuté v sume úhrady za užívanie priestoru podľa tejto Zmluvy, v ust. článku IV ods. 1 tejto Zmluvy a osobitne uvedené v ust. článku IV ods. 2 písm. c) tejto Zmluvy.
6. Odvoz komunálneho odpadu si nájomca zabezpečuje sám a na vlastné náklady.

Článok III

Čas a účel nájmu

1. Prenajímateľ poskytne priestory Historickej budovy SDKE v rozsahu upravenom v Článku II odsek 2 v dňoch **14.4.2016, 15.4.2016, 16.4.2016, 18.4.2016, 19.4.2016, 20.4.2016, 21.4.2016, 27.4.2016, 29.4.2016, 30.4.2016.**
2. Prenajímateľ poskytne priestory Historickej budovy SDKE v čase uvedenom v bode 1 tohto článku výlučne za účelom, ktorým je „poskytovanie občerstvenia návštevníkom Divadla“.
3. Nájomca sa zaväzuje využiť priestory Historickej budovy SDKE len na dohodnutý účel. Zmena účelu nájmu podlieha predchádzajúcemu písomnému súhlasu Prenajímateľa vyjadrenému vo forme dodatku k tejto Zmluve.

Článok IV

Nájomné a iné úhrady, ich výška a spôsob platby

1. Zmluvné strany sa dohodli na úhrade za predmet tejto Zmluvy podľa Článku II vo výške **62,11 eur.** (slovom **šesťdesiatdva eur jedenásť centov**)
2. Z dohodnutej sumy tvorí:
 - a) nájomné za priestory Historickej budovy SDKE **53,52 eur**
 - b) úhrada za služby **8,59 eur**, vrátane DPH.
3. Nájomca je povinný zaplatiť celú sumu podľa ods. 1 tohto článku Zmluvy na základe zálohovej faktúry vystavenej a doručenej Prenajímateľom bezhotovostne prevodom na účet Prenajímateľa a to najneskôr do 13.4.2016. Po prijatí platby Prenajímateľ vyhotoví daňový doklad.

Článok V

Práva a povinnosti zmluvných strán

V. A Práva a povinnosti Prenajímateľa

1. Prenajímateľ má právo najmä:
 - a) **na úhradu sumy** dohodnutej v ust. článku IV ods. 1 tejto Zmluvy vo výške, spôsobom a v termíne určených v tomto ustanovení Zmluvy,

- b) priestor, ktorý je predmetom nájmu, Nájomcovi neposkytnúť bez uvedenia dôvodu, čo musí Nájomcovi telefonicky oznámiť najneskôr 12 hodín vopred.
 - c) V prípade, že Nájomca neuhradí v lehote splatnosti Prenajímateľovi úhradu podľa článku IV ods. 2, je Prenajímateľ oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť a priestory Nájomcovi neposkytnúť; Prenajímateľ nezodpovedá v takomto prípade za škodu, ktorá by týmto Nájomcovi vznikla.
 - d) V prípade, že Nájomca neuhradí v lehote splatnosti Prenajímateľovi úhradu podľa článku IV ods. 2 a Prenajímateľ aj napriek tomu Nájomcovi priestory poskytne, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi okrem omeškanej platby aj úrok z omeškania vo výške upravenej osobitným predpisom (Občiansky zákonník a vykonávacie predpisy k nemu).
2. Prenajímateľ je povinný najmä:
- a) odovzdať a prenechať Nájomcovi dohodnuté priestory Historickej budovy SDKE v stave spôsobilom na využitie v súlade s účelom dohodnutým v tejto Zmluve a zabezpečiť udržanie tohto stavu počas dohodnutého času nájmu,
 - b) zabezpečiť Nájomcovi riadne a nerušené užívanie (využitie) prenajatých priestorov, ako aj zabezpečiť poskytovanie služieb spojených s nájmom,
 - c) dbať na to, aby faktúra mala všetky náležitosti stanovené osobitnými právnymi predpismi,
 - d) zabezpečiť Nájomcovi dohodnuté hnutelné veci a služby.

V. B Práva a povinnosti Nájomcu

1. Nájomca má právo najmä:
- a) vyžadovať od Prenajímateľa, aby boli dohodnuté priestory Historickej budovy SDKE odovzdané a udržiavané v stave spôsobilom na využitie v súlade s účelom dohodnutým v tejto Zmluve počas trvania zmluvného vzťahu,
 - b) využiť prenajatý priestor spôsobom a na účel dohodnutý v tejto Zmluve,
 - c) vyžadovať od Prenajímateľa zabezpečenie služieb spojených s nájmom podľa tejto Zmluvy.
2. Nájomca je povinný najmä:
- a) užívať (využiť) prenajatý priestor len na účel dohodnutý v tejto Zmluve a za prítomnosti zodpovedného zamestnanca Prenajímateľa,
 - b) postarať sa o poskytnuté priestory tak, aby na nich nevzniklo neprimerané opotrebenie alebo nedošlo k ich poškodeniu,
 - c) zakazuje sa akýmkoľvek spôsobom zasahovať do stavebných častí /konštrukcií/ prenajatého objektu bez predchádzajúceho súhlasu riaditeľa útvaru technickej prevádzky,
 - d) zakazuje sa vstupovať na príslušné balkóny,
 - e) zakazuje sa fajčiť v priestore celého objektu,
 - f) zakazuje sa pohybovať po priestoroch, ktoré nie sú predmetom prenájmu a nájomca je povinný dodržiavať pokyny zo strany prenajímateľa,
 - g) uhradiť všetky úhrady podľa článku IV tejto Zmluvy vo výške, spôsobom a v termíne dohodnutými v tejto zmluve, resp. podľa náležitostí vystavených faktúr
 - h) na vlastné náklady opraviť poškodenie poskytnutých priestorov, ak poškodenia vznikli neprimeraným užívaním priestorov Nájomcom; pokiaľ Nájomca v lehote stanovenej Prenajímateľom tieto poškodenia neodstráni, urobí tak Prenajímateľ na náklady Nájomcu,
 - i) nájomca sa môže pohybovať len v priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu vrátane príslušných prístupových komunikácií k nim, zakazuje sa pohybovať po priestoroch, ktoré nie sú predmetom prenájmu a nájomca je povinný dodržiavať pokyny zo strany prenajímateľa,
 - j) zakazuje sa mu manipulovať s akýmkoľvek technickým zariadením, ktoré je súčasťou objektu alebo ktoré mu poskytol Prenajímateľ ako i s technickým zariadením v priestoroch, ktoré nie sú predmetom prenájmu,
 - k) v prípade vzniku škody zavinennej nájomcom na objekte alebo na zariadení objektu je povinný túto skutočnosť okamžite nájomca hlásiť prenajímateľovi,
 - l) nájomca je povinný túto škodu odstrániť na vlastné náklady a to spôsobom schváleným len na základe pokynov prenajímateľa,

- m) odstránením vzniknutého poškodenia nie je dotknuté právo Prenajímateľa vyžadovať od Nájomcu náhradu škody a ušlého zisku, ktorý vznikol z dôvodu nemožnosti plnohodnotného užívania prenajatých priestorov,
 - n) v prípade potreby požiadať príslušné ochranné autorské spoločnosti (LITA, SOZA) o povolenie na použitie autorských diel a/alebo ošetriť autorské práva alebo práva súvisiace s autorským právom v súlade s osobitným predpisom; v prípade, že tak neurobí znáša právne následky svojho konania Nájomca,
 - o) bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu tých opráv, ktoré má uskutočniť Prenajímateľ, inak zodpovedá za škodu, ktorá Prenajímateľovi nesplnením tejto povinnosti vznikne,
 - p) udržiavať čistotu a poriadok v prenajatých priestoroch,
 - q) plniť všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a vykonávacej vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, podľa pokynov Nájomcu,
 - r) plniť všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch v platnom znení a vyhlášky č.283/2001 Z. z. o vykonaní niektorých ustanovení zákona o odpadoch.
3. Nájomca zodpovedá za technický stav prenajatých priestorov a za dodržiavanie predpisov v oblasti požiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ochrany životného prostredia a za hygienické predpisy v zmysle platných právnych predpisov.
 4. Nájomca podpísaním tejto Zmluvy berie na vedomie skutočnosť, že počas trvania nájmu je povinný sa riadiť pokynmi zamestnancov Prenajímateľa, ktorí vykonávajú personálne – technické zabezpečenie predstavenia, a to v rozsahu predmetu a účelu tejto Zmluvy.
 5. Nájomca vyhlasuje, že bol pred podpísaním tejto Zmluvy poučený o všetkých podmienkach (miesto, čas apod.) ohľadom konzumácie alkoholických nápojov a fajčenia v prenajatých priestoroch, a tieto sa zaväzuje dodržiavať.
 6. Nájomca bude pred začatím plnenia podľa tejto Zmluvy preškolený bezpečnostným technikom Prenajímateľa o platných predpisoch na úseku ochrany pred požiarimi a je povinný oboznámiť s týmto poučením každého, koho sa poučenie podľa pokynov technika týka.
 7. Nájomca nesmie dať poskytnuté priestory, alebo ich časť do užívania inej fyzickej alebo právnickej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Ustanovenie ods. 4 článku I tejto Zmluvy týmto ustanovením nie je dotknuté.

Článok VI

Trvanie zmluvy, jej skončenie, doručovanie

1. Zmluvný vzťah založený touto Zmluvou sa skončí:
 - a) uplynutím doby, na ktorú bola Zmluva dojednaná,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) výpoveďou tejto Zmluvy jednou Zmluvnou stranou
 - d) odstúpením od tejto Zmluvy jednou zo zmluvných strán.
2. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oboma Zmluvnými stranami. Zmluvné strany berú na vedomie, že podľa ustanovenia §5a ods. 1 a nasl. zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov, je táto Zmluva povinne zverejňovanou zmluvou. V súlade s ustanovením §47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, nadobúda táto Zmluva účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
3. Dohodou zmluvných strán je možné ukončiť tento zmluvný vzťah kedykoľvek, pričom v dohode sa uvedie na podnet koho sa táto uzatvára, ako aj dôvod uzatvorenia dohody, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Na platnosť dohody sa vyžaduje dodržanie písomnej formy.
4. Vypovedať túto Zmluvu môže ktorákoľvek Zmluvná strana aj bez udania dôvodu, pričom výpoveď musí byť písomná a doručená druhej Zmluvnej strane, inak je neplatná. Zmluva sa skončí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je tri (3) pracovné dni a začína plynúť deň nasledujúci po doručení výpovede. Výpoveďou môže Zmluvná strany ukončiť túto Zmluvu najneskôr 7 dní pred dátumom uskutočnenia účelu nájmu.
5. Odstúpiť od Zmluvy môže Zmluvná strana v prípadoch:

- a) vis maior, pričom odstupujúca zmluvná strana je povinná túto skutočnosť písomne oznámiť druhej Zmluvnej stranu bez zbytočného odkladu, ihneď ako sa o okolnostiach znemožňujúcich plniť predmet tejto Zmluvy dozvie,
- b) zvlášť hrubého porušenia povinností zakotvených v tejto Zmluve druhou Zmluvnou stranou; za zvlášť hrubé porušenie sa považuje také porušenie povinností jednej zmluvnej strany, pri ktorom nie je možné spravodlivo požadovať od druhej zmluvnej strany aby pokračovala v plnení podľa tejto Zmluvy, a to so zreteľom k obsahu a účelu sledovaných touto Zmluvou.
6. Účinky odstúpenia od tejto Zmluvy nastávajú dňom doručenia oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane. Odstúpením od tejto Zmluvy nie sú dotknuté práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré by vznikli prípadným spôsobením škody druhej zmluvnej strane.
7. Za písomnú korešpondenciu zmluvných strán sa považuje aj e-mailová korešpondencia, okrem doručovania rovnopisov tejto Zmluvy a oznámení o skončení tejto Zmluvy. Povinnosť doručujúcej zmluvnej strany doručiť písomnosť sa splní, len čo adresát písomnosť prevezme alebo len čo ju pošta vrátila doručujúcej zmluvnej strane ako nedoručiteľnú, alebo ak doručenie písomnosti bolo zmarené konaním alebo opomenutím adresáta. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak adresát prijatie písomnosti odmietne. Písomnosti týkajúce sa zmluvného vzťahu vyplývajúceho z tejto Zmluvy si Zmluvné strany môžu doručovať aj v priestoroch a objektoch Prenajímateľ, inak sa doručujú poštou.

Článok VII

Sankcie

1. Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100% úhrady podľa článku IV ods. 1 tejto Zmluvy, a to v prípade nezaslania písomného oznámenia odstúpenia od tejto Zmluvy v prípadoch vis maior, podľa ustanovenia článku VI ods. 5 písm. a) tejto Zmluvy, okrem prípadov, kedy takéto oznámenie Nájomca z objektívnych dôvodov nemohol zaslať.
2. Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 30% úhrady podľa článku IV ods. 1 tejto Zmluvy, a to v prípade ak Nájomca poruší podmienky tejto zmluvy alebo ak sa predmetný nájom neuskutoční z dôvodov na strane Nájomcu.

Článok VIII

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky prípadné spory, do ktorých sa pri plnení tejto Zmluvy dostanú, budú riešené v prvom rade dohodou. Ak nedôjde k dohode platí, že prípadne spory budú rozhodované riadnymi súdmi.
2. Všetky zmeny a doplnenia tejto Zmluvy sa uskutočnia formou písomného dodatku na základe súhlasného prejavu oboch zmluvných strán.
3. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oboma Zmluvnými stranami a účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
4. Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, po dvoch rovnopisoch pre obe zmluvné strany.
5. Právne vzťahy neupravené touto Zmluvou sa riadia Občianskym zákonníkom v platnom znení, zákonom o správe majetku štátu v platnom znení, zákonom o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, ako aj inými súvisiacimi všeobecne záväznými právnymi predpismi.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že s obsahom tejto Zmluvy oboznámili, porozumeli mu a na znak súhlasu s jej znením ju podpísali.

Košice

Mgr. Peter HIMIČ, PhD.
generálny riaditeľ

za Prenajímateľa

za Nájomcu