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: PhDr. Peter Kováč, generálny riaditeľ SND

(ďalej len „**prenajímateľ**“)

a

Nájomca: **Miroslava Šenšelová**
Karpatské nám. 7770/10A
Bratislava 831 06
IČO: 50822691
DIČ: 1121846795

(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 krátkodobého nájmu nájomcovi.

1.3 Nájomca vyhlasuje, že má záujem v Novej budove SND v Bratislave realizovať služby spojené s občerstvením a s tým súvisiacimi službami v priestoroch definovaných v bode 2.2 čl. 2 tejto Zmluvy výhradne pre zamestnancov SND, účinkujúcich v predstaveniach na základe iného ako pracovnoprávneho vzťahu, hostí SND, a/alebo návštevníkov divadelných predstavení SND, ktorí si zakúpili vstupenky na predstavenia SND v rozsahu 10 dní počas mesiaca október 2020 v termínoch podľa hracieho plánu definovanom podľa Prílohy č. 3 tejto Zmluvy, rovnako tak aj v čase pandémie, kedy divadlo nehrá.

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 služieb podľa bodu 1.3 čl. 1 tejto Zmluvy. 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) „miestnosť č. 2223“, nachádzajúca sa v Novej budove SND podľa bodu 1.1 čl. I tejto Zmluvy (ďalej v texte len „miestnosť č. 2223“) Grafické zobrazenie predmetných priestorov je Prílohou č. 1 k tejto Zmluve
b) časť miestnosti 4243 „ Modrý salón“ nachádzajúca sa v Novej budove SND podľa bodu 1.1 čl. I tejto Zmluvy (ďalej v texte len „ Modrý salón“) Grafické zobrazenie predmetných priestorov je Prílohou č. 2 k tejto Zmluve

2.3 Prenajímateľ sa zaväzuje spolu s nájmom poskytnúť a zabezpečiť nájomcovi aj obvyklé plnenia spojené s nájmom nebytových priestorov, a to dodávku elektrickej energie na bežné použitie (osvetlenie priestorov a dohodnuté elektrické spotrebiče), studenej a teplej vody od konečného dodávateľa služieb, v predpokladanom rozsahu

a) „miestnosť 2223“ – cena za spotrebu na deň nájmu

Predpokladaná prepočítaná spotreba tepla: 0,6€ +DPH
Cena za elektrinu pri predpoklade odberu použitia kávovaru 2,2kW: 3,20€ +DPH
Spotreba vody /káva, umývanie pohárov,../ predpoklad ½ m3: 0,995€+DPH

Energie Celkom : 4,795+DPH=5,754€

b) „Modrý salón“ – časť miestnosti 4243:
náklady na energie prepočítané na jeden deň – časť miestnosti 4243.
Predpokladaná prepočítaná spotreba tepla-chladenia: 0,6 € +DPH
Cena za elektrinu pri predpoklade odberu použitia prenosného kávovaru a malej chladničky 1,45€ +DPH
Spotreba vody /káva, umývanie pohárov,../ predpoklad 1/4 m3: 0,497€+DPH

Energie Celkom : 2,547+DPH=3,056€

2.4 V priestoroch predmetu nájmu nesmú byť použité elektrické zariadenia, ako sú napr. svetelné projekcie, dodatočné osvetlenie reflektorom, použitie svetelných efektov, reprodukovaná hudba na samostatné pripojenie (nástroje, reproduktory a pod.). V predmete nájmu môžu byť použité spotrebiče – kávovar, rýchlovarná kanvica, mixér, elektrický gril, toaster, chladená vitrína, chladnička v počte ks – 2/priestor. Tieto je možné použiť len s predchádzajúcim 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 1.660,- € (slovom: jedentisícšesťstošesťdesiat 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 1.660,- € (slovom: jedentisícšesťstošesťdesiat eur).

2.6 Nájomca akceptuje, že predmetné priestory nie sú komerčnými priestormi, nie sú verejne dostupné pre verejnosť, okrem osôb spomenutých v čl. I bod 1.3 tejto Zmluvy, čo zohľadňuje aj cena nájmu podľa vyjadrenia Národnej asociácie realitných kancelárií Slovenska (ďalej len „NARKS") Nájomca podpisom tejto Zmluvy súhlasí s predmetnými podmienkami, a je si vedomý týchto skutočností.

2.7. V čase pandémie, kedy divadlo nehrá sa predmetom nájmu stáva iba stojisko na parkovisku SND pre pojazdný bufet ŠPZ GIO BGP s cieľom zabezpečiť výdajné miesto pre stravovanie pre zamestnancov divadla. Platí dohodnuté nájomné podľa bodu 4.3 tejto Zmluvy.

3 Trvanie nájmu

3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájom priestorov špecifikovaných v článku 2 bod 2.2 písm. a), tejto zmluvy sa uzatvára na dobu určitú, a to na 10 dní podľa hracieho Plánu Činohry SND uvedeného v Prílohe č. 3 k tejto Zmluve. Okamihom skončenia nájmu musí byť prenajatý priestor vyprázdnený a upratený.

3.2 O odovzdaní a prevzatí priestorov pri začatí nájmu v predmetné dni bude spísaný protokol, ktorý podpíšu zástupca prenajímateľa – zodpovedný pracovník TPÚ 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 okamihom skončenia nájmu v predmetné dni určené v čl. III bod 3.1 tejto Zmluvy vrátiť všetky zapožičané kľúče od prenajatých priestorov. Za každý nevrátený kľúč je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi náhradu v sume nákladov na ich opätovnú výrobu a/alebo na výmenu zámky.

3.4 Prenajímateľ odovzdá nájomcovi prenajatý priestor upratený 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 výške nájomného za užívanie predmetu nájmu počas dohodnutej doby nájmu, v súlade s ustanovením § 13 ods. 6 písm. c) zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu, a to v trhovej výške predmetné priestory nie sú komerčnými priestormi, nie sú verejne dostupné pre verejnosť, okrem osôb spomenutých v čl. I bod 1.3 tejto Zmluvy, čo zohľadňuje aj cena nájmu podľa vyjadrenia Národnej asociácie realitných kancelárií Slovenska (ďalej len „NARKS")

za priestory : časť miestnosti 4243 Modrý salón v rozsahu**: 30,50 EUR/m2/rok t.j. pri ploche 10m2 0,83.-€/m2 (slovom: nula eur osemdesiattri centov) za jeden deň** užívania predmetu nájmu;

za priestory : miestnosť 2223**: 30,50 EUR/m2/rok t.j. pri ploche 10m2 za jeden deň 0,75.-€ (slovom: nula eur sedemdesiatpäť centov) za jeden deň** užívania predmetu nájmu

tzn. nájomné za užívanie predmetu nájmu spolu za uvedené dni podľa čl. 3, bod 3.1 tejto zmluvy je tak celkovo za predmetné priestory za 10 dní nájmu vo výške 15,80**,- € (slovom: pätnásť eur osemdesiat centov)**. Prenájom je oslobodený od DPH. Nájomné za služby spojené

s nájmom nebytových priestorov uvedené v článku 2 bod 2.3 tejto zmluvy predstavuje v predpokladanom rozsahu za 10 dní nájmu sumu 88,10,-€ (slovom osemdesiatosem eur a desať centov).

4.2 Ak nájomca neodovzdá 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 100,- € (slovom: jednosto eur).

4.3 Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné podľa bodu 4.1 čl. IV tejto Zmluvy, vo výške 15,80€ za nájom a za služby spojené s predmetom nájmu v predpokladanej výške 88,10,- €, spolu tak sumu 103,90,-€ (slovom jednostotri eur a deväťdesiat centov) do 7 dní od doručenia faktúry vystavenej prenajímateľom, 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 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 je povinný zabezpečiť na svoje náklady odvoz všetkých odpadkov, vrátane obalov z jedál a nápojov, z Novej budovy SND vzniknutých v súvislosti s realizovaním svojej činnosti.

5.4 Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len v rozsahu a na účel dohodnutý touto zmluvou a tak, aby v žiadnym spôsobom nebolo poškodené dobré meno prenajímateľa.

5.5 Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu nevyužije na účely propagácie politických strán a politických hnutí, resp. iné aktivity, ktoré s podujatím bezprostredne nesúvisia; zároveň sa zaväzuje, že neumiestni 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 200 ,- € (slovom: dvesto 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 škodu neodstráni, má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 200,- € (slovom: dvesto eur). Zaplatením pokuty nie je dotknuté právo prenajímateľa vyžadovať od nájomcu náhradu škody v plnej výške.
.

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 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 nenavrátenia vystavených exponátov do ich pôvodného stavu, má prenajímateľ právo si účtovať zmluvnú pokutu vo výške 200,- eur (slovom: dvesto 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.

5.9 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.

5.10 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 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 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. Týmto ustanovením a zaplatením zmluvnej pokuty podľa tohto článku nie je dotknuté právo na náhradu škody zo strany prenajímateľa.

6.4 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 200,- € (slovom: dvesto 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, prípadne ustanovenia iných príslušných 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.

8.6 Zmluva obsahuje 3 Prílohy, ktoré sú neoddeliteľnou časťou Zmluvy

Príloha č. 1 – Grafické zobrazenie priestoru - miestnosť č. 2223
Príloha č. 2 - Grafické zobrazenie priestoru – časť miestnosti č.4243 - Modrý salón
Príloha č. 3 – Hrací plán Činohry SND, divadlo nehrá

V Bratislave, dňa	V Bratislave, dňa .....
Za prenajímateľa:	Za nájomcu:
.....	.....
PhDr. Peter Kováč	
generálny riaditeľ SND	Miroslava Šenšelová