

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÉHO PRIESTORU

DN č. 1/2016

uzavretá podľa ust. § 13 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu, v znení neskorších predpisov, podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb., Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Vlastník:	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
Prenajímateľ:	ŠTÁTNE DIVADLO KOŠICE
Sídlo:	Hlavná 58, 042 77 Košice
Konajúce:	Mgr. Petrom Himičom – generálnym riaditeľom
Právna forma:	štátna príspevková organizácia
Zriaďovateľ:	Ministerstvo kultúry SR, zriaďovacia listina č. 3035/2015-110/16314
IČO:	312 99 512
IČ DPH:	SK2021469758
DIČ:	2021469758
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica Bratislava
IBAN:	SK85 8180 0000 0070 0007 0481
BIC:	SPSRSKBAXXX
Kontaktné osoby :	Ing. Ivan Král – riaditeľ útvaru technickej prevádzky tel. č. 055 – 2452 236, mobil: 0907 956 354 Mgr. Peter Lemesányi – podnikový právnik tel. č. 055 – 2452 203
Fax :	055 – 2452 212
www:	www.sdke.sk
E-mail :	ivan.kral@sdke.sk pravnik@sdke.sk

(ďalej len „Prenajímateľ“)

Nájomca:	Patrícia Ondrušková
Miesto podnikania:	Baška 1121, 040 16 Košice
Register:	OÚ KE, Číslo živnostenského registra: 830-18449
IČO:	50 237 187
DIČ:	1078432080
Bankové spojenie:	Tatra banka, a. s.
IBAN:	SK10 1100 0000 0029 6401 9334
BIC:	TATRSKBX
Telefonický kontakt:	0918 429 409
E-mail:	o.pata172@gmail.com

(ďalej len „Nájomca“)

(spoločne ďalej aj ako „Zmluvné strany“)

uzatvárajú túto Zmluvu o nájme nebytového priestoru (ďalej len „Zmluva“)

Článok I

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľného majetku vo vlastníctve štátu, a to budovy v katastrálnom území 826 928 Stredné mesto, obci 598 186 Košice – Staré mesto, okrese 802 Košice I, vedenej v registri „C“ katastra nehnuteľností Správou katastra Košice, na liste vlastníctva 4052 v celosti ako budova Štátneho divadla Košice a pamiatková tabuľa, súpisné číslo 4, charakterizovanej ako nehnuteľná kultúrna pamiatka, v pamiatkovej rezervácii na pozemku parcelné číslo 4, druh pozemku – zastavané plochy a nádvorja, o výmere 1700 m², na Hlavnom námestí č.1, v Košiciach (ďalej len „Nehnutelnosť“).
2. Prenajímateľ **prenecháva** Nájomcovi do nájmu časť Nehnutelnosti, a to priestory diváckeho bufetu v suteréne budovy o výmere 84,5m² (ďalej len „**Nebytový priestor**“ alebo „**bufet**“).
3. Prenajímateľ postupoval pri ponuke dočasne prebytočného majetku do nájmu podľa ust. § 13 ods. 1 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu, v znení neskorších predpisov (ďalej len „citovaný zákon“).
4. Vzhľadom na skutočnosť, že prevádzka diváckeho bufetu je prispôbena prevádzke Prenajímateľa, sa pre účely nájomného a jeho platenia, ako aj pre účely poskytovania a platenia služieb, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom, za rok považuje desať mesiacov trvania divadelnej sezóny. Nájomca v čase divadelných prázdnin, t.j. spravidla od 01.07. do 31.08. kalendárneho roka, bufet neprevádzkuje a neuhrádza nájomné ani prevádzkové náklady.

Článok II

Predmet zmluvy, predmet nájmu a rozsah nájmu

1. Predmetom tejto Zmluvy je nájom Nebytového priestoru, t.j. Prenajímateľ touto Zmluvou prenecháva Nájomcovi Nebytový priestor do dočasného užívania.
2. Predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy je priestor bufetu pre divákov nachádzajúci sa v suteréne historickej budovy Štátneho divadla Košice, o výmere 84,5m², pozostávajúci z miestností č. 1.18 a 1.19.
3. Nájomca je oprávnený užívať Nebytový priestor v rozsahu predmetu nájmu podľa predchádzajúceho odseku, ako aj v rozsahu vstupných častí do priestorov, prístupových chodieb a schodísk vedúcich do týchto priestorov a sanitárnych zariadení.
4. Nájomcovi zostáva zachované vlastníctvo všetkých zariadení a strojov, ktoré si doniesol a inštaloval na prenajatých plochách a tvoria neoddeliteľnú súčasť jeho podnikania.
5. Pri akomkoľvek spôsobe skončenia nájmu, nájomca vykoná demontáž a odvoz zariadení a predmetov, ktoré umiestnil na prenajatých plochách a ktoré tvorili nedeliteľnú súčasť jeho podnikania, na vlastné náklady, odborným spôsobom a v lehote najneskôr v deň skončenia nájmu.

Článok III

Účel nájmu

1. V súlade s podmienkami Prenajímateľa na nájom Nebytových priestorov, s ktorými bol Nájomca oboznámený pred uzatvorením tejto Zmluvy a v súlade so živnostenským oprávnením Nájomcu, sa Nájomca zaväzuje Nebytové priestory užívať len za účelom poskytovania bufetových služieb a občerstvenia pre divákov a návštevníkov Štátneho divadla Košice, a to v súlade s podmienkami nájmu upravenými v článku VI tejto Zmluvy.
2. Nájomca je povinný vykonávať v bufete výlučne len aktivity podľa odseku 1 tohto článku odo dňa začatia nájmu po celú Dobu nájmu, inak je Prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.
3. Nájomca sa zaväzuje, že jeho činnosť v Nebytovom priestore bude apolitická a zodpovedá za to, že dohodnutý účel bude vykonávať v súlade s podmienkami Prenajímateľa, v súlade s predmetom činnosti zapísanej v oprávnení na podnikanie (živnostenskom liste) a pri rešpektovaní ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov.

Článok IV

Nájomné a spôsob úhrady

1. Nájomné za užívanie Nebytového priestoru určené v súlade s podmienkami Prenajímateľa a na základe cenovej ponuky Nájomcu za 1 m² a rok užívania jednotlivých častí Nebytového priestoru je: **28,20 EUR**.

2. **Rekapitulácia nájomného:**

Časť priestoru	Výmera	Nájomné za 1m ² a „rok“ (10 mesiacov)
Divácky bufet	84,5m ²	28,20 EUR
Mesačné nájomné za celý Nebytový priestor	84,5m ²	238,29 EUR
„Ročné“ nájomné za celý Nebytový priestor	84,5m ²	2382,90 EUR

- Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné je splatné mesačne, vždy k poslednému dňu bežného mesiaca vo výške **238,29 EUR** (slovom **dvestotridsaťosem EUR a dvadsaťdeväť centov**), na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom a doručenej Nájomcovi.
- Nájomca je povinný nájomné uhradiť v lehote splatnosti faktúry, bezhotovostne prevodom na účet Prenajímateľa.
- V prípade omeškania Nájomcu so zaplatením nájomného bude Prenajímateľ Nájomcovi okrem iného účtovať úroky z omeškania vo výške a spôsobom podľa osobitného zákona (t.j. Občiansky zákonník a vykonávacie predpisy k nemu).
- Nájomné podľa tejto zmluvy na bežný rok sa zvyšuje o infláciu za minulý rok podľa hodnoty určenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky alebo podľa hodnoty iného údajá o rovnakej informácii zverejneného príslušným úradom Európskych spoločností (ďalej len „Index“). Základné nájomné sa v žiadnom prípade v nadväznosti na zmeny Indexu nezníži pod čiastku Základného nájomného plateného v minulom kalendárnom roku.
- Základné nájomné sa zvyšuje o Index od prvého dňa obdobia nasledujúceho po období, za ktoré bol vyhlásený Index. Rozdiel medzi zvýšeným a Základným nájomným fakturovaným vo výške bez zvýšenia o Index do oznámenia zvýšenia Základného nájomného o Index Nájomcovi, uhradí Nájomca na základe faktúry do 14 dní odo dňa jej vystavenia. Po oznámení zvýšenia Základného nájomného o index je Nájomca povinný platiť Základné nájomné v zvýšenej výške. V prípade takéhoto jednostranného zvýšenia nájomného zo strany Prenajímateľa môže Nájomca do 15 dní od kedy sa o takomto zvýšení nájomného dozvedel odstúpiť od zmluvy.

Článok V

Služby spojené s nájomom, prevádzkové náklady a spôsob úhrady

- S nájomom Nebytového priestoru je spojené zabezpečenie plnenia služieb zo strany Prenajímateľa.
- Náklady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom (ďalej len „prevádzkové náklady“) nie sú súčasťou nájomného a Nájomca ich bude uhrádzať postupom upraveným v ďalších ustanoveniach tohto článku Zmluvy.
- Prevádzkovými nákladmi spojenými s užívaním Nebytových priestorov sú:
 - náklady za dodávku elektrickej energie,
 - náklady na vodné a stočné,
 - náklady na dodávku tepla,
- Rekapitulácia prevádzkových nákladov:**

Služba	Prevádzkové náklady za rok 2015
Elektrická energia	352,36 €
Vodné a stočné	11,51 €
Dodávka tepla	9,15 €
Náklady na služby spolu	377,36 €

- Výška prevádzkových nákladov je podľa ust. § 13 ods.2 citovaného zákona podstatnou náležitosťou tejto Zmluvy, a preto sú uvedené v ods. 3 tohto článku Zmluvy, v tabuľke „Rekapitulácia prevádzkových nákladov“, a to vo výške nákladov za obdobie od 01.01.2015 do 31.12.2015. Prenajímateľ bude postupovať pri fakturovaní prevádzkových nákladov spôsobom upraveným v nasledujúcich odsekoch tohto článku Zmluvy.

6. Úhrada prevádzkových nákladov sa bude uskutočňovať formou fakturovania zálohových platieb nákladov, a Nájomca ich bude uhrádzať štvrťročne, vždy k poslednému dňu štvrťroka, na základe faktúry vystavenej a doručenej Prenajímateľom, v lehote jej splatnosti, predovšetkým bezhotovostne prevodom na účet Prenajímateľa.
7. Výška zálohových platieb prevádzkových nákladov určená Prenajímateľom je **38,- €** (slovom **tridsaťosem** EUR) **vrátane DPH** mesačne. Nájomca bude tieto náklady uhrádzať takto:
 - a) za 1. štvrťrok – **114,- €** (slovom **jednastoštrnásť** EUR) **vrátane DPH**
 - b) za 2. štvrťrok – **114,- €** (slovom **jednastoštrnásť** EUR) **vrátane DPH**
 - c) za 3. štvrťrok – **38,- €** (slovom **tridsaťosem** EUR) **vrátane DPH**
 - d) za 4. štvrťrok – **114,- €** (slovom **jednastoštrnásť** EUR) **vrátane DPH**
8. Prevádzkové náklady podliehajú vyúčtovaniu, ktoré Prenajímateľ vykoná spravidla raz ročne
9. Za obdobie od 01.07. do 31.08. kalendárneho roka, v priebehu 3. štvrťroka, Nájomca, v súlade ust. článku I ods. 4 tejto Zmluvy, prevádzkové náklady neuhrádza.
10. V prípade omeškania Nájomcu so zaplatením prevádzkových nákladov bude Prenajímateľ Nájomcovi účtovať úroky z omeškania vo výške a spôsobom podľa osobitného zákona (Obchodný zákonník a vykonávacie predpisy k nemu).
11. Prenajímateľ zvýši prevádzkové náklady v prípade zvýšenia cien zabezpečovaných služieb zo strany priamych dodávateľov, resp. poskytovateľov služieb. Prenajímateľ v rozsahu zodpovedajúcom tomuto zvýšeniu, upraví výšku prevádzkových nákladov. Toto oprávnenie Prenajímateľa vyplýva z tejto Zmluvy, nepodlieha súhlasu Nájomcu ani dodatku k tejto Zmluve a bude Nájomcovi oznamované listom.
12. Náklady na odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu je Nájomca povinný si zabezpečiť na vlastné náklady prostredníctvom subjektu poskytujúceho tieto služby a prihlásením sa na Magistráte mesta. Dodržiavať predpísané pravidlá stanovené Mestom a prenajímateľom s manipuláciou odpadu.

Článok VI

Podmienky nájmu

VI. A Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu

1. Prenajímateľ je povinný Nebytový priestor udržiavať v stave spôsobilom na obvyklé užívanie v súlade s účelovým určením Nebytového priestoru na svoje náklady po celý čas nájmu.
2. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so stavom Nebytového priestoru, s ktorým sa oboznámil okrem iného aj osobnou obhliadkou, že je priestor v stave spôsobilom na užívanie a v takom stave ho preberá do nájmu. Nájomca vyhlasuje, že na vlastné náklady zabezpečí pre seba všetky potrebné povolenia v takom rozsahu, aby mohol byť naplnený účel zmluvy - prevádzka bufetu. Takto vynaložené náklady Prenajímateľ Nájomcovi nenahrádza.

VI. B Všeobecné podmienky nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať Nebytové priestory len v súlade s jeho účelovým určením na realizáciu svojej podnikateľskej činnosti, len v rozsahu účelu dohodnutého v ust. čl. II tejto Zmluvy.
2. Nájomca nie je oprávnený dať prenajaté priestory alebo ich časť do podnájmu alebo inej formy užívania tretej osobe. Ak nájomca prenechá Nebytové priestory do podnájmu alebo inej formy užívania tretej osobe, je taká zmluva neplatná.
3. Zmeny na Nebytovom priestore, vrátane akýchkoľvek zásahov do konštrukcií stavby môže Nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na veci, len ak Prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.
4. Prenajímateľ nenesie žiadnu zodpovednosť za rozpor prípravy, realizácie a užívania stavebných úprav s právnymi predpismi, ani za ich rozpor s právami tretích osôb.
5. Prenajímateľ nie je povinný nahradiť Nájomcovi žiadne náklady, ktoré Nájomca vynaloží v súvislosti so začatím užívania bufetu v súlade so zmluvou, ktoré vzniknú počas užívania bufetu a ktoré vzniknú po skončení nájmu.
6. Keďže sa Nebytový priestor nachádza v budove, ktorá je súčasťou tzv. Centrálnej mestskej zóny a je charakterizovaná ako nehnuteľná kultúrna pamiatka v pamiatkovo chránenom území, je Nájomca oprávnený vykonávať akékoľvek, Prenajímateľom písomne odsúhlasené zmeny, vrátane akýchkoľvek zásahov do konštrukcií stavby, až po splnení podmienok stanovených Krajským pamiatkovým úradom Košice, resp. stavebným úradom Mesta Košice.

7. Náklady spojené s obvyklým udržiavaním Nebytového priestoru (napr. nátery radiátorov, okien, dverí, zárubní, výmena batérií a pod.) a náklady na poskytnutie alebo zavedenie služby, ktoré nie sú uvedené v článku V, hradí výlučne Nájomca. Aj tieto práce podliehajú schváleniu zo strany prenajímateľa.
8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu tých opráv, ktoré má uskutočniť Prenajímateľ, inak zodpovedá za škodu, ktorá Prenajímateľovi nesplnením tejto povinnosti vznikla.
9. Nájomca zodpovedá za technický stav prenajatých priestorov a za dodržiavanie predpisov v oblasti požiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ochrany životného prostredia, za hygienické predpisy a za dodržiavanie všetkých predpisov súvisiacich s podnikaním, v súlade s účelom dohodnutým v tejto Zmluve. Vykonávanie pravidelných odborných prehliadok na elektrickom zariadení a PO vo vlastníctve prenajímateľa - vykonáva Prenajímateľ na vlastné náklady. Nájomca následne odovzdá Prenajímateľovi kópiu dokladov o takýchto odborných prehliadkach.
10. Nájomca nesmie zabráť iný priestor, ako je vymedzený v predmete prenájmu ani obmedziť pohyb návštevníkov divadla rôznymi predmetmi, tovarom, odpadom, obalmi a pod. ako aj priestor mimo objektu divadla (napr. chodník okolo divadla).
11. Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu a poriadok v prenajatých priestoroch, ako aj v priestoroch príslušných k prenajatým priestorom.
12. Nevykonávanie obchodných aktivít v bufete z dôvodov na strane Nájomcu nie je dôvodom na neplatenie nájomného, ani ostatných platieb definovaných v článku V odsek 4.
13. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zistenia havárie, násilného vniknutia do priestorov, či akejkolvek inej neočakávanej a/alebo neobvyklej situácii sa budú navzájom o tomto informovať, pričom kontaktnými osobami sú v čase uzatvorenia tejto Zmluvy:
 - na strane Prenajímateľa: Ing. Ivan Král – mobil 0907 956 354
 - na strane Nájomcu: Patrícia Ondrušková - mobil 0918 429 409
14. Prenajímateľ bude udržiavať podstatu budovy ako správca.
15. Nájomca uhradí Prenajímateľovi do **15 dní od podpisu** tejto zmluvy čiastku vo výške **1000 EUR** (slovom jedentisíc EUR) (ďalej len „Zábezpeka“) na účet prenajímateľa - SK20 8180 0000 0070 0036 0032.
16. Prenajímateľ je oprávnený použiť zábezpeku na započítanie so splatnými pohľadávkami voči Nájomcovi.
17. V prípade, že Prenajímateľ použije zábezpeku, Nájomca je povinný poskytnúť Prenajímateľovi aj opakovane ďalšiu zábezpeku v takej výške, aby sa spolu s nevyčerpanou zábezpekou rovnala sume určenej podľa odseku 15 tohto článku, a to v lehote 14 dní od výzvy Prenajímateľa.
18. Nárok na vydanie zostatku zábezpeky vzniká Nájomcovi dňom zániku tejto zmluvy a Prenajímateľ vráti Nájomcovi nevyčerpanú časť zábezpeky do 7 pracovných dní len v prípade, že zistí, že Nájomca má riadne uhradené všetky záväzky z tejto zmluvy.
19. V posledný deň nájmu je Nájomca povinný všetky prenajaté priestory vypratať a odovzdať Prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak.
20. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby každý z jeho zamestnancov a iných osôb vykonávajúcich prácu pre nájomcu dodržiaval interné predpisy Prenajímateľa počas celej doby nájmu.
21. Nájomca sa smie pohybovať len v priestoroch objektu, ktoré sú predmetom nájmu a v priestoroch, ktoré sú prislúchajúce k nemu potrebné pre výkon predmetu tejto zmluvy.
22. Nájomca si uzamknutie priestorov zabezpečuje vlastnými zámkami na vlastné náklady a je povinný uložiť kópiu kľúčov od priestorov nájmu v zapečatenej obálke s podpisom zodpovednej osoby Nájomcu a Prenajímateľa a uložiť ju na vrátnici HB pre prípad požiaru resp. inej živeľnej pohromy. Nesmie si vyhotovovať kópie kľúčov dverí miestnosti, ktoré nie sú predmetom prenájmu napr. od vonkajších vchodových dverí.
23. Nájomca je povinný strpieť v priestoroch prenájmu výkon pravidelných odborných obhliadok, kontrolu z hľadiska údržby alebo inú kontrolnú činnosť zo strany Prenajímateľa, ako aj na vyzvanie Prenajímateľa vpustiť zodpovednú osobu Prenajímateľa do priestorov bufetu za prítomnosti Nájomcu.
24. Nájomca je povinný prenajímateľovi nahlásiť písomne menný zoznam osôb a každú ich zmenu, ktoré budú vykonávať v jeho mene pracovnú činnosť v prenajatých priestoroch
25. Zásobovanie bufetu bude Nájomca vykonávať v čase vopred dohodnutom s Prenajímateľom, ktorý sa zaväzuje zásobovanie Nájomcovi bez vážneho dôvodu neodoprieť. Zásobovanie bude Nájomca realizovať cez bočný vchod do historickej budovy z východnej alebo západnej strany.
26. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť upratovanie prenajatých priestoroch na vlastné náklady.

VI.C Osobitné podmienky nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje prispôbiť prevádzku bufetu prevádzke Prenajímateľa takto:

- jednu hodinu pred začiatkom predstavenia, bez ohľadu na to, či ide o dopoludňajšie alebo večerné predstavenie,
 - v priebehu prestávky/prestávok v predstaveniach bez ohľadu na to, či ide o dopoludňajšie alebo večerné predstavenie,
 - v prípade premiéry poskytuje občerstvenie a prípadne aj ďalšie služby na základe dohody s Prenajímateľom, pričom Prenajímateľ oboznámi Nájomcu s požiadavkami najneskôr jeden deň pred konaním premiéry,
 - Nájomca môže poskytovať služby bufetu pre divákov aj v prípade akcií organizovaných tretími subjektmi (napr. nájom historickej budovy), ak je možnosť poskytnutia tejto služby dohodnutá v zmluve s treťou osobou.
2. Nájomca môže poskytovať služby bufetu pre divákov aj po predstaveniach, najneskôr však do 22³⁰ hod.

Článok VII

Poistenie a zodpovednosť za škodu a zmluvná pokuta

1. Poistenie nehnuteľnosti (budovy), v ktorej sa Nebytové priestory nachádzajú je zabezpečované prostredníctvom zriaďovateľa Prenajímateľa.
2. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady poistiť si svoj majetok vnesený do predmetu nájmu ako aj uzatvoriť zmluvu o poistení zodpovednosti za spôsobenie škody inému počas celého trvania tejto zmluvy. Kópiu uzatvorenej zmluvy o zodpovednosti za spôsobenie škody inému odovzdá nájomca prenajímateľovi pri podpise tejto zmluvy.
3. V prípade vzniku poistnej udalosti je Nájomca povinný bez meškania upovedomiť o tomto Prenajímateľa. Nájomca si je vedomý skutočnosti, že náklady na odstránenie tých poistných udalostí, ktoré vznikli zavinením na jeho strane uhrádza v plnom rozsahu.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú chrániť majetok druhej strany pred poškodením alebo zničením.
5. Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 300,- EUR (slovom tristo EUR) za každé porušenie povinností stanovených v Článku VI.C.
6. Povinnosť zaplata zmluvnej pokuty za porušenie povinnosti Nájomcu podľa tejto zmluvy sa nedotýka plnenia povinnosti zabezpečenej zmluvnou pokutou, ani nároku Prenajímateľa na náhradu škody, ktorá mu porušením takej povinnosti vznikla.
7. Povinnosť zaplata zmluvnej pokuty podľa tejto zmluvy pre porušenie tej istej povinnosti môže vzniknúť aj opakovane.
8. Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške Zábezpeky ak:
 - a) Nájomca užíva Priestory na iný účel ako je dohodnutý.
 - b) Nájomca vykoná akékoľvek stavebné úpravy bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa.
 - c) Nájomca opakovane poruší iné povinnosti zakotvené v tejto zmluve.

Článok VIII

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Zmluvný vzťah založený touto Zmluvou sa končí:
 - a) odstúpením od Zmluvy jednou Zmluvnou stranou,
 - b) uplynutím času, na ktorý bol dojednaný,
 - c) dohodou Zmluvných strán,
 - d) výpoveďou jednej Zmluvnej strany,
 - e) zo zákona.
2. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy s čím Nájomca výslovne súhlasí a zaväzuje sa odovzdať predmet nájmu Prenajímateľovi najneskôr do 3 dní odo dňa doručenia odstúpenia v týchto prípadoch:
 - a) Nájomca napriek písomnému upozorneniu zo strany prenajímateľa mešká s úhradou peňažného záväzku podľa tejto zmluvy viac ako 30 dní od dátumu splatnosti,
 - b) Nájomca neodstráni porušovanie nepeňažnej povinnosti podľa tejto zmluvy ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej Prenajímateľom v písomnej výzve na splnenie porušovanej povinnosti.
3. Ak má pri ukončení Nájomnej zmluvy Nájomca voči Prenajímateľovi dlhy, Prenajímateľ môže pri ukončení Nájomnej zmluvy určiť, že Nájomca nie je oprávnený Priestory vypratať a môže na veci v Priestoroch uplatniť záložné a zadržné právo podľa právnych predpisov občianskeho práva a pri výkone záložného práva aj predkupné právo.

4. Táto Zmluva sa uzatvára na určitý čas, na **5 (päť) rokov**, s platnosťou odo dňa jej schválenia Ministerstvom financií SR a **účinnosťou deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv**.
5. Dohodou môžu Zmluvné strany ukončiť nájom kedykoľvek, pričom na platnosť dohody sa vyžaduje dodržanie písomnej formy inak je dohoda neplatná. V dohode Zmluvné strany upravujú aj vzájomné práva a povinnosti, ktoré vznikli v čase trvania zmluvného vzťahu.
6. Pred uplynutím času môže byť nájom skončený zo strany Prenajímateľa výpoveďou len z dôvodov uvedených v ust. § 9 ods. 2 písm. a) až i) zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov.
7. Pred uplynutím času môže byť nájom skončený zo strany Nájomcu výpoveďou len z dôvodov uvedených v ust. § 9 ods. 3 písm. a) až c) zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov.
8. Výpoveď musí byť písomná a doručená druhej Zmluvnej strane, inak je neplatná. Zmluvný vzťah sa skončí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je na strane Prenajímateľa aj Nájomcu v prípadoch uvedených v ods. 4,5 tohto článku Zmluvy dvojmesačná, a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej Zmluvnej strane. Zmluvné strany sa dohodli, že uprednostňujú vypovedanie tejto Zmluvy tak, aby výpovedná lehota plynula v čase divadelných prázdnin (t.j. od 01.07. do 31.08.), ak tomu nebránia okolnosti, za ktorých k vypovedaniu dochádza.
9. Písomnosti týkajúce sa vzniku, zmeny alebo zániku zmluvného vzťahu založeného touto Zmluvou, alebo skutočností z tohto vzťahu vyplývajúcich si Zmluvné strany doručujú v priestoroch a objektoch Prenajímateľa, a ak to nie je možné doručujú sa písomnosti poštou ako doporučená zásielka s doručenkou. 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.

Článok IX

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. Nájomca sa zaväzuje nepoškodzovať dobré meno Prenajímateľa a nepoužívať obchodné meno, logo, alebo ochrannú známku Prenajímateľa, bez jeho súhlasu.
3. Platba podľa Nájomnej zmluvy sa považuje za vykonanú pripísaním na bankový účet oprávnenej zmluvnej strany.
4. Všetky zmeny a doplnenia tejto Zmluvy sa uskutočnia formou písomného dodatku na základe súhlasného prejavu oboch Zmluvných strán. Platnosť a účinnosť dodatkov k tejto Zmluve podlieha udeleniu súhlasu Ministerstvom financií SR.
5. Nájomca vyhlasuje, že je si vedomý skutočnosti, že táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom udelenia súhlasu s jej uzatvorením Ministerstvom financií SR, najskôr však deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv.
6. Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých jeden je pre Ministerstvo financií SR, jeden pre zriaďovateľa Prenajímateľa – Ministerstvo kultúry SR a po jednom rovnopise pre Zmluvné strany.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že sa s obsahom tejto Zmluvy oboznámili, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej znením ju podpísali.

Košice

Mgr. Peter HIMIČ, PhD.
generálny riaditeľ

Patricia ONDRUŠKOVÁ
podnikateľ

za Prenajímateľa

za Nájomcu

Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa § 13 ods. 9 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

s ú h l a s í

so Zmluvou o nájme nebytového priestoru DN č. 1/2016 uzavretou 25. 4. 2016 medzi Slovenskou republikou, správcom Štátne divadlo Košice, so sídlom: Hlavná 58, 042 77 Košice, IČO: 31 299 512 ako prenajímateľom a fyzickou osobou - podnikateľom Patrícia Ondrušková, miesto podnikania: Baška 1121, 040 16 Košice, IČO: 50 237 187, ako nájomcom, ktorej predmetom je nájom nebytových priestorov, miestností č. 1.18 a 1.19. (divácky bufet), o celkovej výmere 84,50 m² v suteréne stavby (Štátne divadlo a pamiatková tabuľa, Hlavné nám. 1) so súpisným č. 4, situovanej na pozemku parcela C KN č. 4, nachádzajúcej sa v kat. území Stredné Mesto, obec Košice - Staré Mesto, okres Košice, vedenej v katastri nehnuteľností Okresným úradom Košice, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 4052 v celosti.

V Bratislave 02.06.2016

K spisu číslo: MF/11978/2016-821


JUDr. Branislav Pokorný
riaditeľ
odboru majetkovoprávneho