

**ZMLUVA
O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
č. 31/2011-9**

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 / ďalej v texte tiež ako „zmluva“ / medzi:

Čl. I.

Zmluvné strany

1. Prenajímateľ:

Slovenská republika *v správe*

Slovenský Ľudový umelecký kolektív /SLUK/

Sídlo: Balkánska 31, 853 08 Bratislava

IČO: 164780

DIČ: 2020910815

IČ DPH: SK2020910815

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

Číslo účtu: 7000117443/8180

Štatutárny orgán: Doc. Mgr. Juraj Hamar, CSc., riaditeľ

(ďalej v texte tiež ako „prenajímateľ“)

a

2. Nájomca:

Q-99 s. r. o.

Sídlo: Trajánová 4, 85110 Bratislava

IČO: 44 833 202.

DIČ: 2022845275

IČ DPH: SK 2022845275

Bankové spojenie: IRB

Číslo účtu: 24280000/5200

Štatutárny orgán: Ing. Martin Kubánka, konateľ

Zápis v OR: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vl.č.: 59156/B

(ďalej v texte tiež ako „nájomca“)

(ďalej v texte „prenajímateľ“ a „nájomca“ spolu tiež ako „zmluvné strany“)

Čl. II.

Úvodné ustanovenia

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že údaje uvedené v záhlaví tejto zmluvy sú pravdivé a aktuálne a zaväzujú sa vzájomne bez meškania oznámiť druhej zmluvnej strane každú zmenu, ktorá by mohla mať vplyv na plnenie zmluvných záväzkov. Sú si vedomí, že pri neoznámení takejto skutočnosti budú znášať následky, ktoré môžu druhej zmluvnej strane z neznalosti týchto údajov vzniknúť.
2. Prenajímateľ je správcom nehnuteľného majetku vo vlastníctve Slovenskej republiky nachádzajúceho sa v katastrálnom území Rusovce, obec BA-m.č. RUSOVCE, okres Bratislava V – stavba so súp.č. 31, popis stavby – umelecká scéna, stojaca na pozemku parcely registra “C” s parc.č. 3 o výmere 2845 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, nehnuteľnosti sa nachádzajú na ulici Balkánska 31, Bratislava – Rusovce a sú evidované na LV č. 192 Správou katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu (ďalej len „Nehnuteľnosť“). List vlastníctva č. 192 pre katastrálne územie Rusovce tvorí **Prílohu č. 1** tejto zmluvy.
3. V zmysle zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu, je prenájomca správcom predmetnej Nehnuteľnosti a je oprávnený a povinný majetok štátu užívať na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti, alebo v súvislosti s ním a nakladať s ním podľa tohto zákona, udržiavať ho v riadnom stave, využívať všetky právne prostriedky na jeho ochranu a dbať, aby nedošlo najmä k jeho poškodeniu, strate, zneužitiu alebo zmenšeniu.

4. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony v plnej miere a prejavujú vôľu uzavrieť zmluvu o nájme nebytových priestorov v nasledovnom znení.

Čl. III. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory o výmere 289 m² (priestor číslo dverí 137,138 o výmere 196 m² a priestor číslo dverí 139 o výmere 93 m²), a kancelárskych priestorov o výmere 40 m² (kancelária číslo dverí 127 o výmere 20m² a kancelária číslo dverí 128 o výmere 20 m²), nachádzajúce sa na prízemí Nehnutelnosti špecifikovanej v čl. II. ods. 2 zmluvy (ďalej tiež ako „Predmet nájmu“).
2. Podrobný opis a pôdorysy Predmetu nájmu tvoria **Prílohu č. 2** tejto zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje, že Predmet nájmu protokolárne prevezme do 10 dní v stave, v akom sa Predmet nájmu bude nachádzať. Zmluvné strany sa dohodli, a podpisom tejto zmluvy potvrdzujú, že prenájomca nemá žiadnu ďalšiu povinnosť vykonať akékoľvek práce za účelom pripravenia Predmetu nájmu pre užívanie nájomcom, a že Predmet nájmu zodpovedá podmienkam stanoveným touto zmluvou.

Čl. IV. Účel nájmu

1. Predmet nájmu sa nájomca zaväzuje využívať výhradne za účelom zriadenia skladových priestorov na predmety slúžiace v oblasti kultúry pre umelecký výkon a taktiež na kancelárske a administratívne práce v súlade s predmetom činnosti. Výpis z obchodného registra nájomcu tvorí **Prílohu č.3** tejto zmluvy.
2. Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu právo na zmenu účelu využitia Predmetu nájmu.
3. Nájomca je povinný na vlastné náklady pred zahájením svojej činnosti v Predmete nájmu získať a zaobstarat' a počas doby prevádzkovania tejto činnosti udržiavať v platnosti všetky úradné povolenia, ktoré sa na prevádzkovanie tejto činnosti v súlade s platným právnym poriadkom vyžadujú. Nájomca týmto potvrdzuje, že prenájomca neposkytol nájomcovi žiadne ubezpečenia ani záruky vo vzťahu k získaniu Povolení. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi súčinnosť pri získaní Povolení za predpokladu, že prenájomcovi nevzniknú v tejto súvislosti žiadne náklady.

Čl. V. Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom Predmetu nájmu sa dojednáva na dobu určitú, a to na dobu 5 rokov odo dňa začatia nájmu. Doba nájmu začína plynúť dňom 1.6.2011 (ďalej v texte tiež ako „deň začatia nájmu“).

Čl. VI. Nájomné a úhrada za poskytované služby

1. Nájomné za užívanie Predmetu nájmu je stanovené dohodou a v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách vo výške 13.820,00 € ročne (slovom trinásťtisícosemstodvadsať euro), pričom z toho:
 - nájomné za užívanie Predmetu nájmu, je stanovené vo výške 13.400,00 € ročne (slovom trinásťtisícštyristo euro) (z toho nájomné za skladovaciu plochu o výmere 289 m² Predmetu nájmu je stanovené vo výške 40,00 €/1m²/rok a nájomné za kancelársku plochu o výmere 40 m² Predmetu nájmu je stanovené vo výške 46,00 €/1m²/ rok)/ďalej v texte tiež ako „nájomné za užívanie predmetu nájmu“/,

- platby za energie (voda, spotreba elektrickej energie, dodávka tepla a iné náklady spojené s užívaním Predmetu nájmu, a to vrátane úhrad za služby spojené s nájmom Predmetu nájmu) sú stanovené paušálnou sumou vo výške 420,00 € ročne (slovom štyristodvadsať euro) /ďalej v texte tiež ako „platby za služby“/
/ďalej v texte spolu „nájomné za užívanie predmetu nájmu“ a „platby za služby“ tiež ako „nájomné“/.
2. V súlade s vyššie uvedeným ustanovením Čl. VI. ods. 1 tejto zmluvy mesačné nájomné predstavuje sumu vo výške 1.151,66 € (slovom: tisícstopäťdesiatjeden euro a šesťdesiatšesť euro centov) a štvrt'ročná splátka nájomného predstavuje sumu vo výške 3.455,00 € (slovom: tritisícštyristopäťdesiatpäťeuro).
 3. Nájomca je povinný platiť nájomné štvrt'ročne vo výške 3.455,00 € (slovom: tritisícštyristopäťdesiatpäťeuro) vopred, do 15. dňa v mesiaci, ktorý predchádza bežnému štvrt'roku. Nájomné za mesiac jún 2011 vo výške 1.151,67 € je nájomca povinný zaplatiť spolu s nájomným za 3.kvartál, t.j. do 15.6.211. Prenajímateľ na dohodnuté splátky nájomného vyhotoví faktúru a túto doručí nájomcovi minimálne 10 dní pred dohodnutým termínom splatnosti. V prípade, že prenájomca doručí faktúru neskôr, po dobu omeškania s doručením faktúry, nie je nájomca v omeškaní s platením nájomného. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné v dohodnutej výške bezhotovostným prevodom na účet prenájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania dlžnej sumy v prospech účtu prenájomcu.
 4. Vyúčtovanie platieb za služby a skutočných nákladov vykoná prenájomca najneskôr 1 mesiac od ukončenia nájmu založeného touto zmluvou, minimálne však raz ročne do 30.4. príslušného kalendárneho roka. Nedoplatky a preplatky, ktoré vyplývajú z tohto vyúčtovania sú splatné najneskôr s dňom splatnosti najbližšieho nájomného.
 5. Sumy (nájomného) uvedené v tomto článku sa považujú za sumy (nájomné) bez dane z pridanej hodnoty (DPH), pričom v prípade, že prenájomca bude/sa stane platcom DPH, predmetné sumy (nájomné) sa navýšia o DPH a faktúry za nájomné za užívanie predmetu nájmu a platby za služby budú nájomcovi vystavované spolu s príslušnou sadzbou DPH.

Čl. VII.

Všeobecné platobné podmienky

1. Ak sa nájomca ocitne v omeškaní s akoukoľvek platbou alebo preddavkom v prospech prenájomcu v zmysle tejto zmluvy, prináleží prenájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,5% z dlžnej čiastky a to za každý deň omeškania a zároveň zmluvná pokuta vo výške 10,00 € (slovom: štyridsať euro), a to za každý deň omeškania. Tým nie sú dotknuté prípadné iné nároky prenájomcu voči nájomcovi z titulu uvedeného omeškania, napríklad nárok na náhradu škody.
2. Ak sa touto zmluvou určené nájomné stane predmetom akejkoľvek ďalšej dane alebo poplatku alebo zvýšenia dane alebo poplatku (na základe všeobecne záväzného právneho predpisu a/alebo nariadenia mesta Bratislavy a/alebo mestskej časti alebo z akéhokoľvek iného titulu) oproti stavu pri podpise tejto zmluvy, táto daň alebo poplatok alebo ich zvýšenie pôjde na vrub nájomcu, okrem prípadu, ak sa zmluvné strany nedohodnú písomnou formou inak.
3. Za deň uskutočnenia platby (preddavku) sa pre potreby tejto zmluvy považuje deň, kedy bola príslušná platená suma (suma preddavku) pripísaná na účet oprávneného príjemcu.
4. Nájomca nemá právo započítat' svoje pohľadávky alebo nároky voči prenájomcovi proti pohľadávkam alebo nárokom prenájomcu voči nájomcovi na nájomné alebo na platby za prevádzkové náklady ani proti iným nárokom alebo pohľadávkam prenájomcu voči nájomcovi vzniknutým na základe tejto zmluvy. Nájomca tiež nemá právo zadržiavať a neplatiť nájomné alebo akékoľvek iné platby (ich časť) podľa zmluvy z dôvodu akýchkoľvek nárokov alebo pohľadávok nájomcu voči prenájomcovi.
5. Nájomca má nárok na pomernú zľavu z nájomného iba vtedy, pokiaľ nájomca môže Predmet nájmu užívať obmedzene po dobu viac ako 3 dní len preto, že prenájomca si neplní svoje povinnosti zo zmluvy. Nájomca nie je povinný platiť nájomné iba vtedy a výlučne len za ten čas, keď nájomca

nemohol užívať Predmet nájmu viac ako 3 dni len preto, že prenajímateľ si neplnil svoje povinnosti zo zmluvy. Nárok na poskytnutie zľavy musí byť nájomcom uplatnený u prenajímateľa písomne bez zbytočného odkladu. Nárok zanikne, ak nebol uplatnený do mesiaca odo dňa, kedy došlo ku skutočnosti zakladajúcej tento nárok.

Čl. VIII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný riadne odovzdať nájomcovi Predmet nájmu najneskôr v lehote podľa bodu 3. článku III. tejto zmluvy. O stave odovzdaného a prevzatého Predmetu nájmu spíšu zmluvné strany písomný preberací protokol, ktorý bude obsahovať aj aktuálny stav meračov energií. Preberací protokol musí byť podpísaný oboma zmluvnými stranami.
2. Nájomca je povinný využívať Predmet nájmu na dohodnutý účel v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy ako aj v súlade s platnými a účinnými všeobecne záväznými právnymi predpismi SR, so všeobecne záväznými nariadeniami hlavného mesta SR Bratislavy a mestskej časti Rusovce. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu tak, aby svojou prevádzkou a užívaním Predmetu nájmu nespôsobil prenajímateľovi vznik škody ani hrozbu vzniku škody značného rozsahu (nad 1.000,00 EUR) a šetril a nepoškodzoval životné prostredie.
3. Nájomca je povinný využívať Predmet nájmu tak, aby nedochádzalo k rušeniu prevádzky prenajímateľa, najmä, nie však výlučne, hlukom, prachom a zápachom.
4. Nájomca zaväzuje, že bude v plnej miere rešpektovať a brať ohľad na prevádzku prenajímateľa, a za tým účelom je povinný poskytovať prenajímateľovi všetku potrebnú a ním vyžadovanú súčinnosť.
5. Prenajímateľ nezodpovedá za vzniknuté škody spôsobené na hnuťelnom majetku, ktorý je vo vlastníctve nájomcu, pričom nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje s uvedenou skutočnosťou svoj slobodný a vážny súhlas.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu a výlučne na vlastné náklady prostredníctvom svojho odborného dodávateľa zabezpečovať drobnú údržbu, opravy, úpravy a/alebo servis Predmetu nájmu, vrátane inštalácií, príslušenstva a vybavenia Predmetu nájmu umiestneného v čase podpisu zmluvy alebo v budúcnosti v predmete nájmu, a to do výšky 250,00 € mesačne. V prípade, ak Nájomca všetky práce v zmysle predchádzajúcej vety bez zbytočného odkladu nezabezpečí, je povinný túto skutočnosť okamžite oznámiť prenajímateľovi. Prenajímateľ je oprávnený v takomto prípade vykonať takéto zásahy na Predmete nájmu sám, a to na náklady nájomcu a nájomca je následne povinný ich prenajímateľovi uhradiť.
7. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby všetkých opráv (ďalších potrebných zásahov), ktoré podľa tejto zmluvy zabezpečuje prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto opráv alebo zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca prenajímateľovi za škodu tým spôsobenú a berie na vedomie, že nemá nároky (napr. na zľavu z nájomného), ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať Predmet nájmu. Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti.
8. Nájomca je odo dňa začatia nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy, ako aj počas doby nájmu oprávnený v Predmete nájmu vykonať stavebné zmeny a inštaláciu nových technologických a iných zariadení nájomcu (ďalej len „Úpravy“), avšak len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa s rozsahom a časovým harmonogramom takýchto Úprav.
 - K žiadosti o udelenie písomného súhlasu s vykonaním Úprav prenajímateľom, musí nájomca priložiť stavebné plány a presnú špecifikáciu plánovaných Úprav. V prípade, že Úpravy budú vyžadovať súhlas/y (povolenie/a) orgánov štátnej alebo verejnej správy, potom stavebné plány a presná špecifikácia Úprav musia byť overené autorizovaným architektom, resp. stavebným inžinierom a musia v celom rozsahu potrebnom pre takéto podanie zodpovedať všetkým normám

a právnym predpisom, a to všetko na náklady nájomcu. Získanie prípadných úradných povolení je povinnosťou nájomcu.

- Nájomca berie na vedomie, že súhlas prenajímateľa s Úpravami nezakladá prenajímateľovi akúkoľvek zodpovednosť za správnosť, dostatočnosť, resp. súlad Úprav s príslušnými právnymi a technickými normami a predpismi. Funkčnosť (údržbu, opravy a servis) prístavieb, vstavaní a ďalších obdobných investícií nájomcu zabezpečuje nájomca sám na vlastné náklady. Nájomca sa zaväzuje, že akékoľvek Úpravy budú realizované takým spôsobom, aby nerušili a/alebo neobmedzovali hlukom, prašnosťou, vibráciami, pachom a ďalšími nepriaznivými vplyvmi iných nájomcov, užívateľov alebo návštevníkov nehnuteľnosti, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza. Úpravy budú vykonávané výlučne podľa prenajímateľom vopred písomne schváleného časového harmonogramu s tým, že pokiaľ prenajímateľ požiada nájomcu o dočasné prerušenie prác, potom je nájomca (resp. dodávateľ nájomcu) povinný bezodkladne práce na Úpravách prerušiť a nebude v nich pokračovať po dobu určenú prenajímateľom.
 - Zabudovanie zabezpečovacích a iných zariadení alebo ich výmenu je nájomca povinný s prenajímateľom písomne vopred odsúhlasiť tak, aby bola zaistená primeraná potreba utajenia týchto zariadení nájomcu, kompatibilita so zariadeniami prenajímateľa a prípadných ďalších nájomcov a zároveň zaistená potrebná informovanosť prenajímateľa pre prípad mimoriadnych udalostí a pre zabezpečenie riadnej prevádzky Predmetu nájmu.
9. Nájomca je povinný po predošlej dohode umožniť prenajímateľovi, resp. ním povereným osobám prístup do Predmetu nájmu
10. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu a spoločné priestory a zariadenia v nehnuteľnosti, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza, v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, slovenskými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarňými predpismi platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku a/alebo živote a/alebo zdraví osôb. Nájomca nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných právnych a technických noriem platných na území Slovenskej republiky.
11. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO (bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci a požiarňa ochrana), v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom Predmete nájmu a za ne v plnej miere zodpovedať. Zároveň nájomca ako svojej činnosti v Predmete nájmu preberá na seba zodpovednosť a zodpovedá za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa v čase nájmu budú nachádzať v Predmete nájmu, ako aj opatrenia na ochranu majetku nachádzajúceho sa v Predmete nájmu. Nájomca zároveň preberá plnú a výhradnú zodpovednosť za každý nárok, ktorý vznikne v súvislosti so škodou, alebo ujmu utrpenou používaním Predmetu nájmu. Revízie a kontroly hasiacich prístrojov a hydrantov ako aj ich prípadná výmena je v režii prenajímateľa.
12. Nájomca zodpovedá za realizáciu primeraných opatrení na ochranu Predmetu nájmu pred vlámaním a/alebo krádežou.
13. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu, výpožičky ani len s výslovným a vopred udeleným písomným súhlasom Prenajímateľa.
14. Prenajímateľ je oprávnený postúpiť na tretiu osobu akékoľvek právo (pohľadávku) voči nájomcovi, vyplývajúce mu z tejto zmluvy a nájomca podpisom tejto zmluvy dáva prenajímateľovi súhlas k akémukoľvek takémuto budúcemu postúpeniu práv.
15. Nájomca je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia nájmu, a to z akéhokoľvek dôvodu (okrem dôvodu podľa bodu 1. písm. d) článku IX. zmluvy) a akýmkoľvek spôsobom:
- a) vypratať Predmet nájmu - odstrániť z Predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok nájomcu;
 - b) odstrániť z Predmetu nájmu všetky Úpravy nájomcu, pokiaľ sa s prenajímateľom písomne nedohodol inak;
 - c) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na Predmete nájmu spôsobené nájomcom alebo vyprataním majetku nájomcu a odstraňovaním jeho Úprav, a to tak, aby Predmet

nájmu v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní Predmetu nájmu do užívania nájomcovi.

Vrátenie Predmetu nájmu sa považuje za riadne vykonané iba v tom prípade, ak nájomca po vykonaní činnosti uvedených pod písm. a), b) a c) tohto bodu, odstráni vlastné vložky zámkov, ktoré si sám zabezpečil do Predmetu nájmu; inak je prenajímateľ oprávnený vymeniť všetky zámky v Predmete nájmu na účet nájomcu.

16. V prípade, ak nájomca nesplní včas svoje povinnosti vyplývajúce pre nájomcu z predchádzajúceho bodu (bod. 15), zaplatí prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške posledného fakturovaného nájomného a prenajímateľ má právo (nie povinnosť) vypratať Predmet nájmu, odstrániť Úpravy, vykonať opravy a uviesť Predmet nájmu do takého stavu, v akom bol ku dňu odovzdania nájomcovi, a to všetko na náklady nájomcu. Ak tak prenajímateľ neučiní, na základe dohody zmluvných strán platí, že všetky takéto hnutel'né a nehnuteľné veci (vrátane vstavaní a úprav) nachádzajúce sa v Predmete nájmu, sa stali zaplacením 100,00 € (slovom: sto euro) na účet nájomcu kúpou majetkom prenajímateľa, a taktiež platí, že zaplacením uvedených 100,00 € sa považuje za vysporiadanú aj protihodnota toho, o čo sa zvýšila hodnota Predmetu nájmu.
17. Prenajímateľ sa zaväzuje, že technicky umožní zavedenie jednej priamej telefónnej linky do Predmetu nájmu.
18. Nájomca je povinný umožniť po predošlej dohode prenajímateľovi vykonávať odbornú prehliadku Predmetu nájmu v priebehu trvania nájmu počas obvyklých hodín pracovného dňa, a to aj v sprievode iných osôb, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva Predmetu nájmu, zistenia spôsobu užívania Predmetu nájmu, ako aj prípravy a uskutočňovania potrebných stavebných úprav a opráv nehnuteľnosti, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza a Predmetu nájmu a odstraňovania akejkoľvek škody, havárie alebo inej prekážky.
19. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať prenajímateľa o všetkých skutočnostiach brániacich riadnemu užívaniu Predmetu nájmu a/alebo spoločných priestorov.
20. Nájomca je povinný zabezpečovať riadne upratovanie Predmetu nájmu na vlastné náklady prostredníctvom svojho zamestnanca alebo inej tretej osoby.

Čl. IX. Skončenie nájmu

1. Nájom podľa tejto Zmluvy zaniká:
 - a) uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný;
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán;
 - c) písomnou výpoveďou niektorej zo zmluvných strán;
 - d) zánikom Predmetu nájmu;
 - e) zánikom nájomcu bez právneho nástupcu.
2. Prenajímateľ je oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu, ak:
 - a) bolo rozhodnuté o odstránení nehnuteľnosti, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza, alebo o stavebných zmenách nehnuteľnosti, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza, čo bráni užívaniu Predmetu nájmu na dohodnutý účel;
 - b) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - c) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore so zmluvou, t.j. ak nájomca poruší niektoré zo svojich povinností vyplývajúcich mu z tejto zmluvy;
 - d) Nájomca mešká s platením nájomného o viac ako jeden mesiac.
3. Nájomca je oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu, ak:
 - a) stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, za účelom ktorej si Predmet nájmu prenajal;

- b) Predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie podľa tejto zmluvy;
 - c) Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb.. Za hrubé porušenie povinností prenájomcu sa bude považovať porušenie povinnosti odovzdať nájomcovi Predmet nájmu v dohodnutom stave podľa tejto Zmluvy, udržiavať Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie podľa podmienok tejto zmluvy a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené po dobu viac ako 14 dní.
- 4. Výpovedná lehota je trojmesačná a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej Zmluvnej strane.
 - 5. V prípade, ak je nájomca v omeškaní viac ako 15 dní s plnením akéhokoľvek peňažného záväzku voči prenájomcu, ktorý súvisí s užívaním Predmetu nájmu, prenájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, pričom účinnosť odstúpenia a zánik nájmu je daný dňom doručenia písomného odstúpenia nájomcovi; pokiaľ prenájomca v písomnom odstúpení určí účinnosť odstúpenia a zánik nájmu na neskorší termín (po doručení), nájom zaniká v tomto určenom neskoršom termíne, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
 - 6. V prípade, že nájomca nedodrží termíny a lehoty uvedené v článku III. bod 3. tejto zmluvy, alebo ak nájomca protokolárne neprevezme Predmet nájmu ani do 10 dní prenájomca je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť s okamžitou účinnosťou.

Čl. X.

Záverečné ustanovenia

- 1. Právne vzťahy medzi nájomcom a prenájomcom vyplývajúce zo zmluvy sa riadia predovšetkým zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník ako aj zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník a ostatnými relevantnými právnymi normami platnými na území Slovenskej republiky, pokiaľ nie je v Zmluve ustanovené inak. Zmluva je uzatvorená v súlade so zákonom číslo 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu a ostatnými súvisiacimi právnymi predpismi.
- 2. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, vzniknuté z právnych vzťahov vyplývajúcich z tejto zmluvy alebo súvisiacich s touto zmluvou, vrátane všetkých vedľajších právnych vzťahov, nárokov na vydanie bezdôvodného obohatenia, nárokov na náhradu škody, sporov o platnosť, výklad, zánik tejto zmluvy alebo tejto rozhodcovskej doložky, predložia na rozhodnutie výlučne Bratislavskému rozhodcovskému súdu zriadenému pri spoločnosti Capitol Legal Arbitration s.r.o., IČO: 35 965 355, podľa ustanovení Rokovacieho poriadku a Štatútu Bratislavského rozhodcovského súdu. Zmluvné strany v zmysle ustanovenia § 42 zákona č. 244/2002 Z.z. o rozhodcovskom konaní v znení neskorších predpisov vylučujú zrušenie rozhodnutia Bratislavského rozhodcovského súdu v rámci obnovy konania podľa príslušných ustanovení Občianskeho súdneho poriadku.
- 3. Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať výlučne formou písomných dodatkov podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.
- 4. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia), alebo samotnej zmluvy. V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím zmluvy a dotknutým ustanovením.
- 5. Každá výzva, oznámenie alebo iný dokument, ktorý má byť podľa tejto zmluvy doručený druhej zmluvnej strane, sa bude považovať za doručený:
 - a) v momente doručenia, ak bol dokument doručený osobne,
 - b) tretí pracovný deň (tri pracovné dni) po dni podania dokumentu na poštovú prepravu, ak bol odoslaný poštou, alebo
 - c) v deň faxového prenosu, ak bol dokument odoslaný do 16:00 hod. v ktorýkoľvek pracovný deň, a v ostatných prípadoch v pracovný deň nasledujúci po dni odoslania, ak bol dokument zaslaný faxom a doručený druhej zmluvnej strane.

Pri preukazovaní doručenia dokumentu bude dostatočné preukázať, že došlo k doručeniu alebo že obálka, ktorá obsahovala dokument, obsahovala riadne vypísanú adresu a bola odoslaná ako doporučená zásielka alebo že faxová správa bola riadne adresovaná a odoslaná a že odosielateľ akejkolvek faxovej správy môže predložiť potvrdenie o faxovom prenose (v ktorom bude uvedený dátum a čas prenosu), podľa konkrétnych okolností.

6. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou vzájomnej dohody.
7. Nájomca berie na vedomie, že podľa ustanovenia § 13 ods. 10 zák. č. 278/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov sa na platnosť zmluvy o nájme nebytových priestorov vyžaduje súhlas Ministerstva financií SR.
8. Po podpise tejto zmluvy obidvomi zmluvnými stranami a udelením súhlasu Ministerstvom financií SR s touto zmluvou a nadobúda táto zmluva platnosť. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia, že táto zmluva vrátane všetkých jej súčastí a príloh bude zverejnená v Centrálnom registri zmlúv (ďalej len „register“). Register je verejný zoznam povinne zverejňovaných zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády Slovenskej republiky v elektronickej podobe. Zverejnenie zmluvy v registri sa nepovažuje za porušenie ani za ohrozenie obchodného tajomstva a informácie označené v tejto zmluve ako dôverné v zmysle § 271 odsek 1 Obchodného zákonníka sa nepovažujú za dôverné informácie. Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v registri, pričom prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť jej zverejnenie.
9. Zmluva je vyhotovená v 6 exemplároch, z ktorých prenajímateľ obdrží (2) dve vyhotovenia, nájomca obdrží (2) dve vyhotovenia a (1) jedno vyhotovenie je určené pre Centrálny register zmlúv a (1) jedno vyhotovenie je určené pre Ministerstvo financií SR.
10. Prílohami tejto zmluvy sú nasledujúce prílohy:

Príloha č. 1 – Výpis z listu vlastníctva č. 192 pre katastrálne územie Rusovce
Príloha č. 2 – Opis a pôdorys Predmetu nájmu
Príloha č. 3 – Výpis z Obchodného registra Nájomcu
11. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu v celom rozsahu porozumeli a uzatvárajú ju slobodne, vážne, bez nátlaku a nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, na znak čoho pripájajú svoje podpisy.

V Bratislave dňa 11.5.2011

V Bratislave dňa 11.5.2011

Prenajímateľ
Slovenský ľudový umelecký kolektív /SĽUK/
Doc. Mgr. Juraj Hamar, CSc., riaditeľ

Nájomca
Q-99 s. r. o.
Ing. Martin Kubánka, konateľ