

Zmluva o nájme nebytových priestorov

**uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme
a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších
predpisov, Občianskeho zákonníka a zákona č. 278/1993
Z.z. o správe majetku štátu, v znení neskorších
predpisov**

medzi zmluvnými stranami (ďalej len „zmluvné strany“):

1. Slovenská republika – v správe **Štátnej opery**
so sídlom Národná 11, Banská Bystrica
IČO: 35989327
Bankové spojenie: IBAN:SK75 8180 0000 0070 0024 0508
zastúpená : PhDr. Rudolf Hromada, riaditeľ

ďalej len „prenajímateľ“

a

2. **TC s.r.o.**
so sídlom Sladkého 14
034 01 Ružomberok
Zastúpená : Andrea Harbutová, konateľ
Zapísaná v živnostenskom registri vo vložke 620 – 25019
IČO : 36645516
Bankové spojenie: IBAN:SK39 1100 0000 0026 2978 3486

ďalej len „nájomca“

takto:

Článok I. **P r e d m e t z m l u v y**

Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov Divadelného klubu –pult predajný o výmere 21 m2, nachádzajúcich sa v suteréne budovy Štátnej opery na Národnej ulici č.11 , súpisné číslo 790 v Banskej Bystrici zapísanej na LV 5884, postavenej na parcelách C-KN 1425/1, KN 1424/3, 1426/2, 1426/3 - zastavané plochy a nádvoria, zapísané na LV č. 5884 a parcelách C-KN 1426/8, 1426/9 - zastavané plochy a nádvoria, zapísané na LV č. 4073, vedených na Správe katastra Banská Bystrica pre katastrálne územie Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica.

Prenajímateľ prenajíma nájomcovi uvedené priestory s príslušenstvom a nájomca sa zaväzuje za predmet nájmu platiť odplatu (nájomné) a hradiť prevádzkové náklady spojené s nájomom.

Prenajímateľ ako správca majetku štátu prehlasuje, že prenajímaný majetok, ktorý je predmetom tejto zmluvy neslúži správcovi na plnenie úloh v rámci predmetu jeho činnosti alebo v súvislosti s ním, t. j. jedná sa o dočasne prebytočný majetok štátu.

Nájomca bude prenajaté priestory využívať na poskytovanie pohostinských a stravovacích služieb zamestnancom a hosťom prenájomateľa.

Článok II.

D o b a n á j m u

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na päť rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.

Článok III.

V ý š k a n á j o m n é h o

Nájomné je stanovené vo výške 80,50 eur mesačne, t.j. 966,- eur ročne, pričom je splatné štvrťročne vopred, vždy do posledného dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho začiatku štvrťroku na účet prenájomateľa a to na základe faktúry vystavenej prenájomateľom. Prvé nájomné nájomca uhradí (v alikvotnej výške) do piatich dní odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy na základe faktúry vystavenej prenájomateľom.

Ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného, je povinný zaplatiť prenájomateľovi úrok z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranným právny úkonom každoročne upraviť výšku nájomného o percento medzoročnej inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR.

Článok IV.

Ú h r a d a n á k l a d o v z a s l u ž b y s p o j e n é s u ž í v a n í m n e b y t o v ý c h p r i e s t o r o v

Úhrada prevádzkových nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov /elektrická energia, kúrenie, vodné, stočné a iné/ nie je zahrnutá vo výške nájomného a je stanovená vo výške 56,-€ mesačne, t.j.168,-€ /štvrťrok, pričom je splatné štvrťročne vopred vždy do posledného dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho začiatku štvrťroku spolu s nájomným a to na základe faktúry vystavenej prenájomateľom.

Prvú úhradu prevádzkových nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov (v alikvotnej výške) uhradí nájomca do piatich dní odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy na základe faktúry vystavenej prenájomateľom.

V prípade, že sa zmení výška platieb za spotrebovanú el. energiu, kúrenie, vodné, stočné a iné, prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranným právny úkonom primerane zvýšiť úhrady vedľajších nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov.

Článok V.

S k o n č e n i e n á j m u

Nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.

Zmluvné strany sú oprávnené zmluvu písomne vypovedať len z dôvodov taxatívne vymedzených v § 9 ods. 2 a 3. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, pričom výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej strane. Prenajímateľ je tiež oprávnený vypovedať zmluvu v zmysle § 11 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Nájom sa skončí tiež písomnou dohodou zmluvných strán a to aj bez udania dôvodu.

Článok VI.

O s t a t n é d o j e d n a n i a

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytové priestory v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takomto stave ich na svoje náklady udržiavať. Prenajímateľ zodpovedá za riadne poskytovanie služieb spojených s užívaním nebytových priestorov /dodávky el. energie, tepla, vody a pod./.

2. Nájomca podpísaním tejto zmluvy prehlasuje, že preberá nebytové priestory do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.

3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv na prenajatej nehnuteľnosti, ktoré sú nad rámec bežnej údržby a tieto, alebo aj iné nevyhnutné opravy mu umožniť.

4. Nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečovať bežnú údržbu nebytových priestorov, vrátane drobných opráv.

5. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory ani ich časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej osobe.

6. Nájomca je povinný po skončení nájmu odovzdať nebytové priestory a zariadenie v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Škody, spôsobené zavineným konaním nájomcu, zaväzuje sa tento uhradiť v plnom rozsahu.

7. Nájomca je povinný si v prípade úprav na nehnuteľnosti vyžiadať vopred písomný súhlas prenajímateľa.

8. Nájomca:

a) sa zaväzuje, že bude v zmysle zákona č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov dodržiavať vo všetkých priestoroch objektov prenajímateľa zákaz fajčenia.

b) potvrdzuje, že bol riadne oboznámený s obsahom požiarneho štatútu, požiarnych poplachových smerníc, umiestnením ohlasovne požiarov,

rozmístněním přenosných hasiacích přístrojů a požiarňých hydrantů, s požiarňým evakuačňým plánom, s únikovými cestami a s únikovými východmi..

- c) upozorní prenajímateľa na všetky okolnosti, ktoré by mohli viesť k ohrozeniu osôb, majetku pri porušení predpisov zo strany prenajímateľa.
 - d) a jeho zamestnanci a fyzické osoby, ktoré sa budú pohybovať na prenajatom pracovisku s jeho vedomím, nesmú vstupovať do priestorov prenajímateľa, ktoré nie sú súčasťou prenajatého priestoru, okrem verejne prístupných a spoločne užívaných priestorov.
 - e) je povinný bezodkladne ohlásiť úrazy, ktoré sa prihodili osobám v prenajatom priestore a vznik každého takéhoto úrazu a nebezpečnej udalosti bezpečnostnému technikovi prenajímateľa na č .t.: 0917 644 891.
 - f) bude užívať prenajaté priestory v súlade s predpismi vzťahujúcimi sa na bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci, ochranu pred požiarňmi a s predpismi na ochranu zdravia a internými právnymi predpismi prenajímateľa.
 - g) je povinný na vlastné náklady vypracovať „Prevádzkový poriadok zariadenia spoločného stravovania“ a tento dať schváliť Regionálnemu úradu verejného zdravia v Banskej Bystrici.
 - h) je povinný oboznámiť prenajímateľa s výsledkami kontrol na ochranu zdravia, požiarnej kontroly a bezpečnosti pri práci, ktoré vykonali príslušné orgány na ochranu zdravia alebo bezpečnosti pri práci a ochrany pred požiarňmi.
9. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu prenajatej veci.
10. Nájomca nie je oprávnený zriadiť záložné právo na majetok štátu alebo tento inak zaťažiť.
11. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté priestory len v rozsahu dojednanom touto nájomnou zmluvou.
12. Nájomca je oprávnený požadovať úhradu nákladov vynaložených na úpravu prenajatých priestorov len v prípade, ak prenajímateľ dal predchádzajúci súhlas s úpravou prenajatých priestorov a súčasne sa zaviazal tieto náklady uhradiť.
13. Nájomca sa zaväzuje pripravovať a podávať jedlá, ktoré nebudú mať rušivú arómu alebo výrazným spôsobom znečisťovať prostredie prenajímateľa.
14. Nájomca je povinný prispôbiť prevádzkovú dobu potrebám zamestnancov prenajímateľa a fermanu (týždennému plánu činnosti prenajímateľa) tak, aby začala vždy ½ hodinu pred hodinou uvedenou na fermane.
15. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať záverečnú hodinu Divadelného klubu, ktorá sa stanovuje na 24,00 hod.
16. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať v prenajatých priestoroch čistotu a povinnosti v zmysle zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
17. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať Interný predpis prenajímateľa, ktorým sa stanovujú ďalšie podmienky využívania prenajatého priestoru – Prevádzkový poriadok Divadelného klubu.

Článok VII.

Z á v e r e č n é u s t a n o v e n i a

1. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia zákonom. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Občianskym zákonníkom.

2. Túto zmluvu je možné meniť len formou obojstranne odsúhlasených písomných doplnkov, ktoré sa stanú jej neoddeliteľnou súčasťou s výnimkou čl. IV. odseku dva.

3. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých jeden je určený pre nájomcu a tri vyhotovenia pre prenajímateľa.

4. Účastníci si zmluvu riadne prečítali, porozumeli jej a prehlasujú, že ju uzavreli podľa slobodnej, vážnej a zrozumiteľnej vôle, neuzavreli ju v tiesni a na znak svojho súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

5. Zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií Slovenskej republiky podľa § 13 ods. 9 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu, v znení neskorších predpisov a účinnosť nasledujúci deň po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv.

V Banskej Bystrici, dňa

V Banskej Bystrici, dňa

p r e n a j í m a t e ľ
PhDr.Rudolf Hromada
riaditeľ

n á j o m c a
Andrea Harbutová
konateľ

Prílohy: Rozhodnutie o dočasnej prebytočnosti majetku

Živnostenský list

List vlastníctva

Ponukové konanie (inzerát, ponuka uchádzača, rozhodnutie o vymenovaní komisie, pozvánka na vyhodnotenie, zápisnica o vyhodnotení)

Informácia o výške obvyklého nájomného

Kalkulácia nákladov na energie