

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. SF 6/2021

uzatvorená medzi zmluvnými stranami:

1. prenajímateľ: Slovenská republika v zastúpení správcu majetku štátu
Slovenská filharmónia
Sídlo: Medená 3, 816 01 Bratislava
IČO: 164704
IČ DPH: SK2020829932
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: [REDACTED]
Štatutárny orgán: Prof. Marian Lapšanský, generálny riaditeľ
Kontaktná osoba pre komunikáciu: yvonne.klikusovska@filharmonia.sk
(ďalej len ako „prenajímateľ“)

2. nájomca: AMANDARI, s.r.o.
Sídlo: Porubského 2, 811 06 Bratislava
V zastúpení: Mgr. Viera Valková Osuská, štatutárny orgán - konateľ
IČO: 36 680 176
IČ DPH: SK2022259943
Bankové spojenie: Tatra Banka
Číslo účtu IBAN: [REDACTED]
Zapísaná v obchodnom registri: Okresný súd Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 42492/B

Kontaktná osoba pre komunikáciu: Mgr. Viera Valková Osuská
(ďalej len ako „nájomca“)

Preambula

Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacich právnych predpisov. Nájomcom je osoba, ktorá predložila prenajímateľovi cenovú ponuku v zmysle § 13 zákona č. 278/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov. Nájomca splnil všetky podmienky

požadované prenajímateľom, pričom rozhodujúcim kritériom bolo najvyššie ponúknuté nájomné. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti s označením Reduta na Medenej ul. č.3 v Bratislave, ktorá je majetkom štátu a prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený túto nehnuteľnosť alebo jej časť dať do prenájmu.

Článok I

Predmet nájmu

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor nachádzajúci sa v nehnuteľnosti- stavbe, na ulici Medená č.3 v Bratislave, ktorá je vo vlastníctve štátu, zapísaná na LV č. 3387, súpisné č. stavby 100, na parc. č. 140, obec Bratislava- m.č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré mesto, a to:

nebytové priestory o výmere 246,75 m² nachádzajúce sa na prízemí, vchod z Námestia E. Suchoňa, podľa prílohy č.1 (ďalej „predmetné priestory“)

a nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať v súlade s touto zmluvou a platiť nižšie dohodnuté nájomné a úhrady za služby.

Článok II

Účel nájmu

Účelom nájmu je užívanie predmetu nájmu vymedzeného v článku I tejto zmluvy ako maloobchodná predajňa/showroom dizajnového nábytku a bytových doplnkov. Nájomca vyhlasuje, že má povolenie na prevádzkovanie uvedených činností.

Článok III.

Trvanie nájmu

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájom sa uzatvára na dobu určitú – 5 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.
- 3.2 Prenajímateľ písomne vyzve nájomcu na prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu s uvedením dátumu odovzdania a prevzatia predmetu nájmu. Pokiaľ nájomca z akéhokoľvek dôvodu neprevezme predmet nájmu v deň uvedený vo výzve prenajímateľa, považuje sa deň uvedený vo výzve prenajímateľa za deň prevzatia predmetu nájmu nájomcom.

Článok IV

Nájomné

- 4.1. Dňom odovzdania a prevzatia predmetných priestorov v zmysle bodu 3.2. je nájomca povinný platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a úhradu za služby spojené s nájomom predmetu nájmu (ďalej len „služby“) podľa tejto zmluvy.

- 4.2. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za predmet nájmu vymedzený v článku I vo výške 50 830,50 EUR ročne za celý predmet nájmu bez DPH, t.j. v sume 206,00 EUR/m2/rok bez DPH.
- 4.3. Daň z pridanej hodnoty bude účtovaná v zmysle zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. V prípade zmeny uplatňovania DPH zmluvné strany upravia zmenu dodatkom k zmluve.

Článok V.

Služby

- 5.1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť poskytovanie nasledovných služieb: vodné, stočné, odvod zrážkových vôd, dodávku tepla, odvoz bežného domového odpadu (okrem objemného odpadu, ktorého odvoz si zabezpečí nájomca vo vlastnej réžii), deratizáciu a dezinfekciu, bleskozvod, za poskytnutie ktorých bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi preddavky na služby vo výške podľa bodu 6.2 tejto zmluvy a ktoré zahŕňajú aj iné nešpecifikované náklady (napr. príslušná časť dane z nehnuteľnosti, príslušná časť nákladov na pravidelné odborné prehliadky, údržbu a opravy výťahu na kontajnery domového odpadu, pravidelnú údržbu a opravy strechy, ochrany budovy proti vtáctvu, údržby podstaty budovy a pod.).
- 5.2. Náklady na dodávku elektrickej energie bude nájomca uhrádzať priamo dodávateľovi. Predmet nájmu má inštalované samostatné merače spotreby elektrickej energie.

Článok VI.

Platobné podmienky

- 6.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude platiť nájomné v mesačných splátkach, a to vo výške 4 235,88 EUR (slovom štyritisícdeväťstotridsaťpäť eur a 88 centov) bez DPH, **5 083,06 EUR s DPH 20 %**.
- 6.2 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude platiť preddavky na služby vo výške 200,- EUR bez DPH za mesiac, t.j. **240,- EUR s DPH** za mesiac.
- 6.3 Nájomné a preddavok na služby budú fakturované nájomcovi mesačne. Splátky nájomného a preddavky na služby bude nájomca uhrádzať bezhotovostne na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy so splatnosťou vždy najneskôr v dvadsiaty deň príslušného mesiaca. Dňom úhrady nájomného je deň pripísania príslušnej peňažnej sumy na účet prenajímateľa.
- 6.4 V prípade omeškania s úhradou nájomného a preddavkov na služby je nájomca povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške o 8 percentuálnych bodov vyšší ako

základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

- 6.5 Prenajímateľ si vyhradzuje právo upravovať výšku nájomného jedenkrát v kalendárnom roku o percento zodpovedajúce ročnej miere inflácie vyhlasovanej štatistickým úradom SR meranej indexom spotrebiteľských cien v jeho oficiálne zverejnených dokumentoch. Takáto úprava výšky nájomného bude vykonávaná prenájomcom jednostranným právny úkon – písomným oznámením novej výšky nájomného doručeného nájomcovi.
- 6.6 Výšku preddavkov na služby je oprávnený prenájomcom jednostranne zmeniť, ak to odôvodňujú ustanovenia záväzných právnych predpisov resp. rozhodnutia cenových orgánov alebo ak budú vychádzať z vyúčtovania preddavkov za služby podľa bodu 6.9. tejto zmluvy nedoplatky. Prenajímateľ je povinný zvýšenie preddavkov na služby oznámiť nájomcovi písomne. Preddavky na služby sa zvýšia od mesiaca, ktorý nasleduje po mesiaci, v ktorom bolo oznámenie zaslané nájomcovi.
- 6.7 V prípade účinnosti nájmu za časť mesiaca bude alikvotná časť nájmu, resp. vyúčtovania služieb vypočítaná matematicky na počet kalendárnych dní, resp. m2.
- 6.8 Prenajímateľ je povinný najneskôr do 15. marca každého kalendárneho roku vykonať vyúčtovanie preddavkov za služby poskytované v prechádzajúcom kalendárnom roku.
- 6.9 Nedoplatky resp. preplatky sú splatné do 14 dní odo dňa doručenia vyúčtovania a faktúry nájomcovi.
- 6.10 Zmluvné strany sa dohodli na **peňažnej zábezpeke, t.j. finančný bezúročný depozit uhradený nájomcom vo výške štyroch mesačných nájomov a služieb**, ktorá slúži na zabezpečenie prípadných pohľadávok prenájomcu voči nájomcovi z dôvodu neplatenia nájomného alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu, z dôvodu spôsobenej škody na predmete nájmu alebo v súvislosti s inými pohľadávkami súvisiacimi s užívaním predmetu nájmu. V prípade vzniku pohľadávky prenájomcu voči nájomcovi má právo prenájomcom na započítanie svojej pohľadávky vrátane jej príslušenstvo proti zloženej zábezpeke.
- 6.11 Peňažná zábezpeka musí byť uhradená nájomcom na základe faktúry do jedného mesiaca od podpísania zmluvy, nepodlieha DPH.
- 6.12 V prípade nutnosti čerpania prostriedkov zo zábezpeky prenájomcom, o čom upovedomí písomne nájomcu, je nájomca povinný do 30 dní doplniť zábezpeku do pôvodnej výšky. Po skončení nájomného vzťahu je prenájomcom povinný vrátiť nájomcovi nevyčerpanú časť peňažnej zábezpeky najneskôr v lehote jedného mesiaca odo dňa, keď nájomca vypratal nebytový priestor a vyrovnal s prenájomcom nároky súvisiace s nájomným pomerom, ak sa zmluvné strany nedohodli inak.

Článok VII

Práva a povinnosti nájomcu

- 7.1 Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavebným a technickým stavom predmetu nájmu.
- 7.2 Nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený so skutočnosťou, že nehnuteľnosť, v ktorej sa predmet nájmu nachádza je národnou kultúrnou pamiatkou.
- 7.3 Nájomca je povinný včas uhrádzať nájomné, náklady na služby a náklady spojené s udržiavaním predmetu nájmu. Je povinný udržiavať predmet nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára a bez zbytočného odkladu oznamovať prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť ich vykonanie. Pri nesplnení týchto povinností zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá na predmete nájmu vznikne.
- 7.4 Nájomca je povinný vykonávať bežné prevádzkové opravy a údržbu na vlastné náklady.
- 7.5 Nájomca je oprávnený vykonať stavebné úpravy na predmete nájmu na vlastné náklady bez možnosti započítania proti nájomnému alebo požadovania ich náhrady od prenajímateľa, avšak len na základe vopred daného písomného súhlasu prenajímateľa a príslušných pamiatkových úradov. Zmluvné strany sa dohodli, že ani v prípade súhlasu prenajímateľa so zmenou predmetu nájmu na náklady nájomcu, nájomca nie je oprávnený pri skončení nájmu požadovať protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu. Nájomca nie je oprávnený zasahovať do vonkajšej fasády objektu, v ktorom sa predmet nájmu nachádza.
- 7.6 Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v rozsahu a za účelom dohodnutom v tejto zmluve a s prihliadnutím na charakter nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, ktorá je kultúrnou pamiatkou. Účel nájmu musí zodpovedať historickému charakteru budovy, jej účelovému využitiu prenajímateľom ako aj skutočnosti, že v uvedenej budove sa nachádza sídlo prenajímateľa ako reprezentatívnej národnej ustanovizne v oblasti hudobnej kultúry.
- 7.7 Nájomca je povinný zabezpečiť, aby jeho zamestnanci a hostia sa pohybovali iba v priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu.
- 7.8 Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu. Porušenie tejto povinnosti má za následok neplatnosť takejto zmluvy.
- 7.9 Nájomca sa zaväzuje na úseku BOZP, PO a CO zabezpečiť plnenie úloh vlastným technikom a to v plnom rozsahu, informácie o plnení úloh predkladá prenajímateľovi raz ročne.
- 7.10 Nájomca sa zaväzuje v súlade s platnými právnymi predpismi zabezpečiť revíziu, údržbu a opravu elektrických rozvodov a zariadení, kontrolu hydrantov a ručných

hasiacich prístrojov, a predkladať kópiu všetkých revízných správ pravidelne prenajímateľovi.

7.11 Nájomca je povinný na vlastné náklady odstrániť škody, ktoré vzniknú jeho zavinením na predmete nájmu ako aj zavinením osôb, ktorým umožnil prístup do predmetu nájmu v čase užívania alebo v čase po odovzdaní predmetu nájmu nájomcovi podľa bodu 3.3 tejto zmluvy .

7.12 Nájomca je ďalej povinný plniť a zabezpečovať:

- a) povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov a zákona NR SR č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov; a vykonávacích vyhlášok,
- b) ochranu predmetu nájmu a dodržiavať domový poriadok prenajímateľa,
- c) ochranu vlastného majetku vneseného do predmetu nájmu, vrátane poistenia tohto majetku,
- d) povinnosti vyplývajúce z hygienických predpisov,
- e) spolupracovať s prenajímateľom pri zabezpečovaní jeho povinností vo vzťahu k celému objektu, najmä pri riešení mimoriadnych udalostí (plán evakuácie osôb a materiálu z prenajatých priestorov),
- f) uzamykanie predmetu nájmu, vrátane okien, odstaviť spotrebiče energií mimo prevádzkovej doby,
- g) zabezpečiť potrebné súhlasy a stanoviská od príslušných inštitúcií k svojej prevádzke (napr. Miestny úrad Bratislava - Staré Mesto).

7.13 Nájomca je povinný upraviť si vnútorné prevádzkové pomery a režim v súlade s domovým poriadkom prenajímateľa a v čase konania koncertov vážnej hudby podľa koncertného plánu je povinný koordinovať s prenajímateľom hudobnú produkciu v predmete nájmu.

7.14 Prenajímateľ a nájomca sa podľa zákona o daniach z príjmov dohodli, že prenajímateľ nezvýši vstupnú cenu nehnuteľnosti o prípadné výdavky na technické a iné zhodnotenie prenajatého majetku, ktoré vynaložil a uhradil nájomca a že takto vykonané technické zhodnotenie v predmete nájmu bude odpisovať nájomca.

Článok VIII.

Práva a povinnosti prenajímateľa

8.1 Prenajímateľ je povinný zabezpečovať plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené a k poskytovaniu ktorých sa podľa tejto zmluvy zaviazal.

8.2 Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi so súhlasom príslušných orgánov bezplatné umiestnenie firemného označenia na vhodnom a viditeľnom mieste na budove.

8.3 Prenajímateľ je oprávnený vstupovať za prítomnosti nájomcu do prenajatých priestorov za účelom kontroly dodržiavania účelu nájmu, ako aj vykonania potrebných opráv. V prípade núdzového stavu, hrozacej škody alebo iného nebezpečenstva aj v neprítomnosti nájomcu.

8.4 Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za prevádzku prenajímaného priestoru uskutočňovanú nájomcom voči iným inštitúciám.

Článok IX

Skončenie a zánik nájmu

9.1 Nájom sa končí:

- a) uplynutím času, na ktorý bol nájom dojednaný
- b) písomnou dohodou zmluvných strán
- c) výpoveďou.

9.2 Prenajímateľ môže vypovedať písomne nájomnú zmluvu pred uplynutím dojednaného času, ak:

- a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou,
- b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom,
- c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
- d) bolo rozhodnuté o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
- e) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
- f) z ďalších dôvodov ustanovených v zákone.

9.3 Nájomca môže písomne vypovedať nájomnú zmluvu pred uplynutím dojednaného času, ak

- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal,
- b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
- c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

- 9.4 Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná lehota je 3 mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
- 9.5 V prípade skončenia nájmu sa zmluvné strany zaväzujú vyšporiadať svoje záväzky najneskôr do jedného mesiaca odo dňa skončenia nájmu.
- 9.6 V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave s prihliadnutím na bežné opotrebenie a vypratany.
- 9.7 Prenajímateľ má právo od zmluvy odstúpiť, ak je nájomca v omeškaní so splnením povinností uvedených v bode 6.11 alebo 6.12 tejto zmluvy a svoju povinnosť nesplní ani na základe písomnej výzvy prenajímateľa.

X.

Spoločné a záverečné ustanovenia

- 10.1. Zmluvné strany sa dohodli, že komunikáciu budú zabezpečovať prioritne mailom medzi kontaktnými osobami uvedenými v záhlaví zmluvy, pričom podpísaný scan dokumentu v .pdf, prípadne .jpg formáte je považovaný za originál a nie je nutné jeho doručenie do sídla spoločnosti. V prípade zmeny kontaktnej osoby je túto skutočnosť povinná zmluvná strana oznámiť druhej zmluvnej strane bezodkladne. Do momentu oznámenia takejto zmeny sa považujú e-maily odoslané na pôvodnú adresu za doručené riadne.
- 10.2. Túto zmluvu je možné meniť len dohodou zmluvných strán, a to vo forme číslovaných písomných dodatkov k tejto zmluve.
- 10.3. Na práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa použijú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších právnych predpisov.
- 10.4. 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.
- 10.5. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy:
príloha č. 1 – Špecifikácia podlahovej plochy
- 10.6. Po odovzdaní priestorov bude nájomcovi doručený Domový poriadok Slovenskej filharmónie, s ktorým sa zaväzuje nájomca oboznámiť a rešpektovať ho a Koncertný plán Slovenskej filharmónie.
- 10.7. Táto zmluva je platná odo dňa jej schválenia Ministerstvom kultúry Slovenskej republiky a Ministerstvom financií Slovenskej republiky, podlieha povinnému zverejňovaniu v zmysle zákona NR SR č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe

k informáciám v znení neskorších predpisov a účinná je dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia (po získaní uvedeného odsúhlasenia).

10.8. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých po dve vyhotovenia obdržia zmluvné strany,

10.9. 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.

V Bratislave, dňa [REDACTED]

V Bratislave, dňa [REDACTED]

[REDACTED]
prenajímateľ

prof. Marian Lapšanský
generálny riaditeľ SF

[REDACTED]
nájomca

Mgr. Viera Valková Osuská
konateľ

Špecifikácia podlahovej plochy – legenda miestností

č. m.	Názov miestnosti	m ²	zmluva
1.82	Predajňa	81,41	81,41
1.83	Predajňa	134,14	134,14
1.84	Kancelária	27,21	27,21
1.85	Chodba, schody - časť	1,43	1,43
1.86	WC predsienka	1,25	1,25
1.87	WC	1,31	1,31
	Spolu	246,75	246,75
	obchodné		215,55
	ostatné		31,20