

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
DIČ: 202 147 2123
Bankové spojenie: Štátna pokladnica 7000069958/8180
zastúpená : PhDr. Rudolf Hromada, riaditeľ

ďalej len „prenajímateľ“

a

2. TC, s.r.o.
so sídlom Sladkého 2178/14
034 01 Ružomberok
Zastúpená : Andrea Harbutová, konateľ
Zapísaná v ORSR: Okresný súd Žilina, oddiel: spoločnosti s ručením obmedzeným,
vložka č. 52105/L
IČO : 36645516
DIČ : 202 212 09 69
Bankové spojenie: Tatrabanka, č.ú. 2629783486/1100

ďalej len „nájomca“

takto:

Článok I.

P r e d m e t z m l u v y

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov Časť Bohéma klubu, ktorého súčasťou je barový pult o výmere 14 m² nachádzajúci sa na druhom nadzemnom podlaží starej budovy Štátnej opery na Národnej ulici č. 11 v Banskej Bystrici, súp.č. 790, nachádzajúcej sa na pozemkoch registra „C“ parc.č. 1425/1, 1424/3, 1426/2, 1426/3, 1426/8, 1426/9 druh: zastavané plochy a nádvoría zapísaných na liste vlastníctva č. 5884 a liste vlastníctva č. 25, vedených na Okresnom úrade Banská Bystrica, katastrálny odbor katastrálne územie: Banská Bystrica, obec: Banská Bystrica,

okres: Banská Bystrica a hnuiteľný majetok, ktorý je bližšie špecifikovaný uvedený v Inventárnom súpise, ktorý je prílohou tejto zmluvy.

2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi uvedené priestory spolu s príslušenstvom, ktorým je hnuiteľný majetok štátu uvedený v Inventárnom súpise, ktorý je prílohou tejto zmluvy a nájomca sa zaväzuje za predmet nájmu platiť odplatu (trhové nájomné) a hradiť prevádzkové náklady spojené s nájmom.
3. 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.
4. Nájomca bude prenajaté priestory využívať na poskytovanie pohostinských a stravovacích služieb zamestnancom a hosťom prenajímateľa.

Článok II.

D o b a n á j m u

1. 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

1. Nájomné je stanovené zvlášť za nebytový priestor vo výške 58,33 € mesačne, t.j. 50,- € za m² ročne a zvlášť stanovené za inventár uvedený v Inventárnom súpise, ktorý je prílohou tejto zmluvy a je vo výške 120,- € ročne, t.j. mesačne 10,- €. Keďže predmetom nájmu sú nebytové priestory i hnuiteľný majetok – inventár (a to spolu tvorí predmet nájmu) , pričom nájomné je splatné mesačne vopred vždy do posledného dňa predchádzajúceho mesiaca na účet prenajímateľa.
2. V prípade, že dôjde na realitnom trhu, v lokalite kde sa predmet nájmu nachádza, k nárastu trhového nájomného, nájomca si vyhradzuje právo zvýšiť jednostranným úkonom výšku nájomného.
3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na úpravu výšky nájomného o percento medzироčne oficiálne oznámenej inflácie.
4. Ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

Článok IV.

Úhrada nákladov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov

1. 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 24,41 € mesačne, pričom je splatné mesačne vopred vždy do posledného dňa predchádzajúceho mesiaca spolu s nájomným.

2. 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

1. Nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
2. 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.
3. 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 prenajatom nebytovom priestore, 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, rozmiestnením prenosných hasiacich prístrojov a požiarnych hydrantov, s požiarnym evakuačným 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 požiarimi a s predpismi na ochranu zdravia a internými právnymi predpismi prenajímateľa.
 - g) 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 požiarimi.
9. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu prenajatej veci.
10. Nájomca nie je oprávnený zriaďovať 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 je povinný prispôbiť prevádzkovú dobu potrebám zamestnancov prenajímateľa a týždennému plánu činnosti prenajímateľa tak, aby začala vždy ½ hodinu pred hodinou uvedenou na týždennom pláne činnosti (fermane).

14. 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.

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 a zákonom č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu, v znení neskorších predpisov.
2. Túto zmluvu je možné meniť s výnimkou čl. IV. odseku dva len formou obojstranne odsúhlasených písomných dodatkov, ktoré sa stanú jej neoddeliteľnou súčasťou.
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.
6. Zmluvné strany berú na vedomie , že táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky, a súhlasia s jej zverejnením v plnom rozsahu.
7. V prípade, ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy stane neplatným, neúčinným alebo nevykonateľným, predmetnou neplatnosťou, neúčinnosťou alebo nevykonateľnosťou nie je dotknutý ostatný obsah zmluvy. Príslušné ustanovenie zmluvy sa nahradí takým platným a účinným zákonným ustanovením, ktoré je mu svojím významom, obsahom a účelom najbližšie.
8. Písomnosti v zmysle tejto zmluvy sa doručujú na adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Zásielka sa považuje za doručení v deň jej osobného odovzdania, v deň jej doručenia prostredníctvom poštového podniku alebo iného doručovateľa alebo v deň odopretia prevzatia zásielky adresátom. Ak si adresát neprevezme zásielku a táto bude uložená na pošte alebo u iného doručovateľa, zásielka sa považuje za doručení na tretí deň od jej uloženia, a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvie.

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 - originál
 Inventárny súpis
 Výpis z ORSR
 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
 Zakreslenie polohy nebytového priestoru v budove