



Zmluva o nájme nebytových priestorov
č. Z – 290/TPÚ/2021

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 medzi:

Prenajímateľ	Slovenská republika
Sídlo	správca majetku štátu - Slovenské národné divadlo
Zastúpenie	Pribinova 17, 819 09 Bratislava, Slovenská republika
	Mgr. art. Matej Drlička, ArtD., generálny riaditeľ SND
	Ing. Róbert Polc, riaditeľ TPÚ
Právna forma	štátna príspevková organizácia
IČO	00 164 763
DIČ/IČ DPH	2020829954 / SK2020829954
Bankové spojenie	

(ďalej len „**prenajímateľ**“)

a

Obchodné meno	Miroslava Šenšelová
Sídlo	Dopravná 3121/4, 831 06 Bratislava
Zastúpený	Miroslava Šenšelová
IČO	50822691
DIČ	1121846715
IČ DPH	nie je platiteľ DPH
Zapísaný v	Živnostenskom registri, č.: 110-256252
Bankové spojenie	

(ďalej len „**Nájomca**“)

(**Prenajímateľ** a **Nájomca** spolu ďalej len „**Zmluvné strany**“)

Preambula

- Slovenská republika je vlastníkom a prenájomca je správcou nehnuteľností
 - Nová budova SND, súpisné č. 7272, zapísanej v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 8494 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, nachádzajúcej sa v okrese Bratislava I, obec: BA – m. č. Staré Mesto, k.ú.: Staré Mesto, nachádzajúcej sa na parcele registra „C“, parc. č. 9155/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 16628 m² (ďalej len „**Nová budova SND**“)
 - parcely registra „C“ č. 9155/1, Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 10084 m² zapísanej v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 8494 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, nachádzajúcej sa v okrese Bratislava I, obec: BA – m. č. Staré Mesto, k.ú.: Staré Mesto
- Nájomca je fyzická osoba-podnikateľ podľa platných právnych predpisov, ktorej predmetom činnosti podľa Výpisu zo Živnostenského registra ku dňu podpisu tejto zmluvy, sú okrem iných činností aj činnosti – „*poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu, prevádzkovanie výdajne stravy*“.
- Nájomca je úspešným záujemcom na základe konania na nájom nebytového priestoru s názvom „nájom nebytových priestorov – časť bufetu Činohra – bufet pre zamestnancov“, v Novej budove SND, Bratislava – mestská časť Staré

Mesto“ zverejnenej dňa 14.5.2021 v Registri ponúkaného majetku štátu vykonaného na základe zákonom stanovenej povinnosti v zmysle § 13 ods. 1, § 8d a príslušnými ustanoveniami zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v platnom znení.

Článok I.

Predmet a účel nájmu

- 1.1 Predmetom tejto zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán súvisiacich s nájmom nebytových priestorov v Novej budove SND nachádzajúcej sa na Pribinovej ulici 17 v Bratislave. Prenajímané nehnuteľnosti špecifikované v bode 1.3 tohto článku Zmluvy dočasne neslúžia na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti prenajímateľa a rozhodnutím štatutárneho orgánu správcu zo dňa 22.2.2021 boli vyhlásené za dočasne prebytočný majetok štátu.
- 1.2 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory špecifikované v bode 1.3 tohto článku (ďalej len „**predmet nájmu**“) na účely prevádzkovania stravovacieho zariadenia pre zamestnancov SND a ich hostí. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať v súlade s touto zmluvou a zaplatiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a úhradu nákladov za služby spojené s nájmom (prevádzkové náklady). Nájomca berie na vedomie, že využívanie prenajímaných priestorov nesmie rušiť riadny chod a prevádzku v ostatných častiach priestorov Novej budovy SND, najmä divadelné predstavenia a zaväzuje sa prispôsobiť prevádzku týmto skutočnostiam.
- 1.3 Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú nasledovné priestory o celkovej rozlohe 16,47 m²: **zápultie bufetu a umývárň - miestnosť č. 2223 a miestnosť č. 2224 na 2.NP.**
Tento nebytový priestor je určený ako zázemie pre spoločenskú miestnosť s terasou a je prístupný výlučne cez priestory objednávateľa, t.j. nemá možnosť priameho vstupu z exteriéru. Priestor je napojený na rozvody vody, kanalizácie a elektrickej energie, súčasťou priestoru je základné vybavenie inventárom, špecifikovaným v Prílohe č. 1. Priestor je uzamykateľný. Súčasťou priestoru nie sú hygienické miestnosti.
Grafické znázornenie priestorov, ktoré sú predmetom nájmu, je uvedené Prílohe č. 2 tejto zmluvy.
- 1.4 Prenajímateľ sa zaväzuje spolu s nájmom zabezpečiť nájomcovi aj obvyklé plnenia spojené s nájmom nebytových priestorov, a to dodávku vody a elektrickej energie, osvetlenie a vykurovanie priestorov, ktoré sú predmetom nájmu (ďalej len „služby spojené s nájmom“).

Článok II.

Trvanie nájmu, odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu

- 2.1 Zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu sa prenecháva nájomcovi na užívanie na dobu určitú, a to na obdobie päť rokov od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
- 2.2 Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v čase začatia nájomného vzťahu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca vyhlasuje a podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že sa oboznámil so stavebným a technickým stavom predmetu nájmu a že predmet nájmu je spôsobilý na dohodnuté užívanie podľa tejto zmluvy. Predmet nájmu prenajímateľ odovzdá nájomcovi na základe protokolu o odovzdaní a prevzatí nájmu podľa bodu 2.3 tohto článku zmluvy, v termíne podľa bodu 2.1 tohto článku zmluvy, respektíve najneskôr do piatich kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú na inom termíne prevzatia predmetu nájmu.
- 2.3 O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu pri začatí nájmu bude spísaný protokol, ktorý podpíšu zástupcovia prenajímateľa a nájomcu. Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu pripraví prenajímateľ a bude obsahovať najmä dátum a čas prevzatia predmetu nájmu, prípadné zistené nedostatky.
- 2.4 Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v čase skončenia nájmu vyprázdnený a uprataný, v pôvodnom stave, v akom ho nájomca prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu pri skončení nájmu bude spísaný protokol s primeraným použitím bodu 2.3 tohto článku zmluvy.
- 2.5 Ak nájomca neodovzdá prenajímateľovi predmet nájmu v deň skončenia nájmu alebo ak nájomca neodovzdá predmet nájmu vyprázdnený a uprataný a v pôvodnom stave podľa bodu 2.4 a 2.6 tohto článku Zmluvy, a nápravu nevykoná ani po písomnej výzve prenajímateľa formou e-mailu, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 18,- € (slovom: osemnásť eur) za každý aj začatý deň omeškania s odovzdaním predmetu nájmu. V prípade, že nájomca neodovzdá predmet nájmu ani do 15 kalendárnych dní odo dňa ukončenia nájmu, má prenajímateľ nárok vypratáť priestor na náklady nájomcu. Nájomca je povinný uhradiť náklady na vypratanie na základe písomnej výzvy prenajímateľa, a to v lehote 30 dní od doručenia výzvy na vypratanie. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, vrátane ušlého zisku.

- 2.6 Za odovzdanie predmetu nájmu v stave podľa bodu 2.4 tohto článku zmluvy sa považuje aj stav predmetu nájmu po vykonaní nevyhnutných rekonštrukčných prác vopred odsúhlasených prenajímateľom alebo takých prác, ktoré prenajímateľ vopred písomne odsúhlasil nájomcovi. O ponechaní alebo neponechaní úprav a prác podľa predchádzajúcej vety rozhodne výhradne prenajímateľ. V prípade, že prenajímateľ bude žiadať uviesť predmet nájmu alebo jeho časť do pôvodného stavu, nájomca uvedie predmet nájmu alebo jeho časť do pôvodného stavu, bez nároku na odplatu, náhradu alebo iné finančné plnenie. V prípade ponechania zrekonštruovaného stavu na základe rozhodnutia prenajímateľa, nemá nájomca nárok na odplatu náhradu alebo iné finančné plnenie.

Článok III.

Nájomné a úhrada nákladov za služby spojené s nájmom

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za celú plochu predmetu nájmu vo výške **101 € bez DPH (slovom: sto jeden eur) za 1 kalendárny mesiac**, čo ročne predstavuje sumu 1212 € bez DPH (slovom tisícdvadsiť eur) za celú plochu predmetu nájmu. Nájom je oslobodený od DPH. V nájomnom nie je zahrnutá úhrada nákladov za služby spojené s nájmom (prevádzkové náklady). Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné počas celej doby trvania nájmu, mesačne, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, a to počas obdobia od protokolárneho prevzatia až do protokolárneho vrátenia predmetu nájmu a teda od začiatku až do skončenia nájmu podľa tejto zmluvy.
- 3.2 Nájomca sa zaväzuje popri nájomnom platiť aj úhradu nákladov za služby spojené s užívaním predmetu nájmu (prevádzkové náklady) vo výške 200,00 € bez DPH (slovom dvesto eur bez DPH), mesačne, za celú plochu nájmu. K úhradám za služby spojené s nájmom bude účtovaná DPH v zmysle platných právnych predpisov. Prevádzkové náklady pozostávajú z týchto položiek : náklady za spotrebu elektrickej energie, teplej úžitkovej vody, spotreba vody, vykurovanie. Vyúčtovanie týchto platieb bude vykonané každoročne do 30 dní od doručenia vyúčtovania prenajímateľovi od dodávateľov energií, so splatnosťou 20 dní odo dňa vystavenia faktúry. Vyúčtovanie služieb spojených s nájmom bude vykonané na základe odpočtu zo samostatných meračov vždy k 31.12. každého kalendárneho roka, v prípade spotreby elektrickej energie, teplej úžitkovej vody a vody. V prípade tepla bude vyúčtovanie vykonané výpočtom na základe pomeru celkovej vykurovanej plochy v Novej budove SND a prenajíatej plochy. Vyúčtovanie bude vykonané podľa skutočných nákladov v danom kalendárnom roku. V prípade vzniku preplatku z vyúčtovania za príslušný kalendárny rok alebo za jeho časť, sa zmluvné strany dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený preplatok nevyplatiť Nájomcovi, pokiaľ existujú nedoplatky alebo podlžnosti Nájomcu voči Prenajímateľovi podľa tejto Zmluvy a/alebo na základe iného zmluvného vzťahu, prípadne, ak nie je doplnená kaucia do výšky požadovanej touto Zmluvou, najmä podľa čl. 4 bodu 4.19 tejto Zmluvy, a to až do vyporiadania podlžnosti zo strany Nájomcu voči Prenajímateľovi, t. j. do uhradenia dlžných súm alebo až do uzatvorenia Dohody o započítaní pohľadávky v zmysle čl. 4 bodu 4.25 tejto Zmluvy, prípadne do podpisu Uznania dlhu a splátkového kalendára zo strany Nájomcu v zmysle príslušných právnych predpisov, najmä podľa zák. č. 374/2014 Z. z. o pohľadávkach štátu.
- Informatívne ceny ku dňu podpisu zmluvy :
- priemerná cena elektrickej energie v SND: cca 0,18 € s DPH za 1 kWh,
 - priemerná cena vody: 2,33 € s DPH za m³ a teplej úžitkovej vody 5,44 € za m³
 - mesačné náklady na teplo: 15 €/1mesiac/celá plocha
- 3.3 Odvoz smetí a upratovanie prenajatých priestorov si nájomca zabezpečí na vlastné náklady. Odvoz smetí bude nájomca realizovať oprávnenou firmou s vývozom minimálne 1 x týždenne.
- 3.4 Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi **nájomné a platbu za služby spojené s nájmom (prevádzkové náklady)** za príslušný kalendárny mesiac, ktorého sa nájom a úhrada za služby spojené s nájmom týka, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom so splatnosťou 14 dní odo dňa vystavenia faktúry nájomcovi. Prenajímateľ je oprávnený vystaviť faktúru počnúc prvým dňom kalendárneho mesiaca, ktorého sa nájom podľa tejto zmluvy týka. Nájomca uhradí nájomné a náklady spojené s nájmom na účet prenajímateľa uvedený vo faktúre. Nájomné a náklady za služby spojené s nájmom sú uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa.
- 3.5 Omeškanie s úhradou faktúry v lehote 30 dní a viac odo dňa splatnosti sa považuje za podstatné porušenie povinnosti podľa tejto zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený účtovať si úrok z omeškania v zmysle § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov v spojení s § 3 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- 3.6 Zmluvné strany sa dohodli, že trhové nájomné podľa čl. 3 bod 3.1 tejto zmluvy je možné zvýšiť jednostranne zo strany prenajímateľa, a to každý kalendárny rok počas trvania zmluvy o výšku percenta vypočítaného zo sumy nájomného platnej za kalendárny rok predchádzajúci roku zvýšenia nájomného; percento zohľadňuje medziročnú infláciu v príslušnom porovnávanom kalendárnom roku v porovnaní s predchádzajúcim kalendárnym rokom, a to na základe Potvrdenia o miere inflácie na príslušný kalendárny rok vydaného Štatistickým úradom Slovenskej republiky.

V prípade zmeny sumy nájomného sa zmluvné strany zaväzujú uzatvoriť dodatok k tejto zmluve podpísaný nájomcom a prenajímateľom, ktorého neoddeliteľnou prílohou bude Potvrdenie štatistického úradu.

Článok IV.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

- 4.1 Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len v rozsahu a na účel dohodnutý touto zmluvou. Nájomca nesmie prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe. Nájomca berie na vedomie, že v prípade porušenia povinnosti podľa predchádzajúcej vety tohto bodu zmluvy, je takáto zmluva neplatná v zmysle platných právnych predpisov. Nájomca je oprávnený časť vykonávanej činnosti v predmete nájmu vykonávať prostredníctvom svojich subdodávateľov v predmete nájmu na účet nájomcu. Vykonávanie časti prevádzkovej činnosti nájomcu v predmete nájmu subdodávateľmi neznamena prenechanie predmetu nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe. Nájomca sa zaväzuje vopred informovať prenajímateľa o všetkých subdodávateľoch, z dôvodu povolenia vstupu subdodávateľov do priestorov predmetu nájmu, a to v dostatočnom predstihu pred vstupom do predmetu nájmu.
- 4.2 Prenajímateľ nezodpovedá za prípadnú škodu vzniknutú na majetku nájomcu vnesenom do prenajatých priestorov.
- 4.3 Nájomca je povinný užívať predmet nájmu tak, aby na predmete nájmu ani na interiéri Novej budovy SND nevznikla škoda. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorú počas trvania nájmu spôsobí prenajímateľovi na predmete nájmu a/alebo interiéri Novej budovy SND nájomca, zamestnanci nájomcu, iné osoby zmluvne alebo inak spojené s nájomcom v súvislosti s nájmom, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu, ako aj za škodu spôsobenú subdodávateľmi, osobami, ktoré v súvislosti s užívaním predmetu nájmu nájomca využíva, ako aj za škodu, ktorá v súvislosti s nájmom na predmete nájmu vznikla počas trvania nájmu. Nájomca sa zaväzuje o každej vzniknutej škode bezodkladne po jej vzniku informovať prenajímateľa. Prenajímateľ je oprávnený rozhodnúť o spôsobe uplatnenia náhrady spôsobenej škody, najmä či bude žiadať navrátenie poškodeného predmetu, respektíve veci do pôvodného stavu alebo uplatniť náhradu škody v peniazoch, a to formou uplatnenia náhrady škody prostredníctvom zloženej kaucie podľa bodu 4.18 tohto článku zmluvy. V prípade, že výška škody prevyšuje sumu kaucie, je prenajímateľ oprávnený vyžadovať od nájomcu aj uhradenie škody nad rámec zloženej a uplatnenej kaucie, a nájomca sa zaväzuje škodu uhradiť najneskôr do 7 dní od doručenia výzvy na úhradu nájomcovi a v prípade, že nebude suma uhradená, je prenajímateľ oprávnený žiadať od nájomcu úrok z omeškania vo výške 0,04% denne z dlžnej sumy a to za každý začatý deň omeškania až do úplného zaplatenia dlžnej sumy. V prípade, že prenajímateľ rozhodne o uplatnení náhrady škody formou uvedenia poškodeného predmetu do pôvodného stavu, nájomca je povinný na vlastné náklady v lehote určenej prenajímateľom odstrániť škodu, za ktorú zodpovedá. V prípade, že nájomca škodu v určenej lehote neodstráni alebo škodu pre jej špecifickosť alebo potrebu odborného zásahu nie je možné odstrániť nájomcom a ani prenajímateľovi do 7 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy nájomca nenahradí spôsobenú škodu v peniazoch, je prenajímateľ oprávnený si na úhradu škody alebo jej časti uplatniť zo zloženej kaucie podľa bodu 4.18 tohto článku zmluvy. V prípade ak škoda presahuje výšku kaucie, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu okrem sumy prevyšujúcej vzniknutú škodu aj úrok z omeškania vo výške 0,04% denne z dlžnej sumy a to za každý začatý deň omeškania až do úplného zaplatenia dlžnej sumy.
- 4.4 Nájomca je povinný dodržiavať a zabezpečiť dodržiavanie všetkých povinností v súvislosti s nájmom a prevádzkou priestorov v rámci nájmu, a to najmä povinností nájomcu vyplývajúcich z platných právnych predpisov o ochrane zdravia, požiarnej ochrane a bezpečnosti pri práci v prenajatých priestoroch, ako aj povinností vyplývajúcich z príslušných hygienických predpisov v súvislosti s realizáciou činnosti v predmete nájmu. Revízne kontroly najmä na elektroinštalácií, vodoínštalácií vykonáva prenajímateľ na vlastné náklady. Nájomca zabezpečuje zákonom predpísané kontroly zariadení len na vlastnom majetku a na majetku tretích strán, ktorý sám vniesol a nainštaloval v prenajatých priestoroch. Nájomca berie na vedomie, že uhradí všetky nároky tretích osôb, ktoré by vznikli nedodržaním týchto predpisov nájomcom.
- 4.5 Nájomca berie na vedomie zníženú činnosť prenajímateľa počas mesiacov júl a august (divadelné prázdniny). V ostatnom čase vzhľadom na charakter priestoru je predpoklad dennej prevádzky v súlade so zverejneným hracím programom SND, t.j. 1 hodinu pred predstavením a až do skončenia predstavenia. Záverečnú hodinu je možné meniť na základe predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
- 4.6 Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi, respektíve tretím osobám pravidelné kontroly priestorov z dôvodu kontroly priestorov prenajímateľom, ako aj z dôvodu vykonávania revízií (elektrozariadení, elektronickej požiarnej signalizácie - EPS, pravidelnej kontroly požiarnej, ochrany a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a pod.), na základe vopred stanoveného termínu kontroly zo strany prenajímateľa a poskytnutia tejto informácie nájomcovi, a to najmenej dva pracovné dni vopred.
- 4.7 Z dôvodu zabezpečenia prístupu do priestorov bude užívať nájomca kľúčový systém kompatibilný s kľúčovým systémom prenajímateľa. Prenajímateľ okrem mimoriadnych situácií (najmä požiar, havária) a/alebo okrem situácie,

keď nájomca nereaguje na výzvu prenajímateľa na umožnenie vstupu, nebude vstupovať do týchto priestorov bez prítomnosti zástupcov nájomcu. V prípade ak taká situácia nastane, vyzve nájomníka na následnú kontrolu za účasti zástupcov prenajímateľa.

- 4.8 Prenajímateľ zabezpečí na základe predchádzajúceho oznámenia a informácie nájomcu vykonávanie nevyhnutných, nie bežných opráv vychádzajúcich z užívania predmetu nájmu a následného opotrebovania (výmena svetelných zdrojov, opravy dverí, maľovanie, a pod.). Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a poskytnúť súčinnosť prenajímateľovi, a teda najmä umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 4.9 Na vstup do budovy sú zamestnanci nájomcu povinní používať zamestnanecké vrátnice prenajímateľa. Vstup bude umožnený na základe prenajímateľom vystavených identifikačných kariet v maximálnom počte 2 ks, ktoré ich oprávňujú aj k parkovaniu na vonkajšom parkovisku prenajímateľa. Zamestnanci nájomcu nie sú oprávnení pohybovať sa v iných priestoroch budovy bez súhlasu prenajímateľa, ako v priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu alebo si vyžadujú prístup k predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy.
- 4.10 Nájomca zabezpečí obsluhujúci personál odborne zdatný a v dostatočnom počte; oblečenie personálu musí byť primerané miestu a druhu poskytovaných služieb.
- 4.11 Nájomca odovzdá zoznam zamestnancov prevádzky alebo iných osôb zmluvne alebo inak spojených s nájomcom a nachádzajúcich sa na predmete nájmu, prenajímateľovi a priebežne, podľa skutočností, ho bude aktualizovať. Prenajímateľ má právo overiť aktuálnosť tohto zoznamu. Nájomca sa zaväzuje pre vydanie zoznamu podľa tohto bodu zmluvy, ako aj pre splnenie iných povinností súvisiacich s nájmom priestorov podľa tejto zmluvy postupovať v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi týkajúcimi sa ochrany osobných údajov, najmä zák. č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších právnych predpisov, ako aj Nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov).
- 4.12 Nájomca sa zaväzuje oboznámiť a náležite poučiť svojich zamestnancov a dodávateľov s touto zmluvou a právami a povinnosťami z nej pre nich vyplývajúcimi, a to najmä avšak nielen s povinnosťami podľa bodu 4.10 a 4.18 tohto článku zmluvy, ako aj že predmetný majetok prenajímateľa uvedený v čl. I tejto zmluvy nie je možné ponúkať iným osobám na krátkodobý nájom.
- 4.13 Nájomca je oprávnený vnieť do priestorov len také zariadenie, ktoré potrebuje k zabezpečeniu plynulého chodu prevádzky, bezpečnosti majetku a kontroly priestorov a vždy len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
- 4.15 Zásobovanie prevádzky bufetov bude nájomca vykonávať a zabezpečovať výlučne cez zamestnanecký vstup na 1. nadzemnom podlaží, resp. cez služobnú vrátnicu na 2.NP.
- 4.16 Pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti výzvy a iné úkony v súvislosti s touto zmluvou a jej plnením (ďalej len „Písomnosti“), musia byť urobené v písomnej forme a musia byť doručené na adresu druhej zmluvnej strany uvedenej v záhlaví tejto zmluvy a/alebo na inú adresu, ktorú písomne oznámi zmluvná strana druhej zmluvnej strane za týmto účelom. Písomnosť sa považuje za doručeníu tretí deň nasledujúci po dni, kedy bola zásielka uložená na pošte prijímateľa. Písomnosti je možné doručovať aj osobne k rukám oprávnenej osoby prijímateľa a to vždy proti podpisu. Odmietnutím prevzatia sa písomnosť považuje za doručeníu. Ustanovenia tohto bodu zmluvy sa použijú aj pre oznamovanie zmien bankového spojenia zmluvných strán, a to najmä prostredníctvom uvedenia tohto bankového spojenia na príslušných daňových dokladoch, ktoré boli zmluvnej strane doručené. Zmluvné strany sa zároveň zaväzujú oznamovať si navzájom akékoľvek zmeny údajov, ktoré sa ich týkajú a sú potrebné na prípadné uplatnenie úkonu alebo bankového spojenia, najmä všetky zmeny týkajúce sa uzavretej zmluvy, zmenu, či zánik ich právnej subjektivity, adresu ich sídla, bydliska alebo miesta podnikania, bankové spojenie, z ktorého majú byť platby vykonávané, bankové spojenie, na ktoré majú byť platby uhrádzané a iné údaje. Ak niektorá zmluvná strana nesplní túto povinnosť, nebude oprávnená namietat, že neobdržala akýkoľvek úkon, a zároveň zodpovedá za akúkoľvek takto spôsobenú škodu.
- 4.17 Nájomca je povinný opravy alebo vady brániace v prevádzke nebytových priestorov, ktoré má prenajímateľ povinnosť podľa tejto zmluvy alebo zákona odstrániť, oznámiť prenajímateľovi bezodkladne, najneskôr však do 5 pracovných dní od dňa ich zistenia. Nájomca je povinný umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá by nesplnením povinnosti vznikla. Prenajímateľ je povinný takéto vady začať odstraňovať ihneď, po obdržaní písomnej alebo mailovej výzvy nájomcu a v súčinnosti s nájomcom. Písomná alebo mailová výzva bude obsahovať riadne a kompletne opísanie väd brániacich v prevádzke nebytových priestorov.

- 4.18 **Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi kauciu vo výške 2 mesačného nájomu** podľa bodu 3.1 tejto Zmluvy, najneskôr do 14 dní odo dňa nadobudnutia platnosti tejto zmluvy o nájme, bankovým prevodom na Depozitný účet, Slovenské národné divadlo, s poznámkou pre prijímateľa platby, že ide o kauciu v zmysle Zmluvy o nájme nebytových priestorov v NB SND. Kaucia slúži na úhradu škôd až do uzavretia poisťnej udalosti, prípadne inú škodu ktorá nie je predmetom poistenia voči škode a/alebo na úhradu neuhradeného nájomného zo strany nájomcu. Kaucia bude nájomcovi vrátená do 14 dní od ukončenia nájmu, ponížená o oprávnené náklady prenajímateľa podľa účelu kaucie a ponížená o nájomné, pokiaľ je nájomca v omeškaní s úhradou nájomného. **V prípade, že prenajímateľ bude čerpať z kaucie, je nájomca povinný kauciu dorovnať spolu s nasledujúcim nájomným v nasledujúcom kalendárnom mesiaci.** V prípade nedorovnania kaucie podľa predchádzajúcej vety, sa považuje toto porušenie za podstatné porušenie zmluvy. Prenajímateľ doručí nájomcovi informáciu o čerpaní finančných prostriedkov z kaucie do 15 dní od dňa skončenia alebo zániku nájmu.
- 4.19 Nájomca nie je oprávnený vykonávať akékoľvek úpravy alebo zmeny na predmete nájmu, stavebné zásahy /búranie, a pod/ a výmenu už inštalovaných prvkov v priestoroch za druhovo iné, bez predošlého písomného súhlasu prenajímateľa. Porušenie týchto povinností je považované za podstatné porušenie zmluvných povinností nájomcom a prenajímateľ je oprávnený vyžadovať od nájomcu úhradu zmluvnej pokuty vo výške 1 mesačného nájomu podľa bodu 3.1 tejto Zmluvy, ako aj uvedenie do pôvodného stavu a/alebo náhradu škody spôsobenej Nájomcom v plnej výške. V prípade zmeny alebo úpravy so súhlasom prenajímateľa, nemá nájomca nárok na náhradu nákladov, ako ani na finančnú ani inú kompenzáciu v prípade vykonaných úprav na predmete nájmu.
- 4.20 Nájomca je povinný byť poistený voči škode spôsobenej na majetku SND, ktoré má v užívaní, a to od momentu prevzatia predmetu nájmu na základe protokolu. Na požiadanie prenajímateľa je nájomca povinný kedykoľvek preukázať takéto uzatvorené poistenie voči škode. V prípade nedodržania tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený vyžadovať od nájomcu zaplatenie celej výšky vzniknutej škody, ako aj iných nákladov súvisiacich so vzniknutou škodou.
- 4.21 Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do priestorov predmetu nájmu bez súhlasu a vedomosti nájomcu v prípade požiaru, havárie, mimoriadnej udalosti a/alebo v prípadoch, keď je to nevyhnutné vzhľadom na bezpečnosť a zdravie osôb, ako aj z dôvodu ochrany majetku v správe prenajímateľa, prípadne iných osôb.
- 4.22 Nájomca rovnako vyhlasuje a svojím podpisom tejto Zmluvy potvrdzuje, že v prípade, ak má alebo počas trvania tejto zmluvy bude mať povinnosť byť zapísaný v registri partnerov verejného sektora v zmysle platných právnych predpisov, spĺňa alebo v zákonom stanovenej lehote splní všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov, a teda najmä povinnosť zápisu v registri partnerov verejného sektora zo strany nájomcu a jeho dodávateľov a subdodávateľov počas celého trvania tejto Zmluvy. V prípade, že sa akékoľvek tvrdenie, alebo vyhlásenie nájomcu podľa tohto bodu Zmluvy ukáže ako nepravdivé, alebo ak takú povinnosť, ktorú prikazuje právny predpis nájomca nesplnil/nesplní, je prenajímateľ oprávnený okamžite odstúpiť od Zmluvy s účinnosťou ku dňu doručenia odstúpenia od zmluvy. Odstúpením od zmluvy z dôvodu podľa tohto bodu Zmluvy nie je dotknutý nárok na uplatnenie náhrady škody zo strany prenajímateľa.
- 4.23 Nájomca sa zaväzuje dodržiavať v celej Novej budove SND v zmysle zákona č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších právnych predpisov, zákaz fajčenia s výnimkou miest vyhradených a riadne označených pre fajčiarov. Priestory v SND sú monitorované požiarnymi hlásičmi. Nájomca berie na vedomie túto skutočnosť, podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že bol o tomto zákaze informovaný.
- 4.24 Zmluvné strany sa dohodli pre prípad, že bude Nájomca v omeškaní s akoukoľvek platbou nájomného, platby za energie alebo kauciou v zmysle tejto Zmluvy, prípadne ak bude Nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi škodu alebo ušlý zisk podľa tejto zmluvy alebo z iného zmluvného vzťahu uzatvoreného medzi Nájomcom a Prenajímateľom, a zároveň bude mať Prenajímateľ akýkoľvek záväzok voči Nájomcovi vyplývajúci z tejto Zmluvy prípadne iný záväzok vyplývajúci z iného právneho vzťahu medzi zmluvnými stranami, že zmluvné strany uzatvoria Dohodu o započítaní pohľadávky v zmysle § 7 zák. č. 374/2014 Z. z. o pohľadávkach štátu a o zmene a doplnení niektorých zákonov, a to najneskôr do 15 dní od doručenia Výzvy na uzatvorenie dohody Nájomcovi od Prenajímateľa.

Článok V.

Spoločné a záverečné ustanovenia

- 5.1 Na práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa použijú príslušné ustanovenia, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, subsidiárne

zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.

- 5.2 Túto zmluvu možno ukončiť pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dojednaný, dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov alebo z dôvodu podstatného porušenia povinností podľa tejto Zmluvy, alebo zánikom nájmu podľa § 14 písm. a) a c) zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je 2 mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúcom po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
- 5.3 Táto zmluva je vyhotovená v piatich vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana dostane po dve vyhotovenia a jedno vyhotovenie je určené pre Ministerstvo financií Slovenskej republiky. Túto zmluvu je možné meniť len písomnou dohodou zmluvných strán.
- 5.4 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. V prípade neplatnosti niektorej časti, respektíve niektorého ustanovenia zmluvy z akéhokoľvek dôvodu, ostávajú ostatné časti zmluvy v platnosti, ak z predmetnej neplatnej časti alebo ustanovenia nevyplýva, že je neplatná celá zmluva.
- 5.5 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený domáhať sa voči nájomcovi okrem zaplatenia zmluvnej pokuty podľa tejto zmluvy aj náhrady škody presahujúcej zmluvnú pokutu, ktorá bola spôsobená porušením povinností, na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta.
- 5.6 Zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií Slovenskej republiky v súlade s § 13 ods. 9 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa osobitného predpisu (zákon č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám (o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- 5.7 Zmluvné strany 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.
- 5.8 Súčasťou zmluvy sú prílohy:

Príloha č. 1: zoznam inventára

Príloha č. 2: grafické znázornenie priestorov, pôdorys

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

.....
Mgr. art. Matej Drlička, ArtD.
generálny riaditeľ SND

.....
Miroslava Šenšelová
nájomca

.....
Ing. Róbert Polc
riaditeľ TPÚ



Príloha č. 1
k Zmluve o nájme nebytových priestorov
č. Z – 290/TPÚ/2021

priestor	Ev. číslo	Názov	Nadobúdacia hodnota	Dátum zaradenia
N2223	C09911	chladnička ELUX ZRA 17800 WA	209,99	30.9.2013
N2223	N04665	stôl rokovací	191,99	31.12.2007
N2224	C10149	chladnička Gorenje R3091ANW	130,00	31.5.2019
N2224	C10087	varná doska indukčná IT614SC	218,90	28.2.2018
N2224	N01993	pult s umývadlom	355,04	31.12.2007