



Zmluva o nájme nebytových priestorov Z – 401/TPÚ/2021

uzatvorená podľa zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov,
podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník 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
správca majetku štátu - Slovenské národné divadlo
Sídlo: Pribinova 17, 819 01 Bratislava
IČO: 00 164 763
DIČ: 2020829954
IČ pre DPH: SK 2020829954
Bankové spojenie:

Zastúpené : Mgr. art. Matej Drlička ArtD.
generálny riaditeľ SND

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Brand Advertising, s.r.o.
Sídlo: Moskovská 15, 81108 Bratislava
IČO: 357 00 858
DIČ: 2020 3490 45
IČ pre DPH: SK 2020 3490 45
Bankové spojenie:

V zastúpení: Ing. Andrea Skočeková, konateľ
Zapísaný: Obchodný register OS BAI., odd. Sro, vložka č. 1195/B

(ďalej len „nájomca“)

Článok I. Predmet a účel nájmu

- 1.1 Predmetom tejto zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán súvisiacich s krátkodobým nájmom nebytových priestorov v novej budove SND, nachádzajúcej sa na Pribinovej ulici 17 v Bratislave (ďalej len „**Nová budova SND**“), súpisné číslo 7272, postavené na parcele C KN číslo 9155/1, o výmere 10 084 m², zapísanej na liste vlastníctva č. 8494, katastrálne územie Bratislava – m. č. Staré Mesto. Predmetné nehnuteľnosti sú vo vlastníctve Slovenskej republiky a v správe Slovenského národného divadla (ďalej len „SND“) a časť pozemku, parc. č. 9155/4 (parcely registra „C“) zapísaného na liste vlastníctva č. 8494 vedenom Správou katastra pre hl. mesto SR Bratislavu pre katastrálne územie Staré Mesto, obec Bratislava – m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I o celkovej výmere 16 628 m². Predmet nájmu je graficky znázornený v prílohe č. 1 tejto zmluvy.
- 1.2 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do krátkodobého nájmu časť pozemku pred Novou budovou SND špecifikovanú v bode 1.3 tohto článku (ďalej len „**predmet nájmu**“) na účely umiestnenia pojazdného stánku s kávou. Využívanie prenajímaných priestorov nesmie rušiť činnosti v ostatnej časti nehnuteľnosti. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať v súlade s touto zmluvou a zaplatiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné.
- 1.3 Predmetom krátkodobého nájmu podľa tejto zmluvy sú nasledovné priestory Novej budovy SND na Pribinovej 17 v Bratislave:
časť pozemku pred Novou budovou SND – plochy pred hlavným vstupom pre návštevníkov o celkovej výmere **12 m²**.
- 1.4 V prípade nepriaznivého počasia je nájomca povinný prenajímateľa vopred písomne informovať o takej skutočnosti. Nárok na využitie predmetu nájmu zaniká, a to bez povinnosti úhrady nájomného.

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 dňa 30.9.2021: čím spĺňa predpoklady na uzatvorenie zmluvy o krátkodobom nájme.
Nájomca berie na vedomie a podpisom tejto zmluvy súhlasí, že bude priestory nájmu využívať len v dňoch určených pre nájom priestorov podľa tohto bodu 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.
- 2.3 O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu pri začatí nájmu podľa bodu 2.1 tohto článku Zmluvy bude spísaný protokol, ktorý podpíšu zástupcovia prenájomateľa a nájomcu. Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu pripraví prenájomateľ a bude obsahovať najmä čas prevzatia predmetu nájmu, a prípadné zistené nedostatky.
- 2.4 Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu prenájomateľovi v čase skončenia nájmu podľa bodu 2.1 tohto článku Zmluvy vyprázdnenej a upratenej, v pôvodnom stave, v akom ho nájomca prevzal, s ohľadom na bežné opotrebenie predmetu nájmu.
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 prenájomateľovi predmet nájmu v čase skončenia nájmu, je prenájomateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške rovnej dvojnásobku sumy za jeden deň nájmu, a to za každý aj začatý deň omeškania s odovzdaním predmetu nájmu. V prípade, ak nájomca neodovzdá predmet nájmu v deň ukončenia nájmu, má prenájomateľ nárok vypratáť priestor na náklady nájomcu.

Článok III.

Nájomné a úhrada nákladov za služby spojené s nájmom

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za užívanie predmetu nájmu podľa čl. II. bodu 2.1 tejto Zmluvy vo výške:
- 60 € bez DPH (slovom šesťdesiat eur)** za celú plochu nájmu a to za obdobie trvania nájmu v dňoch podľa čl. II. bod 2.1 tejto Zmluvy od protokolárneho prevzatia predmetu nájmu až do protokolárneho odovzdania predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy.
V nájomnom nie je zahrnutá úhrada nákladov za služby spojené s nájmom. Sadzba DPH bude uplatnená v súlade s ustanoveniami zákona o dani z pridanej hodnoty v platnom znení.
- 3.2 Náklady za služby spojené s nájmom vonkajších priestorov podľa tejto Zmluvy nevznikajú.
- 3.3 Nájomca je povinný uhradiť prenájomateľovi nájomné na základe faktúry vystavenej prenájomateľom v sume podľa bodu 3.1 tohto článku zmluvy, s lehotou splatnosti 15 kalendárnych dní od doručenia faktúry nájomcovi.
V prípade neuhradenia nájomného je prenájomateľ oprávnený žiadať od nájomcu uhradenie zmluvnej pokuty až do výšky nájomného podľa čl. III. bod 3.1 tejto Zmluvy. Zaplatenie zmluvnej pokuty nemá vplyv na uhradenie náhrady škody, vzniknutej na predmete nájmu podľa tohto bodu Zmluvy.
- 3.4 Omeškanie s úhradou faktúry sa považuje za podstatné porušenie povinnosti podľa tejto Zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený účtovať si úrok z omeškania podľa paragrafu 517 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. (vo výške 0,04% denne z dlžnej sumy a to za každý začatý deň omeškania až do úplného zaplatenia dlžnej sumy). Uhradením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok na náhradu škody, ani na odstúpenie od zmluvy zo strany prenájomateľa.

Článok IV.

Práva a povinnosti prenájomateľa 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 podnájmu, výpožičky alebo iného užívania tretej osobe.
- 4.2 Prenajímateľ nezodpovedá za prípadnú škodu vzniknutú na majetku nájomcu vnesenom na predmet nájmu.
- 4.3 Nájomca je povinný užívať predmet nájmu tak, aby na predmete nájmu nevznikla škoda. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorú spôsobí prenájomateľovi na predmete nájmu a/alebo interiéri budovy SND, ako aj za škodu spôsobenú osobami, ktoré v súvislosti s užívaním predmetu nájmu nájomca využíva. Nájomca je povinný vzniknutú škodu a jej vznik a zistenie prenájomateľovi bezodkladne oznámiť. Prenajímateľ si vyhradzuje právo rozhodnúť v prípade vzniknutej škody, či požaduje uvedenie predmetu nájmu, jeho časti, prípadne inej poškodenej veci prenájomateľa na a/alebo v predmete nájmu

do pôvodného stavu a odstránenie škody nájomcom alebo bude prenajímateľ vyžadovať od nájomcu náhradu škody v peniazoch. Nájomca v prípade rozhodnutia prenajímateľa na uvedenie veci do pôvodného stavu sa zaväzuje na vlastné náklady bezodkladne odstrániť škodu, za ktorú zodpovedá, a to v primeranej lehote stanovenej prenajímateľom. V prípade, že nájomca škodu v stanovenej lehote škodu neodstráni alebo škodu pre jej špecifickosť alebo potrebu odborného zásahu nie je možné odstrániť nájomcom, alebo v prípade, ak si prenajímateľ uplatní od nájomcu náhradu škody formou úhrady v peniazoch, a nájomca prenajímateľovi ani do 7 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy prenajímateľa, nenahradí spôsobenú škodu v peniazoch, je prenajímateľ oprávnený uplatniť zmluvnú pokutu za podmienok podľa nasledujúcej vety tohto bodu Zmluvy. V prípade nesplnenia si povinnosti oznámenia vzniknutej škody na predmete nájmu zo strany nájomcu prenajímateľovi, alebo v prípade nesplnenia si povinnosti nájomcu na odstránenie škody alebo neuhradenia náhrady škody v lehote stanovenej prenajímateľom, je prenajímateľ oprávnený žiadať od nájomcu okrem úroku z omeškania z dlžnej sumy podľa tejto Zmluvy aj zmluvnú pokutu vo výške nájmu podľa čl. III bod 3.1 tejto Zmluvy. Zaplatenie zmluvnej pokuty nemá vplyv na uhradenie náhrady škody, vzniknutej na predmete nájmu podľa tohto bodu Zmluvy.

- 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, vodoinštalácií 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.
- 4.5 Nájomca je zodpovedný za udržiavanie poriadku v predmete nájmu v zmysle príslušných právnych predpisov z hľadiska hygieny, najmä zabezpečenie podmienok súvisiacich s pandemickými opatreniami. Špeciálne požiadavky nájomcu budú riešené po vzájomne odsúhlasenej písomnej dohode.
- 4.6 Nájomca je povinný dodržiavať a zabezpečiť všetky povinnosti vyplývajúce z platných právnych predpisov o ochrane zdravia, požiarnej ochrane a bezpečnosti pri práci; nájomca berie na vedomie, že uhradí všetky nároky tretích osôb, ktoré by vznikli nedodržaním týchto predpisov, Nájomca sa zaväzuje riadiť pokynmi prenajímateľa. Nájomca je zodpovedný za udržiavanie poriadku v predmete nájmu v zmysle príslušných právnych predpisov z hľadiska hygieny.
- 4.7 Nájomca je povinný zabezpečiť dodržiavanie všetkých bezpečnostných predpisov a zabezpečiť, aby na majetku ani na zdraví ľudí nevznikla škoda.
- 4.8 Nájomca sa zaväzuje, že oboznámi a náležite poučí svojich zamestnancov s touto zmluvou. A to minimálne v rozsahu, že predmetný majetok prenajímateľa uvedený v čl. I tejto zmluvy nie je možné ponúkať iným osobám na nájom a/alebo krátkodobý prenájom.
- 4.9 Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu v pokojnom užívaní nebytových priestorov.
- 4.10 Nájomca prehlasuje, že je oprávnený vykonávať podnikanie, respektíve činnosť v danej oblasti účelu nájmu, čo preukazuje výpisom z obchodného registra alebo iného príslušného registra.
- 4.11 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 náhradu škody.
- 4.12 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. Nájomca je oboznámený s tým, že zodpovedá za vzniknutú škodu, ako aj iných nákladov súvisiacich so vzniknutou škodou v plnej výške.

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 Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na dobu trvania nájmu podľa čl. II. bod 2.1 tejto Zmluvy, najneskôr sa však Zmluva ukončí **posledným dňom nájmu**. Ukončenie tejto Zmluvy nemá vplyv na povinnosti zmluvných strán stanovené touto Zmluvou. Túto Zmluvu možno ukončiť pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dojednaný, dohodou zmluvných strán 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. Prenajímateľ je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť za podmienok stanovených v bode 3.4 tejto Zmluvy. V takom prípade je odstúpenie účinné dňom doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane.

- 5.3 Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana dostane po dve vyhotovenia. 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.
- 5.5 Zmluvné strany sa dohodli, že prenájomca je oprávnený domáhať sa voči nájomcovi okrem zaplata zmluvnej pokuty podľa tejto Zmluvy aj náhrady škody presahujúcej zmluvnú pokutu, ktorá bola spôsobená porušením povinnosti, na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta.
- 5.6 Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu poslednou zo zmluvných strán 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 – grafické znázornenie priestorov, pôdorys priestorov Dvorana
Príloha č. 2 - grafické znázornenie priestorov – vonkajšie plochy.

V Bratislave

V Bratislave

Za prenájomcu :

Za nájomcu :

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

.....
Ing. Andrea Skočeková
konateľ