

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÉHO PRIESTORU

DN č. 1/2017

uzavretá podľa ust. § 13 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu, v znení neskorších predpisov, podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb., Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Vlastník:	SLOVENSKÁ REPUBLIKA
Prenajímateľ:	Štátne divadlo Košice
Sídlo:	Hlavná 58, 042 77 Košice
Konanie:	Mgr. Peter Himič PhD. – generálny riaditeľ
Právna forma:	štátna príspevková organizácia
Zriaďovateľ:	Ministerstvo kultúry SR, zriaďovacia listina č. MK-3035/2015-110/16314
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica
IBAN:	SK85 8180 0000 0070 0007 0481
BIC/SWIFT:	SPSRSKBAXXX
IČO:	312 99 512
IČ DPH:	SK2021469758
DIČ:	2021469758
Kontaktné osoby :	Ing. Ivan Král – pre veci technické tel. č. 055 – 2452 236, mobil: 0907 956 354 Ing. Angela Maďarošová – fakturačné a platobné podmienky tel. č. 055 – 2452 216, mobil: 0905 964 591 Mgr. Peter Lemesányi – pre veci právne tel. č. 055 – 2452 203
Fax :	055 – 2452 212
www:	www.sdke.sk
E-mail :	sprava.majetku@sdke.sk pravnik@sdke.sk

(ďalej len „Prenajímateľ“)

Nájomca:	Dallmayr Vending & Office k. s.
Sídlo:	Prístavná 10, Bratislava 821 09
Konanie:	Róbert Tkáč - konateľ
Právna forma:	Komanditná spoločnosť
Register:	Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, odd. Sr, vl. č. 1331/B
Bankové spojenie:	UniCredit Bank, a.s.
IBAN:	SK56 1111 0000 0010 4241 3000
IČO:	35 803 118
DIČ:	2020281725
IČ DPH:	SK2020281725
Kontaktné osoby:	Janka Matejovičová, tel. č. 0905 240 822
E-mail:	janka.matejovicova@dallmayr.sk

(ďalej len „Nájomca“)

(ďalej spolu aj ako „Zmluvné strany“)

uzatvárajú túto Zmluvu o nájme nebytového priestoru (ďalej len „Zmluva“)

Článok I

Úvodné ustanovenie

1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľného majetku vo vlastníctve štátu, a to budovy v katastrálnom území 826 928 Stredné mesto, obci 598 186 Košice – Staré mesto, okrese 802 Košice I, vedenej v registri „C“ katastra nehnuteľností Správou katastra Košice, na liste vlastníctva 4052 v celosti ako budova Štátneho divadla Košice a pamiatková tabuľa, súpisné číslo 4, charakterizovanej ako nehnuteľná kultúrna pamiatka, v pamiatkovej rezervácii na pozemku parcelné číslo 4, druh pozemku – zastavané plochy a nádvoria, o výmere 1700 m², na Hlavnom námestí č.1, v Košiciach (ďalej len „**Historická budova**“).
2. Prenajímateľ je správcom nehnuteľného majetku vo vlastníctve štátu, a to budovy v katastrálnom území 826 928 Stredné mesto, obci 598 186 Košice – Staré mesto, okrese 802 Košice I, vedenej v registri „C“ katastra nehnuteľností Správou katastra Košice, na liste vlastníctva 4052 v celosti ako riaditeľstvo a skúšobne Štátneho divadla Košice, súpisné číslo 3045, parcelné číslo 70/3, druh pozemku – zastavané plochy a nádvoria, o výmere 1306 m², na ulici Hlavná 58, v Košiciach (ďalej len „**budova riaditeľstva**“).
3. Prenajímateľ **prenecháva** Nájomcovi do nájmu časť Historickej budovy a časť budovy riaditeľstva o celkovej rozlohe 3m². z čoho 1 m² sa nachádza pri vrátnici / vchode do budovy riaditeľstva a 2 m² sa nachádzajú pri služobnom vstupe do Historickej budovy (ďalej spoločne len „**Nebytový priestor**“). Nákres predmetných priestorov tvorí Prílohu č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ postupoval pri ponuke nájmu dočasne prebytočného nehnuteľného majetku štátu podľa ust. § 13 ods. 1 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu, v znení neskorších predpisov (ďalej len „citovaný zákon“) a tento ponúkol v registri. Na základe víťaznej ponuky Nájomcu, ktorý splnil podmienky Prenajímateľa, sa Zmluvné strany dohodli na tejto Zmluve.

Článok II

Predmet zmluvy, predmet a rozsah nájmu

1. Predmetom tejto Zmluvy je nájom Nebytového priestoru, t.j. Prenajímateľ touto Zmluvou prenecháva Nájomcovi Nebytový priestor do dočasného užívania.
2. Predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy sú priestory o celkovej výmere 3 m².
3. Nájomca je oprávnený užívať iba Nebytový priestor v rozsahu predmetu nájmu podľa predchádzajúceho odseku. Ďalej je oprávnený používať v nevyhnutne potrebnom rozsahu a čase prislúchajúce priestory, ktorými je služobný vchod do objektu budovy riaditeľstva a Historickej budovy.

Článok III

Účel nájmu

1. Nájomca bude Nebytový priestor využívať na prevádzkovanie nápojových automatov a minimálne jedného kusu „potravínového automatu“.

Článok IV

Nájomné a spôsob úhrady

1. Nájomné za užívanie Nebytového priestoru v súlade s podmienkami Prenajímateľa a na základe cenovej ponuky Nájomcu za 1 m² a rok užívania Nebytového priestoru je **912,- eur** (slovom **deväťstodvanásť** eur).
2. Ročné nájomné za celý Nebytový priestor o výmere 3 m², je **2736,- eur s DPH** (slovom **dvetisíc sedemstotridsaťšesť** eur). Nájom je oslobodený od dane z pridanej hodnoty.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné je splatné ročne, vo výške **2736,- eur** (slovom **dvetisíc sedemstotridsaťšesť** eur), na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom a doručenej Nájomcovi.
4. Nájomca je povinný nájomné uhradiť v lehote splatnosti faktúry, bezhotovostne prevodom na účet Prenajímateľa.
5. V prípade omeškania Nájomcu so zaplatením nájomného bude Prenajímateľ Nájomcovi účtovať úroky z omeškania vo výške a spôsobom podľa osobitného zákona (t.j. Občiansky zákonník a vykonávacie predpisy k nemu).
6. Prenajímateľovi vzniká na základe tohto ustanovenia Zmluvy právo na jednostranné zvýšenie nájomného, a to v rozsahu inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien uverejnenej Štatistickým úradom SR. Prenajímateľ má právo v rozsahu zodpovedajúcom výške inflácie jednostranne upraviť výšku nájomného, a to vždy s účinnosťou od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení oznámenia o výške inflácie zo strany ŠÚ SR. Toto oprávnenie Prenajímateľa vyplýva zo Zmluvy, nepodlieha súhlasu Nájomcu a nebude predmetom dodatkov k tejto Zmluve.

Článok V

Služby spojené s nájmom, prevádzkové náklady a spôsob úhrady

1. S nájmom Nebytového priestoru je spojené zabezpečenie plnenia služieb zo strany Prenajímateľa.
2. Náklady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom (ďalej len „prevádzkové náklady“) nie sú súčasťou nájomného a Nájomca ich uhrádza v plnej výške.
3. Prevádzkovými nákladmi spojenými s užívaním Nebytových priestorov sú:
 - a) náklady za dodávku elektrickej energie,
 - b) vodné,
 - c) stočné.

Rekapitulácia predpokladaných prevádzkových nákladov na rok:

Služba	Predpokladané náklady
Elektrická energia	480,0 eur s DPH
Vodné	3,50 eur s DPH
Stočné	2,40 eur s DPH

4. Výška prevádzkových nákladov je podľa ust. § 13 ods.2 citovaného zákona podstatnou náležitosťou tejto Zmluvy, a preto sú uvedené v ods. 3 tohto článku Zmluvy, v tabuľke „Rekapitulácia prevádzkových nákladov“, a to v odhadnutých predpokladaných nákladov. Prenajímateľ bude postupovať pri fakturovaní prevádzkových nákladov spôsobom upraveným v nasledujúcich odsekoch tohto článku Zmluvy.
5. Vzhľadom na skutočnosť, že prívod vody a el. energie k Nebytovým priestorom nie je vybavený meračom spotreby, bude spotreba vody a el. energie fakturovaná paušálnou sadzbou na základe vzájomne dohodnutého odhadu množstva spotreby týchto médií vychádzajúc z parametrov vybavenia uvádzaných výrobcom, ktoré bude v Nebytovom priestore umiestnené. Tento stanovený paušál bude dohodnutý, zapísaný a oboma zmluvnými stranami svojim podpisom potvrdený v odovzdávacom a preberacom protokole.
6. Nájomca je povinný riešiť manipuláciu, servis a revízie ním nainštalovaného vybavenia na vlastné náklady. Touto činnosťou nesmie narušať riadnu prevádzku ostatných priestorov v objekte a predovšetkým prevádzku divadla. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor tak aby vybavenie na ňom umiestnené nenarúšalo svojim vzhľadom, pachom a umiestnením prevádzku v objekte divadla.
7. Nájomca je povinný uhradiť prevádzkové náklady vždy na základe faktúry vystavenej a doručenej Prenajímateľom, v lehote jej splatnosti, bezhotovostne prevodom na účet Prenajímateľa.
8. V prípade omeškania Nájomcu so zaplatením prevádzkových nákladov bude Prenajímateľ Nájomcovi oprávnený účtovať úroky z omeškania vo výške a spôsobom podľa osobitného zákona (Občiansky zákonník a vykonávacie predpisy k nemu).
9. Prenajímateľ bude Nájomcovi fakturovať prevádzkové náklady vždy v aktuálnej výške, to znamená, že v prípade zvýšenia alebo zníženia prevádzkových nákladov zo strany priamych dodávateľov, resp. poskytovateľov služieb Prenajímateľ v rozsahu zodpovedajúcom tomuto zvýšeniu alebo zníženiu, upraví výšku prevádzkových nákladov a bude fakturovať Nájomcovi reálne prevádzkové náklady. Toto oprávnenie Prenajímateľa vyplýva z tejto Zmluvy, nepodlieha súhlasu Nájomcu a nebude predmetom dodatkov k tejto Zmluve.
10. Prenajímateľ upozorňuje Nájomcu, že v prípade vzniku odpadu je Nájomca povinný riešiť manipuláciu, skladovanie a odvoz odpadu s príslušnými organizáciami sám a na vlastné náklady. V takom prípade náklady na odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu je Nájomca povinný si zabezpečiť na vlastné náklady prostredníctvom subjektu poskytujúceho tieto služby a prihlásením sa na Magistráte mesta. Dodržiavať predpísané pravidlá stanovené Mestom a platnými právnymi predpismi.

Článok VI

Podmienky nájmu

VI. A Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie v súlade s účelovým určením Nebytového priestoru, a v tomto stave ho na svoje náklady po celý čas nájmu udržiavať.
2. Nájomca je povinný prevziať Nebytové priestory v súlade s pokynmi Prenajímateľa.
3. O odovzdaní a prevzatí Nebytového priestoru spíšu zodpovedný zástupcovia Prenajímateľa a Nájomcu preberací, resp. odovzdávací protokol a skutočnosti uvedené v ňom potvrdia svojim podpisom. Protokolárne odovzdanie Nebytových priestorov sa uskutoční v deň nasledujúci po dni prvého zverejnenia Zmluvy

v centrálnom registri zmlúv, najskôr však **1.7.2017** a protokolárne prevzatie Nebytových priestorov sa uskutoční v posledný deň účinnosti tejto zmluvy.

VI. B Užívanie predmetu nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať Nebytové priestory v súlade s jeho účelovým určením na realizáciu svojej podnikateľskej činnosti, len v rozsahu účelu dohodnutého v ust. čl. II a III tejto Zmluvy.
2. Nájomca nie je oprávnený dať prenajaté priestory alebo ich časť do podnájmu alebo inej formy užívania tretej osobe. Ak nájomca prenechá Nebytové priestory do podnájmu alebo inej formy užívania tretej osobe, je taká zmluva neplatná.
3. Nájomca sa zaväzuje, že na vlastné náklady vybaví Nebytové priestory zariadením slúžiacim na podávanie teplých nápojov a kusového predaju pochutín do **1.9.2017** a toto zariadenie ním bude udržiavané v prevádzkyschopnom stave po celú dobu trvania nájmu.
4. Nájomca bude pravidelne dopĺňať produkty – potravinové tovary a nápoje.
5. Nájomcovi sa zakazuje akýmkoľvek spôsobom zasahovať do objektu, jeho stavebných konštrukcií, technického a technologického vybavenia v prenajatých i príslušných priestoroch.
6. Nájomcovi sa zakazuje pohybovať sa mimo priestorov, ktoré sú predmetom prenájmu.
7. Akúkoľvek zmenu alebo akýkoľvek zásah do Nebytového priestoru môže Nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na veci, len ak Prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.
8. Nájomcovi sa zakazuje robiť aj akékoľvek obvyklé udržiavacie práce Nebytového priestoru (napr. maľovanie, údržba omietok, nátery radiátorov, okien, dverí, zárubní, výmena batérií, kovania na dverách, výmena zámkov a vložiek na dverách, oknách a pod.) bez písomného súhlasu Prenajímateľa a v prípade ich odsúhlasenia Prenajímateľom náklady na tieto práce znáša výlučne Nájomca. Poskytnutie alebo zavedenie služby, ktoré nie sú uvedené v článku V, po písomnom odsúhlasení Prenajímateľom hradí výlučne Nájomca na vlastné náklady.
9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu akýchkoľvek opráv, ktoré má uskutočniť Prenajímateľ, inak zodpovedá za škodu, ktorá Prenajímateľovi nesplnením tejto povinnosti vznikla.
10. Prenajímateľ nevykonáva odborné obhliadky zariadení /vybavenia/, ktoré si donesie Nájomca. Nájomca je povinný počkať si v súlade s platnými právnymi predpismi a ponechať si od vybavenia ako aj od jeho montáže potrebné doklady. Od uvedených zariadení je Nájomca povinný Prenajímateľovi /na útvar technickej prevádzky/ preukázať príslušné kópie platných dokladov /napr. od montáže, odborných prehliadok a pod./ vyplývajúce z platnej legislatívy a to bezodkladne po ich získaní.
11. Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu a poriadok v prenajatých priestoroch, ako aj v priestoroch príslušných k prenajatým priestorom.
12. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zistenia poruchy, havárie, či akejkoľvek inej neočakávanej a/alebo neobvyklej situácii sa budú ihneď navzájom o tomto informovať, pričom kontaktnými osobami sú v čase uzatvorenia tejto Zmluvy:
 - na strane Prenajímateľa: Ing. Ivan Král – mobil 0907 956 354
 - na strane Nájomcu: mobil 0902 650 750
13. V posledný deň nájmu je Nájomca povinný Nebytový priestor vypratať a odovzdať Prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak.

Článok VII

Poistenie a zodpovednosť za škodu

1. Poistenie nehnuteľnosti (budovy), v ktorej sa Nebytové priestory nachádzajú je zabezpečované prostredníctvom zriaďovateľa Prenajímateľa.
2. Nájomca si podľa vlastného rozhodnutia poisťuje svoj vlastný hnutelný majetok alebo aj Nebytový priestor nad rámec poistenia podľa ods. 1.
3. V prípade vzniku poistnej udalosti je Nájomca povinný bez zbytočného odkladu upovedomiť o vzniku poistnej udalosti Prenajímateľa.
4. Nájomca si je vedomý skutočnosti, že náklady na odstránenie tých poistných udalostí, ktoré nie sú kryté poistením Prenajímateľa a sú zavinené Nájomcom uhrádza Nájomca v plnom rozsahu. V prípade vzniku škody, ktorá je krytá poistením Prenajímateľa, je Nájomca povinný uhradiť výšku spoluúčasti.
5. V prípade ak vznikne škoda na objekte, stavebných konštrukciách, technických a technologických zariadeniach Prenajímateľa zo strany Nájomcu je povinný Nájomca túto Prenajímateľovi uhradiť.

Článok VIII

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Zmluvný vzťah založený touto Zmluvou sa končí:
 - a) uplynutím času, na ktorý bol dojednaný,
 - b) dohodou Zmluvných strán,
 - c) výpoveďou jednej Zmluvnej strany.
2. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy s čím Nájomca výslovne súhlasí a zaväzuje sa odovzdať predmet nájmu Prenajímateľovi najneskôr do 3 dní odo dňa doručenia odstúpenia v týchto prípadoch:
 - a) Nájomca napriek písomnému upozorneniu zo strany prenajímateľa mešká s úhradou peňažného záväzku podľa tejto zmluvy viac ako 30 dní od dátumu splatnosti,
 - b) Nájomca neodstráni porušovanie nepeňažnej povinnosti podľa tejto zmluvy ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej Prenajímateľom v písomnej výzve na splnenie porušovanej povinnosti.
3. Ak má pri ukončení Nájomnej zmluvy Nájomca voči Prenajímateľovi dlhy, Prenajímateľ môže pri ukončení Nájomnej zmluvy určiť, že Nájomca nie je oprávnený Priestory vypratať a môže na veci v Priestoroch uplatniť záložné a zádržné právo podľa právnych predpisov občianskeho práva a pri výkone záložného práva aj predkupné právo.
4. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, na päť rokov. V súlade s ust. § 13 ods. 10 citovaného zákona nadobúda táto Zmluva platnosť dňom udelenie súhlasu Ministerstvom financií SR.
5. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto Zmluva je podľa zákona č. 546/2010 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony, povinne zverejňovanou zmluvou. Zmluvné strany sa dohodli, že táto Zmluva nadobúda účinnosť najskôr dňom **1.7.2017**. V prípade, že bude uverejnená po tomto dátume, nadobudne účinnosť v deň nasledujúci po dni jej zverejnenia podľa citovaných právnych predpisov.
6. Dohodou môžu Zmluvné strany ukončiť nájom kedykoľvek, pričom na platnosť dohody sa vyžaduje dodržanie písomnej formy. V dohode Zmluvné strany upravujú aj vzájomné práva a povinnosti, ktoré vznikli v čase trvania zmluvného vzťahu.
7. Pred uplynutím času môže byť nájom skončený zo strany Prenajímateľa len z dôvodov uvedených v ust. § 9 ods. 2 písm. a) až i) zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov.
8. Pred uplynutím času môže byť nájom skončený zo strany Nájomcu len z dôvodov uvedených v ust. § 9 ods. 3 písm. a) až c) zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov.
9. Výpoveď musí byť písomná a doručená druhej Zmluvnej strane, inak je neplatná. Zmluvný vzťah sa skončí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá ak táto Zmluva neustanovuje inak, je na strane Prenajímateľa aj Nájomcu dvojmesačná, a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej Zmluvnej strane.
10. Písomnosti týkajúce sa vzniku, zmeny alebo zániku zmluvného vzťahu založeného touto Zmluvou, alebo skutočností z tohto vzťahu vyplývajúcich si Zmluvné strany doručujú v priestoroch a objektoch Prenajímateľa, a ak to nie je možné doručujú sa písomnosti poštou ako doporučená zásielka s doručenkou. Povinnosť doručujúcej Zmluvnej strany doručiť písomnosť sa splní, len čo adresát písomnosť prevezme alebo len čo ju pošta vrátila doručujúcej Zmluvnej strane ako nedoručiteľnú, alebo ak doručenie písomnosti bolo zmarené konaním alebo opomenutím adresáta. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak adresát prijatie písomnosti odmietne.

Článok IX

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky prípadné spory, do ktorých sa pri plnení tejto Zmluvy dostanú, budú riešené v prvom rade dohodou.
2. Všetky zmeny a doplnenia tejto Zmluvy sa uskutočnia formou písomného dodatku na základe súhlasného prejavu oboch Zmluvných strán.
3. Nájomca vyhlasuje, že je si vedomý skutočnosti, že táto Zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu s jej uzatvorením Ministerstvom financií SR a účinnosť podľa článku VIII ods. 3 tejto Zmluvy.
4. Táto Zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, z ktorých jeden je určený pre potreby Ministerstva financií, jeden pre potreby zriaďovateľa Prenajímateľa – Ministerstvo kultúry SR a štyri rovnopisy sú určené pre potreby Prenajímateľa.

5. Zmluvné strany prehlasujú, že sa oboznámili s obsahom tejto Zmluvy a na znak súhlasu s jej znením ju podpísali.

Košice

Mgr. Peter HIMIČ, PhD.
generálny riaditeľ

Róbert TKÁČ
konateľ

za Prenajímateľa

za Nájomcu

Zoznam príloh: Príloha č. 1 - Náskres priestorov