



ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Č. SF 11/2018

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:



Štatutárny orgán: Prof. Marian Lapšanský, generálny riaditeľ

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

2. nájomca: Old Town Service, s.r.o.

Sídlo: Cintorínska 32, 811 08 Bratislava

V zastúpení: Mgr. Matúš Mészáros, konateľ

IČO: 45454167

IČ DPH: SK2023 006 282

Bankové spojenie: Tatra banka

Číslo účtu IBAN:

Zapísaná v obchodnom registri: Okresného súdu Bratislava I., vložka č.: 64132/B, oddiel: Sro

(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 **549,19 m²**, z toho 280,07 m² je reprezentatívny priestor, a 269,12 m² je obslužný priestor, v prízemí a suteréne budovy 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 za účelom prevádzkovania reštaurácie. 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 minimálne 7 dní vopred 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 62.605,60 EUR (slovom: šesťdesiat dva tisíc šesťsto päť eur a šesťdesiat centov) ročne za celý predmet nájmu bez DPH, t.j. pre priestory vo výmere 280,07 m² v sume 175,25 EUR/m²/rok bez DPH, pre ostatné priestory vo výmere 269,12 m² v sume 50,25 EUR/m²/rok bez DPH.
- 4.3. Prenájom priestorov je oslobodený od dane z pridanej hodnoty (§38). Daň z pridanej hodnoty bude účtovaná k službám 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 oznamujúcim listom.

Článok V.

Služby

- 5.1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť poskytovanie nasledovných služieb: vodné, stočné, odvod zrážkových vôd, dodávku tepla, deratizáciu a dezinfekciu, čistenie príslušného chodníka najmä v zimnom období, 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 elektrickú energiu a na odvoz domového odpadu bude nájomca uhrádzať priamo dodávateľom týchto služieb. 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 5.217,13 EUR (slovom päťtisíc dvestosedemnáť EUR 13/100 centov) bez DPH.
- 6.2 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude platiť preddavky na služby vo výške 690,00 EUR bez DPH za mesiac, t.j. 828,00 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 prenajímateľom jednostranným právny úkonom – písomným oznámením novej výšky nájomného doručeného nájomcovi. Takto upraviť výšku nájomného je prenajímateľ oprávnený prvý krát až v roku 2019.
- 6.6 Výšku preddavkov na služby je oprávnený prenajímateľ 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 nájomného, 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.

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. Nájomca je povinný zabezpečiť pravidelne podľa potreby, minimálne jedenkrát za mesiac komplexnú údržbu lapača tukov v prečerpávacej miestnosti a dvakrát za týždeň bežnú údržbu lapača tukov, štyrikrát do roka chemicky očistiť digestor v kuchyni. Bežnou prevádzkovou opravou sa rozumie akákoľvek oprava predmetu nájmu, jeho vybavenia alebo zariadenia, ktorá nepresiahne jednorazovo čiastku 100,- EUR bez DPH a maľovanie priestorov.
- 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 zodpovednou osobou na vlastné náklady, pričom 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 revíznych 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 s výnimkou spotrebičov, ktoré sú neustále napojené na odber elektrickej energie,
- 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, hroziacej škody alebo iného nebezpečenstva aj v neprítomnosti nájomcu.

8.4 Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za prevádzku prenajímaného priestoru uskutočňovanú nájomcov 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 vysporiadať 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 vypratáný.

X.

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu je možné meniť len dohodou zmluvných strán, a to vo forme číslovaných písomných dodatkov k tejto zmluve, s výnimkou čl. VI bod 6.5 a 6.6 tejto zmluvy.
2. Na práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa použijú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších právnych predpisov.
3. 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.
4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy:
 - príloha č. 1 – Špecifikácia podlahovej plochyPo odovzdaní priestorov bude nájomcovi doručený Domový poriadok Slovenskej filharmónie, s ktorým sa zaväzuje nájomca oboznámiť a rešpektovať ho a Koncertný plán Slovenskej filharmónie.
5. 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.
6. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých po dve vyhotovenia obdržia zmluvné strany.
7. 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

[redacted]

[redacted]

.....
nájomca

	LEGENDA MIESTNOSTÍ - REŠTAURÁCIA + ZÁZEMIE	plocha v m2
	LEGENDA MIESTNOSTÍ - 1. PP	
0.08	TECHN. PRIESTORY	5,51
0.09	PRÍRUČNÝ SKLAD	18,15
0.10	CHODBA (iba 1/3 zo 17,01)	5,67
0.11	KOMUNÁLNY ODPAD - KONTAJNERY (1/3 zo 16,16)	5,39
0.12	VÝŤAH PRE KONTAJNERY - ŠACHTA (1/3 z 3,00)	1
0.13	VÝŤAH - STROJOVNÁ (iba 1/3 z 1,52)	0,51
0.14	UPRATOVAČKA	0,98
0.15	REŠTAURÁCIA - ŠATNA	13,20
0.16	UMÝVAREŇ+WC	3,90
0.36	SCHODISKO	1,11
		55,42
	LEGENDA MIESTNOSTÍ - I. NP	
1.20	REŠTAURÁCIA	280,07
1.21	WC - VSTUP	5,48
1.23	WC - MUŽI	18,68
1.25	SKLAD	1,59
1.26	WC - ŽENY	13,64
1.27	SKLAD	1,71
1.28	KUCHYŇA	36,60
1.29	REŠTAURÁCIA - ZÁZEMIE	42,17
1.30	CHODBA	11,82
1.31	SCHODISKO	13,81
1.32	CHODBA	20,34
1.33	KANCELÁRIA	12,20
1.34	SKLAD	6,01
1.35	MRAZIARENSKÝ BOX	3,22
1.36	SKLAD	3,03
1.37	MRAZIARENSKÝ BOX	2,30
1.38	MRAZIARENSKÝ BOX	3,77
1.39	MRAZIARENSKÝ BOX	2,23
1.40	MRAZIARENSKÝ BOX	3,63
1.46	REŠTAURÁCIA-VSTUP	11,47
		493,77
	Spolu:	549,19

= 55,42 + 493,77

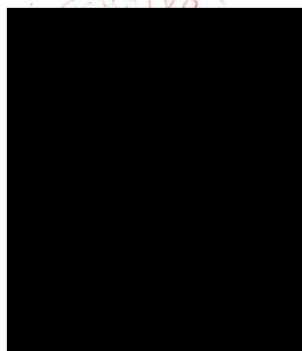
Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa § 11 ods. 4 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

s ú h l a s í

s nájmom priestorov o celkovej výmere 549,19 m² (z toho reprezentatívne priestory o výmere 280,07 m² a obslužné priestory o výmere 269,12 m²) nachádzajúcej sa na prízemí a v suteréne budovy so súpisným číslom 100, situovanej na pozemku parcela C KN č. 140, v katastrálnom území Staré Mesto, obec Bratislava – m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I, vedenej v katastri nehnuteľností Okresným úradom Bratislava na liste vlastníctva č. 3387 v celosti, ktoré sú špecifikované v prílohe č. 1 zmluvy o nájme nebytových priestorov č. SF 11/2018, do odplatného užívania obchodnej spoločnosti Old Town Service s. r. o., so sídlom: Cintorínska 32, 811 08 Bratislava, IČO: 45454167.

V Bratislave 08.03.2018

K spisu číslo: MF/9181/2018-821



JUDr. Branislav Pokorný
riaditeľ
odboru majetkovoprávneho