

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. 2018/047/ZON/002

uzatvorená v zmysle prísl. ust. zákona č. 116/1990 Z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
a zákona č. 278/1993 Z.Z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov
medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Názov:

Sídlo-korešp. adresa:

IČO:

IČ DPH:

Štatutár:

Bankové spojenie:

IBAN:

Slovenská republika

Tanečné divadlo Ifjú Szivek

Mostová 8, 81102 Bratislava

31796796

(ďalej len „**prenajímateľ**“ v prísl. gramatických tvaroch)

Nájomca:

Obchodné meno:

Sídlo-korešp. adresa:

Štatutár:

IČO:

IČ DPH:

Jama - Gastro spol. s r. o.

Hotel Husárik 2259, 022 04 Čadca - časť Husárikov

35 819 740

Obchodný register:

Bankové spojenie:

IBAN:

(ďalej len „**nájomca**“ v prísl. gramatických tvaroch)

(Prenajímateľ a nájomca sa v ďalšom texte spoločne označujú taktiež ako „**Zmluvné strany**“ príp. „**Účastníci**“ v prísl. gramatických tvaroch)

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je príspevková organizácia v zriaďovateľskej pôsobnosti Ministerstva kultúry Slovenskej republiky, ktorému bola na základe rozhodnutia č. ÚV SR 1256/2010/PPVL zo dňa 29.10.2010 zverená do správy stavba vo vlastníctve Slovenskej republiky nachádzajúca sa v obci Bratislava – mestská časť Staré Mesto, k.ú. Bratislava – mestská časť Staré Mesto, zapísaná v katastri nehnuteľností Okresného úradu Bratislava I. (odbor katastrálny) na liste vlastníctva č.: 2903, ako budova so s.č. 275 (adresa budovy: Mostová č. 8, Bratislava – m.č. Staré Mesto) postavená na

pozemku s parc.č.: 240 – zastavané plochy a nádvoria s výmerou 709 m² (ďalej len „**Budova**“ v prísl. gramatických tvaroch).

2. Nájomca je právnická osoba podnikajúca na základe živnostenského oprávnenia vykonávajúca podnikateľskú činnosť v súlade s platným a účinným výpisom z príslušného obchodného registra – aktuálny výpis z obchodného registra (výpis nie starší ako 30 kalendárnych dní) je prílohou tejto Zmluvy. Nájomca vyhlasuje, že
 - a) nebol na jeho majetok vyhlásený konkurz,
 - b) nie sú voči nemu vedené exekučné konania,
 - c) nebolo voči nemu začaté konkurzné konanie a ani reštrukturalizácia,
 - d) je schopný si plniť riadne a včas jeho splatné záväzky voči tretím osobám.

Článok II.

Predmet a účel zmluvy a predmet nájmu

1. Prenajímateľ – ako správca Budovy uvedenej v článku I. tejto Zmluvy prenecháva touto Zmluvou nájomcovi do jeho dočasného a odplatného užívania nebytové priestory na podnikateľské účely (prevádzkovanie reštaurácie) uvedené v bode 2. tohto článku Zmluvy.
2. Nebytové priestory tvoriace predmet nájmu sa nachádzajú na prízemí, a to obchodné priestory na prízemí č.: 1.01, 1.04, 1.05, 1.06, 1.07, 1.08, 1.09, 1.10, 1.11, 1.13, 1.15, 1.16, 1.17, 1.18, 1.19, 1.20 s rozlohou podlahovej plochy celkom 304,45m².

Článok III.

Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to do 12.08.2020 odo dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy.
2. Odovzdanie Predmetu nájmu prenajímateľom a jeho prevzatie nájomcom si Zmluvné strany písomne potvrdia, a to na základe protokolu o odovzdaní Predmetu nájmu (ďalej len „**Odovzdávací protokol**“ v prísl. gramatických tvaroch). Súčasťou Odovzdávacieho protokolu bude najmä:
 - a) podrobný popis stavu Predmetu nájmu,
 - b) zoznam zariadenia a jeho stav a to ku dňu fyzického odovzdania a prevzatia Predmetu nájmu nájomcom,
 - c) stav jednotlivých meračov spotreby elektrickej energie, úžitkovej vody, pitnej vody, plynu atď., ako i iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo Zmluvných strán.

Článok IV.

Nájomné a ďalšie úhrady spojené s užívaním Predmetu nájmu

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu nájomné stanovené dohodou zmluvných strán v súlade s prísl. ust. zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení nesk. predpisov nasledovne:
 - a) za obchodné priestory s rozlohou 304,45 m² vo výške 245,00 EUR/m² /rok (slovom: dvestoštyridsaťpäť eur),

t.j. nájomné spolu: 6215,85 EUR/mesiac (slovom: šesťtisícdvestopäť eur a osemdesiatpäť centov).

2. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na úpravu výšky nájomného o mieru oficiálne oznámenej inflácie za predchádzajúci rok na základe Potvrdenia o miere inflácie v SR vydaným Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Úprava výšky nájomného nadobudne účinnosť dňom nasledujúcim po doručení písomného oznámenia prenájomcu o úprave výšky nájomného nájomcovi. Za účelom vylúčenia akýchkoľvek pochybností Zmluvné strany vyhlasujú, že fikcia doručenia obsiahnutá v článku IX. bod 2. tejto Zmluvy sa vzťahuje aj na doručenie písomného vyhotovenia oznámenia o úprave výšky nájomného.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné je splatné najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na základe prenájomcu vystavenej faktúry.
4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenájomcu okrem nájomného aj zálohu za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu najmä za užívanie spoločných priestorov Budovy, úžitkovej vody, pitnej vody, na úhradu stočného, elektrickej energie, atď. (ďalej len „**Záloha**“ v prísl. gramatických tvaroch), a to vo výške celkom 1530,- EUR (slovom: tisícpäťstotridsať eur) mesačne.
5. Záloha vo výške 1530,- EUR je splatná mesačne vopred na základe prenájomcu vystavenej faktúry. Zálohové platby budú vyúčtované podľa skutočne vzniknutých nákladov raz ročne, vždy do 31. marca nasledujúceho roka, resp. pri skončení nájmu.
6. Vyúčtovanie reálnych nákladov súvisiacich so službami spojenými s užívaním Predmetu nájmu bude vykonané podľa pomeru prenajatej plochy nebytových priestorov tvoriacich Predmet nájmu k celkovej podlahovej ploche Budovy. Prenajímateľ sa zaväzuje, že preplatok vráti nájomcovi najneskôr do 30 dní odo doručenia vyúčtovania. Prípadný nedoplatok uhradí nájomca do 30 dní odo dňa vyúčtovania nájomcovi.
7. Nájomné a Zálohu bude nájomca platiť na účet prenájomcu č. SK18 8180 0000 0070 0057 0849 vedený Štátnou pokladnicou, pričom za deň úhrady sa považuje deň pripísania finančných prostriedkov v zodpovedajúcej výške na účet prenájomcu.
8. Pri nedodržaní termínu úhrady nájomného a ostatných nákladov je nájomca povinný zaplatiť prenájomcu poplatok z omeškania a úroky z omeškania v zmysle prísl. ustanovení všeobecne-závazných právnych predpisov platných a účinných na území Slovenskej republiky.

Článok V.

Práva a povinnosti prenájomcu

1. Prenajímateľ je oprávnený:
 - a) len po predchádzajúcom ohlásení u nájomcu, vstúpiť do Predmetu nájmu za účelom kontroly, či sú tieto nájomcom v súlade s podmienkami, dohodnutými v tejto Zmluve,
 - b) vstúpiť do Predmetu nájmu bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu v prípade, ak hrozí vážna škoda a na jej odvrátenie alebo zmierenie jej následkov je nevyhnutný vstup do Predmetu nájmu,
 - c) prenájomca má právo prostredníctvom svojich poverených pracovníkov, po dohode s nájomcom kontrolovať zabezpečenie ochrany Predmetu nájmu.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje:

- a) fyzicky odovzdať nájomcovi Predmet nájmu do užívania dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.
- b) umožniť nájomcovi prístup k Predmetu nájmu tak, aby ho tento mohol užívať v súlade s touto Zmluvou.
- c) poistiť Predmet nájmu na vlastné náklady na dobu trvania nájmu podľa tejto Zmluvy,
- d) znášať všetky dane a poplatky spojené so správou Budovy.

Článok VI.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca má právo:

- a) žiadať prenajímateľa, aby mu odovzdal Predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy,
- b) žiadať prenajímateľa počas trvania nájomno-právneho vzťahu, aby zabezpečil nerušené a kontinuálne užívanie Predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy,
- c) umiestniť na terase Budovy iba markízy na základe predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.

2. Nájomca je povinný najmä :

- a) v priestoroch Predmetu nájmu zabezpečovať ochranu pred požiarom v súlade s platnými a účinnými všeobecne-záväznými právnymi predpismi,
- b) na vlastné náklady obstarávať, inštalovať prenosné hasiace prístroje a zabezpečiť ich pravidelnú kontrolu a revíziu,
- c) plniť povinnosti vyplývajúce z prísl. ust. zákona č. 377/2004 Z.z. o ochrane nefajčiarov v znení nesk. predpisov,
- d) dodržiavať v priestoroch Predmetu nájmu povinnosti v zmysle platných a účinných všeobecne-záväzných právnych predpisov na úseku BOZP, hygieny práce a podľa Zákonníka práce,
- e) vykonávať pravidelné preventívne prehliadky stavu OPP a BOZP v zmysle platných a účinných všeobecne-záväzných právnych predpisov,
- f) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa neumiestniť na Budovu žiadne logo, reklamu alebo iný nápis,
- g) počas predstavení v divadelnej sále na I. poschodí vypnúť hudbu v prenajatých obchodných a skladových priestoroch,
- h) na stoloch nachádzajúcich sa v priestoroch Predmetu nájmu (v obchodných priestoroch) a na terase Budovy umiestniť propagačný materiál prenajímateľa (veľkosť materiálu vo formáte A5) – propagačný materiál zabezpečí prenajímateľ,
- i) neumiestniť pred vstupné dvere Tanečného divadla Ifjú Szivek v okruhu najmenej 1,5m žiadne stoly, stoličky alebo iné predmety.

3. Nájomca sa ďalej zaväzuje:

- a) užívať Predmet nájmu v súlade s dohodnutými účelom nájmu,
- b) chrániť a udržiavať Predmet nájmu v riadnom a bezvadnom stave a hradiť všetky náklady súvisiace s jeho užívaním vrátane nákladov na bežné opravy a údržbu jeho priestorov,

- c) v prípade poistnej udalosti na Predmete nájmu, túto bezodkladne oznámiť štatutárnemu zástupcovi prenajímateľa,
- d) uhrádzať nájomné a Zálohu na úhradu nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu vo výške a lehotách tak, ako je to uvedené v prísl. ustanoveniach tejto Zmluvy,
- e) umožniť prenajímateľovi alebo osobe ním poverenej vykonať kontrolu Predmetu nájmu kedykoľvek, ak o to prenajímateľ požiada,
- f) najneskôr k poslednému dňu nájmu odstrániť vady, ktoré spôsobil, ako aj drobné vady, ktoré je povinný odstrániť sám, odstrániť obchodné označenie a reklamné nápisy svojej spoločnosti z Budovy (fasády) a to všetko na vlastné náklady a vrátiť zápisnične prenajímateľovi Predmet nájmu, príp. hnuťelné veci v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na technické zhodnotenie ním vykonané ako i obvyklé opotrebenie,
- g) znášať na vlastné náklady drobné opravy a obvyklé udržiavacie práce, ďalej náklady, vzniknuté neprimeraným užívaním Predmetu nájmu nájomcom, ako aj osôb, ktoré sa zdržiavajú v priestoroch Predmetu nájmu s jeho súhlasom alebo s jeho vedomím,
- h) vypratať Predmet nájmu k 12:00 hod. kalendárneho dňa nasledujúceho po skončení nájmu.

Článok VII.

Zodpovednosť zmluvných strán a sankcie

1. V prípade, ak niektorá zo zmluvných strán porušením povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy spôsobí druhej zmluvnej strane škodu, je povinná ju uhradiť v celom rozsahu, a to na základe písomnej výzvy oprávnenej Zmluvnej strany v zmysle článku VIII. bod 8 tejto Zmluvy.
2. Nahradením škody podľa bod 1. tohto článku Zmluvy nie je dotknutý nárok poškodenej Zmluvnej strany na zaplatenie zmluvnej pokuty spojenej s porušením povinností druhej Zmluvnej strany.
3. V prípade porušenia povinností nájomcu uvedených v článku VI. bod 1 písm. c), článku VI. bod 2 písm. b), c), d), g), h), i), j) a článku VI. bod 3 písm. h) Zmluvy resp. niektorej z nich má prenajímateľ nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 500 EUR, a to za osobitne za každý prípad porušenia zmluvnej povinnosti.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že výška zmluvných pokút zakotvených v tejto Zmluve nie je v rozpore s dobrými mravmi a v celom rozsahu zodpovedá povahe zmluvného vzťahu Účastníkov. Zmluvné strany sa dohodli, že zaplatením zmluvnej pokuty nie sú dotknuté nároky na náhradu prípadnej škody a ani iné nároky Zmluvných strán.

Článok VIII.

Skončenie nájmu

1. Po uplynutí posledného dňa trvania Zmluvy podľa článku III. bod 1. tejto Zmluvy nájomno-právny vzťah medzi Účastníkmi zanikne v celom rozsahu, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak. Nájomca je povinný v prípade zániku nájomno-právneho vzťahu vypratať Predmet nájmu v zmysle článku VI. bod 3. písm. h) Zmluvy.
2. Okrem prípadu podľa prvej vety bodu 1. tohto článku Zmluvy sa nájom skončí :
 - a) zánikom Predmetu nájmu,
 - b) zánikom nájomcu bez právneho zástupcu,

- c) zánikom prenajímateľa bez právneho nástupcu,
 - d) dohodou účastníkov,
 - e) jednostrannou výpoveďou zmluvy nájomcom alebo prenajímateľom,
 - f) jednostranným odstúpením od Zmluvy v zmysle jej prísl. ustanovení,
 - g) v ďalších prípadoch, ak tak určuje Zmluva alebo ustanovujú všeobecne-záväzné právne predpisy .
3. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený vypovedať Zmluvu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu v prípade, ak nájomca :
- a) riadne a včas nezaplatí splatné nájomné za niektorý kalendárny mesiac alebo akúkoľvek časť nájomného
alebo
 - b) riadne a včas nezaplatí splatnú Zálohu za niektorý kalendárny mesiac alebo niektorú časť Zálohy, a omeškanie nájomcu presiahne 30 kalendárnych dní. Výpovedná lehota je v dĺžke troch kalendárnych mesiacov, pričom ďalšiu úpravu vzťahujúcu sa na výpoveď, plynutie výpovednej lehoty a ďalšie s tým súvisiace podmienky obsahuje bod 5. tohto Článku Zmluvy.
4. Nájomca je oprávnený túto Zmluvu pred uplynutím doby nájmu vypovedať, z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Z. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
5. Výpovedná lehota je tri kalendárne mesiace a počítá sa od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť opatrená vlastnoručným podpisom štatutárneho zástupcu prípadne štatutárnych zástupcov dotknutej Zmluvnej strany, pravosť ktorých podpisov bude na dokumente úradne osvedčená. Zmluvné strany sa dohodli, že výpoveď, ktorá nezodpovedá požiadavkám podľa predchádzajúcej vety je v celom rozsahu neplatná.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že
- A./ prenajímateľ má právo odstúpiť od Zmluvy, ak
 - a) nájomca, jeho zamestnanec alebo iná osoba zdržiavajúca sa v priestoroch Predmetu nájmu s vedomím a/alebo súhlasom nájomcu, Predmet nájmu poškodí, pričom rozsah spôsobenej škody presiahne sumu 2000 EUR,
 - b) nájomca neumožní prenajímateľovi alebo ním poverenej osobe kontrolu Predmetu nájmu,
 - c) nájomca si aj napriek opakovanej výzve prenajímateľa nesplní jeho povinnosti uvedené v článku VI. bod 2. písm. b), c), h) a bod 3. písm. c) - e) Zmluvy,
 - d) v prípade, že niektoré vyhlásenie nájomcu uvedené v článku I. bod 2 Zmluvy sa ukáže, ako nepravdivé,
 - e) v ďalších prípadoch, ak tak ustanovuje Zmluva alebo všeobecne-záväzný právny predpis;
 - B./ nájomca má právo odstúpiť od Zmluvy, ak prenajímateľ nezabezpečí nerušené užívanie Predmetu nájmu v zmysle tejto Zmluvy, a to ani po doručení opakovanej písomnej výzvy.
7. Odstúpením od Zmluvy sa Zmluva v zmysle ust. § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka od začiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak a Zmluvné strany sú si povinné v zmysle § 457 Občianskeho zákonníka podľa zásad vzťahujúcich sa na vydanie bezdôvodného obohatenia navzájom vrátiť všetky plnenia, za ktoré neobdržali protiplnenie od druhej Zmluvnej strany. Odstúpením od Zmluvy nie sú dotknuté nároky prenajímateľa na:
- a) zaplatenie splatného nájomného a Zálohy,
 - b) zaplatenie zmluvnej pokuty,

- c) náhradu prípadnej škody.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že náhrada škody a zmluvné pokuty sú splatné na základe písomnej výzvy oprávnenej Zmluvnej strany doručenej druhej Zmluvnej strane, a to v lehote päť (5) kalendárnych dní odo dňa doručenia písomnej výzvy. Za účelom vylúčenia akýchkoľvek pochybností Zmluvné strany vyhlasujú, že fikcia doručenia obsiahnutá v článku IX. bod 2. Zmluvy sa vzťahuje aj na doručenie písomného vyhotovenia výziev podľa predchádzajúcej vety a taktiež výpovede Zmluvy a odstúpenia od Zmluvy.
9. Vypratanie Predmetu nájmu nájomcom a jeho prevzatie prenajímateľom si Zmluvné strany písomne potvrdia na základe protokolu o vrátení Predmetu nájmu (ďalej len **„Preberací protokol“** v prísl. gramatických tvaroch). Obsahom Preberacieho protokolu bude najmä:
- a) podrobný popis stavu Predmetu nájmu,
 - b) zoznam zariadenia a jeho stav a to ku dňu fyzického vrátenia Predmetu nájmu prenajímateľovi,
 - c) stav jednotlivých meračov spotreby elektrickej energie, úžitkovej vody, pitnej vody, plynu, ako i iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo Zmluvných strán.

Článok IX. Doručovanie

Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy, účtovné doklady (napr. faktúry) vrátane výpovede a odstúpenia od Zmluvy, príp. iné jednostranné právne úkony v súvislosti s touto Zmluvou a jej plnením musia byť urobené v písomnej forme (ďalej len **„Písomnosť“** v prísl. gramatických tvaroch) a doručené na korešpondenčnú adresu druhej Zmluvnej strany uvedenú v tejto Zmluve, inak sú neplatné. Písomnosť sa považuje za doručенú za nasledovných podmienok:

1. v prípade osobného doručovania Písomnosti - jej odovzdaním druhej Zmluvnej strane alebo inej osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto Zmluvnú stranu a podpisom tejto Zmluvnej strany príp. oprávnenej osoby na doručení alebo kópii doručovanej Písomnosti, alebo odmietnutím prevzatia Písomnosti;
2. v prípade doručovania Písomnosti prostredníctvom Slovenskej pošty, a.s. alebo iného poštového doručovateľa formou listovej zásielky adresovanej v súlade korešpondenčnou adresou Zmluvnej strany uvedenou v tejto Zmluve - odovzdaním doporučenej listovej zásielky obsahujúcej Písomnosť druhej Zmluvnej strane resp. osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto Zmluvnú stranu a podpisom Zmluvnej strany alebo oprávnenej osoby na doručení, najneskôr však uplynutím dvoch (2) kalendárnych dní odo dňa podania listovej zásielky obsahujúcej Písomnosť na poštovú prepravu na pošte uvedenej na podacom lístku, a to bez ohľadu na úspešnosť doručenia, aj keď sa adresát o listovej zásielke obsahujúcej Písomnosť nedozvedel (ďalej len **„fikcia doručenia“** v prísl. gramatických tvaroch).

Článok X. Záverečné ustanovenia

1. Nájomca môže Predmet nájmu užívať len v rozsahu určenom touto Zmluvou. Nájomca nie je oprávnený prenechať majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky a ani umožniť príp. trpieť užívanie Predmetu nájmu treťou osobou. Ak nájomca poruší povinnosť podľa predchádzajúcej vety, je prenajímateľ oprávnený od Zmluvy odstúpiť.

2. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať len na základe dohody Zmluvných strán v písomnej forme riadne očíslovanými dodatkami podpísanými obidvoma zmluvnými stranami a po odsúhlasení MF SR.
3. Pre vzťahy neupravené v tejto Zmluve platia prísl. ustanovenia zákona č. 116/1990 Z.z. v znení neskorších predpisov ako aj Občianskeho zákonníka v platnom a účinnom znení a taktiež ostatných všeobecne-záväzných právnych predpisov.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma Zmluvnými stranami a po odsúhlasení MF SR. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.
5. Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží po dvoch rovnopisoch a jeden rovnopis Ministerstvo financií SR.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že Zmluva vyjadruje ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, ktorá je bez akéhokoľvek omylu a je vyjadrená v určitej a zrozumiteľnej forme, že ustanovenia tejto Zmluvy nie sú v rozpore dobrými mravmi a že Zmluvu nepodpísali v tiesni a/alebo za nápadne nevýhodných podmienok. Účastníci si Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

.....
Nájomca
Ing. Marián Murčo
konateľ

.....
Prenajímateľ
Ing.arch. Ladislav Varsányi
generálny riaditeľ