

Nájomná zmluva č. NZ/71/2022P
(§ 663 a nasl. OZ)

medzi

Prenajímateľom:

METROPOLITAN STAR a. s.
sidlo: Panenská 13, 811 03 Bratislava,
IČO: 50 349 899
DIČ: 2120293549
IČ DPH: SK2120293549
registrácia: OR OS: Bratislava I, oddiel Sa, vložka č. 6869/B
štatutárny orgán: Ing. Ľubomír Bukový, predseda predstavenstva
Mgr. Ing. Ján Turčan, podpredseda predstavenstva
číslo účtu (IBAN): SK46 1100 0000 0029 4202 3547 (Tatra banka, a. s.)
e-mail: fakturacia@metropolitan-star.sk
tel.: +421-903-716-562; jana.markovicova@pannoniareal.sk (projektový manažér)
(ďalej len ako „**Prenajímateľ**“)

a

Nájomcom:

Divadlo Nová scéna (štátna príspevková organizácia)
sidlo: Živnostenská 1, 812 14 Bratislava
IČO: 00 164 861
DIČ: 2020829998
IČ DPH: neplatca DPH
registrácia: Zriaďovacia listina vydaná Ministerstvom kultúry SR,
Bratislava 23. august 2021, číslo: MK-6555/2021-110/18557
konanie prostredníctvom: Mgr. Ingrid Fašiangová, generálna riaditeľka
vo veciach technických: Ing. Emil Benček, prevádzkový riaditeľ
tel.: +421-905-998-668
e-mail: emil.bencek@novascena.sk
číslo účtu (IBAN): SK50 8180 0000 0070 0012 1939 (Štátna pokladnica)
(ďalej len ako „**Nájomca**“)

(Prenajímateľ a Nájomca spoločne ďalej len ako „**Zmluvné strany**“ a každý samostatne ďalej len ako „**Zmluvná strana**“)

Preambula

- (A) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom garáže v Polyfunkčnom objekte „METROPOLITAN STAR“, Nám. 1. mája 7991/9, 811 06 Bratislava, do ktorej je vjazd z Banskobystrickej ul. (ďalej len ako „**GARÁŽ**“), v ktorej sa na prvom nadzemnom podlaží, prízemí, prvom a druhom podzemnom podlaží nachádzajú samostatne očíslované, **nestrážené** parkovacie stojiská, ako plochy, priestorovo ohraničené výlučne iba vodorovným dopravným značením (ďalej len ako „**Parkovisko**“);
- (B) Nájomca má záujem o prenájom 10 (desiatich) kusov ľubovoľného parkovacieho stojiska v Parkovisku, priestorovo ohraničeného výlučne iba vodorovným dopravným značením;
- (C) Z uvedeného dôvodu Prenajímateľ a Nájomca uzatvárajú túto Nájomnú zmluvu (ďalej len ako „**Zmluva**“):

Článok 1

Predmet zmluvy

- 1.1 Prenajímateľ prenajíma za odplatu a za podmienok špecifikovaných v tejto Zmluve Nájomcovi **10 (desať) kusov** parkovacieho stojiska na -1 poschodí (-2.PP) Parkoviska, označených číslami: **77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86** (ďalej len ako „**Predmet nájmu**“); a Nájomca sa za prenechanie Predmetu nájmu do odplatného užívania zaväzuje Prenajímateľovi platiť nájomné za podmienok špecifikovaných v tejto Zmluve.
- 1.2 Po podpise tejto Zmluvy Prenajímateľ odovzdá do užívania Nájomcovi **20 (dvadsať) kusov parkovacej karty**, pre každé jedno parkovacie stojisko sú určené dve parkovacie karty; avšak, naraz môže na Parkovisko vojsť iba 10 (desať) vozidiel - parkovací systém bude na vstupe na Parkovisko akceptovať v jednom momente iba 10 (desať) parkovacích kariet.

Článok 2

Účel nájmu Predmetu nájmu

- 2.1 Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do užívania Predmet nájmu v celom rozsahu výlučne na účely parkovania osobných motorových vozidiel kategórie **L** (motocykle a štvorkolky), **M1** (osobné motorové vozidlá do 3,5 t), **N1** (motorové

vozidlá, na dopravu nákladov do 3,5 t), s maximálnou prípustnou výškou do 2,1 m (vrátane predmetov na streche); a to bez poskytovania akýchkoľvek ďalších služieb spojených s nájmom Predmetu nájmu.

Parkovanie motorových vozidiel s pohonom LPG a motorových vozidiel prevážajúcich nebezpečné látky je zakázané.

- 2.2 Bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa **nie je** Nájomca oprávnený prenechať Predmet nájmu ani jeho časť do nájmu alebo do inej dispozície tretej osobe; a ani uzavrieť ústnu alebo písomnú zmluvu alebo dohodu, ktorou by na tretiu osobu v súvislosti s Predmetom nájmu a jeho užívaním previedol viac práv, ako Nájomcovi vyplýva z tejto Zmluvy.

Článok 3

Doba trvania nájmu

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájom Predmetu nájmu založený touto Zmluvou sa dojednáva na **dobu určitú v trvaní 4 (štyri) roky**, a to od **20.12.2022 do 20.12.2026**.

Článok 4

Nájomné a platobné podmienky

- 4.1 Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi za každý mesiac trvania nájmu Predmetu nájmu nasledovné nájomné: parkovacie stojisko: **125,00 EUR** (jedensto dvadsať päť eur) **bez DPH /1 stojisko/mesiac**
platná DPH 20 %: 25,00 EUR (dvadsať päť eur)
1 (jedno) parkovacie stojisko **vrátane platnej DPH: 150,- EUR/mesiac**; čo spolu za **10 (desať) kusov** parkovacieho stojiska predstavuje mesačne sumu: **1.500,- EUR** (jedentisíc päťsto eur) **vrátane platnej 20,00 % DPH** (ďalej len ako „**Nájomné**“); DPH je účtovaná v zákonom stanovenej výške.
- 4.2 Nájomca sa zaväzuje platiť Nájomné na polrok vopred, vždy k 23. (trinástemu) decembru (prvý ~~krát~~ do 23.12.2022 na obdobie od 20. decembra 2022 do 20. júna 2023) a k 23. (trinástemu) júnu (prvý ~~krát~~ do 23.06.2023 na obdobie od 21. júna 2023 do 20. decembra 2023), a to v zmysle doručenej faktúry Prenajímateľa.
- 4.3 Po podpise tejto Zmluvy Prenajímateľ odovzdá do užívania Nájomcovi **20 (dvadsať) kusov parkovacej karty (pre každé jedno parkovacie stojisko sú dve parkovacie karty)**, a to za nevratnú odplatu: **10,-EUR bez DPH/ks** (slovom desať eur bez dane z pridanej hodnoty za jeden kus) **za 1 (jeden) kus parkovacej karty** (čo predstavuje sumu: 12,- EUR s platnou 20,00 % DPH); **spolu teda v sume: 240,- EUR s 20, 00% DPH**; DPH je účtovaná v zákonom stanovenej výške; táto odplata je zahrnutá v prvej faktúre Prenajímateľa (za obdobie od 20. decembra 2022 do 20. júna 2023).
- 4.4 Parkovacia karta ostáva vlastníctvom Prenajímateľa a Nájomca je povinný parkovaciu kartu po skončení Doby trvania nájmu Prenajímateľovi vrátiť.
V prípade straty alebo zničenía odovzdanej parkovacej karty bude Nájomcovi za nevratnú odplatu v sume **40, -EUR plus DPH** (slovom štyridsať eur bez dane z pridanej hodnoty) **za jeden kus parkovacej karty** vydaná nová parkovacia karta; DPH je účtovaná v zákonom stanovenej výške.
- 4.5 Zmluvné strany sa dohodli, že výška Nájomného môže byť zvýšená:
- a) z titulu zmeny miery inflácie v SR za predošlý kalendárny rok - **miera čistej inflácie** (meraná indexom spotrebiteľských cien) za predošlý kalendárny rok (ďalej len ako „**INDEX**“), zverejňovaná Štatistickým úradom SR (ďalej len ako „**INDEXÁCIA**“); pričom **INDEXÁCIU** uplatní **PRENÁJÍMATEĽ** od kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bol **INDEX** Štatistickým úradom SR zverejnený; **INDEXÁCIA** sa môže prvý~~krát~~ uplatniť po 1.1.2024 a bude platná pre celý rok 2024.
- b) na základe zvýšenia cien zo strany Úradu pre reguláciu sieťových odvetví; a/alebo
- c) na základe zvýšenia cien dodávateľov médií, tovarov a služieb, potrebných pre riadnu prevádzku **GARÁŽE**.
V prípade ak Nájomca nesúhlasí so zvýšením Nájomného má právo túto Zmluvu písomne vypovedať v lehote 10 (desať) dní odo dňa preukázateľného oznámenia o zvýšení Nájomného zo strany Prenajímateľa; táto Zmluva v takom prípade zaniká ku koncu kalendárneho mesiaca v ktorom bola výpoveď doručená Prenajímateľovi.

Článok 5

Kaucia/Zábezpeka (§ 555 Občianskeho zákonníka)

- 5.1 Nájomca sa zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi kauciu vo výške sumy **dvojmesačného Nájomného s DPH za každé 1 (jedno) prenájaté parkovacie stojisko**, špecifikované v článku 4 bode 4.1 tejto Zmluvy (300,- EUR), čo spolu za **10 (desať) kusov** parkovacieho stojiska predstavuje sumu: **3.000,- EUR** (slovom: tritisíc eur), ktorá bude slúžiť tak počas trvania tejto Zmluvy, ako aj po dni zániku tejto Zmluvy podľa článku 11 tejto Zmluvy ako platobná zábezpeka pre prípad neplnenia si zmluvných povinností Nájomcom ani v dodatočnej lehote poskytnutej Nájomcovi na splnenie jeho povinností zo strany Prenajímateľa, a to najmä, nie však výlučne, na náhradu škody, úhradu nedoplatkov na Nájomnom podľa článku 4 tejto Zmluvy, na úhradu zmluvných pokút podľa tejto Zmluvy a/alebo zákonných úrokov z omeškania (ďalej len ako „**Kaucia**“).

- 5.2 Kauciu sa Nájomca zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi vo forme bezhotovostného prevodu na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy **najneskôr do troch dní odo dňa účinnosti tejto Zmluvy**, Kaucia sa považuje za uhradenú dňom pripísania celej sumy Kaucie na bankový účet Prenajímateľa.
- 5.3 V prípade čerpania finančných prostriedkov z Kaucie je Nájomca povinný najneskôr do siedmich (7) dní odo dňa doručenia oznámenia o nedostatočnej výške Kaucie Nájomcovi zo strany Prenajímateľa doplniť Kauciu na celú sumu Kaucie podľa bodu 5.1 tejto Zmluvy; porušenie tejto povinnosti zo strany Nájomcu sa považuje za podstatné porušenie tejto Zmluvy Nájomcom.
- 5.4 Ak u Prenajímateľa už uplynul dôvod na zadržiavanie Kaucie, a zároveň u Prenajímateľa nenastal dôvod na čerpanie Kaucie, Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť Nájomcovi celú sumu Kaucie, avšak bez akéhokoľvek príslušenstva Kaucie v zmysle § 121 ods. 3 Občianskeho zákonníka, na základe písomnej žiadosti Nájomcu do štrnásť (14) dní odo dňa doručenia písomnej žiadosti Nájomcu, **s uvedením čísla bankového účtu, na ktorý Nájomca žiada kauciu vrátiť**, a to vo forme bezhotovostného prevodu na bankový účet Nájomcu uvedený v záhlaví tejto Zmluvy; Nájomca je oprávnený predložiť Prenajímateľovi písomnú žiadosť na vrátenie Kaucie najskôr ku dňu skončenia alebo ku dňu zániku tejto Zmluvy podľa článku 10 tejto Zmluvy, za podmienky súčasného splnenia si všetkých svojich povinností a záväzkov, ktoré Nájomcovi vyplývajú z tejto Zmluvy.

Článok 6

Práva a povinnosti Nájomcu

- 6.1 Nájomca **nesmie parkovať na jednom alebo viacerých parkovacích stojiskách, ktoré je/sú určené a/alebo vyznačené pre výhradné parkovanie iných nájomcov.**
- 6.2 Nájomca nesmie bez predošlého písomného súhlasu Prenajímateľa vykonávať v a na Predmete nájmu žiadne stavebné alebo technické alebo akékoľvek iné zmeny a/alebo opravy a/alebo úpravy; a to vrátane označenia parkovacieho stojiska a parkovacích zábran.
- 6.3 Nájomca zodpovedá aj za konanie svojich klientov, návštevníkov, dodávateľov, a iných osôb, ktoré sa zdržujú v Predmete nájmu s jeho súhlasom alebo vedomím, ktorým Nájomca pri vynaložení odbornej starostlivosti nezabránil v konaní spôsobujúcom škodu.
- 6.4 Nájomca je povinný dodržiavať:
- a) Prevádzkový poriadok Parkoviska, ktorý je umiestnený na Parkovisku;
 - b) správny spôsob parkovania, ktorý je graficky znázornený pred vjazdom do garáže a na Parkovisku;
 - c) pokyny správcu Parkoviska a Prenajímateľa;
 - d) účinné všeobecne záväzné právne predpisy.
- 6.5 Nájomca nesmie ani v Parkovisku a ani v a na Predmete nájmu skladovať a ani používať:
- a) látky, postupy a zariadenia horľavé a výbušné;
 - b) látky, postupy chemické; biologické, ropné a toxické; ohrozujúce alebo poškodzujúce život, zdravie, majetok alebo životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem;
 - c) omamné a psychotropné látky, jedy a prekurzory;
 - d) akékoľvek zbrane alebo ich časti a súčasti, alebo strelivo alebo muníciu;
 - e) nabíjať elektromobily alebo iné elektrické zariadenia a zariadenia na elektrický pohon, napr. hooverboard (najmä segway, kolonožka, gyroskúter);
 - f) skladovať akýkoľvek odpad - najmä zmesový, komunálny alebo biologický, alebo ich časti a súčasti;
- Nájomca je zároveň povinný zabezpečiť, aby boli uvedené obmedzenia striktné dodržiavané i zo strany tretích osôb, ktoré sa budú zdržiavať v a na Predmete a/alebo v a na Parkovisku pri plnení pokynov Nájomcu alebo s jeho vedomím. Porušenie niektorej z týchto povinností zo strany Nájomcu sa považuje za podstatné porušenie tejto Zmluvy.
- 6.6 Práva a povinnosti vyplývajúce Nájomcovi z tejto Zmluvy, vrátane akýchkoľvek právnych nárokov vzniknutých na základe tejto Zmluvy ale s ňou súvisiacich, vrátane práva Nájomcu na vydanie bezdôvodného obohatenia a vrátane práva Nájomcu postúpiť pohľadávky, môže Nájomca postúpiť alebo previesť na tretie osoby alebo založiť v prospech tretích osôb len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.
- 6.7 Nájomca je oprávnený započítať si proti pohľadávkam Prenajímateľa voči Nájomcovi len tie svoje pohľadávky voči Prenajímateľovi vyplývajúce z tejto Zmluvy, ktoré Prenajímateľ výslovne písomne Nájomcovi uznal alebo ktoré si Nájomca môže riadne uplatniť v exekučnom konaní (t. j. má voči Prenajímateľovi exekučný titul). Nájomca nie je oprávnený jednostranne započítať žiadne iné svoje pohľadávky proti pohľadávkam Prenajímateľa voči Nájomcovi.

Článok 7

Poistenie

- 7.1 Nájomca je povinný informovať osoby, ktorým umožní parkovať na Predmete nájmu, o ich povinnosti uzatvoriť alebo zabezpečiť uzatvorenie povinného zmluvného poistenia zodpovednosti za škodu motorových a prípojných vozidiel pre

každé vozidlo parkujúce na základe tejto Zmluvy a počas doby nájmu v GARÁŽI a/alebo na PARKOVISKU - tzv. „zákonnú poisťku/PZP“; porušenie tejto povinnosti zo strany Nájomcu sa považuje za podstatné porušenie tejto Zmluvy.

- 7.2 Existenciu splnenia povinnosti podľa bodu 7.1 je Nájomca povinný Prenajímateľovi kedykoľvek na požiadanie preukázať.
- 7.3 V prípade, že Nájomca poruší niektorú z povinností uvedených v tomto bode alebo poruší povinnosť uzatvoriť alebo udržať v platnosti Poistenie Nájomcu počas celej doby nájmu, považuje sa takéto porušenie povinnosti zo strany Nájomcu za podstatné porušenie tejto Zmluvy.

Článok 8

Práva a povinnosti Prenajímateľa

- 8.1 Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné zásahy do práv Nájomcu zo strany ostatných užívateľov Parkoviska.
- 8.2 V prípade havarijného stavu alebo podozrenia z hrozby havarijného stavu v a na Predmete nájmu a/alebo v a na Parkovisku má Prenajímateľ právo obmedziť Nájomcovi užívanie Predmetu nájmu a vstup do Parkoviska, a to na dobu nevyhnutne potrebnú. V prípade, ak obmedzenie práva Nájomcu užívať Predmet nájmu bude trvať dlhšie ako 3 (tri) za sebou nasledujúce pracovné dni, Prenajímateľ poskytne Nájomcovi dodatočnú zľavu z Nájomného, a to vo výške, rovnajúcej sa 1/30 (jednej tridsatine) za každý pracovný deň, v ktorom trvalo obmedzenie práva Nájomcu užívať Predmet nájmu; a táto zľava bude zohľadnená pri najbližšej fakturácii Nájomného.
- 8.3 V prípade, ak si Nájomca riadne a včas neplní svoje peňažné záväzky, ktoré mu vyplývajú z tejto Zmluvy, Prenajímateľ je po predchádzajúcom upozornení Nájomcu oprávnený obmedziť Nájomcovi vstup do Parkoviska a/alebo obmedziť užívanie Predmetu nájmu a/alebo zablokovať parkovacie karty.
- 8.4 V prípade, ak Prenajímateľovi v súvislosti s uplatnením práva Prenajímateľa podľa bodu 8.3 tejto Zmluvy vzniknú preukázané náklady, Prenajímateľ má nárok na náhradu týchto nákladov zo strany Nájomcu.
- 8.5 Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený jednostranne si započítať akékoľvek pohľadávky Prenajímateľa voči Nájomcovi vyplývajúce z tejto Zmluvy a/alebo súvisiace s touto Zmluvou, vrátane pohľadávok Prenajímateľa voči Nájomcovi na zaplatenie zmluvných pokút a náhradu škody, a to aj v prípade, ak takéto pohľadávky Prenajímateľa voči Nájomcovi nie sú splatné.

Článok 9

Sankcie

- 9.1 V prípade, ak sa Nájomca dostane do omeškania s plnením akéhokoľvek svojho peňažného záväzku z tejto Zmluvy, Prenajímateľ má nárok a Nájomca sa zaväzuje Prenajímateľovi uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z neuhradenej sumy peňažného plnenia, s ktorým je Nájomca v omeškaní, za každý deň omeškania s úhradou príslušnej sumy.
- 9.2 V prípade, ak Nájomca poruší svoju povinnosť podľa bodu 6.1, bodu 6.2, bodu 6.3, a bodu 6.4 tejto Zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený uplatniť si voči Nájomcovi a Nájomca sa zaväzuje Prenajímateľovi uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 500,- EUR (slovom: päťsto eur), a to za každý jednotlivý prípad porušenia príslušnej povinnosti Nájomcu.
- 9.3 V prípade, ak Nájomca poruší svoju povinnosť podľa bodu 7.1 a bodu 7.2 tejto Zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený uplatniť si voči Nájomcovi a Nájomca sa zaväzuje Prenajímateľovi uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 200,- EUR (slovom: dvesto eur), a to za každý jednotlivý prípad porušenia príslušnej povinnosti Nájomcu.
- 9.4 Zmluvné strany sa dohodli, že nárok na zaplatenie akejkoľvek zmluvnej pokuty podľa tejto Zmluvy sa nedotýka nároku Prenajímateľa na náhradu škody.

Článok 10

Skončenie nájmu Predmetu nájmu

- 10.1 Nájom Predmetu nájmu založený touto Zmluvou zaniká:
- a) uplynutím času v súlade s článkom 3 tejto Zmluvy;
 - b) písomnou dohodou Zmluvných strán o ukončení nájmu Predmetu nájmu;
 - c) písomnou výpoveďou;
 - d) písomným odstúpením.
- 10.2 Nájomca je oprávnený písomne vypovedať túto Zmluvu jedine v prípade, ak sa Predmet nájmu stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na užívanie dohodnuté v článku 2 tejto Zmluvy a Prenajímateľ napriek písomnej výzve Nájomcu nezabezpečil užívateľnosť Predmetu nájmu ani v dodatočnej v lehote tridsať (30) dní, pričom výpovedná lehota je jeden (1) mesiac a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená Prenajímateľovi.
- 10.3 Prenajímateľ je oprávnený písomne vypovedať túto Zmluvu v prípade, ak:
- a) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s touto Zmluvou;

- b) Nájomca aj po písomnom upozornení Prenajímateľa preukázateľne opakovane hrubo porušuje Prevádzkový poriadok Parkoviska;
 - c) Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa;
 - d) Nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením Nájomného;
- a to v jednomesačnej výpovednej lehote plynúcej od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená Nájomcovi.

- 10.4 Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od tejto Zmluvy v prípade, ak:
- a) Nájomca je o viac ako dva (2) týždne v omeškaní s platením splatného Nájomného;
 - b) Nájomca neuhradí v lehote podľa bodu 5.2 alebo nedoplní Kauciu v súlade s bodom 5.2 tejto Zmluvy;
 - c) Nájomca poruší svoju povinnosť podľa bodu 6.2 tejto Zmluvy a vykoná v Predmete nájmu akékoľvek úpravy alebo inú zmenu v a na Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa;
- pričom účinky odstúpenia Prenajímateľa od tejto Zmluvy nastanú ku dňu doručenia písomného odstúpenia Nájomcovi.
- 10.5 Zmluvné strany sa dohodli, že jednostranné ukončenie tejto Zmluvy ktoroukoľvek Zmluvnou stranou nemá vplyv na platnosť a účinnosť ustanovení tejto Zmluvy, ktoré majú podľa prejavenej vôle Zmluvných strán platiť aj po zániku tejto Zmluvy.

Článok 11

Ručenie za peňažné záväzky Nájomcu

- 11.1 NEPOUŽIJE SA.

Článok 12

Doručovanie

- 12.1 Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti si Zmluvné strany doručujú prostredníctvom spoločnosti Slovenská pošta, a. s., zasielateľskou službou alebo v elektronickej forme na adresy sídla uvedené v príslušnom obchodnom registri a e-mailové adresy Zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto Zmluvy. Písomnosť možno doručiť i jej osobným odovzdaním osobe oprávnenej prijímať písomnosti v mene príslušnej Zmluvnej strany, pričom takéto doručenie musí byť písomne potvrdené osobou, ktorá písomnosť prijala, spolu s uvedením mena, dátumu a podpisu tejto osoby.
- 12.2 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akejkoľvek zmeny adresy sídla alebo e-mailovej adresy niektorej zo Zmluvných strán používanej na účely doručovania podľa bodu 12.1 tejto Zmluvy, príslušná Zmluvná strana predmetnú zmenu bezodkladne oznámi druhej Zmluvnej strane.
- 12.3 Písomnosť doručovaná druhej Zmluvnej strane podľa bodu 12.1 tejto Zmluvy sa považuje za doručенú:
- a) v deň prevzatia zásielky Zmluvnou stranou, ktorá je adresátom;
 - b) v deň, kedy Zmluvná strana, ktorá je adresátom, odmietne zásielku prevziať, pričom táto fikcia doručenia písomnosti sa nevzťahuje na osobné doručovanie písomnosti;
 - c) najneskôr však na:
 - i. tretí (3) pracovný deň po jej preukázateľnom odoslaní doporučenou zásielkou na adresu sídla druhej Zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy v prípade, ak je písomnosť zasielaná druhej Zmluvnej strane v rámci územia Slovenskej republiky;
 - ii. tretí (3) pracovný deň po jej preukázateľnom odoslaní v elektronickej forme na e-mailovú adresu druhej Zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, pričom na účely preukázania odoslania písomnosti v elektronickej forme sa za dôkaz odoslania považuje iba elektronické potvrdenie automaticky vyhotovené programom na prijímanie a odosielanie elektronickej pošty a potvrdzujúce doručenie elektronickej pošty na e-mailovú adresu druhej Zmluvnej strany alebo písomná odpoveď Zmluvnej strany, ktorá je adresátom písomnosti, doručená na e-mailovú adresu Zmluvnej strany, ktorá je odosielateľom písomnosti, potvrdzujúca doručenie zasielanej písomnosti.
- 12.4 Zmluvné strany sa dohodli, že **písomné výpovede tejto Zmluvy, písomné odstúpenia od tejto Zmluvy a akékoľvek písomnosti týkajúce sa zmeny výšky Nájomného musia byť druhej Zmluvnej strane doručované výlučne prostredníctvom doručovateľskej alebo zasielateľskej služby, ktorá vie doručenie zásielky nespochybniteľne preukázať**, alebo osobným doručením, pričom elektronické doručovanie predmetných písomností je vylúčené.

Článok 13

Riešenie sporov

- 13.1 Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ v čase sporu nebude medzi Zmluvnými stranami existovať zákonná prekážka arbitrability, všetky spory vyplývajúce z tejto Zmluvy alebo s ňou súvisiace (vrátane sporov o mimozmluvných nárokoch) budú rozhodnuté v rozhodcovskom konaní podľa Rokovacieho poriadku Rozhodcovského súdu Slovenskej advokátskej komory, a to jedným rozhodcom, ktorého ustanovením je poverené predsedníctvo Rozhodcovského súdu SAK. Miestom rozhodcovského konania je Bratislava, Slovenska republika; jazykom rozhodcovského konania je slovenčina.

Článok 14
Záverečné ustanovenia

- 14.1 Akékoľvek zmeny a doplnenia tejto Zmluvy možno robiť výlučne vo forme písomných dodatkov dojednaných Zmluvnými stranami, pričom prejavy vôle Zmluvných strán musia byť zachytené na tej istej listine.
- 14.2 V prípade, ak sa niektoré z ustanovení tejto Zmluvy stane celkom alebo sčasti neplatným alebo nevykonateľným, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť a vykonateľnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy i tejto Zmluvy ako takej.
- 14.3 Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy, vrátane akýchkoľvek právnych nárokov vzniknutých na základe tejto Zmluvy alebo s ňou súvisiacich, môže Nájomca postúpiť na tretie osoby len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.
- 14.4 Zmluvné strany sa dohodli, že ustanovenia tejto Zmluvy, týkajúce sa nárokov na zaplatenie zmluvnej pokuty i nárokov na náhradu škody, ostávajú v platnosti aj v prípade jednostranného odstúpenia od tejto Zmluvy, ako aj v prípade zrušenia alebo zániku tejto Zmluvy.
- 14.5 Zmluvné strany sa dohodli, že záväzkový vzťah založený touto Zmluvou sa spravuje Obchodným zákonníkom a ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v účinnom znení upravujúcimi nájomnú zmluvu (§ 663 a nasl.); avšak, Zmluvné strany sa dohodli o vylúčení aplikácie ustanovenia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka v účinnom znení a ustanovenia § 351 ods. 2 Obchodného zákonníka v účinnom znení.
- 14.6 Táto Zmluva je vyhotovená v 3 (troch) vyhotoveniach; z toho 2 (dve) vyhotovenia sú pre Prenajímateľa a 1 (jedno) vyhotovenie je pre Nájomcu.
- 14.7 Zmluvné strany týmto vyhlasujú, že obsah tejto Zmluvy zodpovedá slobodne, určito a vážne vyjadrenej vôli Zmluvných strán, a na znak súhlasu s obsahom tejto Zmluvy ju Zmluvné strany vlastnoručne podpisujú.
- 14.8 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni, kedy táto Zmluva bude zverejnená v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky; právo parkovať však vzniká Nájomcovi až dňom zaplatenia Kaucie v zmysle bodu 5.2 tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že zverejnenie tejto Zmluvy zabezpečí Nájomca najneskôr v lehote troch mesiacov odo dňa uzatvorenia tejto Zmluvy. Prenajímateľ súhlasí so zverejnením Zmluvy v celom jej znení vrátane jej prípadných príloh v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších právnych predpisov (ďalej aj ako „Zákon“), pričom vyhlasuje, že táto Zmluva neobsahuje informácie, ktoré by nebolo možné zverejniť, resp. sprístupniť v zmysle Zákona, a to najmä obchodné tajomstvo, bankové tajomstvo, daňové tajomstvo a pod. a v prípade, že také informácie obsahuje, dáva Prenajímateľ Nájomcovi súhlas tieto informácie v zmysle Zákona zverejniť, resp. sprístupniť. V prípade, ak Nájomca nezverejní túto Zmluvu v zmysle Zákona a v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka v lehote troch mesiacov odo dňa uzatvorenia tejto Zmluvy, platí, že k uzatvoreniu tejto Zmluvy nedošlo a Zmluvné strany nie sú touto Zmluvou viazané.

V Bratislave dňa 12.12.2022

Prenajímateľ:

METROPOLITAN STAR a. s.

Meno: Ing. Ľubomír Bukový

Funkcia: predseda predstavenstva

METROPOLITAN STAR a. s.

Meno: Mgr. Ján Turčan

Funkcia: podpredseda predstavenstva

V Bratislave dňa 12.12.2022

Nájomca:

Divadlo Nová scéna

Meno: Mgr. Ingrid Fašiangová

Funkcia: generálna riaditeľka