

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov 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

V zastúpení: Ing. Vladimír Antala
generálny riaditeľ SND

(ďalej len „**prenajímateľ**“)

a

Nájomca: Ing. Peter Bartek - DIVESTA
Sídlo: Slávičie údolie 41, 811 02 Bratislava
IČO: 35001437
DIČ: 1020151660
IČ pre DPH: SK 1020151660
V zastúpení: Ing. Peter Bartek
Zapísaný: v živnostenskom registri Okresného úradu BA I číslo: 101 - 14425

(ďalej len „**nájomca**“)

Článok I. Predmet a účel nájmu

- 1.1 Predmetom tejto zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán súvisiacich s nájmom nebytových priestorov bližšie špecifikovaným v bode 1.3 tohto článku Zmluvy, v Historickej budove SND nachádzajúcej sa na Gorkého ulici v Bratislave (ďalej len „**HB SND**“). Prenajímateľ je správcom budovy HB SND vo vlastníctve štátu so súpisným č. 132, postavenej na parcele registra „C“ parcelné číslo 121/1 a 121/2 „*zastavané plochy a nádvoria*“, ktorá je zapísaná na liste vlastníctva č. 2649 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, všetky nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území Bratislava I, v obci Bratislava – mestská časť Staré mesto, okres Bratislava I.
- 1.2 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do krátkodobého užívania nebytové priestory špecifikované v bode 1.3 tohto článku (ďalej len „**predmet nájmu**“) na účely

poskytovania gastronomických služieb pre zamestnancov SND a ich hostí a pre návštevníkov SND pred a počas divadelných predstavení v presne stanovených termínoch nájmu. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať v súlade s touto zmluvou a zaplatiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a úhradu nákladov za služby spojené s nájomom (prevádzkové náklady). Nájomca berie na vedomie, že využívanie prenajímaných priestorov nesmie rušiť riadny chod a prevádzku v ostatných častiach priestorov Historickej budovy, najmä divadelné predstavenia a zaväzuje sa prispôbiť prevádzku týmto skutočnostiam. Takéto porušenie povinnosti je považované za podstatné porušenie povinností nájomcu. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu a jeho priestory výhradne na účel, na ktorý sú stavebne určené.

- 1.3 Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú nasledovné priestory o celkovej rozlohe 101,10m²:
- A. bufet pre zamestnancov** na prízemí Historickej budovy SND - plocha o rozlohe 54,90 m² v priestoroch č. 013, 014 a 015.
 - B. bufet centrálna šatňa** v suteréne o rozlohe 28,60 m² v priestoroch č. CS00, CS01 a CS02
 - C. bufet 2. balkón**, plocha o rozlohe 17,60 m² v priestoroch č. B205 a B2S5.
- Grafické znázornenie priestorov, ktoré sú predmetom nájmu, je uvedené prílohe č. 1 tejto zmluvy.
- 1.4 Prenajímateľ sa zaväzuje spolu s nájomom zabezpečiť nájomcovi aj obvyklé plnenia spojené s nájomom nebytových priestorov a to dodávku vody, elektrickej energie a osvetlenie a vykurovanie/klimatizovanie priestorov, ktoré sú predmetom nájmu (ďalej len „služby spojené s nájomom“).

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 na dobu **10 kalendárnych dní** v kalendárnom mesiaci **december 2018**, v ktorom sú u prenajímateľa plánované reprízy predstavení prenajímateľa, stanovené na základe oznamu na fermane Slovenského národného divadla. Nájomca sa zaväzuje sledovať oznámenia na fermane Slovenského národného divadla. Predpokladané dni nájmu podľa tejto Zmluvy sú nasledovné dátumy: **1.12.2018, 6.12.2018, 7.12.2018, 8.12.2018, 11.12.2018, 13.12.2018, 14.12.2018, 15.12.2018, 18.12.2018, 19.12.2018**. Dátumy uvedené v predchádzajúcej vete tohto bodu Zmluvy sú len informatívne. Konkrétne termíny budú stanovené na základe oznamu na fermane Slovenského národného divadla. Prenajímateľ 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. Predmet nájmu prenajímateľ odovzdá nájomcovi najneskôr dňa **30.11.2018**. Predmet nájmu prenajímateľ odovzdá nájomcovi na základe výzvy prenajímateľa a na základe protokolu o odovzdaní a prevzatí nájmu podľa bodu 2.3 tohto článku Zmluvy.

- 2.3 O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu pri začatí nájmu bude spísaný protokol, ktorý podpíšu zástupcovia prenajímateľa a nájomcu. Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu pripraví prenajímateľ a bude obsahovať najmä dátum a čas prevzatia predmetu nájmu a prípadné zistené nedostatky.
- 2.4 Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi do **19.12.2018** v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. 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 prenajímateľovi predmet nájmu do 3 kalendárnych dní po skončení nájmu, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 18,- € (slovom: osemnásť eur) za každý aj začatý deň omeškania s odovzdaním predmetu nájmu. V prípade, že nájomca neodovzdá predmet nájmu ani do 15 kalendárnych dní od ukončenia nájmu, má prenajímateľ nárok vypratať priestor na náklady nájomcu. Nájomca je povinný uhradiť náklady na vypratanie na základe písomnej výzvy a lehote 30 dní od doručenia tejto výzvy. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, vrátane ušlého zisku.

Článok III.

Nájomné a úhrada nákladov za služby spojené s nájmom

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za celú plochu predmetu nájmu vo výške **360,33 EUR (slovom: tristošesťdesiat eur, tridsaťtri centov) za 10 kalendárnych dní za celú plochu nájmu**. Nájom je oslobodený od DPH. V nájomnom nie je zahrnutá úhrada nákladov za služby spojené s nájmom. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné počas trvania doby nájmu a to za obdobie trvania nájmu v dňoch podľa čl. 2 bod 2.1 tejto zmluvy od protokolárneho prevzatia až do protokolárneho vrátenia predmetu nájmu a teda od začiatku až do skončenia nájmu podľa tejto zmluvy.
- 3.2 Nájomca sa zaväzuje popri nájomnom podľa bodu 3.1 tohto článku platiť aj úhradu nákladov za služby spojené s nájmom (prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu) vo výške **41,67 EUR bez DPH** za celú plochu nájmu a to za obdobie trvania nájmu v dňoch podľa čl. 2 bod 2.1 tejto zmluvy od protokolárneho prevzatia predmetu nájmu až do protokolárneho odovzdania predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy. K úhradám za služby spojené s nájmom bude účtovaná DPH v zmysle platných právnych predpisov. Prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu pritom pozostávajú z týchto položiek : náklady za spotrebu elektrickej energie, spotreba plynu na výrobu tepla a teplej úžitkovej vody /TUV/, spotreba vody a stočné a zrážky.

Vyúčtovanie týchto platieb bude vykonané každoročne do 30 dní od doručenia vyúčtovania prenajímateľovi od dodávateľov energií, so splatnosťou 20 dní odo dňa vystavenia faktúry.

Informatívne ceny ku dňu podpisu zmluvy :

- priemerná cena elektrickej energie v SND je cca 0,18 € s DPH za 1 kWh
- priemerná cena vody je 2,33 € s DPH za m³ a teplej úžitkovej vody 5,44 € za m³
- priemerná cena plynu je 0,415 EUR/ m³ s DPH

- 3.3 Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné podľa bodu 3.1 tohto článku Zmluvy, ako aj náklady za služby spojené s nájomom podľa bodu 3.2, a to na základe faktúry vystavenej nájomcom, v lehote splatnosti 15 kalendárnych dní od doručenia faktúry nájomcovi. Prenajímateľ je oprávnený vystaviť faktúru po podpise tejto Zmluvy.
- 3.4 Omeškanie s úhradou nájomného alebo zálohovej platby sa považuje za podstatné porušenie povinnosti podľa tejto Zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený účtovať si úrok z omeškania 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 prenajímateľa.

Článok IV.

Práva a povinnosti prenajímateľa 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 do prenajatých priestorov.
- 4.3 Nájomca je povinný užívať predmet nájmu tak, aby na predmete nájmu ani na interiéri historickej budovy SND nevznikla škoda. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorú spôsobí prenajímateľovi na predmete nájmu a/alebo interiéri historickej budovy SND, ako aj za škodu spôsobenú osobami, ktoré v súvislosti s užívaním predmetu nájmu nájomca využíva. Nájomca je povinný na vlastné náklady bezodkladne odstrániť škodu, za ktorú zodpovedá.
- 4.4 Nájomca je povinný dodržiavať a zabezpečiť dodržiavanie všetkých povinností v súvislosti s nájomom a prevádzkou priestorov v rámci nájmu, a to najmä povinnosti nájomcu vyplývajúce z platných právnych predpisov o ochrane zdravia, požiarnej ochrane a bezpečnosti pri práci v prenajatých priestoroch, ako aj povinnosti vyplývajúce 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 Vzhľadom na charakter priestorov B. a C. špecifikovaných v bode 1.3 je predpoklad dennej prevádzky v súlade so zverejneným hracím programom SND; t.j. 1 hodinu pred predstavením a až do skončenia predstavenia. Vzhľadom na charakter priestorov A. špecifikovaných v bode 1.3 je predpoklad účelu nájmu podľa požiadaviek prevádzky.
- 4.6 Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi, respektíve tretím osobám pravidelné kontroly priestorov z dôvodu kontroly priestorov prenajímateľom, ako aj z dôvodu vykonávania revízií (elektrozariadení, elektronickej požiarnej signalizácie - EPS, pravidelnej kontroly požiarnej, ochrany a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a pod.), na základe vopred stanoveného termínu kontroly zo strany prenajímateľa a poskytnutia tejto informácie nájomcovi, a to najmenej dva pracovné dni vopred.
- 4.7 Z dôvodu zabezpečenia prístupu do priestorov odovzdá nájomca na vrátnicu - ohlasovňu požiarov kľúče od priestorov uložené v zatvorenom obale. Prenajímateľ nebude vstupovať do týchto priestorov bez prítomnosti zástupcov nájomcu, okrem mimoriadnych situácií (najmä požiar, havária) podľa bodu 4.22 tohto článku Zmluvy alebo situácie podľa čl. IV bod 1 tejto Zmluvy. V prípade, ak taká situácia nastane, vyzve prenajímateľ nájomcu na následnú kontrolu za účasti zástupcov SND.
- 4.8 Prenajímateľ zabezpečí na základe predchádzajúceho oznámenia a informácie nájomcu vykonávanie nevyhnutných a nie bežných opráv vychádzajúcich z užívania predmetu nájmu a následného opotrebovania (najmä výmena svetelných zdrojov, opravy dverí, maľovanie, a pod.). Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a poskytnúť súčinnosť prenajímateľovi, a teda najmä umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 4.9 Na vstup do budovy sú zamestnanci nájomcu povinní používať zamestnaneckú vrátnicu Historickej budovy SND. Nájomca ani zamestnanci nájomcu nie sú oprávnení bez súhlasu prenajímateľa pohybovať sa v iných priestoroch budovy, ako v priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu, s nájmom bezprostredne súvisia alebo cez ktoré sa majú dostaviť k predmetu nájmu.
- 4.10 Nájomca musí dodržiavať všetky smernice BOZP a PO a riadiť sa príslušnými smernicami a internými príkazmi, smernicami SND, o čom ho prenajímateľ náležite poučí a pracovníkov nájomcu zaškolí. Nájomca je zodpovedný za udržiavanie poriadku v prenajímanom priestore v zmysle príslušných právnych predpisov z hľadiska hygieny.
- 4.11 Nájomca zabezpečí obsluhujúci personál odborne zdatný a v dostatočnom počte; oblečenie personálu musí byť vhodné pre miesto a druh poskytovania služieb.
- 4.12 Nájomca odovzdá zoznam zamestnancov prevádzky prenajímateľovi a priebežne, podľa skutočnosti, ho bude aktualizovať. SND má právo overiť aktuálnosť tohto zoznamu.
- 4.13 Nájomca oboznámi a náležite poučí svojich zamestnancov a dodávateľov s touto zmluvou a právami a povinnosťami z nej pre nich vyplývajúcimi, a to najmä, že

predmetný majetok prenajímateľa uvedený v čl. I tejto zmluvy nie je možné ponúkať iným osobám na krátkodobý nájom.

- 4.14 Nájomca je oprávnený vnieť do priestorov také zariadenie, ktoré potrebuje k zabezpečeniu plynulého chodu prevádzky, bezpečnosti majetku a kontroly priestorov a vždy len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
- 4.15 Zásobovanie prevádzky sa bude realizovať cez zamestnanecký vstup Historickej budovy SND, bočným únikovým vchodom z Gorkého ulice a bočným vstupom pri hlavnom vchode z Hviezdoslavovho námestia. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť 1 parkovacie miesto v bezprostrednej blízkosti zamestnaneckého vstupu na účely zásobovania a plynulého chodu prevádzky bufetov.
- 4.16 Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti výzvy a iné úkony v súvislosti s touto Zmluvou a jej plnením (ďalej len „Písomnosti“), musia byť urobené v písomnej forme a musia byť doručené na adresu druhej Zmluvnej strany uvedenej v záhlaví tejto Zmluvy a/alebo na inú adresu, ktorú písomne oznámi Zmluvná strana druhej Zmluvnej strane za týmto účelom. Písomnosť sa považuje za doručeníu tretí deň nasledujúci po dni, kedy bola zásielka uložená na pošte prijímateľa. Písomnosti je možné doručovať aj osobne k rukám oprávnenej osoby prijímateľa a to vždy proti podpisu. Odmietnutím prevzatia sa písomnosť považuje za doručeníu. Ustanovenia tohto bodu Zmluvy sa použijú aj pre oznamovanie zmien bankového spojenia zmluvných strán, a to najmä prostredníctvom uvedenia tohto bankového spojenia na príslušných daňových dokladoch, ktoré boli zmluvnej strane doručené. Zmluvné strany sa zároveň zaväzujú oznamovať si navzájom akékoľvek zmeny údajov, ktoré sa ich týkajú a sú potrebné na prípadné uplatnenie úkonu alebo bankového spojenia, najmä všetky zmeny týkajúce sa uzavretej zmluvy, zmenu, či zánik ich právnej subjektivity, adresu ich sídla, bydliska alebo miesta podnikania, bankové spojenie, z ktorého majú byť platby vykonávané, bankové spojenie, na ktorý majú byť platby uhrádzané a iné údaje. Ak niektorá zmluvná strana nesplní túto povinnosť, nebude oprávnená namietat, že neobdržala akýkoľvek úkon, a zároveň zodpovedá za akúkoľvek takto spôsobenú škodu.
- 4.17 Nájomca sa zaväzuje dodržiavať v celej budove SND v zmysle zákona č. 377/2004 Z. z. zákaz fajčenia s výnimkou miest vyhradených a riadne označených pre fajčiarske. Priestory v SND sú monitorované požiarňami hlásičmi. Nájomca berie na vedomie túto skutočnosť, podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že bol o tomto zákaze informovaný.
- 4.18 Nájomca nie je oprávnený vykonávať akékoľvek 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 náhradu škody spôsobenej Nájomcom v plnej výške.
- 4.19 Nájomca je povinný byť poistený vočiške 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. V prípade nedodržania tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený vyžadovať od nájomcu zaplatenie celej výšky vzniknutej škody, ako aj iných nákladov súvisiacich so vzniknutou škodou.

- 4.20 Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do priestorov predmetu nájmu bez súhlasu a vedomosti nájomcu v prípade požiaru, havárie, mimoriadnej udalosti a/alebo v prípadoch, keď je to nevyhnutné vzhľadom na bezpečnosť a zdravie osôb, ako aj z dôvodu ochrany majetku v správe prenajímateľa, prípadne iných osôb.

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. 2 bod 2.1 tejto Zmluvy, najneskôr sa však zmluva ukončí dňom **19.12.2018**. 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 písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov alebo z dôvodu podstatného porušenia povinnosti podľa tejto Zmluvy, alebo zánikom nájmu podľa § 14 písm. a) a c) zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je na základe dohody zmluvných strán a vzhľadom na dobu, na ktorú sa zmluva uzatvára 15 kalendárnych dní a začína plynúť prvým dňom po doručení písomnej výpovede 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 prenajímateľ je oprávnený domáhať sa voči nájomcovi okrem zaplatenia 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

V Bratislave , dňa

V Bratislave , dňa

Za prenajímateľa :

Za nájomcu :

.....

Ing. Vladimír Antala
generálny riaditeľ SND

.....

Ing. Peter Bartek
Ing. Peter Bartek - DIVESTA