

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
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: 7000069886/8180
Zastúpené: Ing. Milan Vajdička, generálny riaditeľ SND
Ing. Jozef Mušec, poverený vedením technicko-prevádzkového úseku
(ďalej len „**prenajímateľ**“)

a

Nájomca: AS Selecta s.r.o.

Sídlo: Miletičova 40, 821 08 Bratislava
IČO: 35 730 625
IČ pre DPH: SK2020251090
Bankové spojenie: Tatra banka, akciová spoločnosť
Číslo účtu: 2629731002/1100
Zastúpený: Milan Duša, konateľ
Zapísaný: Obchodný register OS Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 15814/B
(ďalej len „**nájomca**“)

1 Predmet zmluvy, predmet a účel nájmu

- 1.1 Predmetom tejto zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán súvisiacich s prenájomom nebytových priestorov v novej budove SND, nachádzajúcej sa na Pribinovej ulici č. 17 v Bratislave (ďalej len „**Nová budova SND**“). Nová budova SND so súpisným č. 7272 postavená na parcele č. 9155/4 (parcela registra „C“) je zapísaná na liste vlastníctva 8494 vedenom pre katastrálne územie Staré Mesto.
- 1.2 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory v Novej budove SND špecifikované v bode 1.3 tohto článku (ďalej len „**predmet nájmu**“) na účely umiestnenia a prevádzkovania troch predajných nápojových automatov na horúce nápoje a nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať v súlade s touto zmluvou a zaplatiť prenájomcovi dohodnuté nájomné.
- 1.3 Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú nasledovné priestory:
 - a) plocha o rozlohe 1 m² v priestore č. 1047 na 1. poschodí Novej budovy SND,
 - b) plocha o rozlohe 1 m² v priestore č. 2401 na 2. poschodí Novej budovy SND,
 - c) plocha o rozlohe 1 m² v priestore č. 2222 na 2. poschodí Novej budovy SND.

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 a elektrickej energie na prevádzku predajných nápojových automatov, osvetlenie, upratovanie, odvoz odpadu, stráženie a vykurovanie/chladenie priestorov, ktoré sú predmetom nájmu (ďalej len „služby spojené s nájomom“) a nájomca sa zaväzuje platiť úhradu za tieto služby.

2 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 piatich rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto 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.
- 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 čas prevzatia predmetu nájmu a prípadné zistené nedostatky.
- 2.4 Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v čase skončenia nájmu vyprázdnený a uprataný. 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 v čase skončenia nájmu, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 10,- € (slovom: desať eur) za každý aj začatý deň omeškania s odovzdaním predmetu nájmu.

3 Nájomné a úhrada za služby spojené s nájomom

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za užívanie predmetu nájmu vo výške 600,- € za m² za rok, čo za celú plochu predmetu nájmu predstavuje mesačne sumu 150,- € (slovom: jednostopäťdesiat eur) a ročne sumu 1 800,- € (slovom: jedentisícosemsto eur). Prenájom je oslobodený od DPH.
- 3.2 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený každoročne jednostranne zvýšiť výšku nájomného s účinnosťou od 1. júla príslušného kalendárneho roka podľa miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, meranej indexom spotrebiteľských cien, zistenej Štatistickým úradom SR. Toto zvýšenie bude realizované o plnú výšku inflácie.
- 3.3 Nájomca sa zaväzuje popri nájomnom platiť aj úhradu za služby spojené s nájomom (prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu) vo výške 3,13 € (slovom: tri eurá trinásť centov) bez DPH mesačne. K úhrade za služby spojené s nájomom bude účtovaná DPH v zmysle platných právnych predpisov. Výška úhrady za služby spojené s nájomom bola vypočítaná podľa pomeru plochy predmetu nájmu a celkovej plochy Novej budovy SND a pozostáva z týchto položiek:
- a) dodávka tepla/chladenie (klimatizácia),
 - b) dodávka elektrickej energie,
 - c) dodávka vody (vodné a stočné),
 - d) upratovanie, osvetlenie a stráženie priestorov a odvoz odpadu.

Zmluvné strany sa dohodli, že po pravidelnom vyúčtovaní jednotlivých nákladov na služby spojené s nájmom od dodávateľov týchto služieb sa vyúčtuje konečná spotreba nájomcu podľa pomeru plochy predmetu nájmu a celkovej plochy Novej budovy SND. Prípadný nedoplatok uhradí nájomca alebo preplatok vráti prenajímateľ na základe faktúry, resp. dobropisu prenajímateľa, so splatnosťou do 14 dní odo dňa vystavenia faktúry resp. dobropisu.

- 3.4 Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za služby spojené s nájmom za príslušný kalendárny mesiac vopred, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom so splatnosťou do dvadsiateho dňa kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa nájomné a úhrada za služby spojené s nájmom platí. Nájomca uhradí nájomné a úhradu za služby spojené s nájmom na účet prenajímateľa uvedený vo vystavenej faktúre. Nájomné a úhrada za služby spojené s nájmom sú uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa.

4 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 Na základe tejto zmluvy je nájomca oprávnený po celú dobu platnosti tejto zmluvy umiestniť, inštalovať a prevádzkovať v prenajatých priestoroch špecifikovaných v článku 1 bode 1.3 tejto zmluvy predajné nápojové automaty. Vybavenie prenajatých nebytových priestorov hnutelným majetkom a zapojenie predajných nápojových automatov nájomca obstará na svoje náklady.
- 4.3 Nájomca je oprávnený pripojiť predajné nápojové automaty k zdrojom elektrickej energie a vody, ktoré určí prenajímateľ.
- 4.4 Oprávnenie manipulovať s inštalovanými predajnými nápojovými automatmi nájomcu má výhradne nájomca. Prenajímateľ nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu prenechať inštalované predajné nápojové automaty alebo ich časti, či príslušenstvo, k užívaniu tretej osobe, akýmkoľvek spôsobom ich zaťažiť právami tretích osôb, disponovať s nimi, premiestniť ich, či umožniť ich premiestnenie. Bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu je prenajímateľ oprávnený premiestniť predajné nápojové automaty len v prípade, ak je to nevyhnutné z prevádzkových alebo technických dôvodov (napr. v prípade havárie, opráv prenajatých priestorov).
- 4.5 Nájomca bude inštalované zariadenia udržiavať v riadnom a prevádzkyschopnom stave, pravidelne bude zaisťovať dopĺňanie surovín, čistenie, pravidelnú údržbu a hygienický servis. Nájomca poruchy na zariadeniach odstráni najneskôr do 48 hodín od ich od zistenia alebo nahlásenia prenajímateľom. Tieto činnosti bude nájomca vykonávať na vlastné náklady, ako aj odstraňovanie porúch nezavinенých neodbornou manipuláciou alebo úmyselným poškodením.
- 4.6 Prenajímateľ nezodpovedá za prípadnú škodu vzniknutú na majetku nájomcu vnesenom do prenajatých priestorov.
- 4.7 Predajné nápojové automaty nájomcu sú určené na horúce nápoje v tomto sortimente: káva, káva s mliekom, cappuccino, cappuccino s čokoládou, chococcino, čokoláda, mliečna čokoláda, mlieko a čaj.
- 4.8 Nájomca je povinný užívať predmet nájmu tak, aby na predmete nájmu ani na interiéri Novej budovy SND nevznikla škoda. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorú spôsobí prenajímateľovi na predmete nájmu a/alebo interiéri Novej 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. V prípade, že nájomca škodu bezodkladne neodstráni a ani prenajímateľovi do 7 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy nenahradí spôsobenú škodu v peniazoch, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 500,- € (slovom: päťsto eur).

- 4.9 Nájomca je povinný dodržiavať a zabezpečiť všetky povinnosti 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 vzťahujúcich sa na prevádzku predajných nápojových automatov; nájomca berie na vedomie, že uhradí všetky nároky tretích osôb, ktoré by vznikli nedodržaním týchto predpisov nájomcom.
- 4.10 Prenajímateľ umožní nájomcovi a jeho pracovníkom vstup do Novej budovy SND za účelom inštalácie a údržby predajných nápojových automatov, ako aj zabezpečenia ich riadnej prevádzky v pracovných dňoch v čase od 08:00 hod do 17:00 hod. ; v inom čase, ako aj v čase uskutočňovania divadelných predstavení a spoločenských podujatí v Novej budove SND umožní prenajímateľ vstup na základe predchádzajúcej dohody.

5 Spoločné a záverečné ustanovenia

- 5.1 Na práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa použijú príslušné ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov 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 Túto zmluvu možno ukončiť pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dojednaný, dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou z dôvodov uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúcom po doručení písomnej výpovede.
- 5.3 Táto zmluva je vyhotovená v šiestich vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana dostane po dve vyhotovenia, jedno vyhotovenie je určené pre Ministerstvo kultúry Slovenskej republiky a jedno vyhotovenie pre Ministerstvo financií Slovenskej republiky. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha č. 1 – grafické znázornenie prenajatých priestorov.
- 5.4 Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať len písomnou dohodou zmluvných strán.
- 5.5 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.
- 5.6 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.
- 5.7 Zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií Slovenskej republiky v súlade s § 13 ods. 10 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov 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).

- 5.8 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.

V Bratislave

V Bratislave

Za prenajímateľa :

Za nájomcu :

.....
Ing. Milan Vajdička
generálny riaditeľ SND

.....
Milan Duša
konateľ

.....
Ing. Jozef Mušec
poverený vedením
technicko-prevádzkového úseku