

NÁJOMNÁ ZMLUVA

(ďalej len „Zmluva“)

podľa ustanovenia § 13 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „**zákon o správe majetku štátu**“) a ustanovení § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „**Občiansky zákonník**“)

uzatvorená medzi týmito zmluvnými stranami:

PRENAJÍMATEĽ: Slovenská republika

v mene ktorého koná správca majetku štátu:

Názov: Štátna filharmónia Košice, príspevková organizácia

Sídlo: Dom umenia, Moyzesova 66, 040 01 Košice, Slovenská republika

IČO: 00164844

DIČ: 2020762535

IČ DPH: SK2020762535

IBAN: SK 65 8180 0000 0070 0012 3803

Zriadený: Rozhodnutím Ministerstva kultúry Slovenskej republiky o vydaní zriaďovacej listiny Štátnej filharmónie Košice zo dňa 23.08.2021, č.: MK-6559/2021-110/18563

Štatutárny orgán: Mgr. Lucia Potokárová, generálna riaditeľka

Kontaktná osoba:

E-mailová adresa:

(ďalej aj „**Správca**“)

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

NÁJOMCA:

Názov: Divadlo Thália Színház, príspevková organizácia

Sídlo: Timonova 775/3, 040 01 Košice - mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika

IČO: 31297862

DIČ: 2021451960

IČ DPH: Nie je platiteľom DPH

Zriadený: Zriaďovacou listinou č.: 1788/2009-RU 18/6380, zo dňa 27.02.2009 vydanou Košickým samosprávnym krajom

IBAN: SK69 8180 0000 0070 0018 4841

Štatutárny orgán: Mgr. art. József Czajlik, riaditeľ

E-mailová adresa: director@thaliaszinhaz.sk

(ďalej len „**Nájomca**“)

PREAMBULA

1. Štátna filharmónia Košice je správcom nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. 9359, okres: Košice I, obec: Košice – Džungľa, katastrálne územie: Brody:
 - a) **stavba – radová garáž so súpisným číslom 1726**, ktorej výmera je 79 m², druh stavby - iná budova, postavenú na pozemku - parcele registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape o výmere 79 m², parcelné číslo: 3553/17, druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie,

- b) **stavba – radová garáž so súpisným číslom 1727**, ktorej výmera je 83 m², druh stavby - iná budova, postavenú na pozemku - parcele registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape o výmere 83 m², parcelné číslo: 3553/18, druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie, (ďalej len „**Predmet nájmu**“), ktorých vlastníkom je Slovenská republika.
2. Správca v súlade s ustanovením § 2 ods. 2 zákona o správe majetku štátu vykonáva právne úkony pri správe majetku štátu v mene štátu.
3. Predmet nájmu bol Správcom podľa písomného rozhodnutia Správcu uznaný ako dočasne prebytočný majetok štátu. Správca postupoval pri ponuke nájmu Predmetu nájmu v súlade s ustanovením § 13 ods. 1 zákona o správe majetku štátu. Ponuky na nájom boli uskutočnené prostredníctvom internetového portálu Ministerstva financií Slovenskej republiky www.ropk.sk. Na základe ponuky od Nájomcu, ktorý splnil zákonné podmienky a podmienky Správcu, sa zmluvné strany dohodli na tejto Zmluve.

I. PREDMET ZMLUVY

1. Prenajímateľ sa touto Zmluvou zaväzuje prenechať za odplatu Nájomcovi na dočasné užívanie Predmet nájmu, a to za podmienok uvedených v tejto Zmluve.
2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi odplatu - nájomné a prevádzkové náklady špecifikované v článku III. tejto Zmluvy.

II. ÚČEL A TRVANIE NÁJMU

1. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu na účel parkovania motorových vozidiel. Činnosti v Predmete nájmu sú uskutočňované Nájomcom v jeho mene a na jeho zodpovednosť. Nájomca sa zaväzuje, že jeho činnosť v Predmete nájmu bude apolitická, v súlade s účelom nájmu, ako aj v súlade s predmetom činnosti podľa jeho zriaďovacej listiny a v súlade s platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Nájom bude trvať:
- a) odo dňa 01.04.2023, pokiaľ do tohto dňa, bude Zmluva účinná, alebo
- b) odo dňa účinnosti tejto Zmluvy, pokiaľ účinnosť Zmluvy nastane neskôr ako dňa 01.04.2023, do dňa 29.02.2028 (ďalej len „**Doba nájmu**“), kedy je Nájomca povinný Predmet nájmu odovzdať Prenajímateľovi. O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu spíšu Prenajímateľ a Nájomca Preberací a odovzdávací protokol, ktorého vzor tvorí ako príloha neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy (ďalej len „**Protokol**“). Na začiatok Doby nájmu, ani na povinnosť Nájomcu uhradiť Prenajímateľovi Nájomné a Zálohy v plnej výške od začiatku Doby nájmu, nemá vplyv deň prevzatia Predmetu nájmu Nájomcom uvedený v Protokole.
3. V Protokole sa pri vrátení Predmetu nájmu Prenajímateľovi uvedú všetky zistené poškodenia nad rámec bežného opotrebovania. Do podpísania Protokolu je Nájomca povinný Predmet nájmu vypratať, pričom sa zmluvné strany dohodli, že ak nedôjde k vyprataniu a protokolárnemu odovzdaniu Predmetu nájmu Nájomcom Prenajímateľovi, Nájomca podpisom tejto Zmluvy súhlasí s tým, že:
- a) prevzatie Predmetu nájmu urobí komisionálne Prenajímateľ samostatne, a to na náklady Nájomcu
- a
- b) Prenajímateľ môže vyprať a uskladniť hnuťelné veci umiestnené v Predmete nájmu na náklady a nebezpečenstvo Nájomcu. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné straty, poškodenie či zničenie hnuťelných vecí pri postupe podľa tohto písmena tohto bodu tohto článku Zmluvy.

III. NÁJOMNÉ A PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY

1. Zmluvné strany sa v súlade s ustanovením § 13 zákona o správe majetku štátu dohodli na nájomnom vo výške **818,10 €** (slovom: osemstoosemnásť eur a desať centov) mesačne (ďalej len „**Nájomné**“), ktoré je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi na základe faktúry.

2. Prevádzkové náklady spojené s užívaním Predmetu nájmu, vrátane užívania príjazdovej cesty k Predmetu nájmu, sociálneho zariadenia nachádzajúceho sa v administratívnej budove, súp. č. 2891, ktorá je postavená na parcele registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape, parc. č. 3553/4, o výmere 104 m², zastavaná plocha a nádvorie, druh stavby – administratívna budova (ďalej len „**Administratívna budova**“) a spoločných priestorov v Administratívnej budove, počas Doby nájmu, nie sú súčasťou Nájomného a Nájomca ich uhrádza podľa tejto Zmluvy. Výška prevádzkových nákladov spojených s užívaním Predmetu nájmu, okrem výšky nákladov na elektrickú energiu uhrádzaných Nájomcom podľa podružného elektromeru k Predmetu nájmu, je kalkulovaná z celkovej výšky prevádzkových nákladov na užívanie celej prenajímateľnej plochy areálu, ktorého súčasťou je Predmet nájmu, a to ako časť zodpovedajúca pomeru plochy Predmetu nájmu ku celkovej prenajímateľnej ploche areálu so zohľadnením doby využiteľnosti.
3. Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi zálohové platby na prevádzkové náklady spojené s užívaním Predmetu nájmu mesačne vo výške **164,- €** (slovom: stošesťdesiatštyri eur) bez DPH mesačne (ďalej spolu len „**Zálohy**“), a to na základe faktúry. Výška Záloh vrátane DPH je **196,80 €** (slovom: stodeväťdesiatšesť eur a osemdesiat centov) mesačne. Pokiaľ dôjde k zmene právnych predpisov upravujúcich výšku DPH, vyčíslí sa výška Záloh vrátane DPH v súlade s platnými právnymi predpismi, a to z dohodnutej výšky Záloh podľa prvej vety tohto bodu tohto článku Zmluvy. Vyčíslenie predpokladaných prevádzkových nákladov spojených s užívaním Predmetu nájmu bez DPH je nasledovné:

Rozsah poskytovaných služieb a energií: Druh prevádzkového nákladu	Výška predpokladaného prevádzkového nákladu bez DPH
Elektrická energia	40,- €
Vodné	20,- €
Revízie	2,- €
Náklady na zabezpečenie areálu (kamerový systém, strážna služba, elektrická energia potrebná pre užívanie areálu a spoločne užívaných priestorov v Administratívnej budove, vrátane osvetlenia)	102,- €
Spolu	164,- €

4. Prenajímateľ do piateho dňa v kalendárnom mesiaci, za ktorý sa Nájomné a Zálohy platia, vystaví faktúru obsahujúcu Nájomné a Zálohy. Faktúra je splatná do štrnástich dní odo dňa jej vystavenia, pričom Nájomné a Zálohy budú uhrádzané prevodom z účtu Nájomcu v prospech účtu Prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto Zmluvy.
5. V prípade omeškania s úhradou Nájomného a/alebo Záloh má Prenajímateľ právo účtovať za každý deň omeškania s úhradou úrok z omeškania vo výške 0,05 % za každý deň omeškania počítaný z dlhovanej časti Nájomného a/alebo Záloh. Úrok z omeškania sa Nájomca zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi na základe faktúry s lehotou splatnosti do štrnástich dní odo dňa jej vystavenia.
6. Prenajímateľ je povinný pripraviť vyúčtovanie Záloh (ďalej len „**Vyúčtovanie záloh**“) raz ročne za zúčtovacie obdobie od 1. januára (prípadne od prvého dňa Doby nájmu) do 31. decembra, pričom:
 - a) výška nákladov na elektrickú energiu bude vyúčtovaná podľa podružného elektromeru k Predmetu nájmu,
 - b) výška ostatných prevádzkových nákladov spojených s užívaním Predmetu nájmu bude vyúčtovaná v súlade s bodom 2 tohto článku Zmluvy.

Vyúčtovanie Záloh Prenajímateľ každoročne zašle Nájomcovi do 15. februára daného roka, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. V prípade skončenia nájmu Prenajímateľ pripraví a zašle Nájomcovi Vyúčtovanie Záloh za zúčtovacie obdobie odo dňa nasledujúceho po období zahrnutom v poslednom Vyúčtovaní Záloh, ktoré Prenajímateľ pripravil, (prípadne od prvého dňa Doby nájmu, pokiaľ nájom

skončí pred uplynutím prvého zúčtovacieho obdobia) až do dňa ukončenia nájomného vzťahu, najneskôr do konca druhého kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom skončil nájomný vzťah založený touto Zmluvou, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

7. Nájomca je do piatich dní od doručenia Vyúčtovania Záloh oprávnený namietat' jeho obsah, pričom je povinný presne identifikovať, v akom rozsahu a z akého dôvodu ho namieta. V prípade márneho uplynutia tejto doby sa má za to, že k obsahu Vyúčtovania Záloh, ako ani k iným aspektom nájomu nemá Nájomca žiadne výhrady.
8. V prípade vzniku preplatku pri úhrade Záloh je Prenajímateľ povinný Nájomcovi vyplatiť takto vzniknutý preplatok najneskôr do štrnástich dní po uplynutí doby podľa bodu 7 tohto článku Zmluvy, a to bezhotovostným prevodom na účet Nájomcu uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
9. V prípade vzniku nedoplatku pri úhrade Záloh je Nájomca povinný Prenajímateľovi vyplatiť takto vzniknutý nedoplatok najneskôr do štrnástich dní po uplynutí doby podľa bodu 7 tohto článku Zmluvy, a to bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ má právo na jednostranné zvýšenie Nájomného formou písomného oznámenia o zvýšení Nájomného za Predmet nájomu v závislosti od úrovne miery ročnej inflácie meranej ročným indexom spotrebiteľských cien v Slovenskej republike za predchádzajúci kalendárny rok, vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky, pričom k takejto zmene výšky Nájomného môže dôjsť jedenkrát ročne. Nájomné platné k 31. decembru bežného roka sa zvýši o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky, a to od 1. januára nasledujúceho roka. Zvýšené Nájomné bude Nájomcovi písomne oznámené a následne do fakturované najneskôr do šesťdesiatich dní odo dňa doručenia oznámenia o zvýšení Nájomného za Predmet nájomu Nájomcovi. Nájomca je povinný uhradiť faktúru podľa tohto bodu tohto článku Zmluvy do štrnástich dní odo dňa jej vystavenia.
11. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie Nájomného, najmä ak dôjde k nárastu cien trhového nájomného, Prenajímateľ má právo jednostranne formou písomného oznámenia o zvýšení Nájomného za Predmet nájomu zmeniť výšku Nájomného, ak je pre to dôvod vyplývajúci z právnych alebo cenových predpisov, prípadne iných okolností, ktoré nastanú počas trvania zmluvného vzťahu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že Nájomcovi oznámi takúto zmenu výšky Nájomného písomne pred jeho splatnosťou. Prenajímateľ zmení výšku Nájomného v prípadoch uvedených v tomto bode tohto článku Zmluvy od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo Prenajímateľa na vykonanie zmeny podľa tohto bodu tohto článku Zmluvy.
12. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ má právo na jednostrannú úpravu (t. j. zvýšenie alebo zníženie) Záloh z dôvodu úpravy (t. j. zvýšenia alebo zníženia) ceny dodávanej energie alebo služby formou písomného oznámenia o úprave výšky Záloh. Prenajímateľ sa zaväzuje, že Nájomcovi oznámi takúto úpravu výšky Záloh písomne pred splatnosťou Záloh. Prenajímateľ môže upraviť výšku Záloh v prípadoch uvedených v tomto bode tohto článku Zmluvy od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo Prenajímateľa na vykonanie úpravy podľa tohto bodu tohto článku Zmluvy.
13. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade neodovzdania Predmetu nájomu Prenajímateľovi v čase dohodnutom v tejto Zmluve, patrí Prenajímateľovi za takéto porušenie povinnosti Nájomcu zmluvná pokuta vo výške 1500,- € (slovom: tisícpäťsto eur). Prenajímateľ má zároveň právo na náhradu škody prevyšujúcej sumu zmluvnej pokuty. Zmluvná pokuta podľa tohto bodu tohto článku Zmluvy sa stáva splatnou v okamihu zistenia porušenia povinnosti Nájomcu podľa prvej vety tohto bodu tohto článku Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený vystaviť Nájomcovi faktúru na sumu vo výške zmluvnej pokuty podľa tohto bodu tohto článku Zmluvy.
14. Nájomca sa zaväzuje v čase trvania nájomného vzťahu písomne oznámiť Prenajímateľovi dátum zmien v registrácii za platiteľa dane z pridanej hodnoty, a to bezodkladne - najneskôr do piatich dní po tomto dátume. V prípade, že Nájomca neoznámi zmeny v registrácii bezodkladne Prenajímateľovi a daňový úrad vyrubí Prenajímateľovi pokutu, Nájomca sa zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi sumu vyrubenej pokuty vrátane sumy dodatočne vyrubenej dane na základe faktúry. Splatnosť faktúry je štrnásť dní odo dňa jej vystavenia.

IV. OSOBITNÉ DOJEDNANIA

1. Prenajímateľ je povinný prenechať Predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
2. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť, že on aj osoby užívajúce Predmet nájmu sa budú v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu riadiť písomnými, ale aj ústnymi pokynmi Prenajímateľa, ktoré budú rešpektovať.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že:
 - a) obvyklé udržiavanie Premetu nájmu, vrátane maľovania, údržby omietok, deratizácie, dezinfekcie, dezinfekcie, upratovania a bežných opráv zabezpečuje na vlastné náklady Nájomca; potrebu opráv Predmetu nájmu, ktoré presahujú bežné opravy, je Nájomca povinný bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi, inak nesie zodpovednosť za škody, ktoré Prenajímateľovi v súvislosti s tým vzniknú a Nájomca nemá nárok na náhradu škody, ktorá mu v súvislosti s tým vznikne, ani na zľavu z Nájomného, ktorá by mu inak prináležala z dôvodu nemožnosti alebo obmedzenia užívania Predmetu nájmu pre jeho vady,
 - b) zavedenie a poskytovanie služieb Nájomcovi, ktoré nie sú v tejto Zmluve uvedené, zabezpečuje a uhrádza Nájomca vo vlastnom mene a na vlastné náklady; Nájomca je povinný pred zavedením novej služby o tomto písomne informovať Prenajímateľa, pričom novú službu je možné zaviesť bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa len v prípade, že pri jej zavedení a poskytovaní nedôjde k žiadnemu zásahu do Predmetu nájmu. Nájomca je povinný zabezpečiť, že účinnosť týchto samostatných zmlúv s dodávateľmi týchto služieb v Predmete nájmu bude viazaná na účinnosť tejto Zmluvy.
4. Nájomca je povinný:
 - a) zabezpečiť vo vlastnom mene a na vlastné náklady odvoz komunálneho odpadu Nájomcu v súlade s platnými právnymi predpismi,
 - b) zabezpečiť aspoň trikrát v týždni na vlastné náklady upratanie spoločných priestorov v Administratívnej budove, vrátane sociálneho zariadenia, a to podľa rozpisu upratovania vytvoreného Nájomcom v spolupráci s ostatnými nájomcami v areáli; Nájomca je povinný spolupracovať s ostatnými nájomcami v areáli na vytvorení rozpisu upratovania tak, aby boli zabezpečené čistota a poriadok spoločných priestorov v Administratívnej budove, vrátane sociálneho zariadenia, nepretržite počas celého týždňa,
 - c) zabezpečiť aspoň trikrát v týždni na vlastné náklady odpratanie snehu z celej príjazdovej cesty v areáli, a to podľa rozpisu odpratávania snehu vytvoreného Nájomcom v spolupráci s ostatnými nájomcami v areáli; Nájomca je povinný spolupracovať s ostatnými nájomcami v areáli na vytvorení rozpisu odpratávania snehu tak, aby bolo zabezpečené nepretržité odpratanie snehu z celej príjazdovej cesty v areáli počas celého obdobia sneženia,
 - d) chrániť Predmet nájmu pred poškodením alebo zničením a urobiť všetky kroky a opatrenia, aby akákoľvek škoda na Predmete nájmu nikdy nevznikla,
 - e) v maximálnej možnej miere minimalizovať výšku škody v prípade, ak by hrozila,
 - f) zabezpečiť ochranu vlastných vecí a vecí tretích osôb vnesených do Predmetu nájmu (napr. poistením); Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ nezodpovedá za stratu, prípadne poškodenie hnutelných vecí Nájomcu a/alebo tretích osôb nachádzajúcich sa v Predmete nájmu,
 - g) Prenajímateľa bezodkladne informovať o vzniku škody (prípadne poistnej udalosti), vrátane havárie, násilného vniknutia do priestorov, či akejkoľvek inej neočakávanej a/alebo neobvyklej situácie a poskytnúť mu súčinnosť pri spracovaní všetkých relevantných podkladov potrebných pri dokumentácii skutkového stavu,
 - h) vrátiť Prenajímateľovi Predmet nájmu po skončení Doby nájmu v stave, v akom Predmet nájmu prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a prípadné odsúhlasené zmeny Predmetu nájmu,
 - i) zabezpečiť dodržiavanie platných právnych predpisov o ochrane nefajčiarov,
 - j) zabezpečiť dodržiavanie platných právnych predpisov o požiarnej ochrane, bezpečnosti, ochrane života a zdravia, ochrane životného prostredia, odpadoch, hygienických predpisov a o nelegálnej práci a nelegálnom zamestnávaní osobami užívajúcimi Predmet nájmu, pričom Nájomca zodpovedá za dodržiavanie platných právnych predpisov o požiarnej ochrane, bezpečnosti,

ochrane života a zdravia, ochrane životného prostredia, odpadoch, hygienických predpisov a o nelegálnej práci a nelegálnom zamestnávaní v plnom rozsahu; v prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá Nájomca Prenajímateľovi za všetky škody, ktoré Prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinností Nájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli Prenajímateľovi uložené, a je povinný ich Prenajímateľovi uhradiť na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom so splatnosťou štrnásť dní odo dňa jej vystavenia,

- k) na vlastné náklady vykonávať pravidelné revízie určených technických a elektrických zariadení, ktoré sú vo vlastníctve Nájomcu, nachádzajúcich sa na/v Predmete nájmu a Prenajímateľovi predložiť kópiu každej revíznej správy, inak Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za všetky škody, ktoré vzniknú porušením tejto povinnosti,
- l) zabezpečiť čistotu a poriadok v Predmete nájmu ako aj v bezprostrednom okolí Predmetu nájmu,
- m) zdržať sa konania, ktoré by bránilo ostatným nájomcom v areáli v riadnom a nerušenom výkone ich práv spojených s užívaním ich predmetu nájmu a areálu,
- n) umožniť vstup Prenajímateľa a ním povereným osobám do Predmetu nájmu počas Doby nájmu za účelom obhliadky, kontroly, auditu, vykonania revízií a vykonania opráv alebo údržby nad rámec bežných opráv a obvyklej údržby, ktoré je povinný podľa tejto Zmluvy vykonávať Nájomca,
- o) v čase minimálne troch mesiacov pred ukončením platnosti a účinnosti tejto Zmluvy umožniť vstup do Predmetu nájmu Prenajímateľovi, ním povereným osobám a záujemcom o využitie Predmetu nájmu.

Nájomca zodpovedá za akúkoľvek škodu vzniknutú na Predmete nájmu počas trvania Doby nájmu a je povinný bezodkladne Prenajímateľovi nahradiť celú túto škodu bez ohľadu na okolnosti, za akých ku škode došlo. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený zahrnúť do faktúry podľa článku III. tejto Zmluvy sumu vo výške zodpovedajúcej škode podľa tohto bodu tohto článku Zmluvy.

- 5. Nájomca sa zaväzuje konať tak, aby nedošlo k poškodeniu alebo ohrozeniu záujmov Prenajímateľa a dobrého mena Prenajímateľa po dobu účinnosti tejto Zmluvy, aj po jej skončení.
- 6. Nájomca nesmie prenechať Predmet nájmu, ani jeho časť, do podnájmu, výpožičky alebo do užívania (akýmkoľvek spôsobom) tretej osobe, ani nesmie Predmet nájmu, ani jeho časť užívať inak ako v súlade s účelom nájmu. Ak by Nájomca prenechal Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky, je taká zmluva neplatná.
- 7. Zmeny Predmetu nájmu môže Nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa a za dodržania platných všeobecne záväzných právnych predpisov, a to najmä v oblasti stavebného práva. V prípade, že nepovolenou stavebnou činnosťou alebo inou nepovolenou činnosťou vykonávanou na Predmete nájmu zo strany Nájomcu vzniknú Prenajímateľovi akékoľvek záväzky (napr. sankcie a pod.), Nájomca sa zaväzuje tieto záväzky vyrovnať v plnom rozsahu.
- 8. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou Predmetu nájmu, len ak Prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.
- 9. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu Predmetu nájmu.
- 10. Nájomca môže na Predmete nájmu umiestniť svoje označenie podľa účelu dohodnutého v Zmluve, na jednom paneli o maximálnej ploche jeden m². Ďalšie označenie sa bude považovať za reklamu a bude predmetom samostatnej zmluvy.
- 11. Zmluvné strany sa dohodli, že za podstatné porušenie Zmluvy sa považuje najmä:
 - a) nedodržanie povinností uvedených v:
 - článku III. bode 9 a 10 tejto Zmluvy,
 - článku IV. bode 4 písm. a), b), c), g), j), m) a n), bode 6, 7 a 12 tejto Zmluvy,
 - b) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s touto Zmluvou,
 - c) Nájomca a/alebo osoby užívajúce Predmet nájmu hrubo porušujú pokoj a/alebo poriadok.Ak Prenajímateľ alebo ním poverená osoba na vykonanie kontroly zistí, že došlo k porušeniu tejto Zmluvy, či pokynov Prenajímateľa, patrí Prenajímateľovi za každé takéto jednotlivé porušenie ktorejkoľvek povinnosti podľa:
 - a) predchádzajúcej vety tohto bodu tohto článku Zmluvy,
 - b) článku III. bodu 1, 3 a 14 tejto Zmluvy,

- c) článku IV. bodu 3 písm. b), bodu 4 písm. d), i), k), l) a o), bodu 5 a bodu 10 tejto Zmluvy zmluvná pokuta vo výške 1500,- € (slovom: tisícpäťsto eur). Prenajímateľ má zároveň právo na náhradu škody prevyšujúcej sumu zmluvnej pokuty. Finančné nároky podľa tohto bodu tohto článku Zmluvy sa stávajú splatnými v okamihu zistenia porušenia Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený zahrnúť do faktúry podľa článku III. tejto Zmluvy sumu vo výške zmluvnej pokuty podľa tohto bodu tohto článku Zmluvy.
12. Nájomca sa zaväzuje zachovávať mlčanlivosť voči tretím osobám o všetkých informáciách, o ktorých sa dozvedel v súvislosti s plnením tejto Zmluvy, a to aj vo vzťahu k obchodným partnerom druhej zmluvnej strany. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť, aby osoby užívajúce Predmet nájmu zachovávali mlčanlivosť voči tretím osobám o všetkých informáciách, o ktorých sa dozvedeli v súvislosti s plnením tejto Zmluvy, a to aj vo vzťahu k obchodným partnerom Prenajímateľa. Nájomca je zodpovedný za všetky škody, ktoré vzniknú v súvislosti s porušením tohto bodu tohto článku Zmluvy v plnom rozsahu. Zmluvné strany sa dohodli, že povinnosť zachovávať mlčanlivosť podľa tohto bodu tohto článku Zmluvy bude trvať aj po ukončení zmluvného vzťahu medzi zmluvnými stranami založeného touto Zmluvou.
13. Nájomca vyhlasuje, že:
- a) bol riadne oboznámený so stavom Predmetu nájmu pred podpísaním tejto Zmluvy a tento v plnom rozsahu akceptuje,
 - b) bol riadne oboznámený s monitorovaním areálu a jeho blízkeho okolia a oboznámi každú osobu, ktorej umožní prístup k Predmetu nájmu, s možnosťou jej zaznamenania kamerami so záznamom,
 - c) sú mu známe osobitné pravidlá, ktoré je potrebné dodržiavať pri užívaní Predmetu nájmu a Prenajímateľ nie je povinný ho s týmito pravidlami osobitne oboznamovať,
 - d) získal všetky súhlasy, schválenia, povolenia, licencie alebo rozhodnutia a podnikol všetky kroky potrebné podľa všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky, podľa svojich interných predpisov a dokumentov, ako aj akýchkoľvek iných dokumentov, ktorými je viazaný, na to, aby mohol platne uzavrieť túto Zmluvu a každý s ňou súvisiaci dokument.
14. Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne spolupracovať a poskytovať si všetky informácie potrebné pre riadne a včasné plnenie svojich povinností a záväzkov vyplývajúcich im z tejto Zmluvy.

V. SKONČENIE ZMLUVY

1. Nájomný vzťah sa uzatvára na dobu určitú, pričom skončí:
- a) uplynutím doby, na ktorú bol uzatvorený,
 - b) dohodou zmluvných strán, ktorú je možné uzatvoriť kedykoľvek v priebehu trvania tejto Zmluvy v písomnej forme,
 - c) písomnou výpoveďou zo strany Prenajímateľa, ak:
 - Nájomca poruší Zmluvu podstatným spôsobom,
 - Nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením Nájomného alebo Záloh,
 - bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať Predmet nájmu,
 - d) písomnou výpoveďou zo strany Nájomcu, ak:
 - Prenajímateľ jednostranne rozhodol o zvýšení Nájomného v súlade s bodom 11 článku III. tejto Zmluvy, pričom výpoveď z tohto dôvodu môže Nájomca doručiť Prenajímateľovi najneskôr do konca druhého kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom Prenajímateľ jednostranne rozhodol o zvýšení Nájomného v súlade s bodom 11 článku III. tejto Zmluvy; nedoručením výpovede Prenajímateľovi v lehote dvoch kalendárnych mesiacov nasledujúcich po mesiaci, v ktorom Prenajímateľ jednostranne rozhodol o zvýšení Nájomného v súlade s bodom 11 článku III. tejto Zmluvy, zaniká právo Nájomcu vypovedať túto Zmluvu v súvislosti s týmto konkrétnym jednostranným rozhodnutím o zvýšení Nájomného v súlade s bodom 11 článku III. tejto Zmluvy,
 - sa Predmet nájmu stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - e) zánikom Zmluvy bez ďalšieho úkonu, a to dňom vyhlásenia konkurzu na majetok Nájomcu podľa ustanovenia § 23 ods. 1 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších právnych predpisov,

- f) zánikom Zmluvy bez ďalšieho úkonu, a to dňom kedy Nájomca vstúpi v súlade s ustanovením § 70 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších právnych predpisov do likvidácie,
- g) zánikom Zmluvy bez ďalšieho úkonu, a to dňom, kedy Správca prestane byť osobou oprávnenou na správu Predmetu nájmu,
- h) odstúpením od Zmluvy, ak to umožňujú platné právne predpisy alebo z dôvodov podľa bodu 2 a 3 tohto článku Zmluvy; odstúpením sa Zmluva ruší s účinkami ex nunc. Právne účinky odstúpenia nastávajú dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej Zmluvnej strane. Prenajímateľ môže odstúpiť od tejto Zmluvy aj zaslaním písomného oznámenia o odstúpení na e-mailovú adresu Nájomcu, ktorá je uvedená v záhlaví tejto Zmluvy.

Nájomca sa zaväzuje vznik skutočností uvedených v písm. e) a f) tohto bodu tohto článku Zmluvy bezodkladne - najneskôr do piatich dní písomne oznámiť Prenajímateľovi a v tejto lehote vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi. V prípade, že Nájomca nevráti Predmet nájmu po vzniku skutočností uvedených v písm. e) alebo f) tohto bodu tohto článku Zmluvy bezodkladne - najneskôr do piatich dní odo dňa vzniku predmetnej skutočnosti, je Nájomca povinný platiť odplatu vo výške Nájomného a vo výške prevádzkových nákladov vypočítaných postupom určeným podľa tejto Zmluvy, a to až do dňa vrátenia Predmetu nájmu Prenajímateľovi zo strany Nájomcu alebo uskutočnenia postupu podľa bodu 3 článku II. tejto Zmluvy.

2. Prenajímateľ môže odstúpiť od Zmluvy v prípade, ak:
 - a) Nájomca poruší Zmluvu podstatným spôsobom,
 - b) Nájomca o viac ako dva mesiace mešká s platením Nájomného alebo Záloh,
 - c) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať Predmet nájmu,
 - d) bude znemožnené užívanie Predmetu nájmu z dôvodu vis major.
3. Nájomca môže odstúpiť od Zmluvy v prípade, ak sa Predmet nájmu stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie.
4. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď druhej zmluvnej strane doručená.
5. Po skončení nájmu sa Nájomca zaväzuje bezodkladne vyrovnať všetky záväzky voči Prenajímateľovi, ktoré vznikli počas nájomného vzťahu.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade odstúpenia od Zmluvy:
 - a) Prenajímateľom podľa platných právnych predpisov alebo z dôvodu podľa bodu 2 písm. a) alebo písm. b) tohto článku Zmluvy má Prenajímateľ nárok na náhradu škody,
 - b) nemá Nájomca nárok na náhradu vynaložených nákladov, ani akéhokoľvek iného plnenia, ktoré vznikne Nájomcovi voči Prenajímateľovi v súvislosti s odstúpením od tejto Zmluvy.

VI. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Práva a povinnosti zmluvných strán touto Zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona o správe majetku štátu, Občianskeho zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory týkajúce sa vzťahov súvisiacich s touto Zmluvou budú riešené príslušnými súdmi Slovenskej republiky.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti súvisiace s touto Zmluvou si budú doručovať na adresy uvedené v záhlaví tejto Zmluvy. Písomnosť sa považuje za doručенú aj dňom, kedy sa vrátila odosielajúcej zmluvnej strane ako nedoručená. Písomnosť doručovaná elektronickými prostriedkami na e-mailovú adresu Nájomcu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy sa považuje za doručенú v druhý deň od jej odoslania, a to vrátane prípadu, keď ju adresát neprečítal. Akúkoľvek zmenu adresy na doručovanie, ako aj ostatných kontaktných údajov (napr. IBAN, e-mailovej adresy) je zmluvná strana, u ktorej ku zmene došlo, povinná bezodkladne písomne oznámiť druhej zmluvnej strane spolu s uvedením nového kontaktného údaje, najmä novej adresy pre doručovanie, nového IBAN, prípadne novej e-mailovej adresy.
4. Dňom podpisu tejto Zmluvy sú zmluvné strany viazané svojím prejavom vôle smerujúcim k uzatvoreniu tejto Zmluvy, na platnosť ktorej sa podľa ustanovenia § 13 ods. 9 zákona o správe majetku štátu vyžaduje súhlas Ministerstva financií Slovenskej republiky. Táto Zmluva nadobúda

platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií Slovenskej republiky a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

5. Táto Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, pre každú zmluvnú stranu po jednom rovnopise a jeden rovnopis pre Ministerstvo financií Slovenskej republiky.
6. Táto Zmluva sa môže meniť a dopĺňať len písomným dodatkom podpísaným oboma zmluvnými stranami, okrem:
 - a) oznámenia Prenajímateľa o zvýšení Nájomu v zmysle bodu 10 a 11 článku III. Zmluvy,
 - b) oznámenia Prenajímateľa o úprave výšky Záloh v zmysle bodu 12 článku III. Zmluvy a
 - c) zmeny termínu zaslania Vyúčtovania Záloh v zmysle bodu 6 článku III. Zmluvy,pričom na platnosť každého dodatku sa vyžaduje súhlas Ministerstva financií Slovenskej republiky.
7. V prípade, ak sa niektoré z ustanovení Zmluvy stane podľa všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky neplatné alebo nevymožiteľné, platnosť alebo vymožiteľnosť ostatných ustanovení Zmluvy zostáva nedotknutá a zmluvné strany sa zaväzujú bezodkladne začať rokovať v dobrej viere a dohodnúť sa na nahradení takéhoto ustanovenia novým ustanovením, ktoré bude mať účinky čo najviac podobné účinkom pôvodného ustanovenia, prihliadajúc pritom najmä na kontext a celkový právny a ekonomický účel daného ustanovenia ako aj Zmluvy.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že osoby podpisujúce túto Zmluvu sú k podpisu Zmluvy oprávnené, s jej obsahom sa oboznámili a jej zneniu porozumeli. Zmluva bola uzatvorená po vzájomnej dohode zmluvných strán, je prejavom ich slobodnej a vážnej vôle a nebola uzatvorená v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu s ňou ju vlastnoručne podpisujú.

Košice, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

Slovenská republika
Štátna filharmónia Košice,
príspevková organizácia
Mgr. Lucia Potokárová, generálna riaditeľka

Divadlo Thália Színház
príspevková organizácia
Mgr. art. József Czajlik, riaditeľ

PRÍLOHA K ZMLUVE
PREBERACÍ A ODOVZDÁVACÍ PROTOKOL

Začiatok Doby nájmu: ____/____/____

Predmet nájmu bol odovzdaný Nájomcovi dňa: ____/____/____.

Zistené vady, poškodenia, iné zistenia:

Odovzdávajúci za Prenajímateľa:

_____ (meno a priezvisko)

(podpis)

Preberajúci za Nájomcu:

_____ (meno a priezvisko)

(podpis)

Koniec Doby nájmu: ____/____/____

Predmet nájmu bol vrátený Prenajímateľovi dňa: ____/____/____.

Zistené vady, poškodenia, iné zistenia:

Odovzdávajúci za Nájomcu:

_____ (meno a priezvisko)

(podpis)

Preberajúci za Prenajímateľa:

_____ (meno a priezvisko)

(podpis)

Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa § 13 ods. 9 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

s ú h l a s í

s nájmom nehnuteľného majetku štátu nachádzajúceho sa v kat. území Brody, obec Košice-Džungľa, okres Košice I, vedeného katastrálnym odborom Okresného úradu Košice na liste vlastníctva č. 9359 ako stavba (radová garáž) o výmere 79 m² so súpisným číslom 1726, situovaná na pozemku parcela C KN č. 3553/17 a stavba (radová garáž) o výmere 83 m² so súpisným číslom 1727, situovaná na pozemku parcela C-KN č. 3553/18, do odplatného užívania Divadlom Thália Színház, Timonova č. 775/3, 040 01 Košice, IČO 31 297 862.

V Bratislave
K spisu číslo: MF/9222/2023-821

JUDr. Branislav Pokorný
riaditeľ
odboru majetkovoprávneho