

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená v súlade s § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“)

ev. č. nájomcu: 230485-11200-NZ, 4523001182

Čl. 1. Zmluvné strany

Slovenská republika v zastúpení správcu

Hudobné centrum, štátna príspevková organizácia

Sídlo: Michalská 10, 911 01 Bratislava

Registrácia: Ministerstvo kultúry SR

MK-1758-1/1999

Zastúpená: PhDr. Igor Valentovič, riaditeľ

IČO: 00 164 836

IČ DPH: SK2020829987

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

Západoslovenská distribučná, a.s.

Sídlo: Čulenova 6, 816 47 Bratislava

Zapísaná v: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I,

oddiel: Sa, vložka číslo: 3879/B

Zastúpená na základe Poverenia Ev.č. 00485-URI-POIN zo dňa 27.6.2022:

Ing. Miloš Karas – vedúci úseku riadenia investícií

Ing. Xénia Albertová – vedúca riadenia vlastníckych vzťahov

IČO : 36 361 518

IČ DPH : SK2022189048

ďalej len ako „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spoločne aj ako „zmluvné strany“)

Čl. 2. Predmet nájmu

- 2.1. Prenajímateľ je správcom majetku štátu nehnuteľnosti – Nebytového priestoru č. 1 v časti stavby, popis stavby: Michalská 10, súpisné číslo 1384 orientačné číslo: 10, ulica: Michalská, obec: Bratislava-Staré Mesto, postavenej na pozemku registra KN „C“ s parcelným číslom: 31, spoluvlastníctvo ktorého má zapísané na liste vlastníctva číslo: 6637, katastrálne územie: Staré Mesto, okres Bratislava I., obec Bratislava-Staré Mesto (ďalej len „Stavba“), v spoluvlastníckom podiele 89891/10000 k celku.
- 2.2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania časť stavby nachádzajúcej sa na prízemí (1. nadzemné podlažie) v nebytovom priestore č. 1, pozostávajúci z troch miestností, v ktorých je umiestnené technologické zariadenie distribučnej trafostanice TS 0967-000, VN rozvádzače, NN transformátory a technologické kanály, o spoločnej podlahovej ploche 63,81 m² (ďalej len „Nebytový priestor“).

Čl. 3. Účel Zmluvy

Nájomca bude Nebytový priestor užívať za účelom vykonávania svojej podnikateľskej činnosti, a to umiestnenie a prevádzku technologického zariadenia distribučnej trafostanice TS 0967-000.

Čl. 4. Trvanie nájomného vzťahu

Nájomný vzťah sa uzatvára na dobu neurčitú od 1.1.2023 .

Čl. 5. Nájomné

- 5.1. Výška nájomného za Nebytový priestor je stanovená Znaleckým posudkom č. 4/2023, vyhotoviteľ: Ing. Miroslav Velko, evid.č. znalca 9130748 vo výške **123,26 €/m² ročne**, t.j. ročné nájomné predstavuje sumu **7.865,22 €**, slovom: **sedemtisícosemstošesťdesiatdva Euro dvadsaťdva centov** vrátane DPH (z hľadiska daňového základu dane je 6.554,35 €, suma DPH je 1.310,87 €).
- 5.2. V cene nájmu sú zahrnuté všetky náklady spojené s obvyklým užívaním Nebytového priestoru (vodné, stočné, elektrina, vykurovanie, ...). Ostatné náklady spojené s užívaním Nebytového priestoru si zabezpečuje nájomca na vlastné náklady.
- 5.3. Nájomné je zdanené platnou sadzbou dane z pridanej hodnoty v zmysle zákona číslo 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
- 5.4. Nájomné, opakované zdaniteľné plnenie, je uskutočnené prvým dňom príslušného kalendárneho roka v sume **6.554,35 €**, slovom: **šesťtisícpäťstopäťdesiatštyri Euro tridsaťpäť centov** bez DPH. Do **15 kalendárnych dní** po uskutočnení zdaniteľného plnenia bude prenajímateľom vystavená faktúra so splatnosťou **30 dní**.
- 5.5. Nájomca sa zároveň zaväzuje vyplatiť prenajímateľovi späťne jednorazovú odplatu za užívanie Nebytového priestoru za obdobie od 13.7.2022 do 31.12.2022, v celkovej výške **3.706,35 €**, slovom **tritisícosemstošesť Euro tridsaťpäť centov** vrátane DPH (základ dane je 3088,63 €, suma DPH je 617,72€) (ďalej len „**odplata za užívanie**“).
- 5.6. Úhrada nájomného za rok 2023 v sume 6.554,35 € bez DPH a odplata za užívanie podľa bodu 5.5. v sume 3.088,63 € bez DPH tejto Zmluvy, v celkovej výške spolu **9.642,98 €**, slovom **deväťtisícšesťstotridsaťjeden Euro deväťdesiatosem centov** bez DPH bude vykonaná po podpise tejto Zmluvy obidvoma zmluvnými stranami na základe faktúry, vystavenej prenajímateľom, so splatnosťou 30 dní od jej doručenia nájomcovi.
- 5.7 V prípade, že nájomné nebude uhradené v lehote splatnosti, je nájomca povinný uhradiť úroky z omeškania vo výške **0,035 %** z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Čl. 6. Technický stav Nebytového priestoru

- 6.1. Zmluvné strany sa oboznámili so stavom Nebytového priestoru.
- 6.2. Nebytový priestor je v technickom stave spôsobilom na užívanie na účel dohodnutý v tejto Zmluve.
- 6.3. Úpravy účelovej povahy v Nebytovom priestore znáša nájomca na vlastné náklady, resp. na základe objednávky nájomcu ich vykoná prenajímateľ za odplatu, v rámci svojich technických a kapacitných možností.
- 6.4. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy v Nebytovom priestore bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.

Čl. 7. Práva a povinnosti zmluvných strán

- 7.1. Prenajímateľ je povinný odovzdať Nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie na účel dohodnutý v tejto Zmluve.
- 7.2. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
- 7.3. Nájomca nie je oprávnený prenechať Nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 7.4. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi v sprievode oprávneného zamestnanca nájomcu alebo ním poverenej osoby vstup do Nebytového priestoru za účelom kontroly dodržiavania podmienok dohodnutých v tejto Zmluve.
- 7.5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
- 7.6. Nájomca je povinný zabezpečovať nakladanie s odpadom produkovaným pri svojej činnosti v súlade so zákonom 223/2001 Z. z..
- 7.7. Zmluvné strany berú na vedomie, že prístup do Nebytového priestoru, kde je umiestnené technologické zariadenie TS 0967-000 má výlučne nájomca alebo ním poverená osoba. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby

technické zariadenie spĺňalo požiadavky na kvalitu, bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci ako aj jeho bezpečnosť a požiadavky na ochranu životného prostredia. Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú porušením povinností uvedených v tomto bode Zmluvy.

- 7.8.** Nájomca v Nebytovom priestore v plnom rozsahu zodpovedá za dodržiavanie všeobecne záväzných predpisov v oblasti ochrany pred požiarmi (najmä zák. NR SR č. 314/2001 Z. z. v znení neskorších predpisov, vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov). Nájomca sa pre začatím prevádzky zaväzuje vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, príp. inej havárie.
- 7.9.** Nájomca v Nebytovom priestore v plnom rozsahu zodpovedá za dodržiavanie všeobecne záväzných predpisov v oblasti BOZP. Nájomca zodpovedá za bezpečnosť osôb, ktoré v Nebytovom priestore vykonávajú pre neho požadovanú činnosť, alebo sa tu zdržiavajú s jeho vedomím. Nájomca je povinný dodržiavať zásady bezpečného správania a v Nebytovom priestore ako aj v priestoroch jemu prístupných, avšak patriacich prenajímateľovi (spoločné priestory, komunikácie, zariadenia na osobnú hygienu a pod.) tak, aby nevznikla mimoriadna udalosť s následkami poškodenia zdravia a majetku.
- 7.10.** Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní Nebytového priestoru.
- 7.11.** Nakoľko prenajímateľ nemá prístup (kľúče) do Nebytového priestoru, za všetky škody spôsobené haváriou na technologickom zariadení TS 0967-000, resp. prerušením dodávky elektrickej energie zodpovedá nájomca.
- 7.12.** Pri ukončení nájmu v priebehu kalendárneho roka, prenajímateľ vráti nájomcovi na účet alikvotnú časť nájomného, do 30 dní od ukončenia nájmu.

Čl. 8. Ukončenie nájomného vzťahu

- 8.1.** Zmluvné strany sa dohodli, že túto Zmluvu vzhľadom na jej účel uvedený v článku 3 tejto Zmluvy a charakter podnikateľskej činnosti nájomcu, ktorou je distribúcia elektriny môže prenajímateľ a nájomca vypovedať výlučne z dôvodov vymedzených pre prenajímateľa a nájomcu v § 9 zákona číslo 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov. Nájomca je okrem vyššie uvedených výpovedných dôvodov oprávnený vypovedať túto Zmluvu z dôvodu zániku účelu uzavretia tejto Zmluvy, t.j. ak pominie dôvod uloženia technologického zariadenia TS 0967-000 v Nebytovom priestore.
- 8.2.** Výpovedná lehota je tri (3) mesiace. Výpovedná lehota začne plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede. Uplynutím výpovednej lehoty táto Zmluva zaniká.
- 8.3.** V deň skončenia nájmu je nájomca povinný Nebytový priestor zápisnične odovzdať prenajímateľovi.

Čl. 9. Právny režim Zmluvy

Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy sa riadia platnými právnymi predpismi, pokiaľ nie sú v tejto Zmluve osobitne upravené.

Čl. 10. Záverečné ustanovenia

- 10.1.** Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle Občianskeho zákonníka v spojení so zák. č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Prenajímateľ sa zaväzuje zverejniť túto zmluvu do 30 kalendárnych dní odo dňa jej podpisu zmluvnými stranami a doručiť nájomcovi písomné potvrdenie o zverejnení tejto zmluvy najneskôr do 10 kalendárnych dní odo dňa jej zverejnenia.
- 10.2.** Zmluvné strany prehlasujú, že Zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
- 10.3.** Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú prílohy:
 - kópia listu vlastníctva
- 10.4.** Zmluvné strany sa dohodli, že túto Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne formou číslovaných písomných dodatkov k tejto Zmluve podpísaných oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.
- 10.5.** Zmluvné strany sa dohodli, že si v záujme zabezpečenia operatívnej a pružnej komunikácie týkajúcej sa plnenia obsahu tejto Zmluvy stanovujú nasledovných zástupcov pre komunikáciu:
 - a) na strane nájomcu: Ervín Szenko, 02/5061 2515, e-mail: ervin.szenko@zsdisk.sk
 - b) na strane prenajímateľa: Marek Uhlík, 0903 453449, e-mail: marek.uhlik@hc.skZástupcovia zmluvných strán pre komunikáciu nie sú oprávnení meniť a dopĺňať obsah tejto Zmluvy.

10.6. Zmluva bola vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých dva dostane prenajímateľ a dva nájomca.

Za prenajímateľa

V Bratislave, dňa 26.4.2023

podpis : _____
meno : PhDr. Igor Valentovič
funkcia : riaditeľ
Hudobné centrum

Za nájomcu

V Bratislave, dňa 28.4.2023

podpis : _____
meno : Ing. Miloš Karas
funkcia : vedúci úseku riadenia investícií
Západoslovenská distribučná, a.s.

podpis : _____
meno : Ing. Xénia Albertová
funkcia : vedúca riadenia vlastníckych vzťahov
Západoslovenská distribučná, a.s.