

Zmluva o nájme nebytových priestorov

**uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme
a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších
predpisov, Občianskeho zákonníka a zákona č. 278/1993
Z. z. o správe majetku štátu, v znení neskorších
predpisov**

medzi zmluvnými stranami (ďalej len „zmluvné strany“):

1. Slovenská republika – v správe **Štátnej opery**
so sídlom Národná 11, Banská Bystrica
IČO: 35989327
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN:SK44 8180 0000 0070 0006 9958
zastúpená : PhDr. Rudolf Hromada, generálny riaditeľ

ďalej len „prenajímateľ“

a

2. **TC, s. r. o.**
so sídlom Sladkého 2178/14
034 01 Ružomberok
Zastúpená : Andrea Harbutová, konateľka
Zapísaná v obchodnom registri: Okresný súd Žilina, oddiel: spoločnosť s ručením
obmedzeným, vložka č. 52105/L
IČO : 36645516
Bankové spojenie: IBAN:SK39 1100 0000 0026 2978 3486

ďalej len „nájomca“

takto:

Preambula

Zmluvné strany vyhlasujú, že údaje uvedené v záhlaví tejto zmluvy sú pravdivé a aktuálne a zaväzujú sa vzájomne bez meškania oznámiť druhej zmluvnej strane každú zmenu, ktorá by mohla mať vplyv na plnenie zmluvných záväzkov. Sú si vedomé, že pri neoznámení takejto skutočnosti budú znášať následky, ktoré môžu druhej zmluvnej strane z neznalosti týchto údajov vzniknúť.

Článok I.

P r e d m e t a ú č e l n á j m u

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytového priestoru Divadelného klubu – Pult predajný o výmere 21 m² s inventárom, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy. Pôdorys so zakreslením prenajatého priestoru tvorí príloha č. 2, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Nebytový priestor sa nachádza na prvom podzemnom podlaží budovy Štátnej opery, Národná 11, Banská Bystrica, súp. č. 790, nachádzajúcej sa na pozemkoch registra „C“ parc.č. 1425/1, 1424/3, 1426/2, 1426/3, 1426/8, 1426/9, druh: zastavané plochy a nádvorcia, zapísaných na liste vlastníctva č. 5884 a liste vlastníctva č. 25, vedených na Okresnom úrade Banská Bystrica, katastrálny odbor, katastrálne územie: Banská Bystrica, obec: Banská Bystrica, okres: Banská Bystrica.
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi uvedené priestory s inventárom, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy a nájomca sa zaväzuje za predmet nájmu platiť odplatu (nájomné) a hradiť prevádzkové náklady spojené s nájomom.
3. Prenajímateľ ako správca majetku štátu prehlasuje, že prenajímaný majetok, ktorý je predmetom tejto zmluvy neslúži správcovi na plnenie úloh v rámci predmetu jeho činnosti alebo v súvislosti s ním, jedná sa o dočasne prebytočný majetok štátu.
4. Nájomca bude prenajaté priestory využívať na poskytovanie pohostinských a stravovacích služieb zamestnancom a hosťom prenajímateľa.

Článok II.

D o b a n á j m u

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na päť rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.

Článok III.

V ý š k a n á j o m n é h o

1. Nájomné je stanovené za nebytový priestor vo výške 113,75 € eur mesačne, t. j. 1365,- € ročne a zvlášť za inventár a je vo výške 120,- € ročne, t. j. mesačne 10,- €, pričom je splatné štvrťročne vopred, vždy do posledného dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho začiatku štvrťroku na účet prenajímateľa a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom s výnimkou prvej faktúry, ktorá bude vystavená do 7 kalendárnych dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy v alikvotnej čiastke.
2. Ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka.
3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranným právny úkonom každoročne upraviť výšku nájomného o percento medziročnej inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR.

Článok IV.

Úhrada nákladov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov

1. Úhrada prevádzkových nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov (elektrická energia, vodné, stočné a daň z nehnuteľnosti) nie je zahrnutá vo výške nájomného a je paušálne stanovená vo výške 97,71 € mesačne, t. j. 293,13 € /štvrt'rok, pričom je splatné štvrt'ročne vopred vždy do posledného dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho začiatku štvrt'roku spolu s nájomným a inventárom a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
2. Prvú úhradu prevádzkových nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov (v alikvotnej výške) uhradí nájomca do 7 kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
3. V prípade, že sa zmení výška platieb za spotrebovanú el. energiu, vodné, stočné a daň z nehnuteľnosti, prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranným právny úkonom primerane zvýšiť paušálne úhrady vedľajších nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov.

Článok V.

S k o n č e n i e n á j m u

1. Nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
2. Zmluvné strany sú oprávnené zmluvu písomne vypovedať len z dôvodov taxatívne vymedzených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, pričom výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej strane. Prenajímateľ je tiež oprávnený vypovedať zmluvu v zmysle § 11 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
3. Nájom sa tiež končí písomnou dohodou zmluvných strán a to aj bez udania dôvodu i pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvu o nájme je možné pred uplynutím doby trvania ukončiť aj odstúpením od zmluvy, a to z dôvodu porušenia povinnosti jednou zo zmluvných strán a ak ani po doručení výzvy na nápravu druhá strana porušenie nenapraví v primeranej lehote. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú dňom doručenia písomného odstúpenia od zmluvy druhej strane, pričom zmluvné strany sa zaväzujú vysporiadať si záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy najneskôr do 30 dní od nadobudnutia účinkov odstúpenia od zmluvy.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytové priestory v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takomto stave ich na svoje náklady udržiavať. Prenajímateľ zodpovedá za riadne poskytovanie služieb spojených s užívaním nebytových priestorov /dodávky el. energie, vody a pod./.
2. Nájomca podpísaním tejto zmluvy prehlasuje, že preberá nebytové priestory do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a bol oboznámený s technickým a faktickým stavom predmetu nájmu.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv na prenajatej nehnuteľnosti, ktoré sú nad rámec bežnej údržby a tieto, alebo aj iné nevyhnutné opravy mu umožniť.
4. Nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečovať bežnú údržbu nebytových priestorov, vrátane drobných opráv ak náklad na jednotlivú opravu a údržbu neprevýši 50,- €.
5. Nájomca je povinný riadne a včas zaplatiť dohodnuté nájomné a prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory ani ich časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej osobe.
7. Nájomca je povinný po skončení nájmu odovzdať nebytové priestory a zariadenie v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Škody spôsobené zavineným konaním nájomcu, zaväzuje sa tento uhradiť v plnom rozsahu.
8. Nájomca je povinný si v prípade úprav na nehnuteľnosti vyžiadať vopred písomný súhlas prenajímateľa.
9. Nájomca sa zaväzuje, že bude v zmysle zákona č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov dodržiavať vo všetkých priestoroch objektov prenajímateľa zákaz fajčenia.
10. Nájomca potvrdzuje, že bol riadne oboznámený s obsahom požiarneho poplachového smerníc, umiestnením ohlasovne požiarov, rozmiestnením prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho hydrantu, s požiarneho evakuačným plánom, s únikovými cestami a s únikovými východmi.
11. Nájomca upozorní prenajímateľa na všetky okolnosti, ktoré by mohli viesť k ohrozeniu osôb, majetku pri porušení predpisov zo strany prenajímateľa.
12. Nájomca a jeho zamestnanci a fyzické osoby, ktoré sa budú pohybovať na prenajatom priestore s jeho vedomím, nesmú vstupovať do priestorov prenajímateľa, ktoré nie sú súčasťou prenajatého priestoru, okrem verejne prístupných a spoločne užívaných priestorov.

13. Nájomca je povinný bezodkladne ohlásiť úrazy ktoré sa prihodili osobám v prenajatom priestore a vznik každého takéhoto úrazu a nebezpečnej udalosti hlásiť bezpečnostnému technikovi prenajímateľa na č. t. 0917 644 891.
14. Nájomca bude užívať prenajaté priestory v súlade s predpismi vzťahujúcimi sa na ochranu a bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci, ochranu pred požiarmi a s predpismi na ochranu zdravia a internými právnymi predpismi prenajímateľa.
15. Nájomca je povinný oboznámiť prenajímateľa s výsledkami kontrol na ochranu zdravia, požiarnej kontroly a bezpečnosti pri práci, ktoré vykonali príslušné orgány na ochranu zdravia alebo bezpečnosti pri práci.
16. Nájomca nesie zodpovednosť za činnosti, ktoré uskutočňuje v predmete nájmu v plnom rozsahu vrátane zodpovednosti za konanie osôb, ktorým nájomca poskytuje svoje služby. Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu.
17. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť ochranu predmetu nájmu pred poškodením, zničením alebo znehodnotením. Nájomca je zodpovedný za všetky škody na predmete nájmu, ako i majetku tretích osôb, ktoré spôsobil sám alebo cudzie osoby, ktoré sa zdržujú v predmete nájmu.
18. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté priestory len v rozsahu dojednanom touto nájomnou zmluvou.
19. Nájomca je oprávnený požadovať úhradu nákladov vynaložených na úpravu prenajatých priestorov len v prípade, ak prenajímateľ dal súhlas s úpravou prenajatých priestorov a súčasne sa zaviazal tieto náklady uhradiť
20. Nájomca sa zaväzuje pripravovať a podávať jedlá, ktoré nebudú mať rušivú arómu alebo výrazným spôsobom znečisťovať prostredie prenajímateľa.
21. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať prevádzkové pokyny a podmienky stanovené prenajímateľom Internou smernicou o prevádzke Divadelného klubu , s ktorou bude nájomca oboznámený.
22. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať v prenajatých priestoroch čistotu a povinnosti v zmysle Zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
23. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať záverečnú hodinu Divadelného klubu, ktorá sa stanovuje na 23,00 hod.

Článok VII.

Z o d p o v e d n o s ť z a š k o d u

1. V prípade, že nájomca spôsobí škodu na predmete nájmu, zaväzuje sa prenajímateľovi nahradiť škodu, ktorú spôsobil. Výškou škody sa rozumie skutočná reálna škoda v čase jej vzniku.

Článok VIII.

Z á v e r e č n é u s t a n o v e n i a

1. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia zákonom. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskym zákonníkom a zákonom č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.
2. Túto zmluvu je možné meniť s výnimkou čl. IV. odseku jedna len formou obojstranne odsúhlasených písomných dodatkov, ktoré sa stanú jej neoddeliteľnou súčasťou.
3. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých jeden je určený pre nájomcu a tri vyhotovenia pre prenajímateľa.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií Slovenskej republiky podľa § 13 ods. 9 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu, v znení neskorších predpisov a účinnosť nasledujúci deň po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv.
5. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky a súhlasia s jej zverejnením v plnom rozsahu.
6. V prípade, ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy stane neplatným, neúčinným alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutý ostatný obsah zmluvy a príslušné ustanovenie zmluvy sa nahradí takým platným a účinným ustanovením, ktoré je mu svojim významom, obsahom a účelom najbližšie.
7. Písomnosti v zmysle tejto zmluvy sa doručujú na adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Zásielka sa považuje za doručení v deň jej osobného odovzdania, v deň jej doručenia prostredníctvom poštového podniku alebo iného doručovateľa alebo v deň odopretia prevzatia zásielky adresátom. Ak si adresát neprevezme zásielku a táto bude uložená na pošte alebo u iného doručovateľa, zásielka sa považuje za doručení na tretí deň od jej uloženia, a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvie.

8. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré vzniknú z tejto Zmluvy vrátane sporov o jej platnosť, výklad alebo zrušenie, vrátane sporov týkajúcich sa výkladu a/alebo platnosti ustanovení tejto Zmluvy, budú riešiť dohodou. Ak vzájomná dohoda nebude možná, o spore rozhodne príslušný súd SR.
9. Účastníci si zmluvu riadne prečítali, porozumeli jej a prehlasujú, že ju uzavreli podľa slobodnej, vážnej a zrozumiteľnej vôle bez akýchkoľvek omylov, neuzavreli ju v tiesni a na znak súhlasu je vlastnoručne podpisujú.

V Banskej Bystrici

V Banskej Bystrici

p r e n a j í m a t e ľ
PhDr. Rudolf Hromada
generálny riaditeľ Štátnej opery

n á j o m c a
Andrea Harbutová
konateľka

Prílohy: Príloha č. 1 Inventúrny súpis k zmluve o nájme Divadelného klubu
Príloha č. 2 Zakreslenie polohy predmetu nájmu

Štátna opera
Národná 11
974 73 Banská Bystrica

Príloha č. 1

Inventúrny súpis majetku

DIVADELNÝ KLUB

Ev.číslo	Skupina	Názov	Počet ks	Cena	Dátum zaradenia	Úsek	KP
794512	3	Umývačka riadu Bosch SPS 40E42 EU	1,00	370,00	30.11.2012	1072	633004



Priloha e. v

