

Zmluva o nájme nebytových priestorov

*uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení
neskorších predpisov
medzi zmluvnými stranami*

Prenajíateľ:

Obchodné meno: **František Kliment**

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: **Slovenské národné divadlo**
Sídlo: Pribinova 17, 819 01 Bratislava
IČO: 00 164763
DIČ: 2020829954
IČ pre DPH: SK 2020829954

V zastúpení: Ing. Vladimír Antala, Generálny riaditeľ SND

(ďalej len „nájomca“)

Článok 1

Predmet, rozsah a účel nájmu

1. Predmetom zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán súvisiacich s nájmom nebytových priestorov :
 - Skladové priestory druh stavby - „iná budova“, o celkovej rozlohe 500 m² – časť stavby bez prideleného súpisného čísla, zapísaná na liste vlastníctva č. 5444, vedenom Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom nachádzajúca sa na parcele registra „C“ č. 1610/12 v k. ú. Zohor, obec Zohor, Okres Malacky (ďalej len „predmet nájmu“ alebo „nebytový priestor“). Nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu sú vyznačené na výkresovej dokumentácii, ktorá tvorí prílohu č. 1 k tejto zmluve a predstavujú spolu 500 m², vrátane alikvotného užívania parcely registra „C“ č. 1610/12 za účelom prístupu k prenajatým nebytovým priestorom. Nebytové priestory budú ku dňu začatia nájmu oddelené od ostatných nebytových priestorov a do

prenajatej budovy alebo časti budovy bude vytvorený samostatný uzamykateľný vchod.

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory - definované v bode 1.1 tohto článku Zmluvy za účelom skladovania v súlade s predmetom činnosti nájomcu. Zmena dohodnutého účelu nájmu je možná len po predchádzajúcej písomnej dohode zmluvných strán.
3. Prenajímateľ prehlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – nebytového priestoru uvedeného v bode 1.1 tohto článku Zmluvy a že je plne oprávnený predmet nájmu prenechať do užívania bez akýchkoľvek obmedzení, a to za podmienok stanovených touto Zmluvou.
4. Predmetom nájmu je časť budovy /stavby (o rozlohe 500 m²) nebytového priestoru podľa bodu 1.1 tohto článku Zmluvy.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje spolu s nájomom zabezpečiť nájomcovi aj obvyklé plnenia spojené s nájomom nebytových priestorov, a to dodávku vody a elektrickej energie, osvetlenie a vykurovanie/chladenie priestorov, ktoré sú predmetom nájmu (ďalej len „služby spojené s nájomom“).

Článok 2

Doba trvania nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do užívania na dobu určitú od **01.01.2020 do 31. 12. 2020**.
2. Nájomný pomer vzniká dňom **1.1.2020**, nie však skôr ako nadobudnutím účinnosti tejto Zmluvy a prenechaním a odovzdaním nebytových priestorov do užívania nájomcovi. O prevzatí a odovzdaní priestorov bude spísaný protokol, ktorý podpíšu zástupcovia prenajímateľa a nájomcu.

Článok 3

Nájomné

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do užívania za dohodnutú cenu podľa zákona č. 18/1996 Z.z. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za užívanie predmetu nájmu vo výške **18,33** EUR za m² na rok bez DPH (1,53 EUR za m² /mesiac bez DPH), čo ročne predstavuje **9 165,00** EUR bez DPH (10 998 EUR s DPH/1 rok). V nájomnom je zahrnutá úhrada nákladov za služby spojené s nájomom.
2. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na mesačných úhradách nájomného, čo predstavuje **sumu 763,75** EUR bez DPH (916,50 EUR s DPH) za 1 mesiac nájmu. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné za príslušný kalendárny mesiac počas doby nájmu, t.j. 12 x za rok, so splatnosťou do 25. (slovom dvadsiateho piateho) dňa v kalendárnom mesiaci za príslušný mesiac nájmu, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy bezhotovostným prevodom.

Článok 4

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca môže prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa.
2. Nájomca je oprávnený poveriť svojho zamestnanca (alebo inú osobu ním poverenú) ako aj iné tretie osoby dozorom nad tovarom, ako aj vstupom do predmetu nájmu .
3. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v súlade s podmienkami dohodnutými v nájomnej zmluve. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia predmetu nájmu, ktoré sám spôsobil.
4. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi všetky poistné udalosti, vzťahujúce sa k prenajatým priestorom a z toho dôvodu si prenajímateľ vyhradzuje právo robiť pravidelnú kontrolu stavu prenajatých priestorov, a to výhradne len po predchádzajúcom písomnom oznámení zo strany prenajímateľa a po udelení súhlasu so vstupom do predmetných priestorov zo strany nájomcu. Nájomca sa zaväzuje, že bez súhlasu prenajímateľa nevykoná v skladových priestoroch žiadne stavebné úpravy.
5. Prenajímateľ neručí za vykonávané činnosti nájomcom v objekte počas trvania nájmu. Nájomca sa zaväzuje počas užívania objektu, pri vykonávaní pracovných činností v objekte dodržiavať platné právne predpisy na úseku ochrany pred požiarmi, konkrétne zákona o ochrane pred požiarmi č. 314/2001 Z. z., a každý vzniknutý požiar bezodkladne nahlásiť na Ohlasovňu požiarov prenajímateľa.
6. Prenajímateľ a nájomca zodpovedajú za plnenie povinností vyplývajúcich pre nich z platných právnych predpisov na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci podľa ustanovení zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov vo vzťahu k vlastným zamestnancom. Pohyb iných osôb, ktoré nevykonávajú práce pre nájomcu, v prenajatom objekte je počas trvania nájmu zakázaný.
7. Prenajímateľ je povinný na svoje náklady udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie a zabezpečovať radne plnenie služieb v súvislosti s takýmto nájomom.
8. Prenajímateľ je povinný prenechať/odovzdať nájomcovi predmet nájmu. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu bude spísaný protokol podpísaný obidvomi zmluvnými stranami. V stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a má právo požadovať, aby mu bol predmet nájmu po ukončení nájmu V tomto stave aj odovzdaný s ohľadom na primerané opotrebenie predmetu nájmu.
9. Nájomca zodpovedá za nakladanie s odpadmi v prenajatých priestoroch v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

10. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu v pokojnom užívaní nebytových priestorov, ak nájomca užíva nebytové priestory v súlade so zmluvou a právnym poriadkom.
11. Prenajímateľ je povinný vady brániace v prevádzke nebytových priestorov v súčinnosti s nájomcom, ktoré má povinnosť podľa tejto zmluvy alebo zákona odstrániť, začať odstraňovať bezodkladne, po obdržaní písomnej alebo mailovej výzvy nájomcu, ktorá obsahuje riadne a kompletne opísanie väd brániacich v prevádzke nebytových priestorov.
12. Nájomca má právo a Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť Nájomcovi po celú dobu trvania nájmu právo vstupu, vjazdu motorovými vozidlami na predmetný pozemok. V prípade nesplnenia tejto podmienky zo strany Prenajímateľa, je toto považované za podstatné porušenie povinnosti podľa tejto Zmluvy.
 - a. Ak nájomca môže nebytový priestor užívať obmedzene len preto, že prenájomca neplní svoje povinnosti zo zmluvy alebo povinnosti ustanovené zákonom o nájme a podnájme nebytových priestorov, má nájomca nárok na pomernú zľavu z nájomného.
 - b. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť Nájomcovi prístup k predmetu nájmu.

Článok 5

Skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva je uzatvorená na dobu určitú a skončí sa uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa čl. 2 bod 2.1 tejto Zmluvy.
2. Nájomná zmluva o nájme nebytových priestorov môže okrem uplynutia doby nájmu skončiť aj na základe písomnej dohody obidvoch zmluvných strán alebo výpoveďou za podmienok uvedených v § 9 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov. Nájomca je rovnako oprávnený vypovedať Zmluvu v prípade, že sa preukáže niektoré z tvrdení Prenajímateľa podľa tejto Zmluvy ako nepravdivé, najmä, čo sa týka vlastníckeho práva, respektíve právneho vzťahu stavby v súvislosti s parcelou na ktorej je postavená. Výpovedná doba v prípade výpovede je 3 mesiace, a začína plynúť dňom nasledujúcim po dni jej doručenia zmluvnej strane.

Článok 6

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Nájom nehnuteľnosti, špecifikovanej v zmluve, je vyňatý zo zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, v súlade s jeho § 1, ods. 2, písm. c).
2. 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, prípadne iné právne

predpisy vzťahujúce sa na daný právny vzťah, najmä zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

3. 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.
4. Všetky zmeny a dodatky k tejto zmluve je možné vykonať iba písomnou formou a so súhlasom obidvoch zmluvných strán.
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. V prípade neplatnosti niektorej časti, respektíve niektorého ustanovenia zmluvy z akéhokoľvek dôvodu, ostávajú ostatné časti zmluvy v platnosti, ak z predmetnej neplatnej časti alebo ustanovenia nevyplýva, že je neplatná celá zmluva.
6. Táto nájomná zmluva je vyhotovená v troch exemplároch, pričom Nájomca obdrží dve vyhotovenia a Prenajímateľ obdrží jedno Vyhotovenie.
7. Táto nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zástupcami obidvoch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv podľa osobitného predpisu (§ 49a zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a zákon č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám (o slobode informácií) v znení neskorších predpisov) .

Príloha č. 1 k Zmluve – dokumentácia priestorov k zmluve

V Zohore, dňa

V Bratislave, dňa

.....
František Kliment
Majiteľ

.....
Ing. Vladimír Antala
Generálny riaditeľ SND

.....
Ing. Bohunický Eduard
Riaditeľ UDD SND