

ZMLUVA

o nájme nebytových priestorov uzavretá v zmysle ust. § 3 zákona č.116/1990 Zb. „o nájme a podnájme nebytových priestorov,, v znení neskorších predpisov

uzatvorená medzi :

Dom Matice slovenskej Komárno

Nám. M.R. Štefánika č. 6
945 01 Komárno
IČO: 35 610 905
č. ú.: 350008134142/0200, VUB a.s.
IBAN: SK25 0200 0000 3500 0813 4142
zastúpený riaditeľom Jozefom Černekom

/ ďalej iba prenajímateľ /

Dramat'ák a Rebeli, občianske združenie

Námestie svätej Rozálie 8
945 01 Komárno
IČO: 51 254 182

/ ďalej iba nájomca /

t a k t o :

PREAMBULA

Pri MO MS v Komárne vznikol v roku 2004 Dramatický krúžok Gymnázia Ľ. J. Šuleka, v roku 2012 folklórom inšpirovaný súbor Slovenskí rebeli. Oba tieto krúžky nacvičovali a účinkovali hlavne v budove Domu Matice slovenskej v Komárne. Dom sa viackrát dostal do nepriaznivej finančnej situácie, preto si oba tieto krúžky v budove prenajímali priestor, a najmä účinkovali tak, aby výťažok smeroval najmä na chod domu MS v Komárne. Nájom vyplácal najmä MO MS v Komárne, a to najmä formou nákupov materiálu pre modernizáciu zvukovej a svetelnej aparatury v hlavnej sále DMS (riadiaci pult zvuku, réžia osvetlenia, reflektory, reproduktory apod.). Túto aparaturu následne Dom využíval, aby tak mohol zlepšiť svoju konkurencieschopnosť v prenájme divadelnej sály. Oba krúžky ako výstavná činnosť DMS Komárno a Matice slovenskej ako takej, platia znížené nájomné, vzhľadom k tomu, že sú súčasťou MO a aj kolektívni členovia MS. Ich aktivity sú pre Matičiarov zadarmo alebo za dobrovoľné vstupné. Dom Matice slovenskej v Komárne sa dostal do nepriaznivej situácie následkom zvýšenia energií a straty nájomníkov, bol teda nútený zredukovať počet zamestnancov, čím stratil schopnosť personálne pokryť niektoré základné služby obsluhy budovy. Ako starostlivosť o javiskový priestor, vykurovanie a drobné údržbárske práce. Preto tieto preberá DAR o.z. s tým, že v primeranej hodnote si prenajíma priestory.

Článok 1. Predmet nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v objekte Domu Matice slovenskej (ďalej iba DMS), na Námestí M. R. Štefánika č. 6 v Komárne. LV č.: 6528 Kataster: KOMÁRNO.
2. Nebytové priestory sú umiestnené v prednom aj v zadnom trakte budovy na poschodí so samostatným vchodom. Priestor tvoria nasledovné miestnosti. Krojovňa I, krojovňa II, kancelária v prednom trakte na poschodí, garderóba v prednom trakte ako stály prenájom. A nevýhradný prenájom: zrkadlová miestnosť, divadelná sála s príslušenstvom.
3. Krojovne I. II., garderóba a kancelária sa prenajíma ako stály a výhradný prenájom po dobu trvania zmluvy.
4. Zrkadlová miestnosť ako nevýhradný prenájom každý pondelok (14:00 do 20:00), štvrtok (15:00 do 20:00), piatok (14:00 - 20:00).

5. Divadelná sála s príslušenstvom ako nevýhradný prenájom každý utorok a piatok od 16:00 do 21:00 a na 35 predstavení a 10 generálok počas kalendárneho roka. Rozpis prenájmu bude dohodnutý priebežne počas trvania tejto zmluvy.
6. Prenajímateľ poskytuje nájomcovi prenajaté priestory, ktoré budú slúžiť pre nácviky a prezentácie scénického tanca, činohry, muzikálu, folklórneho predstavenia a nácviky detských predstavení a pod.
7. Zmena účelu nájmu je možná iba na základe písomného dodatku k tejto zmluve.
8. Predmet nájmu je vo vlastníctve prenajímateľa, je po rekonštrukcii a odovzdáva ho nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie.
9. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory popísané v článku 1. v bode 1 tejto zmluvy dňom podpisu zmluvy.

Článok 2. Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, od 1. septembra 2023.
2. Výpovedná lehota sa stanovuje na 3 mesiace, pričom výpoveď musí byť písomne oznámená prenajímateľovi a začína plynúť od začiatku najbližšieho mesiaca.

Článok 3. Nájomné - rozsah dohodnutých služieb

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že odmenou za prenájom priestorov bude mimofinančné vyrovnanie (barter) a síce služby pre Dom MS v Komárne.
2. Nájomca bude zabezpečovať pre prenajímateľa tieto služby
 - a. obsluha kotlov a kotolne prenajímateľa vyškolenou obsluhou
 - i. v čase vykurovacej sezóny bude prenajímateľ zabezpečovať obsluhu vykurovacích zariadení
 - b. základná asistencia v obsluhu divadelnej sály (kulisárske a asistenčné služby)
 - i. v prípade prenájmu sály tretím osobám (subjektom) bude prenajímateľ nápomocný v obsluhu divadelného priestoru a poskytne aj základnú pomoc s osvetlením a divadelnými t'ahmi
 - c. údržbárske práce v budove Prenajímateľa
 - i. Nájomca bude poskytovať základné údržbárske práce v rámci prenajímanej budovy, ako je výmena žiaroviek, údržba sociálnych zariadení a ďalšie drobné práce, ktoré nevyžadujú profesnú špecializáciu či odborný výcvik
 - d. požiarna hliadka v bežnej prevádzke budovy a základná požiarna hliadka počas dohodnutých predstavení
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude o všetkých prípadných stavebno-konštrukčných alebo stavebných zásahoch podrobne prenajímateľa informovať a konzultovať s ním všetky stavebné zásahy.

Článok 4. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať hygienické, protipožiarne a ochrane majetku slúžiace všeobecné záväzné predpisy. Za škody spôsobené porušením týchto predpisov zodpovedá priamo nájomca.
2. Nájomca je povinný vykonávať drobné opravy nebytového priestoru na vlastné náklady.
3. Prenajímateľ je povinný odstrániť chyby nebytového priestoru pokiaľ tieto chyby znemožňujú nájom alebo hrozí škoda na objekte DMS a neboli spôsobené zavinením nájomcu. Na tieto chyby je nájomca povinný prenajímateľa neodkladne upozorniť a umožniť prístup na vykonanie opravy.
4. Nájomca je povinný na vlastné náklady odstrániť chyby spôsobené ním realizovanými úpravami a zároveň zodpovedá za škody spôsobené činnosťou jeho prevádzky.
5. Nájomca berie na vedomie, že akékoľvek úpravy priestorov i menšieho rozsahu môže realizovať iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
6. Prenajímateľ prehlasuje, že objekt DMS, v ktorom sa nachádza prenajatý priestor je zmluvne poistený a to poistenie nepokrýva mobilný inventár a zariadenie nájomcu.

7. Po ukončení nájmu nájomca odovzdá prenajímateľovi priestor v rovnakom stave ako ho prebral s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Všetky investície, ktoré nájomca vykoná vo vlastnej réžii ostávajú majetkom prenajímateľa bez ďalších kompenzácií.
8. Nájomca berie úvahy, že v objekt, v ktorom si prenajíma priestor je kultúrnospoločenskou budovou. V objekte sa mimo iné nachádza aj divadelná sála (v bezprostrednej blízkosti predmetného priestoru). V prípade jej využitia sa musí nájomca zdržať akejkoľvek činnosti, ktorá by mohla narušiť kultúrnospoločenskú udalosť – predstavenie. Pod nežiaducou činnosťou sa rozumie najmä vytváranie hluku (vŕtanie, príliš hlasná hudba a pod.)
9. Nájomca nie je oprávnený poskytnúť prenajatý priestor, alebo časť prenajatého priestoru, ďalej do podnájmu alebo inej obchodnej činnosti tretej osobe.
10. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytovať vykurovanie i v dňoch pracovného pokoja, t.j. v sobotu a nedeľu, prípadne štátny sviatok, ak nájomca vykonáva v týchto dňoch aktivity v rámci rozsahu svojej činnosti.
11. Nájomca môže nerušene využívať priestory v ktoromkoľvek čase a hodine. Prístup do budovy je voľný ako vo večerných hodinách, tak aj v dňoch pracovného pokoja.
12. Prenajímateľ zabezpečí bezproblémové využívanie prenajatých priestorov nájomcovi i jeho vykurovanie.
13. Nájomca je oprávnený označiť priestory.
14. Nájomca si priestory a svoju prevádzku na vlastné náklady prihlási na príslušné úrady ako okresná hygienická správa a pod. Ak je to pre jeho prevádzku nevyhnutné.

Článok 5. Ukončenie nájmu

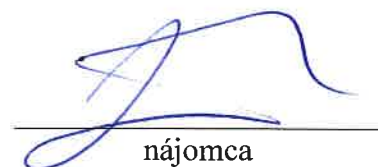
1. Nájom prenajatého priestoru sa ukončí:
 - a. dohodou zmluvných strán
 - b. písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 odst. 2 zákona č. 116/1990 Zb. alebo pre porušenie povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy a písomnou výpoveďou nájomcu z dôvodu § 9 odst. 3 cit. Zákona, alebo pre porušenie povinností prenajímateľa vyplývajúcich z tejto zmluvy.
2. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení písomného vyhotovenia výpovede druhej strany. V prípade neúspešného pokusu doručiť výpoveď má nájomca právo výpoveď doručiť do prenajímaných priestorov čo sa okamžite považuje za úspešné doručenie.
3. V prípade nesplnenia akejkoľvek povinnosti vyplývajúcej z tejto zmluvy prenajímateľom, môže nájomca odstúpiť od tejto zmluvy s výpovednou lehotou 3 mesiace.

Článok 6. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
3. Zmluva bola vyhotovená v štyroch exemplároch, z ktorých dva obdrží prenajímateľ a dva nájomca.

V Komárne dňa 1.9.2023


prenajímateľ


nájomca