

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Č. SF

14/2020

uzatvorená medzi zmluvnými stranami:

1. prenajímateľ: Slovenská republika v zastúpení správcu majetku štátu
Slovenská filharmónia
Sídlo: Medená 3, 816 01 Bratislava
IČO: 00164704
IČ DPH: SK2020829932
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: [REDACTED]
Štatutárny orgán: Prof. Marian Lapšanský, generálny riaditeľ
(ďalej len ako „prenajímateľ“)

2. nájomca: **SuperAudio, s.r.o.**
Sídlo: Mickiewiczova 2, 811 07 Bratislava
V zastúpení: Jozef Jonata
IČO: 50 937421
IČ DPH: SK2120 562 983
Bankové spojenie: Tatra banka
Číslo účtu IBAN: [REDACTED]
Zapísaná v obchodnom registri: Oddiel Sro; vložka číslo 120892/B
(ďalej len ako „nájomca“)

Preambula

Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacich právnych predpisov. Nájomcom je osoba, ktorá predložila prenajímateľovi cenovú ponuku v zmysle § 13 zákona č. 278/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov. Nájomca splnil všetky podmienky požadované prenajímateľom, pričom rozhodujúcim kritériom bolo najvyššie ponúknuté nájomné. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti s označením Reduta na Medenej ul. č.3 v

Bratislave, ktorá je majetkom štátu a prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený túto nehnuteľnosť alebo jej časť dať do prenájmu.

Článok I

Predmet nájmu

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor nachádzajúci sa v nehnuteľnosti- stavbe, na ulici Medená č.3 v Bratislave, ktorá je vo vlastníctve štátu, zapísaná na LV č. 3387, súpisné č. stavby 100, na parc. č. 140, obec Bratislava- m.č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré mesto, a to:

nebytové priestory o výmere 246,75 m² nachádzajúce sa na prízemí, vchod z Námestia E. Suchoňa, podľa prílohy č.1 (ďalej „predmetné priestory“)

a nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať v súlade s touto zmluvou a platiť nižšie dohodnuté nájomné a úhrady za služby.

Článok II

Účel nájmu

Účelom nájmu je užívanie predmetu nájmu vymedzeného v článku I tejto zmluvy ako maloobchodná prevádzka a showroom s elektronikou a príbuznými komoditami s prevádzkovým režimom dohodnutým so Slovenskou filharmóniou. Nájomca vyhlasuje, že má povolenie na prevádzkovanie uvedených činností.

Článok III.

Trvanie nájmu

3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájom sa uzatvára na dobu určitú – 5 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.

3.2 Prenajímateľ písomne vyzve nájomcu na prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu s uvedením dátumu odovzdania a prevzatia predmetu nájmu. Pokiaľ nájomca z akéhokoľvek dôvodu neprevezme predmet nájmu v deň uvedený vo výzve prenajímateľa, považuje sa deň uvedený vo výzve prenajímateľa za deň prevzatia predmetu nájmu nájomcom.

Článok IV

Nájomné

4.1. Dňom odovzdania a prevzatia predmetných priestorov v zmysle bodu 3.2. je nájomca povinný platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a úhradu za služby spojené s nájomom predmetu nájmu (ďalej len „služby“) podľa tejto zmluvy.

- 4.2. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za predmet nájmu vymedzený v článku I vo výške 48 116,25 EUR (slovom: štyridsaťosemtisícstošesťnásť eur a 25 centov) ročne za celý predmet nájmu bez DPH, t.j. v sume 195,00 EUR/m2/rok bez DPH.
- 4.3. Prenájom priestorov je oslobodený od dane z pridanej hodnoty (§ 38). Daň z pridanej hodnoty bude účtovaná k službám v zmysle zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. V prípade zmeny uplatňovania DPH zmluvné strany upravia zmenu dodatkom k zmluve.

Článok V.

Služby

- 5.1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť poskytovanie nasledovných služieb: vodné, stočné, odvod zrážkových vôd, dodávku tepla, odvoz bežného domového odpadu (okrem objemného odpadu, ktorého odvoz si zabezpečí nájomca vo vlastnej réžii), deratizáciu a dezinfekciu, bleskozvod, za poskytnutie ktorých bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi preddavky na služby vo výške podľa bodu 6.2 tejto zmluvy a ktoré zahŕňajú aj iné nešpecifikované náklady (napr. príslušná časť dane z nehnuteľnosti, príslušná časť nákladov na pravidelné odborné prehliadky, údržbu a opravy výťahu na kontajnery domového odpadu, pravidelnú údržbu a opravy strechy, ochrany budovy proti vtáctvu, údržby podstaty budovy a pod.).
- 5.2. Náklady na elektrickú energiu bude nájomca uhrádzať priamo dodávateľovi tejto služby. Predmet nájmu má inštalované samostatné merače spotreby elektrickej energie.

Článok VI.

Platobné podmienky

- 6.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude platiť nájomné v mesačných splátkach, a to vo výške 4 009,69 EUR (slovom štyritisícdeväť eur a 69 centov) bez DPH.
- 6.2 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude platiť preddavky na služby vo výške 200,- EUR bez DPH za mesiac, t.j. 240,- EUR s DPH za mesiac.
- 6.3 Nájomné a preddavok na služby budú fakturované nájomcovi mesačne. Splátky nájomného a preddavky na služby bude nájomca uhrádzať bezhotovostne na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy so splatnosťou vždy najneskôr v dvadsiaty deň príslušného mesiaca. Dňom úhrady nájomného je deň pripísania príslušnej peňažnej sumy na účet prenajímateľa.

- 6.4 V prípade omeškania s úhradou nájomného a preddavkov na služby je nájomca povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške o 8 percentuálnych bodov vyšší ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.
- 6.5 Prenajímateľ si vyhradzuje právo upravovať výšku nájomného jedenkrát v kalendárnom roku o percento zodpovedajúce ročnej miere inflácie vyhlasovanej štatistickým úradom SR meranej indexom spotrebiteľských cien v jeho oficiálne zverejnených dokumentoch. Takáto úprava výšky nájomného bude vykonávaná prenájomcom jednostranným právnom úkonom – písomným oznámením novej výšky nájomného doručeného nájomcovi.
- 6.6 Výšku preddavkov na služby je oprávnený prenájomcom jednostranne zmeniť, ak to odôvodňujú ustanovenia záväzných právnych predpisov resp. rozhodnutia cenových orgánov alebo ak budú vychádzať z vyúčtovania preddavkov za služby podľa bodu 6.9. tejto zmluvy nedoplatky. Prenajímateľ je povinný zvýšenie preddavkov na služby oznámiť nájomcovi písomne. Preddavky na služby sa zvýšia od mesiaca, ktorý nasleduje po mesiaci, v ktorom bolo oznámenie zaslané nájomcovi.
- 6.7 V prípade účinnosti nájmu za časť mesiaca bude alikvotná časť nájmu, resp. vyúčtovania služieb vypočítaná matematicky na počet kalendárnych dní, resp. m2.
- 6.8 Prenajímateľ je povinný najneskôr do 15. marca každého kalendárneho roku vykonať vyúčtovanie preddavkov za služby poskytované v prechádzajúcom kalendárnom roku.
- 6.9 Nedoplatky resp. preplatky sú splatné do 14 dní odo dňa doručenia vyúčtovania a faktúry nájomcovi.

Článok VII

Práva a povinnosti nájomcu

- 7.1 Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavebným a technickým stavom predmetu nájmu.
- 7.2 Nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený so skutočnosťou, že nehnuteľnosť, v ktorej sa predmet nájmu nachádza je národnou kultúrnou pamiatkou.
- 7.3 Nájomca je povinný včas uhrádzať nájomné, náklady na služby a náklady spojené s udržiavaním predmetu nájmu. Je povinný udržiavať predmet nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára a bez zbytočného odkladu oznamovať prenájomcovi potrebu opráv, ktoré má prenájomcom vykonať a umožniť ich vykonanie. Pri nesplnení týchto povinností zodpovedá prenájomcovi za škodu, ktorá na predmete nájmu vznikne.
- 7.4 Nájomca je povinný vykonávať bežné prevádzkové opravy a údržbu na vlastné náklady.

- 7.5 Nájomca je oprávnený vykonať stavebné úpravy na predmete nájmu na vlastné náklady bez možnosti započítania proti nájomnému alebo požadovania ich náhrady od prenajímateľa, avšak len na základe vopred daného písomného súhlasu prenajímateľa a príslušných pamiatkových úradov. Zmluvné strany sa dohodli, že ani v prípade súhlasu prenajímateľa so zmenou predmetu nájmu na náklady nájomcu, nájomca nie je oprávnený pri skončení nájmu požadovať protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu. Nájomca nie je oprávnený zasahovať do vonkajšej fasády objektu, v ktorom sa predmet nájmu nachádza.
- 7.6 Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v rozsahu a za účelom dohodnutom v tejto zmluve a s prihliadnutím na charakter nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, ktorá je kultúrnou pamiatkou. Účel nájmu musí zodpovedať historickému charakteru budovy, jej účelovému využitiu prenajímateľom ako aj skutočnosti, že v uvedenej budove sa nachádza sídlo prenajímateľa ako reprezentatívnej národnej ustanovizne v oblasti hudobnej kultúry.
- 7.7 Nájomca je povinný zabezpečiť, aby jeho zamestnanci a hostia sa pohybovali iba v priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu.
- 7.8 Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu. Porušenie tejto povinnosti má za následok neplatnosť takejto zmluvy.
- 7.9 Nájomca sa zaväzuje na úseku BOZP, PO a CO zabezpečiť plnenie úloh vlastným technikom a to v plnom rozsahu, informácie o plnení úloh predkladá prenajímateľovi raz ročne.
- 7.10 Nájomca sa zaväzuje v súlade s platnými právnymi predpismi zabezpečiť revíziu, údržbu a opravu elektrických rozvodov a zariadení, kontrolu hydrantov a ručných hasiacich prístrojov, a predkladať kópiu všetkých revíznych správ pravidelne prenajímateľovi.
- 7.11 Nájomca je povinný na vlastné náklady odstrániť škody, ktoré vzniknú jeho zavinením na predmete nájmu ako aj zavinením osôb, ktorým umožnil prístup do predmetu nájmu v čase užívania alebo v čase po odovzdaní predmetu nájmu nájomcovi podľa bodu 3.3 tejto zmluvy .
- 7.12 Nájomca je ďalej povinný plniť a zabezpečovať:
- a) povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov a zákona NR SR č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov; a vykonávacích vyhlášok,
 - b) ochranu predmetu nájmu a dodržiavať domový poriadok prenajímateľa,

- c) ochranu vlastného majetku vneseného do predmetu nájmu, vrátane poistenia tohto majetku,
- d) povinnosti vyplývajúce z hygienických predpisov,
- e) spolupracovať s prenajímateľom pri zabezpečovaní jeho povinností vo vzťahu k celému objektu, najmä pri riešení mimoriadnych udalostí (plán evakuácie osôb a materiálu z prenajatých priestorov),
- f) uzamykanie predmetu nájmu, vrátane okien, odstaviť spotrebiče energií mimo prevádzkovej doby,
- g) zabezpečiť potrebné súhlasy a stanoviská od príslušných inštitúcií k svojej prevádzke (napr. Miestny úrad Bratislava - Staré Mesto).

7.13 Nájomca je povinný upraviť si vnútorné prevádzkové pomery a režim v súlade s domovým poriadkom prenajímateľa a v čase konania koncertov vážnej hudby podľa koncertného plánu je povinný koordinovať s prenajímateľom hudobnú produkciu v predmete nájmu.

7.14 Prenajímateľ a nájomca sa podľa zákona o daniach z príjmov dohodli, že prenajímateľ nezvýši vstupnú cenu nehnuteľnosti o prípadné výdavky na technické a iné zhodnotenie prenajatého majetku, ktoré vynaložil a uhradil nájomca a že takto vykonané technické zhodnotenie v predmete nájmu bude odpisovať nájomca.

Článok VIII.

Práva a povinnosti prenajímateľa

- 8.1 Prenajímateľ je povinný zabezpečovať plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené a k poskytovaniu ktorých sa podľa tejto zmluvy zaviazal.
- 8.2 Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi so súhlasom príslušných orgánov bezplatné umiestnenie firemného označenia na vhodnom a viditeľnom mieste na budove.
- 8.3 Prenajímateľ je oprávnený vstupovať za prítomnosti nájomcu do prenajatých priestorov za účelom kontroly dodržiavania účelu nájmu, ako aj vykonania potrebných opráv. V prípade núdzového stavu, hroziacej škody alebo iného nebezpečenstva aj v neprítomnosti nájomcu.
- 8.4 Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za prevádzku prenajímaného priestoru uskutočňovanú nájomcom voči iným inštitúciám.

Článok IX

Skončenie a zánik nájmu

9.1 Nájom sa končí:

- a) uplynutím času, na ktorý bol nájom dojednaný
- b) písomnou dohodou zmluvných strán
- c) výpoveďou.

9.2 Prenajímateľ môže vypovedať písomne nájomnú zmluvu pred uplynutím dojednaného času, ak:

- a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou,
- b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
- c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
- d) bolo rozhodnuté o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
- e) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
- f) z ďalších dôvodov ustanovených v zákone.

9.3 Nájomca môže písomne vypovedať nájomnú zmluvu pred uplynutím dojednaného času, ak

- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal,
- b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
- c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

9.4 Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná lehota je 3 mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

9.5 V prípade skončenia nájmu sa zmluvné strany zaväzujú vysporiadať svoje záväzky najneskôr do jedného mesiaca odo dňa skončenia nájmu.

9.6 V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave s prihliadnutím na bežné opotrebenie a vypratávaný.

X.

Spoločné a záverečné ustanovenia

10.1. Túto zmluvu je možné meniť len dohodou zmluvných strán, a to vo forme číslovaných písomných dodatkov k tejto zmluve.

- 10.2. Na práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa použijú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších právnych predpisov.
- 10.3. 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.
- 10.4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy:
príloha č. 1 – Špecifikácia podlahovej plochy
- 10.5. Po odovzdaní priestorov bude nájomcovi doručený Domový poriadok Slovenskej filharmónie, s ktorým sa zaväzuje nájomca oboznámiť a rešpektovať ho a Koncertný plán Slovenskej filharmónie.
- 10.6. Táto zmluva je platná odo dňa jej schválenia Ministerstvom kultúry Slovenskej republiky a Ministerstvom financií Slovenskej republiky, podlieha povinnému zverejňovaniu v zmysle zákona NR SR č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov a účinná je dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia (po získaní uvedeného odsúhlasenia).
- 10.7. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých po dve vyhotovenia obdržia zmluvné strany.
- 10.8. Obe zmluvné strany týmto 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.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

prenajímateľ

prof. Marian Lapšanský
generálny riaditeľ SF

nájomca

Jozef Jonata
konateľ spoločnosti

Špecifikácia podlahovej plochy

č. m.	Názov miestnosti	m ²	zmluva
1.82	Predajňa	81,41	81,41
1.83	Predajňa	134,14	134,14
1.84	Kancelária	27,21	27,21
1.85	Chodba, schody - časť	1,43	1,43
1.86	WC predsienka	1,25	1,25
1.87	WC	1,31	1,31
	Spolu	246,75	246,75
	obchodné		215,55
	ostatné		31,20