

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“), zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov
uzavretá medzi:

Prenajímateľom: Slovenská republika
majetok v správe: **Štátna opera**
Sídlo: Národná 11
974 73 Banská Bystrica
Právna forma: štátna príspevková organizácia v zriaďovateľskej pôsobnosti
Ministerstva kultúry SR
zastúpená: **PhDr. Rudolfom HROMADOM, generálnym riaditeľom**
IČO: 35989327
DIČ: nie je platiteľom DPH
IBAN: SK44 8180 0000 0070 0006 9958
BIC/SWIFT: SPSRSKBA

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomcom: **FREEDOM Factory s.r.o.**
Sídlo: Slatinská 2
821 07 Bratislava
Zastúpený: **Petrom SKALIČANOM, konateľom**
IČO: 44 819 242
DIČ: 2020947698
IČ DPH: SK2022849565
Bankové spojenie: Tatra Banka, Hodžovo nám. 3, 811 06 Bratislava
IBAN: SK57 1100 0000 0026 2319 4437
BIC/SWIFT: TATRSKBX

(ďalej len „nájomca“)

(ďalej spoločne aj len „zmluvné strany“)

Čl. I.

Predmet zmluvy

- 1.1. Predmetom tejto zmluvy je krátkodobý prenájom majetku štátu v správe Štátnej opery - nebytové priestory o výmere **974,39 m²** nachádzajúcich sa v budove Štátnej opery v Banskej Bystrici, súpisné č. 790, postavenej na parcele KN č. 1425/1, vedenej na LV č.

5884, vedenom na Okresnom úrade v Banskej Bystrici, katastrálny odbor Banská Bystrica, kat. územie Banská Bystrica (ďalej aj ako „**Štátna opera**“), a to konkrétne: divadelná sála, javisko, šatne pre účinkujúcich, Bohéma klub, VIP salónik, priestory foyer, šatne pre divákov, vestibul a spoločné priestory (ďalej spoločne aj ako „**priestory prenajímateľa**“ alebo „**prenajaté priestory**“).

- 1.2. Prenajaté priestory prenecháva prenajímateľ nájomcovi do užívania za účelom realizácie podujatia: „**Konferencia**“.
- 1.3. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi za prenajaté priestory dohodnuté nájomné v súlade s touto zmluvou.

Čl. II.

Doba nájmu

- 2.1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na dni:

18. január 2024 (štvrtok)	od 8,00 hod. do 24,00 hod.
divadelná sála, javisko, šatne pre účinkujúcich, Bohéma klub, VIP salónik, priestory foyer, šatne pre divákov, vestibul a spoločné priestory	
19. január 2024 (piatok)	od 00,00 hod. do 20,00 hod.
divadelná sála, javisko, šatne pre účinkujúcich, Bohéma klub, VIP salónik, priestory foyer, šatne pre divákov, vestibul a spoločné priestory	

Čl. III.

Nájomné a odplata za súvisiace náklady a dohodnuté služby

- 3.1. Nájomné za prenajaté priestory je stanovené dohodou vo výške: 2 200,00 € za m²/rok, t. j. za dobu nájmu podľa čl. II. bodu 2.1. tejto zmluvy v sume: **8 804,60 €**.
- 3.2. V prípade nedodržania časového harmonogramu doby nájmu sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi za každú ďalšiu začatú hodinu prenájmu **320,- €**.
- 3.3. Úhrada nákladov spojených s užívaním prenajatých priestorov (elektrická energia, kúrenie, vodné, stočné) nie je zahrnutá vo výške nájomného a je stanovená vo výške **669,50 €** pričom je splatná spolu s nájomným.
- 3.4. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť prevádzkové služby nájomcovi, a to organizačný dozor, upratovačky, šatniarky, uvádzačov a požiarnu službu, pričom sa nájomca za poskytnutie týchto služieb zaväzuje prenajímateľovi uhradiť sumu **1 523,60 €**.

- 3.5. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť technické služby špecifikované v Prílohe č. 1 tejto zmluvy, pričom sa nájomca zaväzuje uhradiť za poskytnutie týchto služieb prenajímateľovi sumu: **5 060,05 €**.
- 3.6. Celková suma za nájomné, náklady spojené s užívaním prenajatých priestorov (ďalej len „náklady“), prevádzkové a technické služby (ďalej len „služby“) v zmysle tejto zmluvy je:
- Celková suma za nájomné, náklady a služby: 16 057,75 €.**
(slovom: šesťnásttisícpäťdesiatšesť eur a sedemdesiatpäť centov).
- 3.7. Nájomca sa zaväzuje uhradiť celkovú sumu uvedenú v predchádzajúcom bode tejto zmluvy, na bankový účet prenajímateľa uvedený vo formáte IBAN v záhlaví tejto zmluvy, na základe riadne vyhotovenej faktúry, najneskôr do 30 dní po doručení faktúry nájomcovi.
- 3.8. Prenajímateľ vyhotoví faktúru do 15 dní odo dňa ukončenia nájmu a doručí ju bezodkladne po jej vyhotovení v dvoch vyhotoveniach na adresu: „**FREEDOM Factory s.r.o., Slatinská 2, 821 07 Bratislava**“. Ak predložená faktúra nebude spĺňať zákonom požadované náležitosti alebo nebude vyhotovená v súlade s touto zmluvou, nájomca ju, najneskôr do uplynutia lehoty splatnosti, vráti poskytovateľovi na opravu alebo doplnenie. V tom prípade nová lehota splatnosti začne plynúť odo dňa doručenia novej faktúry nájomcovi. Za deň úhrady sa považuje dátum odpísania príslušnej sumy z účtu nájomcu v prospech účtu prenajímateľa.
- 3.9. V prípade, ak sa nájomca dostane s platením nájomného, súvisiacich nákladov alebo služieb do omeškania, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania v súlade s § 517 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.

Čl. IV.

Osobitné ustanovenia

- 4.1. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedošlo k vzniku požiaru ani inej škodovej udalosti, t. j. dodržiavať ustanovenia § 4 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov. Zároveň je povinný oznámiť každý požiar technikovi požiarnej ochrany Štátnej opery na č. t. 0917 644 891.
- 4.2. 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 prenajímateľa zákaz fajčenia a zákaz predaja tabakových výrobkov.
- 4.3. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť poverenú osobu/organizačný dozor, ktorá zodpovedá za preberanie kľúčov, odovzdávanie šatní a pohybu osôb v pridelených priestoroch počas celej doby prenájmu.
- 4.4. Nájomca je v priestoroch prenajímateľa povinný:

- a) udržiavať čistotu a poriadok,
 - b) dodržiavať zákaz požívania alkoholických nápojov alebo omamných a psychotropných látok. Zástupca prenajímateľa je oprávnený požiadať zodpovedného zamestnanca nájomcu vykonať dychovú skúšku,
 - c) zdržiavať sa a pohybovať sa len v prenajatých priestoroch (rozumie sa aj prístup do prenajatých priestorov),
 - d) používať výhradne miesta a spôsoby pripojenia el. energie, vody, určené prenajímateľom,
 - e) uskladňovať veci len na miestach určených prenajímateľom.
- 4.5. Prenajímateľ zabezpečí aby bol nájomca riadne oboznámený s obsahom požiarnych poplachových smerníc, umiestnením ohlasovne požiarov, rozmiestnením prenosných hasiacich prístrojov a požiarnych hydrantov, s požiarnym evakuačným plánom, s únikovými cestami z javiska a s únikovými východmi.
- 4.6. Nájomca bol upozornený a berie na vedomie, že je povinný dodržiavať všetky bezpečnostné, protipožiarne, ekologické predpisy a predpisy na ochranu zdravia týkajúce sa prác, ktoré bude vykonávať. Zároveň sa zaväzuje ich riadne dodržiavať.
- 4.7. Nájomca upozorní prenajímateľa na všetky okolnosti, ktoré by mohli viesť k ohrozeniu osôb, majetku pri porušení predpisov zo strany prenajímateľa.
- 4.8. Nájomca je povinný v oblasti bezpečnosti práce a ochrany zdravia pri práci (zákon č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti práce a ochrany zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov) a ochrany pred požiarmi dodržiavať okrem zákonných ustanovení aj ustanovenia osobitných interných predpisov vydaných prenajímateľom a, ak budú v platnosti, aj aktuálne platné protipandemické opatrenia.
- 4.9. Zamestnanci nájomcu a fyzické osoby, ktoré sa budú pohybovať na prenajatom pracovisku s jeho vedomím, nesmú vstupovať do priestorov prenajímateľa, ktoré nie sú súčasťou prenajatého priestoru, okrem verejne prístupných a spoločne užívaných priestorov Štátnej opery.
- 4.10. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za to, že všetky osoby, vstupujúce s vedomím nájomcu do prenajatých priestorov sa budú riadiť ustanoveniami tejto zmluvy a budú dodržiavať všetky povinnosti uvedené v tomto článku zmluvy.
- 4.11. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť prenajaté priestory čisté, v obvyklom technickom stave a v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
- 4.12. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi nedostatky, ktoré bránia riadnemu užívaniu prenajatých priestorov.
- 4.13. Nájomca bude užívať prenajaté priestory v súlade s predpismi vzťahujúcimi sa na bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci a protipožiarnu ochranu a zároveň:

- a) nájomca registruje, eviduje a predkladá záznamy o úrazoch inšpektorátu práce a zdravotnej poisťovni, ktoré sa prihodili zamestnancom v prenajatom priestore,
 - b) v prípade pracovného úrazu, alebo inej nepriaznivej udalosti (napr. zahorenie) bezodkladne túto nahlási technikovi bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci prenajímateľa na t. č. 0917 644 891 a je povinný úraz zapísať do denníka úrazov, ktorý je na vrátnici prenajímateľa,
 - c) lekárnička prvej pomoci sa nachádza na vrátnici prenajímateľa.
- 4.14. Nájomca nemá právo robiť zmeny v prenajatých priestoroch bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Zmenami v prenajatých priestoroch sa myslí premiestňovanie veľkého inventárneho majetku Štátnej opery (napr. klavír, skrine a pod.), či montáž cudzieho zariadenia.
- 4.15. Nájomca dodá scenár priebehu akcie organizačnému dozoru Štátnej opery, resp. emailom na adresu andrea.fekiacovasasikova@stateopera.sk.
- 4.16. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté priestory len v rozsahu účelu nájmu podľa bodu 1.2 tejto zmluvy.
- 4.17. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory ani ich časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej osobe.

Čl. v.

Skončenie nájmu

- 5.1. Nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dohodol.
- 5.2. Nájom je možné skončiť aj na základe písomnej dohody zmluvných strán.

Čl. VI.

Záverečné ustanovenia

- 6.1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oprávnenými zástupcami obidvoch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka.
- 6.2. Táto zmluva sa povinne zverejňuje v súlade so zákonom 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.
- 6.3. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákonom č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.

- 6.4. Túto zmluvu je možné meniť len formou obojstranne odsúhlasených písomných a číslovaných dodatkov, ktoré sa stanú jej neoddeliteľnou súčasťou.
- 6.5. Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých sú dva určené pre nájomcu a tri vyhotovenia pre prenajímateľa.
- 6.6. Akékoľvek písomnosti podľa tejto zmluvy sa doručujú na adresu tej ktorej zmluvnej strany uvedenú pri označení zmluvných strán v úvode tejto zmluvy, pokiaľ nie je zmena adresy písomne oznámená formou doručenky druhej zmluvnej strane. V prípade, ak sa podľa predchádzajúcich ustanovení doručovanú zásielku nepodarí riadne doručiť, považuje sa zásielka za doručенú piatym dňom odo dňa odoslania zásielky.
- 6.7. Účastníci si zmluvu riadne prečítali, porozumeli jej a prehlasujú, že ju uzavreli podľa slobodnej, vážnej a zrozumiteľnej vôle, a na znak svojho súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Banskej Bystrici dňa ____ . ____ . 2024

V Bratislave dňa ____ . ____ . 2024

.....
PhDr. Rudolf HROMADA
generálny riaditeľ Štátnej opery
(prenajímateľ)

.....
Peter SKALIČAN
konateľ
(nájomca)

TECHNICKÉ SLUŽBY - ŠPECIFIKÁCIA

Služby technického personálu prenajímateľa podľa tabuľky:

18. január 2024 - štvrtok

zamestnanci	stavači	zvukár	osvetľovači
počet	8	2	4

19. január 2024 - piatok

zamestnanci	stavači	zvukár	osvetľovači
počet	5	1	2

ŠPECIÁLNE SLUŽBY:

- prekrytie orchestriska
- baletizol
- bočné výkryty
- horizont
- úprava javiska