

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
(ďalej len „zmluva“)

Obchodné meno: REAL JVM s.r.o.
Sídlo: Mlynská 1323/13, 053 11 Smižany
Zastúpená: Ing. Václav Vojtkovský - konateľ
IČO: 55 989802
DIČ: 2122154122
IČ DPH: SK2122154122
Bankové spojenie: Tatrabanka a.s.
IBAN: SK57 1100 0000 0029 4316 3875
zapísaný v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, oddiel: Sro, vložka č.: 58626/V
(ďalej len „prenajímateľ“)

Názov: Spišské divadlo
Sídlo: Radničné námestie 4, 052 01 Spišská Nová Ves
Zastúpené: Mgr. art. Radovan Michalov - riaditeľ
IČO: 31297846
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK50 8180 000 000 7000185369
(ďalej len „nájomca“)

I.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ ako vlastník prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa na Radlinského ulici 37 v Spišskej Novej Vsi umiestnené na pozemku parcelné č. C-KN 1335/2, zapísanej na LV č. 13178 v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Spišská Nová Ves, katastrálny odbor, pre katastrálne územie Spišská Nová Ves s celkovou úžitkovou plochou 268 m², v dvojpodlažnej administratívnej budove (ďalej len „nebytové priestory“).

II.

Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať uvedené nebytové priestory na skladovú činnosť.
2. Nájomca je povinný mať na svoju činnosť v nebytových priestoroch všetky potrebné povolenia v zmysle platných právnych predpisov.

III.

Doba nájmu

1. Nájom nebytových priestorov sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Deň začatia skutočného užívania podľa článku III. bod I. je 03.02.2025, nie však skôr než zmluva nadobudne účinnosť podľa čl. X bod 5 zmluvy. Deň začatia skutočného užívania sa uvedie v Zápisnici o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov. Táto zápisnica tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
3. Dátum ukončenia nájmu je 31.03.2025.

IV.

Nájomné

1. Výška nájomného bola stanovená na základe dohody obidvoch zmluvných strán, a to: 5,50 €/m², tj. 1 474,00 € (slovom: tisícštyristosedemdesiatštyri eur) bez DPH mesačne. Táto čiastka bude fakturovaná spolu s platnou DPH.
2. Nájomné je splatné mesačne na základe vystaveného daňového dokladu na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Faktúru za nájom za daný mesiac vystaví prenajímateľ vždy na začiatku daného mesiaca. Splatnosť faktúr za nájom je 14 dní.
3. Prenajímateľ je oprávnený dohodnuté nájomné jednostranne zvýšiť raz ročne o mieru inflácie zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, maximálne však o 5 %

dohodnutého nájomného za predchádzajúce obdobie, k čomu mu nájomca dáva svoj výslovný súhlas. Nájomné vyjadrené v eurách bude zaokrúhlené na dve desatinné miesta.

V.

Ostatné náklady

1. Nájomca bude využívať:

- elektrickú energiu (podružný elektromer) – bude účtovaná 1 x mesačne.
- Vodu – bude účtovaná 1x ročne.

Po ukončení kalendárneho roku po obdržaní vyúčtovacích faktúr od dodávateľov elektrickej energie, vyhotoví prenajímateľ vyúčtovaciu faktúru pre nájomcu. Splatnosť faktúry bude 14 dní.

2. Prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté nájomcovi z titulu krádeže, živelných alebo akýchkoľvek iných udalostí.

VI.

Technický stav nebytového priestoru

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v zmysle § 5 ods. 1 zákona č. 116/ 1990 Zb. prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na bežné užívanie. Práce navyše vzhľadom na charakter prevádzkovej činnosti nájomcu a drobné opravy v prenajatom nebytovom priestore vykoná nájomca na vlastné náklady, po dohode s prenajímateľom. Stavebné úpravy akéhokoľvek charakteru nie je nájomca oprávnený vykonať bez písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do prenajatých priestorov 1x mesačne za prítomnosti nájomcu kvôli kontrole dodržiavania zmluvy. Prenajímateľ je povinný ohlásiť kontrolu dopredu.

VII.

Poistenie

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať udržiavanie podstaty objektu ako jeho správca a tiež uhrádzať poistenie pre prípad poškodenia alebo zničenia budovy živelnou alebo vodovodnou udalosťou.
2. Poistenie svojho majetku si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

VIII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania priestorov bez písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním prenajatých priestorov.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
4. Nájomca je povinný čo najskôr vyrozumieť prenajímateľa o vzniku havárie v objekte a umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (k elektrickým rozvodom).
5. Nájomca zodpovedá v prenajatom priestore za bezpečnosť práce a ochranu pred požiarom v súlade so zákonom č. 314/ 2001 Z. z. o ochrane pred požiarom a zákonom č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v plnom znení.
6. Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu len s písomným súhlasom prenajímateľa.
7. Ak nájomca bez svojho zavinenia môže užívať nebytový priestor len obmedzene, má nárok na pomernú zľavu z nájomného.
8. Prenajímateľ môže násilne vstúpiť do priestorov nájomcu v prípade bezprostredného nebezpečenstva ohrozujúceho majetok, zdravie alebo životy.
9. Nájomca zodpovedá za technický stav prenajatých priestorov a technických zariadení v nej.
10. V prípade, že nájomca neuhradí dojednané nájomné riadne a včas, vzniká prenajímateľovi právo na úhradu úrokov z omeškania podľa platných právnych predpisov.
11. Ak nájomca neuhradí faktúru za nájom alebo elektrickú energiu do 30 dní po dobe jej splatnosti, týmto dáva prenajímateľovi súhlas na svoje vystaňovanie z prenajatých priestorov.

IX.

Skončenie nájmu

1. Nájom nebytového priestoru zaniká: dňa 31.03.2025.
2. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

X.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti obsahujúce právne významné skutočnosti podľa tejto zmluvy si budú doručovať poštou, formou doporučenej zásielky alebo osobne. Písomnosťou obsahujúcou právne významné skutočnosti sa na účely tejto zmluvy rozumie najmä výpoveď. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia písomného oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy.
3. Pri doručovaní prostredníctvom pošty sa zásielka považuje za doručenie dňom jej doručenia na adresu podľa predchádzajúceho bodu tohto článku zmluvy. Za deň doručenia zásielky sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú zásielku prevziať, alebo deň vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel. Listina adresovaná zmluvnej strane, ktorá je doručovaná osobne, sa považuje za doručenie tejto strane okamihom, keď túto prevezme alebo ju odmietne prevziať.
4. Zmluva bola vyhotovená v 4 exemplároch, z ktorých 2 obdrží prenajímateľ a 2 nájomca.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s ust. § 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 spojení s ust. § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Spišskej Novej Vsi dňa 21.1. 2025

Prenajímateľ

V Spišskej Novej Vsi dňa 21.1. 2025

Nájomca

REAL JVM s.r.o.
Mlynská 1323/13
053 11 Smižany
IČO: 55 989 802

REAL JVM s. r. o.
Ing. Václav Vojtkovský, konateľ



SPIŠSKÉ DIVADLO

Radn
052 0
IČO: 3
DIČ: 2

Spišské divadlo
Mgr. art. Radovan Michalov, riaditeľ