

ZMLUVA O KRÁTKODOBOM NÁJME

uzatvorená v súlade s ust. § 13 a nasl. zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v platnom znení
(ďalej len „Zmluva“)

medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

- I. Názov: **Divadlo Nová scéna**
 sídlo: Živnostenská 1, 812 14 Bratislava – Staré Mesto
 IČO: 00164861
 DIČ: 2020829998
 IČ DPH: nie je platcom DPH
 Zriadené Ministerstvom kultúry zriaď. listinou č. MK-6555/2021-110/18557 zo dňa 23.8.2021
 štát. orgán: Mgr. Ingrid Fašiangová, generálna riaditeľka
 Bankové spojenie: Štátna pokladnica
 IBAN: SK 50 8180 0000 0070 0012 1939
 Kontaktná osoba:
 (ďalej len „Prenajímateľ“ alebo „DNS“)

a

- II. Obchodné meno: **JM Nová scéna s. r. o.**
 sídlo: Panenská 18, 811 03 Bratislava – Staré Mesto
 IČO: 50108832
 DIČ: 2120180744
 IČ DPH: SK2120180744
 Zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.:108308/B
 štát. orgán: Dana Vojtasová, konateľka
 Bankové spojenie: Tatra Banka, a.s.
 IBAN: SK10 1100 0000 0029 4102 1603
 Kontaktná osoba:
 (ďalej len „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca spolu aj ako „Zmluvné strany“)

Článok I

Preambula

1. Prenajímateľ prehlasuje, že je správcom majetku štátu – nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k. ú. 804096, Staré Mesto, obec: 528595 Bratislava, okres: 101, Bratislava I, evidovanej na LV č. 5956 ako stavba – 9, Bytový dom, so súpisným číslom 2950, postavená na parcele č. 8287 (ďalej len „Nehnuteľnosť“).
2. Prenajímateľ prehlasuje, že je v zmysle zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v platnom znení oprávnený dať do krátkodobého nájmu Nehnuteľnosť alebo jej časť.
3. Súčasťou Nehnuteľnosti je aj Kaviareň Thália ktorá sa nachádza na 1. poschodí a bufet vo foyer na prízemí (ďalej len „Bufety“).

Čl. II

Predmet Zmluvy

Prenajímateľ na základe tejto Zmluvy prenecháva Nájomcovi na dočasné užívanie Bufety za účelom zabezpečenia občerstvenia pre návštevníkov predstavení ďalej len „*Predmet nájmu*“). Prenajímateľ dáva Predmet nájmu Nájomcovi do krátkodobého nájmu, maximálne na 10 dní v kalendárnom mesiaci v zmysle zákona 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu.

Čl. III

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 6.3.2025 do 30.6.2025 (ďalej len „*Doba nájmu*“).
2. Nájomný vzťah založený touto Zmluvou sa končí:
 - a) uplynutím Doby nájmu,
 - b) po vzájomnej písomnej dohode Zmluvných strán,
 - c) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo Zmluvných strán aj bez uvedenia dôvodu, pričom sa dohodla trojmesačná výpovedná doba, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane,
 - d) odstúpením od Zmluvy v súlade s príslušnými ustanoveniami Zmluvy a ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov,
 - e) zrušením alebo zánikom Nájomcu bez právneho nástupcu, prípadne stratou oprávnenia Nájomcu na výkon činnosti v súlade s dohodnutým účelom nájmu,
 - f) dňom doručenia oznámenia Nájomcovi o zmene správcu Predmetu nájmu (zmena v osobe Prenajímateľa Predmetu nájmu),
 - g) dňom doručenia oznámenia o potrebe vykonať potrebné a nevyhnutné stavebné úpravy, zmeny alebo práce na Predmete nájmu, ktoré bránia riadnemu užívaniu na dohodnutý účel v tejto Zmluve.
3. Prenajímateľ je oprávnený okamžite od tejto Zmluvy odstúpiť, v prípade, ak Nájomca aj po písomnom upozornení a uplynutí 7 dňovej nápravnej lehoty, užíva Predmet nájmu spôsobom, ktorý je v rozpore s účelom nájmu, alebo je Nájomca v omeškaní s úhradou faktúry viac ako 15 dní po lehote jej splatnosti. Odstúpením od Zmluvy zaniká Zmluva ku dňu doručenia písomného odstúpenia Nájomcovi.
4. Ukončením tejto Zmluvy stráca Nájomca právo na užívanie Predmetu nájmu.

Čl. IV

Nájomné a platobné podmienky

1. Úhrada za nájom Predmetu nájmu na Dobu nájmu je stanovená vo výške 1 500 eur za 1 mesiac krátkodobého nájmu (ďalej len „*Nájomné*“).
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Nájomné na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, a to na základe faktúr vystavených Prenajímateľom.
3. Nájomné sa platí spätne, vždy k 15. dňu kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci za ktoré sa platené Nájomné vzťahuje. Ak tento deň pripadne na deň pracovného pokoja alebo štátny sviatok, potom je Nájomné splatné v prvý nasledujúci pracovný deň.
4. Zmenu bankového ústavu alebo zmenu čísla bankového účtu je rovnako Prenajímateľ, ako aj Nájomca, povinný oznámiť druhej zmluvnej strane najneskôr do 3 dní odo dňa vzniku tejto právnej skutočnosti.

5. V cene nájmu sú zahrnuté poplatky za služby a energie spojené s nájmom (najmä vodné a stočné, dodávka tepla a TUV, odvoz a likvidácia odpadu, výkon havarijnej služby, ako aj osvetlenie a dodávka a spotreba elektrickej energie).
6. Zmluvné strany sa dohodli, že úhradu prípadných nedoplatkov úhrad za plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu podľa skutočnej spotreby vykonajú Zmluvné strany na základe vyúčtovaní a zúčtovacích faktúr od dodávateľov jednotlivých služieb.
7. **Drobné opravy do 50,- EUR** je povinný Nájomca uhrádzať a realizovať vo svojej osobnej réžii a na vlastný účet. .
8. V prípade omeškania s platbou nájomného podľa bodu 1., resp. paušálnej zálohy podľa bodu 3., sa nájomca zaväzuje zaplatiť poplatok z omeškania určený všeobecne záväzným právnym predpisom.

Čl. V

Práva a povinnosti Prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie, a to najneskôr v deň začiatku nájmu a v tomto stave ho udržiavať počas celej Doby nájmu. Stav Predmetu nájmu pri odovzdaní Nájomcovi je uvedený v preberacom protokole.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť Nájomcovi nerušený výkon práv spojených s užívaním Predmetu nájmu v plnom rozsahu.
3. Prenajímateľ je povinný opraviť alebo odstrániť v primeranej dobe riadne nahlásené závady alebo nedostatky vzniknuté na Predmete nájmu alebo na jeho vybavení, ktoré vznikli bez zavinenia Nájomcu a/alebo osôb užívajúcich Predmet nájmu, a ktoré im bránia riadne užívať Predmet nájmu alebo ktorými je výkon nájomného práva ohrozený. V prípade nesplnenia tejto povinnosti Prenajímateľom môže Nájomca odstrániť tieto závady alebo nedostatky v nevyhnutnej miere sám, po predchádzajúcom písomnom upozornení Prenajímateľa, pričom je oprávnený od Prenajímateľa požadovať náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu účelne vynaložených nákladov musí Nájomca uplatniť u Prenajímateľa bez zbytočného odkladu, najneskôr do 30 dní od odstránenia závad, inak toto právo zanikne.
4. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok Nájomcu a osoby užívajúcej Predmet nájmu ani za škody spôsobené na tomto majetku bez zavinenia Prenajímateľa.
5. Ak Nájomca nezabezpečí včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby Predmetu nájmu, má Prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom písomnom upozornení Nájomcu na svoje náklady a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.
6. Nájomca má umožnené od Prenajímateľa uskladňovanie komunálneho a separovaného odpadu do smetných nádob Prenajímateľa v primeranom množstve, pričom má zakázané do týchto nádob uskladňovať biologicky rozložiteľný odpad.

Čl. VI

Práva a povinnosti Nájomcu

1. Nájomca má právo užívať Predmet nájmu a jeho vybavenie ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Predmetu nájmu. Vybavenie Predmetu nájmu bude bližšie špecifikované v preberacom protokole.
2. Nájomca nie je oprávnený meniť účel užívania Predmetu nájmu bez písomného súhlasu Prenajímateľa daného vopred.

3. Nájomca nie je oprávnený Predmet nájmu dávať do podnájmu.
4. Nájomca je povinný platiť Nájomné v lehote jeho splatnosti podľa tejto Zmluvy.
5. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu primerane udržiavať a upratovať na vlastné náklady.
6. Nájomca je povinný Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu písomne oznámiť potrebu tých opráv, ktorých zabezpečenie Prenajímateľovi vyplýva zo Zmluvy a umožniť mu ich vykonanie, inak Nájomca bude zodpovedať za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne.
7. Nájomca je zodpovedný za všetky škody na Predmete nájmu ako i na majetku Prenajímateľa spôsobené jeho činnosťou, resp. činnosťou osoby užívajúcej Predmet nájmu, a je povinný ich na vlastné náklady odstrániť. Nájomca je zároveň povinný bezodkladne písomne oznámiť Prenajímateľovi všetky takéto škody.
8. Nájomca je povinný odstrániť škody, ktoré spôsobil na Predmete nájmu sám alebo osoba užívajúca Predmet nájmu. Ak sa tak nestane, má Prenajímateľ právo po predchádzajúcom písomnom upozorení Nájomcu škody odstrániť a požadovať od Nájomcu refundáciu.
9. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu na Predmete nájmu bez súhlasu Prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Súhlas Prenajímateľa musí byť daný vopred, a to v písomnej forme.
10. Nájomca prevezme kľúče od Predmetu nájmu v dvoch vyhotoveniach. Všetky náklady spojené so stratou kľúčov hradí Nájomca na vlastné náklady. Stratu kľúčov od Predmetu nájmu Nájomca bezodkladne písomne oznámi Prenajímateľovi. Nájomca je povinný Predmet nájmu zamykať.
11. Nájomca je povinný najneskôr ku dňu skončenia nájmu vypratať a odovzdať Predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal (vrátane zariadenia a vybavenia), s ohľadom na obvyklé opotrebenie a zaväzuje sa uhradiť náklady spôsobené neprimeraným opotrebovaním Predmetu nájmu a jeho vybavenia.
12. Nájomca je povinný odovzdať Prenajímateľovi všetky kľúče, ktoré od neho obdržal, najneskôr ku dňu skončenia nájmu.
13. Nájomca je povinný zabezpečiť v Predmete nájmu rešpektovanie zákazu fajčenia.
14. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) využívať Predmet nájmu výlučne a iba na účely uvedené v čl. I tejto Zmluvy,
 - b) využívať Predmet nájmu maximálne 10 dní v kalendárnom mesiaci v zmysle zákona 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu – inštitút krátkodobého nájmu. Preukázanie využitia Predmetu nájmu bude realizované mesačným výkazom zasielaným vždy vopred na mailovú adresu Prenajímateľa: danka.siroka@gmail.com označením „Výkaz Buřety (aktuálny mesiac a rok)“ (ďalej len „Výkaz“).
 - c) zabezpečovať dodržiavanie a dodržiavať predpisy pri ochrane života a zdravia, a BOZP,
 - d) umožniť oprávneným kontrolným orgánom prehliadku Predmetu nájmu a Prenajímateľovi kontrolu dodržiavania tejto Zmluvy.
15. V prípade nedodržania času užívania Predmetu nájmu, t. j. maximálne 10 dní v kalendárnom mesiaci podľa Výkazu, Nájomca je povinný uhradiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100 eur za každý deň porušenia tejto povinnosti. V prípade, že v dôsledku nedodržania času užívania Predmetu nájmu max. 10 dní v kalendárnom mesiaci podľa Výkazu zo strany Nájomcu dôjde k uloženiu pokuty právoplatným rozhodnutím príslušného orgánu podľa zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v platnom znení, Nájomca je povinný uhradiť zmluvnú pokutu vo výške, ktorá sa bude rovnať výške uloženej pokuty podľa právoplatného rozhodnutia príslušného orgánu. Vznikom povinnosti Nájomcu zaplatiť zmluvnú pokutu a ani jej skutočným zaplatením nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody, ktorá mu vznikla porušením povinnosti Nájomcu a náhrada škody nie je výškou zmluvnej pokuty obmedzená, pričom zmluvná pokuta sa na náhradu škody nezapočítava.

Čl. VII
Komunikácia Zmluvných strán, spoločné ustanovenia Zmluvy

1. Prenajímateľ sa zaväzuje včas oznámiť Nájomcovi uzavretie Predmetu nájmu z dôvodov havárie, nutných opráv, alebo z iných závažných dôvodov.
2. Nájomca nemá nárok na vrátenie Nájomného, alebo jeho časti v prípade, ak z vlastnej viny neužíva Predmet nájmu.
3. Doručovanie zásielok podľa tejto Zmluvy sa vykoná osobne, mailom alebo doporučenou poštou. Zásielka sa považuje za doručení aj v prípade, ak adresát odmietol jej prevzatie alebo ju adresát neprevzal v odbernej lehote. Akékoľvek oznámenie, požiadavka, alebo súhlas, ktorý sa bude vyžadovať na základe Zmluvy, musí byť vykonaný v písomnej forme, ak Zmluva neustanovuje inak.

Čl. VIII
Záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu a účinnosť dňom nasledujúcim pod dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v súlade s ust. § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení.
2. Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch, pričom každá zo Zmluvných strán obdrží jeden rovnopis.
3. Táto Zmluva môže byť dopĺňaná alebo menená výlučne prostredníctvom písomných očíslovaných dodatkov podpísaných oboma Zmluvnými stranami.
4. Zmluva sa spravuje ustanoveniami zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu a ustanovenia ďalších príslušných právnych predpisov.
5. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy je neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť a neúčinnosť Zmluvy ako celku. V prípade neplatnosti alebo neúčinnosti niektorého z ustanovení Zmluvy sa Zmluvné strany zaväzujú bezodkladne uzatvoriť dodatok k tejto Zmluve a nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenie novým tak, aby bol zachovaný sledovaný účel Zmluvy v čase prijatia takéhoto ustanovenia.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu riadne a dôsledne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu a prejavu slobodnej a vážnej vôle ju vlastnoručne podpisujú štatutárni zástupcovia Zmluvných strán.

V Bratislave, dňa 25. 2. 2025

V Bratislave, dňa 27. 2. 2025

Divadlo Nová scéna

Mgr. Ingrid Fašiangová, generálna riaditeľka

JM Nová scéna s. r. o.

Dana Vojtasová, konateľka