

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v zmysle § 13 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov medzi :

Prenajímateľ	:	Slovenská republika správca majetku štátu - Slovenské národné divadlo
Sídlo	:	Pribinova 17, 819 01 Bratislava
IČO	:	00 164 763
DIČ	:	2020829954
IČ pre DPH	:	SK 2020829954
Bankové spojenie	:	Štátna pokladnica
Číslo účtu	:	
Zastúpené	:	Mgr. art. Marián Chudovský, generálny riaditeľ SND a Ing. Milan Vajdička technicko-prevádzkový riaditeľ

(ďalej len „**prenajímateľ**“)

a

Nájomca	:	SEBA, Senator Banquets, s.r.o.
Sídlo	:	Saratovská 2/A, SK – 844 52 Bratislava
IČO	:	35 715 782
DIČ	:	2020210016
IČ pre DPH	:	SK2020210016
Bankové spojenie	:	
Číslo účtu	:	
Zastúpený	:	Jozef Baránek, konateľ spoločnosti
Zapísaný	:	OR OS BA 1, odd. s.r.o., vl.č. 14483/B

(ďalej len „**nájomca**“)

Článok I. Predmet a účel nájmu

- 1.1 Predmetom tejto zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán súvisiacich s prenájomom nebytových priestorov v novej budove SND, nachádzajúcej sa na Pribinovej ulici 17 v Bratislave (ďalej len „**Nová budova SND**“). Nová budova SND so súpisným č. 7272 je postavená na parcele č. 9155/4 (parcela registra „C“), je zapísaná na liste vlastníctva č. 8494 vedenom Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu pre katastrálne územie Staré Mesto.
- 1.2 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory špecifikované v bode 1.3 tohto článku (ďalej len „**predmet nájmu**“) na účely prevádzkovania stravovacieho zariadenia (poskytovanie gastronomických služieb) pre návštevníkov SND pred a počas predstavení a nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať v súlade s touto zmluvou a zaplatiť prenájiateľovi dohodnuté nájomné a úhradu nákladov za služby spojené s nájmom.

- 1.3 Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú nasledovné priestory :
Bufet Dvorana – pre verejnosť na 3. nadzemnom podlaží novej budovy SND - plocha o rozlohe 79,70 m² v priestoroch č. 3042, 3403, 3404, 3405, 3406, 3407, 3408 a 3409.
Grafické znázornenie priestorov, ktoré sú predmetom nájmu, je uvedené prílohe č. 1 tejto zmluvy.
- 1.4 Prenajímateľ sa zaväzuje spolu s nájomom zabezpečiť nájomcovi aj obvyklé plnenia spojené s nájomom nebytových priestorov, a to dodávku vody a elektrickej energie, osvetlenie a vykurovanie priestorov, ktoré sú predmetom nájmu (ďalej len „služby spojené s nájomom“).

Článok II.

Trvanie nájmu, odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu

- 2.1 Zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu sa prenecháva nájomcovi na užívanie na dobu určitú, a to na obdobie päť rokov od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
- 2.2 Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v čase začatia nájomného vzťahu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca vyhlasuje a podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že sa oboznámil so stavebným a technickým stavom predmetu nájmu a že predmet nájmu je spôsobilý na dohodnuté užívanie podľa tejto zmluvy.
- 2.3 O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu pri začatí nájmu bude spísaný protokol, ktorý podpíšu zástupcovia prenajímateľa a nájomcu. Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu pripraví prenajímateľ a bude obsahovať najmä čas prevzatia predmetu nájmu a prípadné zistené nedostatky.
- 2.4 Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v čase skončenia nájmu vyprázdnený a uprataný. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu pri skončení nájmu bude spísaný protokol s primeraným použitím bodu 2.3 tohto článku zmluvy.
- 2.5 Ak nájomca neodovzdá prenajímateľovi predmet nájmu v čase skončenia nájmu, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 52,- € (slovom : päťdesiatdva eur) za každý aj začatý deň omeškania s odovzdaním predmetu nájmu.

Článok III.

Nájomné a úhrada nákladov za služby spojené s nájomom

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za užívanie predmetu nájmu vo výške 240 € za m² za rok, čo za celú plochu predmetu nájmu predstavuje
mesačne : sumu 1 594,- € (slovom: jedentisícpäťstodeväťdesiatštyri eur)
a ročne : sumu 19 128,- € (slovom: devätnásťtisícstodvadsaťosem eur).
Prenájom je oslobodený od DPH. V nájomnom nie je zahrnutá úhrada nákladov za služby spojené s nájomom.
- 3.2 Nájomca sa zaväzuje popri nájomnom platiť aj úhradu nákladov za energie spojené s nájomom (prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu) a pozostáva z týchto položiek :
Spotreba elektrickej energie a odber vody (vodné a stočné) budú účtované mesačne na základe odpočtu z meračov, ktoré zabezpečí prenajímateľ a zapíše do preberacieho protokolu počiatočné hodnoty. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť také meranie, v ktorom budú vyčlenené len priestory nájomcu a nebude možný odber iných osôb na ťarchu nájomcu. Priemerná cena elektrickej energie v SND je cca 0,18 € s DPH za 1 kWh a priemerná cena vody je 2,33 € s DPH za m³ a teplej vody 5,44 € za m³. Náklady na teplo pre prenajatý priestor budú vypočítané podľa pomeru prenajatej plochy a celkovej vykurovanej plochy v novej budove SND. Podľa nákladov

v roku 2011 je základ pre zálohovú platbu na teplo vo výške **77,89 €/mesiac**. Vyúčtovanie bude vykonané vždy v nasledujúcom roku k 1. marcu podľa skutočných nákladov. Odvoz smetí a upratovanie prenajatých priestorov si nájomca zabezpečí na vlastné náklady. Odvoz smetí bude realizovať oprávnenou firmou umiestnením odpadkového koša v určenom priestore s vývozom minimálne 1x týždenne.

- 3.3 Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu nákladov za služby spojené s nájomom za príslušný kalendárny mesiac vopred, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom so splatnosťou 14 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi. Nájomca uhradí nájomné a úhradu nákladov spojených s nájomom na účet prenajímateľa uvedený vo vystavenej faktúre. Nájomné a úhrada nákladov za služby spojené s nájomom sú uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa.

Článok IV.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

- 4.1 Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len v rozsahu a na účel dohodnutý touto zmluvou. Nájomca nesmie prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu, výpožičky alebo iného užívania tretej osobe. Prenajímateľ má právo po vzájomnej dohode obmedziť prevádzkovú dobu stravovacieho zariadenia v prípade, že poskytol ostatné priestory pre kultúrne alebo spoločenské akcie tretej osoby.
- 4.2 Prenajímateľ nezodpovedá za prípadnú škodu vzniknutú na majetku nájomcu vnesenom do prenajatých priestorov.
- 4.3 Nájomca je povinný užívať predmet nájmu tak, aby na predmete nájmu ani na interiéri novej budovy SND nevznikla škoda. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorú spôsobí prenajímateľovi na predmete nájmu a/alebo interiéri novej budovy SND, ako aj za škodu spôsobenú osobami, ktoré v súvislosti s užívaním predmetu nájmu nájomca využíva. Nájomca je povinný na vlastné náklady bezodkladne odstrániť škodu, za ktorú zodpovedá. V prípade, že nájomca škodu bezodkladne neodstráni a ani prenajímateľovi do 7 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy nenahradí spôsobenú škodu v peniazoch, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu úrok z omeškania vo výške dvojnásobku základnej úrokovej sadzby NBS platnej k prvému dňu omeškania s plnením peňažného záväzku, a to za každý začatý deň omeškania až do úplného zaplatenia dlžnej sumy.
- 4.4 Nájomca je povinný dodržiavať a zabezpečiť všetky povinnosti vyplývajúce z platných právnych predpisov o ochrane zdravia, požiarnej ochrane a bezpečnosti pri práci v prenajatých priestoroch, ako aj povinnosti vyplývajúce z príslušných hygienických predpisov; nájomca berie na vedomie, že uhradí všetky nároky tretích osôb, ktoré by vznikli nedodržaním týchto predpisov nájomcom. Revízne kontroly a opravy najmä na elektroinštalácií, vodoinštalácií, klimatizácii a kúrení vykonáva prenajímateľ na vlastné náklady. Nájomca zabezpečuje zákonom predpísané kontroly zariadení len na vlastnom majetku a na majetku tretích strán, ktorý sám vniesol a nainštaloval v prenajatých priestoroch.
- 4.5 Priestory stravovacieho zariadenia sú určené na celoročné využívanie. Nájomca musí vziať na vedomie činnosť SND počas mesiacov júl a august (divadelné prázdniny). V ostatnom čase vzhľadom na charakter priestoru je predpoklad dennej prevádzky v súlade so zverejneným hracím programom SND. Prevádzka v prenajímaných priestoroch musí zohľadňovať prevádzkové hodiny SND, t.j. minimálne 1 hodinu pred predstaveniami, počas predstavení až do skončenia poslednej prestávky. V prípade požiadavky s odôvodnením a súhlasu prenajímateľa je možné záverečnú hodinu predĺžiť.

- 4.6 Nájomca musí umožniť pravidelné kontroly priestorov z hľadiska vykonávania revízií (elektrozariadení, elektronickej požiarnej signalizácie - EPS, pravidelnej kontroly požiarnej, ochrany a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a pod.), na základe vopred stanoveného termínu kontroly zo strany prenajímateľa a poskytnutia tejto informácie nájomcovi, a to najmenej jeden pracovný deň vopred.
- 4.7 Z dôvodu zabezpečenia prístupu do priestorov bude užívať nájomca kľúčový systém kompatibilný s kľúčovým systémom SND. SND okrem mimoriadnych situácií (najmä požiar, havária) nebude vstupovať do týchto priestorov bez prítomnosti zástupcov nájomcu. V prípade, ak taká situácia nastane vyzve nájomníka na následnú kontrolu za účasti zástupcov SND.
- 4.7 Prenajímateľ je zodpovedný za udržiavanie poriadku v prenajímanom priestore v zmysle príslušných právnych predpisov z hľadiska hygieny, ako aj za vykonávanie bežných opráv vychádzajúcich z užívania predmetov a následného opotrebovania (najmä výmena svetelných zdrojov, opravy dverí). Špeciálne požiadavky nájomcu budú riešené po vzájomne odsúhlasenej písomnej dohode.
- 4.8 Na vstup do budovy sú zamestnanci nájomcu povinní používať zamestnanecké vrátnice SND. Vstup bude umožnený na základe prenajímateľom vystavených identifikačných kartičiek, ktoré ich oprávňujú aj k parkovaniu na vonkajšom parkovisku SND.
- 4.9 Nájomca musí dodržiavať všetky smernice BOZP a PO a riadiť sa príslušnými smernicami a internými príkazmi, smernicami SND, o čom ho prenajímateľ náležite poučí a pracovníkov nájomcu zaškolí.
- 4.10 Nájomca zabezpečí obsluhujúci personál odborne zdatný a v dostatočnom počte ; oblečenie personálu musí byť vhodné pre miesto poskytovania služieb.
- 4.11 Nájomca odovzdá zoznam zamestnancov prevádzok prenajímateľovi a priebežne, podľa skutočností, ho bude aktualizovať. SND má právo overiť aktuálnosť tohto zoznamu.
- 4.12 Prenajímateľ sa zaväzuje, že oboznámi a náležite poučí svojich pracovníkov s touto zmluvou. A to minimálne v rozsahu, že predmetný majetok prenajímateľa uvedený v čl. I tejto zmluvy nie je možné ponúkať iným osobám na krátkodobý prenájom, ďalej že elektrická energia a voda v priestore je platená nájomcom a teda ich nesmú za žiadnych okolností čerpať a to ani na hygienu priestoru (vysávanie, tepovanie) a údržbu zelene.
- 4.13 Nájomca je oprávnený vniešť do priestorov také zariadenie, aké potrebuje k zabezpečeniu plynulého chodu prevádzky, bezpečnosti majetku a kontroly priestorov, vždy po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa. A to najmä chladničky, pokladne, kávovar, umývacie a čistiace zariadenia, a pod, osadenie bezpečnostných kovaní na dvere, inštaláciou alarmu s pripojením na pult centrálnej ochrany PZ SR, pripojením na internet od spol. SWAN a kamerového systému na účely kontroly svojich pracovníkov, ako aj kvality poskytovaných služieb, prípadne preukazovanie skutočností v prípade námietok zo strany prenajímateľa na kvalitu poskytovaných služieb. Akákoľvek inštalácia bude robená tak, aby neprišlo k zásahu do celkového vzhľadu, ale len minimálne, nevyhnutne pre zapojenie daného zariadenia.
- 4.14 Prenajímateľ poskytne nájomcovi týždenné reporty o počte predaných a rezervovaných lístkov na divadelné predstavenia, bez ktorých nie je možné určiť dostatočný počet obsluhujúceho personálu, čo by malo za následok zľú kvalitu poskytovaných služieb a množstvo sťažností zo strany návštevníkov SND. Prenajímateľom poverený pracovník poskytne tieto reporty nájomcovi elektronickou formou na e-mailovú adresu snd@banquet.sk minimálne raz týždenne s aktualizáciou ku dňu odoslania reportu, najneskôr vždy v utorok.

- 4.15 Zásobovanie prevádzky sa bude realizovať výlučne cez zamestnanecký vstup na 1. nadzemnom podlaží prostredníctvom výťahov č. 3 a č. 4.
- 4.16 Zmluvné strany sa dohodli, že miestom doručovania zásielok pre nájomcu je SEBA, Senator Banquets, s.r.o., ul. Saratovská 2/A, P.O.BOX 132, SK – 840 02 Bratislava a miestom doručenia zásielok pre prenajímateľa je Slovenské národné divadlo, ul. Pribinova 17, SK – 819 01 Bratislava.

Článok V.

Spoločné a záverečné ustanovenia

- 5.1 Na práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa použijú príslušné ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.
- 5.2 Túto zmluvu možno ukončiť pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dojednaný, dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou z dôvodov uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúcom po doručení písomnej výpovede.
- 5.3 Táto zmluva je vyhotovená v piatich vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana dostane po dve vyhotovenia a jedno vyhotovenie je určené pre Ministerstvo financií Slovenskej republiky. Túto zmluvu je možné meniť len písomnou dohodou zmluvných strán.
- 5.4 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.
- 5.5 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený domáhať sa voči nájomcovi okrem zaplatenia zmluvnej pokuty podľa tejto zmluvy aj náhrady škody presahujúcej zmluvnú pokutu, ktorá bola spôsobená porušením povinnosti, na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta. Prenajímateľ si vyhradzuje právo prehodnotiť výšku nájomného v závislosti od výšky rastu indexu spotrebiteľských cien, vyhlásených Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok.
- 5.6 Zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií Slovenskej republiky v súlade s § 13 ods. 10 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa osobitného predpisu (zákon č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám (o slobode informácií) v znení neskorších predpisov).

- 5.7 Zmluvné strany 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

V Bratislave

Za prenajímateľa :

Za nájomcu :

.....
Ing. Milan Vajdička
technicko-prevádzkový riaditeľ

.....
Mgr. art. Marián Chudovský
generálny riaditeľ SND

.....
Jozef Baránek, ml.
konateľ spoločnosti