

Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 250/2017

uzatvorená podľa ust. § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
a podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany:

1. Názov: **mestská časť Bratislava-Staré Mesto**
 Sídlo: Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava
 IČO: 00 603 147
 DIČ: 2020804170
 Bankové spojenie: VÚB, a.s.
 Číslo účtu: 35-1526012/0200
 IBAN: SK63 0200 0000 3500 0152 6012
 Konajúci: Mgr. Radoslav Števcík, starosta mestskej časti

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. Názov: **4Arts Therapy**
 Právna forma: občianske združenie
 Sídlo: Novohradská č. 7489/10, 831 06 Bratislava
 IČO: 50 782 894
 Konajúci: Mgr. Lucia Šuplatová, štatutárny zástupca
 Kontakt:

(ďalej len „nájomca“ a spolu s prenajímateľom ďalej len „zmluvné strany“)

Úvodné ustanovenie

Na základe uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Staré Mesto č. 87/2017 zo dňa 27.06.2017, rešpektujúc zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, zákon č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave, Štatút hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, Zásady hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Staré Mesto a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, v súlade s ust. § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí ako prípad hodný osobitného zreteľa sa zmluvné strany dohodli na uzatvorení tejto zmluvy za nasledovných podmienok.

Čl. I.

Predmet zmluvy

- 1.1 Prenajímateľ je v zmysle ust. § 6 ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, správcom nehnuteľnosti, budovy Pistoriho paláca v Bratislave, na ulici Štefánikova č. 25, súpisné č. 834, postavenej na pozemku parcely CKN č. 3463, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1408 m². Nehnuteľnosť je zapísaná na LV č. 4537 okres: Bratislava I, obec: Bratislava – m.č. Staré Mesto, katastrálne územie: Staré Mesto.
- 1.2 Touto zmluvou prenecháva prenajímateľ za odplatu (ďalej len „nájomné“) a za podmienok v tejto zmluve dohodnutých nájomcovi do užívania nebytový priestor o výmere 64,81 m², nachádzajúci sa na prízemí budovy Pistoriho paláca opísanej v bode 1.1 tohto článku zmluvy (ďalej len „nebytový priestor“ alebo aj „predmet nájmu“). Súčasťou výmery nebytového priestoru je aj podiel na spoločných priestoroch pozostávajúcich z divadelnej sály, kuchynky, sociálnych zariadení a chodby. Pôdorys s vyznačeným predmetom nájmu je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako Príloha č. 1.

Čl. II. Účel nájmu

- 2.1 Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi a nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor za účelom **prevádzkovania divadelnej a umeleckej činnosti, ako aj na účely vytvorenia technického zázemia pre zabezpečenie výkonu týchto činností.**
- 2.2 Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor výlučne na účel uvedený v bode 2.1 tohto článku zmluvy. Na prípadnú zmenu účelu nájmu, resp. jeho rozšírenie je oprávnený len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa vyhotoveným vo forme písomného dodatku k tejto zmluve.
- 2.3 Nájomca nie je oprávnený dať nebytový priestor, resp. jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený zriadiť záložné právo k predmetu nájmu, ani inak zaťažovať predmet nájmu.

Čl. III. Nájomné a úhrada za plnenie spojené s užívaním nebytového priestoru

- 3.1 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na nájomnom za nebytový priestor vo výške 16,60 EUR/m²/rok, t.j. 89,65 EUR/mesiac, teda **1075,84 EUR/rok.**
- 3.2 **Nájomca bude uhrádzať nájomné štvrťročne vo výške 268,96 EUR** na účet prenajímateľa na základe tejto zmluvy, pričom nájomné je **splatné vopred, najneskôr do 10. dňa príslušného kalendárneho štvrťroka, za ktorý sa platí splátka nájomného.** Nájomné za prvý neúplný kalendárny štvrťrok je splatné do desiatich dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy v pomernej výške, ktorá sa vypočíta tak, že sa 1/365 ročného nájomného vynásobí počtom dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy až do konca kalendárneho roka. Nájomca je povinný poukázať platby nájomného včas tak, aby tieto najneskôr v desiaty deň príslušného kalendárneho štvrťroka, za ktorý sa uhrádzajú boli pripísané na účet prenajímateľa, **č. účtu: 35-1526012/0200, IBAN: SK63 0200 0000 3500 0152 6012, VS: 208152506.**
- 3.3 V cene nájmu - nájomnom nie sú obsiahnuté platby za dodávku elektrickej energie, tepla, plynu, vody, stočné, odvoz odpadu, platby za používanie telefónnych liniek a za ďalšie služby spojené s užívaním nebytového priestoru nájomcom, a tiež náklady spojené s obvyklým udržiavaním a prevádzkou nebytového priestoru. Po dohode zmluvných strán bude uvedené náklady a tzv. prevádzkové náklady znášať nájomca. V cene nájmu - nájomnom nie sú obsiahnuté ani náklady na upratovanie nebytového priestoru, ktoré upratovanie si zabezpečuje nájomca vo vlastnom mene a na vlastné náklady.
- 3.4 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenajímateľ bude poskytovať nájomcovi služby spojené s užívaním nebytového priestoru. Špecifikácia a výška preddavkových platieb za služby bude uvedená vo výpočtovom liste. Nájomca sa zaväzuje preddavky na služby spojené s užívaním nebytového priestoru uhrádzať spolu s nájomným spôsobom špecifikovaným v bode 3.2. tejto zmluvy. Nedoplatky, prípadne preplatky vzniknuté vyúčtovaním za príslušný kalendárny rok sú splatné v termíne a podľa zúčtovacích údajov uvedených prenajímateľom na písomnom vyúčtovaní.
- 3.5 Nájomca sa zaväzuje akceptovať zvýšenie sumy preddavkov na služby spojené s užívaním nebytového priestoru navrhnuté prenajímateľom, a to v prípade zmeny cien dodávaných služieb, alebo ak na základe ročného vyúčtovania bude zrejmé, že preddavky na služby nepokrývajú skutočné náklady. Zvýšenie preddavkových platieb podľa predchádzajúcej vety je nájomca povinný uhradiť na základe jednostranného oznámenia o zvýšení preddavkových platieb a novej faktúre zohľadňujúcej túto úpravu.
- 3.6 Nájomca je pri každej platbe nájomného a preddavkov na služby spojené s užívaním nebytového priestoru povinný uviesť obdobie, za ktoré sa platba poukazuje. V prípade, že nájomca obdobie neurčí a prenajímateľ eviduje voči nájomcovi pohľadávku z titulu nedoplatku na nájomnom, preddavkoch na služby alebo z vyúčtovania služieb, je prenajímateľ oprávnený započítať nešpecifikovanú platbu na pokrytie najstaršej splatnej pohľadávky. Za nedodržanie termínu platby nájomného alebo preddavkov na služby uplatní prenajímateľ voči nájomcovi úrok z omeškania stanovený v ust. § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z..

Čl. IV. Trvanie zmluvy

- 4.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu **určitú**, a to **od 01.08.2017 do 30.09.2017**.
- 4.2 Nájomný vzťah v zmysle tejto zmluvy sa skončí okrem uplynutia doby nájmu aj
- a) písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
 - b) na základe výpovede ktorejkoľvek zo zmluvných strán v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov,
 - c) jednostranným odstúpením od zmluvy prenajímateľom z dôvodov uvedených v bode 4.3 tejto zmluvy.
- 4.3 Zmluvné strany sa dohodli v súlade s ust. bodu 4.2 písm. c) tohto článku, že prenajímateľ môže od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť v prípade, ak nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou, najmä ak
- a) nájomca je v omeškaní s platením nájomného alebo úhrady za plnenie spojené s užívaním nebytového priestoru,
 - b) nebytový priestor užíva bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa iný subjekt ako nájomca,
 - c) nájomca užíva nebytový priestor, alebo ak trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí škoda,
 - d) nájomca pri užívaní nebytového priestoru hrubo porušuje pokoj alebo poriadok,
 - e) nájomca užíva nebytový priestor na iný účel ako je účel dohodnutý podľa ust. bodu 2.1 tejto zmluvy,
 - f) nájomca si nesplní niektorú z povinností uvedených v ods. 6.2, 6.3., 6.4., 6.5 alebo 6.6 tejto zmluvy,
- príčom zmluva sa zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od nej prenajímateľom nájomcovi.
- 4.4 Nájomca je povinný odovzdať nebytový priestor najneskôr v prvý pracovný deň po skončení nájmu prenajímateľovi vypratý a v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade nesplnenia tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,00 EUR za každý deň omeškania s odovzdaním nebytového priestoru. Nájomca zároveň berie na vedomie, že prenajímateľ je v takom prípade oprávnený vypratať nebytový priestor na náklady nájomcu.

Čl. V. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

- 5.1 Nájomca je povinný na vlastné náklady udržiavať nebytový priestor v užívaniashopnom stave. Nájomca svojim podpisom na tejto zmluve vyhlasuje, že mu je dobre známy stav nebytového priestoru, nakoľko tento užíval na základe Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 259/2015 zo dňa 19.08.2015 a nie sú mu známe žiadne prekážky v užívaní nebytového priestoru v súlade s účelom dohodnutým v tejto zmluve.
- 5.2 Nájomca je povinný starať sa o to, aby na nebytovom priestore nevznikla škoda. Nájomca je povinný na vlastné náklady a okamžite odstrániť všetku škodu spôsobenú na nebytovom priestore, v spoločných priestoroch alebo iných priestoroch prenajímateľa nájomcom, resp. osobami, ktorým nájomca umožnil užívanie nebytového priestoru s výnimkou škôd vzniknutých v dôsledku obvyklého opotrebenia.
- 5.3 Nájomca je oprávnený realizovať akékoľvek úpravy nebytového priestoru len so súhlasom prenajímateľa s výnimkou drobných opráv. Za drobnú opravu sa bude považovať každá oprava, ktorá v jednotlivom prípade nepresiahne sumu 100,-EUR. Nájomca je oprávnený vybaviť nebytový priestor predmetmi podľa vlastného uváženia v súlade s účelom nájmu dohodnutým v tejto zmluve.
- 5.4 Prenajímateľ je počas trvania nájomného vzťahu založeného touto zmluvou oprávnený kontrolovať, či nájomca užíva nebytový priestor riadnym spôsobom a v súlade so zmluvne dohodnutými podmienkami. Nájomca je povinný za týmto účelom umožniť prenajímateľovi, resp. ním povereným osobám prístup do všetkých miestností a častí nebytového priestoru po predchádzajúcom nahlásení nájomcovi. V prípade porušenia tejto povinnosti je nájomca

povinný uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1.000,- EUR, a to do piatich dní odo dňa porušenia povinnosti.

- 5.5 Nájomca preberá v rozsahu ním užívaného nebytového priestoru na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne platných právnych predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, o ochrane majetku, o ochrane pred požiarimi, ako aj hygienické predpisy. Nájomca je súčasne povinný rešpektovať informácie súvisiace s ochranou pred požiarimi oznámené zo strany prenajímateľa. Nájomca je povinný udržiavať nebytový priestor v stave, ktorý neohrozuje bezpečnosť osôb a majetku. Akákoľvek škoda, ktorá vznikne v priestoroch nebytového priestoru a bude spôsobená nájomcom, resp. osobami majúcimi vzťah k nájomcovi, bude nájomcom odstránená. V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje k náhrade vzniknutej škody, následkov škody ako aj nákladov na odstránenie škody v plnej výške prenajímateľovi, bezodkladne po výzve prenajímateľa. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu vzniknutú v nebytovom priestore, ktorú zaviniť on sám, resp. jeho zamestnanci, resp. zodpovedá prenajímateľovi za škodu spôsobenú klientmi nájomcu, jeho dodávateľmi, resp. inými osobami, ktorým nájomca umožnil do nebytového priestoru prístup.

Čl. VI

Osobitné podmienky nájmu

- 6.1 Nájomcovi je známa skutočnosť, že medzi prenajímateľom a Úradom vlády Slovenskej republiky je uzatvorená Projektová zmluva č. 6/2015 zo dňa 24.02.2015 v znení jej Dodatku č. 1/2016 zo dňa 18.03.2016 (ďalej len „**Projektová zmluva**“), ktorej predmetom je realizácia projektu „Pisztoryho palác v Bratislave – obnova fasád a strechy paláca financovaného z Finančného mechanizmu Európskeho hospodárskeho priestoru 2009-2014 a štátneho rozpočtu Slovenskej republiky a z ktorej vyplývajú prenajímateľovi viaceré povinnosti súvisiace s dobou udržateľnosti projektu stanovenej na 5 rokov od schválenia Záverečnej správy o projekte a dodržiavania cieľových hodnôt indikátorov projektu. Za týmto účelom si zmluvné strany dohodli osobitné podmienky nájmu, ktoré je prenajímateľ povinný zabezpečiť v zmysle príslušných ustanovení projektovej zmluvy a ktoré sú uvedené nižšie v tomto článku zmluvy.
- 6.2 Nájomca je oprávnený vyberať vstupné od návštevníkov len a výlučne v primeranej miere, pričom osobám s preukazom ZŤP, mladistvým a dôchodcom musí byť prístup umožnený zdarma. Poplatok za jednorazový vstup nesmie presiahnuť sumu 3 EUR/osoba. Za nesplnenie tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 2.000,- Eur, a to aj opakovane.
- 6.3 Nájomca sa zaväzuje využívať nebytový priestor z 80 % na kultúrne účely, a to počas celej doby trvania nájmu. Za nesplnenie tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 10.000,- Eur.
- 6.4 Nájomca je povinný zabezpečiť, že nebytový priestor bude verejnosti prístupný počas celej doby trvania nájmu. Za nesplnenie tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 2.000,- Eur.
- 6.5 Nájomca je povinný elektronicky zasielať prenajímateľovi pravidelne a v dostatočnom časovom predstihu, minimálne však 14 dní pred uskutočnením podujatia, informácie o plánovaných divadelných a iných kultúrnych podujatiach, ktoré sa majú uskutočniť v predmete nájmu s uvedením presného času ich konania. Nájomca je povinný zasielať informácie podľa tohto odseku zmluvy na e-mailovú adresu: lubica.janegova@stare mesto.sk. Nájomca súčasne berie na vedomie a podpisom tejto zmluvy súhlasí s tým, že z dôvodu plnenia povinností prenajímateľa vyplývajúcich mu z Projektovej zmluvy je prenajímateľ povinný zabezpečiť, že osoby poverené Úradom vlády Slovenskej republiky sa budú môcť zúčastniť na podujatiach organizovaných nájomcom v predmete nájmu bezplatne, a to aj bez ohlásenia. Za týmto účelom sa nájomca zaväzuje zabezpečiť týmto osobám nerušený vstup do predmetu nájmu. Za nesplnenie povinností nájomcu uvedených v tomto odseku je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 1.000 Eur, a to za každé jednotlivé porušenie povinností samostatne.
- 6.6 Nájomca je povinný rešpektovať prevádzkový režim Pistoriho paláca stanovený oddelením kultúry Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Staré Mesto. Za nesplnenie povinností

nájomcu uvedených v tomto odseku je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 500 Eur, a to aj opakovane.

- 6.7 Zaplatením zmluvnej pokuty nájomcom podľa predchádzajúcich ustanovení tohto článku zmluvy nie je dotknuté právo prenajímateľa odstúpiť od tejto zmluvy podľa Čl. IV ods. 4.3 písm. f) tejto zmluvy.
- 6.8 Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ plánuje počas doby trvania nájmu realizovať rekonštrukciu kanalizácie vo dvornej časti Pistoriho paláca a rekonštrukciu elektroinštalácie Pistoriho paláca, pričom podpisom tejto zmluvy sa zaväzuje takéto obmedzenie spočívajúce v týchto rekonštrukčných prácach strpieť a rešpektovať.

Čl. VII. Doručovanie

- 7.1 Písomnosti sa doručujú na adresy zmluvných strán uvedené na prvej strane tejto zmluvy. Zmenu adresy je zmluvná strana, ktorej sa zmena týka, povinná bezodkladne písomne oznámiť druhej zmluvnej strane.
- 7.2 Pokiaľ nie je v zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti so zmluvou a jej plnením (ďalej len „**písomnosť**“), musia byť urobené v písomnej forme a doručené na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví zmluvy a/alebo na inú adresu, ktorú oznámi táto zmluvná strana. Písomnosť sa považuje za doručeníu za nasledovných podmienok:
- a) v prípade osobného doručovania dňom odovzdania písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručeníu a/alebo kópii doručovanej písomnosti, alebo dňom odmietnutia prevzatia písomnosti takou osobou,
 - b) v prípade doručovania prostredníctvom poštového podniku oprávneného na poskytovanie poštových služieb podľa zákona č. 324/2011 Z. z. o poštových službách v znení neskorších predpisov dňom doručenia na adresu zmluvnej strany a v prípade zásielky do vlastných rúk dňom odovzdania písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručeníu.
- 7.3 Za deň doručenia písomnosti doručovanej prostredníctvom poštového podniku sa pokladá aj (i) deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať, (ii) deň, v ktorý márne uplynie odberná lehota pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, ak adresát neprevzal zásielku v odbernej lehote, (iii) deň, v ktorý je na zásielke preukázateľne zamestnancom poštového podniku vyznačená poznámka „adresát je neznámy“, „adresát nezastihnutý“, „adresát sa odsťahoval“ alebo iná poznámka, zakladajúca nemožnosť doručenia zásielky.

Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

- 8.1 Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, prípadne ďalšími právnymi predpismi.
- 8.2 Zmeny a dodatky tejto zmluvy musia byť vykonané formou písomného dodatku k zmluve a musia byť podpísané oboma zmluvnými stranami. V prípade, že druhá zmluvná strana sa nevyjadrí k návrhu dodatku písomne do 30 dní odo dňa jeho doručenia, predpokladá sa, že s návrhom dodatku nesúhlasí.
- 8.3 Zánikom účinnosti tejto zmluvy nie je dotknutá účinnosť tých ustanovení zmluvy, ktorých účinnosť podľa tejto zmluvy a/alebo vzhľadom na ich úpravu a/alebo povahu má trvať aj po ukončení účinnosti tejto zmluvy.
- 8.4 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť podľa ust. § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na internetovej stránke mestskej časti Bratislava-Staré Mesto v súlade so zákonom č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám.

- 8.5 Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ dostane tri rovnopisy a nájomca dostane jeden rovnopis.
- 8.6 Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a prehlasujú, že ich prejavy vôle sú slobodné, vážne, zrozumiteľné a určité, čo svojimi podpismi potvrdzujú.

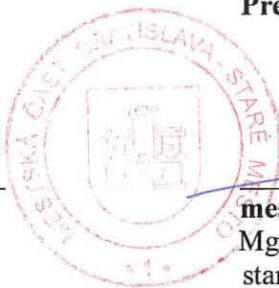
V Bratislave dňa 7.8.2017

V Bratislave dňa 14.8.2017

Nájomca:

Prenajímateľ:

4Arts Therapy
Mgr. Lucia Šuplatová
štatutárny zástupca



mestská časť Bratislava-Staré Mesto
Mgr. Radoslav Števík
starosta mestskej časti

Prílohy:

1/ Pôdorys prízemí- nebytový priestor.

