

Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 29/2018

uzatvorená podľa ust. § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
a podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

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 prostredníctvom: Mgr. Radoslav Števcík, starosta mestskej časti

(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

2. Obchodné meno: **Divadlo Nová Scéna**
 Právna forma: príspevková organizácia
 Sídlo: Živnostenská 1, 812 14 Bratislava-Staré Mesto
 IČO: 00164 861
 Konajúci prostredníctvom: Mgr. Ingrid Fašiangová – generálna riaditeľka
 Kontakt: Marius Krištofovič
 marius.kristofovic @nova- scena.sk

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

Zmluvné strany, 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, dohodli sa na uzatvorení tejto Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 114/2016 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“) za nasledovných podmienok:

Úvodné ustanovenie

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava – Staré Mesto uznesením č. 6/2016 zo dňa 09.02.2016 schválilo v súlade s § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako prípad hodný osobitného zreteľa *spočívajúci v tom, že Divadlo Nová Scéna zabezpečí a zrealizuje bez akejkoľvek finančnej spoluúčasti mestskej časti modernizáciu plynovej kotolne, tepelno-energetických zariadení kotolne a zdroja tepla za účelom zlepšenia efektívnosti prevádzky nebytového priestoru, v ktorom má divadlo svoje sídlo a ktorý je v správe mestskej časti Bratislava – Staré Mesto, pričom Divadlo Nová Scéna je súčasne inštitúciou s dlhodobou históriou, ktorá podporuje a rozvíja kultúrnu osvetu obyvateľstva*, nájom nebytového priestoru č. 12-NP2 o celkovej výmere 211,56 m² vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava – Staré Mesto, nachádzajúceho sa v suteréne bytového domu Živnostenská č. 1,3,5, Námestie 1. mája č. 16, súpisné číslo 2950 v Bratislave, na ulici Námestie 1. mája, číslo vchodu 16, ktorý je vybudovaný na pozemku parcela

registra C KN č. 8287 o výmere 2 275 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, v katastrálnom území Staré Mesto, zapísaný na liste vlastníctva č. 5956, do nájmu nájomcu a z uvedeného dôvodu prenajímateľ uzatvára s nájomcom túto zmluvu.

Čl. I. Predmet zmluvy

- 1.1 Prenajímateľovi zverilo hlavné mesto SR Bratislava podľa ust. § 6 ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí do správy nehnuteľnosť – bytový dom **Živnostenská č. 1,3,5, Námestie 1. mája č. 16** v Bratislave, súpisné číslo 2950, na ulici **Námestie 1. mája č. 16**, zapísaný na liste vlastníctva č. 5956, postavený na pozemku parcely registra C KN č. 8287, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 2 275 m², okres: Bratislava I, obec: Bratislava- m.č. Staré Mesto, katastrálne územie: Staré Mesto, vedenom Okresným úradom Bratislava, Katastrálnym odborom.
- 1.2 Touto zmluvou prenecháva prenajímateľ za odplatu (ďalej len „**nájomné**“) a za podmienok v tejto zmluve dohodnutých nájomcovi do užívania nebytový priestor, ktorý sa nachádza v nehnuteľnosti uvedenej v ods. 1.1 tohto článku zmluvy, a to **nebytový priestor č. 12 – NP2 o výmere 211,56 m², v suteréne** (ďalej len „**nebytový priestor**“). Pôdorys s vyznačeným predmetom nájmu je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Nájomca predmet nájmu bez výhrad do nájmu prijíma a vyhlasuje, že mu je stav predmetu nájmu známy, tento je užívateľsky schopný, a to na základe tej skutočnosti, že predmet nájmu užíval na základe podnájmu od predchádzajúceho nájomcu, spoločnosti TERMMING, a.s., ktorej nájom skončil dňa 31.12.2015.

Čl. II. Účel nájmu

- 2.1 Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi a nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor za účelom prevádzky **tepelno-energetického zariadenia na výrobu a rozvod tepla pre ústredné kúrenie a prípravu teplej vody**.
- 2.2 Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor výlučne na účel uvedený v ods. 2.1 tohto článku zmluvy. Na prípadnú zmenu účelu nájmu, resp. jeho rozšírenie je oprávnený len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa vyhotovenom 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 zaťažiť predmet nájmu.

Čl. III. Nájomné a preddavkové platby na služby

- 3.1 Prenajímateľ a nájomca sa v zmysle zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli na nájomnom za nebytový priestor vo výške 0,33 EUR/m²/mesiac, t.j. celková výška nájomného je vo výške **69,81 EUR/mesiac**, t.j. **837,72 EUR/rok** (slovom osemstotridsaťsedem eur a sedemdesiatdva centov/rok).
- 3.2 **Nájomca bude uhrádzať nájomné štvrťročne vo výške 209,43 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**, pokiaľ nájomca neobdrží faktúru. V prípade, že bude nájomcovi nájomné faktúrované, je povinný toto zaplatiť v lehote splatnosti uvedenej na faktúre. Nájomné za prvý neúplný kalendárny štvrťrok je splatné do desiatich dní odo

dňa účinnosti tejto zmluvy v pomernej výške, ktorá sa vypočíta tak, že sa 1/366 ročného nájomného vynásobí počtom dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy až do konca kalendárneho štvrťroka.

- 3.3 Nájomca sa zaväzuje tiež uhradiť sumu vo výške 139,62 EUR za reálne užívanie predmetu nájmu späťne za obdobie od 01.01.2016 do dňa 29.02.2016 a úhradu za užívanie zodpovedajúcu dohodnutej výške nájomného od 01.03.2016 do dňa predchádzajúceho uzatvoreniu tejto zmluvy, a to všetko najneskôr do 10 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy na č. účtu a VS, ktorý je uvedený v ods. 3.4 tohto článku. Pre výpočet pomernej časti úhrady za užívanie, zmluvné strany použijú postup podľa bodu 3.2.
- 3.4 Nájomca je povinný poukazovať platby nájomného včas tak, aby tieto najneskôr v desiaty deň príslušného kalendárneho štvrťroka, za ktorý sa uhrádzajú, boli pripísané na účet prenajímateľa, **IBAN: SK 63 0200 0000 3500 0152 6012, VS: 207811605.**
- 3.5 V cene nájmu - nájomnom nie sú obsiahnuté platby za dodávku elektrickej energie, tepla, plynu, vody, stočného, 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.
- 3.6 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenajímateľ bude prostredníctvom povereného správcu poskytovať nájomcovi služby spojené s užívaním nebytového priestoru. Špecifikácia a výška preddavkových platieb za služby je uvedená vo výpočtovom liste, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. 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 správcom alebo prenajímateľom na písomnom vyúčtovaní.
- 3.7 Nájomca sa zaväzuje akceptovať zvýšenie sumy preddavkov na služby spojené s užívaním nebytového priestoru navrhnuté správcom alebo 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 (nového výpočtového listu) a novej faktúre zohľadňujúcej túto úpravu.
- 3.8 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..
- 3.9 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenajímateľ je počas doby trvania nájmu oprávnený upraviť dohodnutú výšku ceny nájmu jeden raz ročne v súlade s medziročným rastom indexu spotrebiteľských cien oznámeným Štatistickým úradom Slovenskej republiky, najskôr však od 01.01.2019. Zmluvné strany sa v prípade zmeny ceny nájmu zaväzujú uzavrieť novú dohodu o nájomnom vo forme dodatku k tejto zmluve. Ak nedôjde k dohode, prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť.
- 3.10 Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi finančnú kauciu vo výške trojmesačného dohodnutého nájomného, t.j. 209,43 EUR (slovom dvestodeväť eur a štyridsaťtri centov). Nájomca je povinný finančnú kauciu uhradiť do 10 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy na účet prenajímateľa **IBAN: SK 02 0200 0000 0000 0152 6012, variabilný symbol: 207811605.** Prenajímateľ si vyhradzuje právo použiť finančnú kauciu najmä pre prípad poškodenia predmetu nájmu nájomcom, pre prípad neuhradenia nájomného alebo platieb za služby spojené s užívaním

predmetu nájmu a záloh na tieto služby, na úhradu v budúcnosti splatných peňažných sankcií podľa zmluvy, ako aj na náhradu nákladov uhradených prenajímateľom za nájomcu. Finančná kaucia v danej výške bude plne zachovaná po celú dobu trvania nájmu a bude nájomcovi vrátená až po skončení nájmu a zároveň splnení všetkých povinností vyplývajúcich pre nájomcu z nájomnej zmluvy. Ak prenajímateľ preukázateľne použije finančnú kauciu alebo jej časť na úhradu svojich splatných pohľadávok voči nájomcovi, je nájomca povinný v lehote do 10 dní od doručenia písomnej výzvy prenajímateľa, doplniť finančnú kauciu do výšky dohodnutej v tomto odseku. V prípade, že nájomca povinnosť doplniť kauciu včas nesplní, je povinný mestskej časti uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 0,5 % denne zo sumy zodpovedajúcej výške požadovaného doplnenia kaucie za každý začatý deň omeškania s doplnením kaucie. V prípade, že nenastanú skutočnosti na strane nájomcu uvedené v tomto odseku zmluvy je prenajímateľ povinný finančnú kauciu v celkovej výške vrátiť nájomcovi najneskôr do 5 kalendárnych dní na účet č.: IBAN SK508180 0000 0070 0012 1939, po skončení zmluvného vzťahu.

- 3.11 Nájomca je povinný do 20 dní odo dňa uzatvorenia zmluvy podpísať aj **notársku zápisnicu**, ktorou vyjadrí svoj súhlas s vykonateľnosťou svojich záväzkov voči prenajímateľovi, ktoré mu vyplývajú z tejto zmluvy, a to predovšetkým s vykonateľnosťou záväzku po skončení nájmu predmet nájmu vypratať a odovzdať prenajímateľovi, ako aj s vykonateľnosťou svojho záväzku uhradiť všetky splatné pohľadávky prenajímateľa, ktoré vznikli zo zmluvy. Náklady na spísanie notárskej zápisnice znáša nájomca. Jeden originál notárskej zápisnice odovzdá nájomca prenajímateľovi v lehote do 20 dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy. V prípade, že tak nájomca neučiní, je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť.

Čl. IV. Trvanie zmluvy

- 4.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú**.
- 4.2 Nájomný vzťah v zmysle tejto zmluvy môže byť ukončený:
- a) písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
 - b) na základe výpovede ktorejkoľvek zo zmluvných strán v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
 - c) jednostranným odstúpením od zmluvy prenajímateľom z dôvodov uvedených v ods. 4.4 tejto zmluvy a z dôvodov upravených v Občianskom zákonníku,
 - d) jednostranným odstúpením od zmluvy nájomcom z dôvodov upravených v Občianskom zákonníku.
- 4.3 Výpovedná lehota je trojmesačná. V prípade ukončenia nájmu z dôvodu neplatenia nájomného alebo úhrady spojenej s užívaním nebytového priestoru je výpovedná lehota jednomesačná. Výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 4.4 Zmluvné strany sa dohodli v súlade s ods. 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 viac ako jeden mesiac v omeškaní s platením nájomného alebo úhrady spojenej 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; pričom v prípade, ak prenajímateľ obdrží písomnú odôvodnenú sťažnosť voči nájomcovi pre hrubé porušovanie domového poriadku či pokoja, prenajímateľ písomne upozorní nájomcu na toto porušenie a ustanoví mu primeranú lehotu na jej odstránenie a ak bude v priebehu 6 mesiacov

od takéhoto upozornenia podaná ďalšia opakovaná a odôvodnená sťažnosť voči nájomcovi pre hrubé porušovanie domového poriadku či pokoja môže prenajímateľ od zmluvy jednostranne odstúpiť z dôvodu hrubého porušovania pokoja alebo poriadku nájomcom,

- e) nájomca užíva nebytový priestor na iný účel ako je účel dohodnutý podľa ods. 2.1 tejto zmluvy,
 - f) nedôjde k dohode o nájomnom podľa ods. 3.9 tejto zmluvy,
 - g) nájomca si nesplní povinnosti podľa ods. 3.10 zmluvy,
- pričom zmluva sa zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od nej prenajímateľom nájomcovi.

- 4.5 Nájomca je povinný odovzdať nebytový priestor najneskôr v prvý pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu prenajímateľovi vypratáný (s výnimkou tepelno-energetického zariadenia na výrobu a rozvod tepla pre ústredné kúrenie a prípravu teplej vody) 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 50,00 EUR za každý deň omeškania s odovzdaním nebytového priestoru.
- 4.6 V prípade, že nájom bude ukončený z dôvodov na strane prenajímateľa, prenajímateľ sa zaväzuje zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by došlo alebo mohlo dôjsť k narušeniu vykurovania v nebytových priestoroch, ktoré má nájomca v prenájme na základe zmluvy č. 51/2004/322 uzatvorenej medzi nájomcom a prenajímateľom zo dňa 22.12.2004 v znení dodatkov prostredníctvom tepelno-energetického zariadenia na výrobu a rozvod tepla pre ústredné kúrenie a prípravu teplej vody v divadelnej prevádzke nájomcu.. Prenajímateľ berie na vedomie, že vykurovanie je zabezpečované tepelno-energetickým zariadením na výrobu a rozvod tepla pre ústredné kúrenie a prípravu teplej vody na základe Zmluvy o koncesii na energetické služby, uzatvorenej medzi nájomcom a koncesionárom: e-Dome a.s., so sídlom: Plynárenská 7/C, 821 09 Bratislava, IČO: 47256265 zo dňa 26.10.2015 a je povinný uhradiť nájomcovi akúkoľvek škodu, ktorá mu vznikne porušením povinnosti prenajímateľa špecifikovanej v prvej vete tohto odseku tohto článku zmluvy.
- 4.7 V prípade, že nájomca po skončení nájmu nevyprace nebytový priestor v zmysle odseku 4.5 tejto zmluvy, prenajímateľ písomne, listovou zásielkou alebo e-mailom vyzve nájomcu na vypratanie nebytového priestoru, t.j. opustenie nebytového priestoru nájomcom a vystaňovanie všetkých hnutelných vecí patriacich nájomcovi, ktoré sa nachádzajú v nebytovom priestore. V prípade, že nájomca nebytový priestor ani po takejto výzve v primeranej lehote nevyprace, prenajímateľ je oprávnený vypratať nebytový priestor (s výnimkou tepelno-energetického zariadenia na výrobu a rozvod tepla pre ústredné kúrenie a prípravu teplej vody) na náklady a nebezpečenstvo nájomcu, pričom hnutelné veci z nebytového priestoru patriace nájomcovi uloží do úschovy vo vlastných priestoroch, resp. v priestoroch tretej osoby.
- 4.8 Právny vzťah medzi prenajímateľom a nájomcom pri vypratani nebytového priestoru a uložení vecí do úschovy postupom podľa predchádzajúceho bodu sa riadi zmluvou o skladovaní v zmysle ust. § 527 a nasl. Obchodného zákonníka, kedy prenajímateľ je skladovateľom a nájomca ukladateľom vypratáných hnutelných vecí. Zmluvné strany uzatvárajú túto dohodu ako zmluvu o skladovaní. Nájomca týmto vyhlasuje, že prenajímateľ je oprávnený prevziať a uskladniť všetky hnutelné veci, ktoré patria nájomcovi a ktoré sa budú nachádzať v nebytovom priestore po skončení nájmu. Prenajímateľ ako skladovateľ písomne potvrdí nájomcovi ako ukladateľovi prevzatie uvedených hnutelných vecí. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca ako ukladateľ je povinný zaplatiť prenajímateľovi ako skladateľovi obvyklé skladné s prihliadnutím na povahu vecí, dĺžku a spôsob skladovania, minimálne však 15,00 EUR za každý začatý deň skladovania. Prenajímateľ ako skladovateľ je povinný skladovať vypratane hnutelné veci po dobu 30 dní od ich prevzatia. Prenajímateľ ako skladovateľ môže odstúpiť od zmluvy o skladovaní, ak nájomca ako ukladateľ nevyzdvihne vypratane hnutelné veci po skončení uvedenej doby skladovania. Prenajímateľ ako skladovateľ po odstúpení od zmluvy určí nájomcovi ako ukladateľovi primeranú lehotu na vyzdvihnutie vypratáných hnutelných vecí s upozornením, že inak ich predá. Po márnom uplynutí tejto lehoty prenajímateľ ako skladovateľ skladované hnutelné veci predá vhodným spôsobom na

účet nájomcu ako ukladateľ'a, a to za cenu určenú znaleckým posudkom alebo odborným odhadom, ktorý je oprávnený urobiť zamestnanec prenajímateľa. Prenajímateľ ako skladovateľ si z výťažku z predaja uspokojí pohľadávku voči nájomcovi na nájomnom a službách, sumu skladného, ako aj vynaložené náklady spojené s predajom; zvyšnú sumu vydá nájomcovi. Prenajímateľ ako skladovateľ má na zabezpečenie všetkých svojich peňažných nárokov voči nájomcovi ako ukladateľ'ovi zádržné právo na skladovaných veciach.

- 4.9 Prenajímateľ je povinný po skončení nájmu, v prípade, že nájom bude ukončený z dôvodov na strane prenajímateľa umožniť nájomcovi prípadne osobám určených nájomcom vstupovať do nebytového priestoru, avšak výlučne za účelom prevádzky tepelno-energetického zariadenia na výrobu a rozvod tepla pre ústredné kúrenie a prípravu teplej vody. V prípade, že nájom bude ukončený z iných dôvodov ako na strane prenajímateľa, prenajímateľ je po skončení nájmu oprávnený vstúpiť do nebytového priestoru a vymeniť zámok na vchodových dverách. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do nebytového priestoru. Nájomca je povinný zdržať sa akéhokoľvek bránenia vstupu prenajímateľa do nebytového priestoru, výmeny zámky, či inej činnosti prenajímateľa v nebytovom priestore. Nájomca berie na vedomie tento postup prenajímateľa, súhlasí s ním a rešpektuje, že ide o výkon vlastníckeho práva prenajímateľa v súlade s právnymi predpismi.
- 4.10 Nájomca berie na vedomie, že postupom prenajímateľa podľa ods. 4.6 až 4.8 zmluvy môžu byť dotknuté údaje nájomcu uložené na pamäťových nosičoch a iných médiách určených na zaznamenávanie dát (počítače, harddisky, USB kľúče, CD/DVD, atď.), ktoré sa nachádzajú v nebytovom priestore. V prípade, že nastane skutočnosť uvedená v predchádzajúcej vete, nájomca vyhlasuje, že túto skutočnosť zavinil on sám, lebo nesplnil povinnosť vypratať nebytový priestor po skončení nájmu.
- 4.11 Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1.000,00 EUR za každé porušenie povinnosti nájomcu umožniť prenajímateľovi výkon jeho oprávnení podľa ods. 4.6 až 4.8 tejto zmluvy. Nájomca vyhlasuje, že výšku zmluvnej pokuty berie na vedomie, táto nie je v rozpore s dobrými mravmi a v prípade porušenia povinnosti sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu do piatich dní odo dňa porušenia povinnosti.
- 4.12 Nájomca udeľuje vopred prenajímateľovi súhlas, aby prenajímateľ postupoval pri skončení nájmu spôsobom uvedeným v tomto článku zmluvy. Nájomca berie na vedomie, že ak prenajímateľ pristúpi k uplatneniu svojich oprávnení podľa ods. 4.6 až 4.10 tejto zmluvy, bude to iba z toho dôvodu, že nájomca nevypratal po skončení nájmu nebytový priestor.

Čl. V.

Zákonné zádržné právo

- 5.1 Prenajímateľ má podľa ust. § 672 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník na zabezpečenie nájomného **zádržné právo** k hnutelným veciam, ktoré sú v prenajatom nebytovom priestore a patria nájomcovi alebo osobám, ktoré s ním užívajú nebytový priestor. Ak sa nájomca sťahuje alebo ak sa odstraňujú uvedené hnutelné veci, napriek tomu, že nájomné nie je zaplatené alebo zabezpečené, môže prenajímateľ zadržať tieto veci.
- 5.2 Prenajímateľ je povinný bez zbytočného odkladu upovedomiť nájomcu o zadržaní vecí a jeho dôvodoch.
- 5.3 Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady súvisiace so zadržaním vecí.
- 5.4 Na základe zádržného práva má prenajímateľ ako veriteľ právo pri výkone súdneho rozhodnutia na prednostné uspokojenie z výťažku zadržovanej veci pred iným veriteľom, a to aj záložným veriteľom.
- 5.5 Nájomca berie na vedomie, že výkonom oprávnenia prenajímateľa v rámci zákonného zádržného práva nemôže vzniknúť nájomcovi škoda. Súčasne je nájomca uzrozumený s tým, že takýmto

výkonom môžu byť dotknuté údaje nájomcu uložené na pamäťových nosičoch a iných médiách určených na zaznamenávanie dát (počítače, harddisky, USB kľúče, CD/DVD atď.), ktoré sa nachádzajú v nebytovom priestore. V prípade, že nastane skutočnosť uvedená v predchádzajúcej vete, nájomca vyhlasuje, že túto skutočnosť zavinil on sám, lebo nesplnil povinnosť platiť nájomné riadne a včas.

- 5.6 Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1.000,00 EUR za každé porušenie povinnosti nájomcu podľa tohto článku zmluvy. Nájomca vyhlasuje, že výšku zmluvnej pokuty berie na vedomie, táto nie je v rozpore s dobrými mravmi a v prípade porušenia povinnosti sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu do piatich dní odo dňa porušenia povinnosti.
- 5.7 Nájomca udeľuje vopred prenajímateľovi súhlas, aby prenajímateľ postupoval pri výkone zákonného zádržného práva spôsobom uvedeným v tomto článku zmluvy. Nájomca berie na vedomie, že ak prenajímateľ pristúpi k výkonu zákonného zádržného práva, bude to iba z toho dôvodu, že nájomca neuhradil nájomné riadne a včas.

Čl. VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

- 6.1 Vzhľadom na skutočnosť, že nájomca nebytový priestor užíva v zmysle uvedeného v ods. 1.2 článku I tejto zmluvy, sa zmluvné strany zaväzujú v termíne do 30 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy spísať protokol o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru, v ktorom bude popísaný technický stav nebytového priestoru, stav meračov a pod., a ktorý bude podpísaný zástupcami oboch zmluvných strán.
- 6.2 Prenajímateľ nie je povinný odovzdať nájomcovi spolu s nebytovým priestorom vnútorné vybavenie a zariadenie nebytového priestoru, ktoré si na vlastné náklady zabezpečí nájomca.
- 6.3 Nájomca je povinný starať sa o to, aby na nebytovom priestore nevznikla škoda. Nájomca je povinný na vlastné náklady a bezodkladne 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.
- 6.4 Nájomca je oprávnený realizovať úpravu nebytového priestoru vrátane interiérových úprav, ako aj napríklad inštaláciu akéhokoľvek bezpečnostného zariadenia v nebytovom priestore len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, na vlastné náklady a v súlade s ustanoveniami príslušných právnych predpisov; ustanovenia Čl. VII. tejto zmluvy týmto nie sú dotknuté. Akékoľvek povolené úpravy nebytového priestoru sa stávajú vlastníctvom prenajímateľa a nezakladajú nájomcovi žiadny nárok na náhradu nákladov vyplývajúcich z realizácie odsúhlasených, resp. neodsúhlasených úprav ani počas trvania nájomného vzťahu, ani po jeho skončení. V prípade realizácie povolených úprav, povolených zmien, resp. zásahov do jestvujúcej elektrickej inštalácie je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi projektovú dokumentáciu, prípadne zakreslenie skutkového vyhotovenia, doklad o odbornej spôsobilosti osoby, ktorá predmetné práce realizovala, revíziu správu. Pokiaľ nájomca túto dokumentáciu neodovzdá, je povinný na základe výzvy prenajímateľa uviesť nebytový priestor do pôvodného stavu. Nájomca je oprávnený vybaviť nebytový priestor zariadeniami predmetmi podľa vlastného uváženia v súlade s účelom nájmu dohodnutým v tejto zmluve.
- 6.5 Nájomca je povinný znášať náklady vyplývajúce z realizácie bežných opráv a bežných úprav nebytového priestoru v hodnote do 100 EUR (slovom sto eur) v každom jednotlivom prípade, a zároveň je povinný včas nahlásiť prenajímateľovi potrebu väčších opráv a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, v opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Pre pojem bežné opravy a úpravy sa analogicky použije ust. § 5 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.. Suma uvedená v prvej vete tohto bodu zmluvy sa zvyšuje automaticky a percentuálnu úroveň výšky miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR.

- 6.6 Prenajímateľ je počas trvania nájomného vzťahu založeného touto zmluvou oprávnený vykonávať potrebnú technickú kontrolu nebytového priestoru a kontrolovať, či nájomca užíva nebytový priestor riadnym spôsobom a v súlade so zmluvne dohodnutými podmienkami. Nájomca je povinný za týmto účelom, ako aj za účelom vykonania opráv nebytového priestoru umožniť prenajímateľovi, resp. ním povereným osobám prístup do všetkých miestností a častí nebytového priestoru po predchádzajúcom nahlásení nájomcovi.
- 6.7 Nájomca je povinný sám a na vlastné náklady zabezpečiť majetok proti odcudzeniu, poškodeniu alebo zničeniu a zväžiť účelnosť jeho poistenia taktiež na vlastné náklady. Nájomca je taktiež povinný dodržiavať príslušné hygienické a ekologické predpisy v nebytovom priestore tak, aby nebola narušená hygienická a ekologická nezávadnosť priestorov nebytového priestoru a susediacich priestorov budov. Uvedené zahŕňa najmä povinnosť nájomcu vykonať na vlastné náklady všetky potrebné a nevyhnutné dezinfekčné, dezinfekčné a ďalšie ekologické opatrenia za účelom zamedziť výskytu škodcov, parazitov, resp. škodlivín a škodlivých látok v priestoroch nebytového priestoru a susediacich priestorov budov a ich všetkých súčastí. Nájomca preberá v plnom rozsahu zodpovednosť za hygienické a ekologické škody a ujmy vzniknuté v súvislosti s prevádzkou jeho podnikateľskej činnosti v nebytovom priestore podľa tejto zmluvy.
- 6.8 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 požiarom, ako aj hygienické predpisy. Nájomca je súčasne povinný rešpektovať informácie súvisiace s ochranou pred požiarom 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 zavinil on sám, resp. jeho zamestnanci, resp. ručí prenajímateľovi za škodu spôsobenú klientmi nájomcu, jeho dodávateľmi, resp. inými osobami, ktorým nájomca umožnil do nebytového priestoru prístup.
- 6.9 Prenajímateľ sa zaväzuje v súlade s platnými právnymi predpismi zabezpečiť výkon všetkých pravidelných revízií potrebných v zmysle platných právnych predpisov k prevádzkovaniu nebytového priestoru, a to revízie tých zariadení, ktoré sú vo vlastníctve prenajímateľa a nachádzajú sa v nebytovom priestore. Revízie ďalších zariadení, ktoré prevádzkuje nájomca a ktoré nie sú vo vlastníctve prenajímateľa zabezpečuje vo vlastnom mene a na vlastný účet nájomca. Nájomca je povinný dodržiavať predpisy o skladovaní a manipulácii s horľavými látkami, zabezpečiť a udržiavať plnú priechodnosť únikových ciest, voľný prístup k únikovým východom, rozvodným elektrickým zariadeniam, prostriedkom požiarnej ochrany, uzáverom vody a plynu, dodržiavať zákaz používania chybných a poškodených elektrických spotrebičov, predlžovacích šnúr a iných predmetov a zariadení nevyhovujúcich normám a predpisom.
- 6.10 Nájomca je povinný prevádzkovať a udržiavať nebytový priestor, ako aj svoje zariadenia inštalované v nebytovom priestore tak, aby ich činnosť negatívne neovplyvňovala životné prostredie, pričom príp. odpadové produkty je povinný likvidovať podľa príslušných legislatívnych noriem a postupov na vlastné náklady. Nájomca je povinný nepoužívať chemikálie a suroviny, ktoré sú na zozname nežiaducich látok a zaväzuje sa na vlastné náklady znášať príp. následky ekologickej havárie. Zodpovednosť nájomcu vo vzťahu k prenajímateľovi týmto nie je dotknutá.
- 6.11 Nájomca nie je oprávnený dať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe alebo umožniť užívanie nebytového priestoru treťou osobou bez súhlasu prenajímateľa. O súhlas s podnájomom požiada nájomca prenajímateľa vo forme písomnej žiadosti, ktorej prílohou bude písomný návrh zmluvy o podnájme. Poskytnutý súhlas s podnájomom môže prenajímateľ zrušiť formou písomného oznámenia doručeného nájomcovi.

Čl. VII

Modernizácia plynovej kotolne

- 7.1. Zmluvné strany deklarujú, že nájomca pred uzatvorením tejto zmluvy a so súhlasom prenajímateľa vykonal všetky rekonštrukčné a stavebné úpravy za účelom realizácie „Modernizácie plynovej kotolne DIVADLO NOVÁ SCÉNA“ (ďalej len „modernizácia plynovej kotolne“) výlučne na svoje vlastné náklady, bez akejkoľvek finančnej spoluúčasti prenajímateľa a bez akejkoľvek formy ich náhrady. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že náhradu vynaložených nákladov podľa predchádzajúcej vety si nebude uplatňovať u prenajímateľa ani po skončení doby nájmu.
- 7.2. Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú pri vykonávaní stavebných úprav a udržiavacích prác predmetu nájmu podľa tohto článku.
- 7.3. Nájomca je povinný do 15 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy predložiť prenajímateľovi všetky relevantné doklady vzťahujúce sa na vykonanú modernizáciu plynovej kotolne, najmä projektovú dokumentáciu, vyjadrenia, súhlasy a povolenia príslušných štátnych orgánov, fotodokumentáciu a pod. Za nesplnenie tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu 2.000,00 Eur.

Čl. VIII.

Doručovanie

- 8.1. 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.
- 8.2. 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 doručенú za nasledovných podmienok:
 - a) v prípade osobného doručovania dňom odovzdania písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručení 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 doručení.
- 8.3. 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 vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi s vyznačením poznámky „adresát je neznámy“, „adresát nezastihnutý“, „adresát sa odsťahoval“ alebo iná poznámka, zakladajúca nemožnosť doručenia zásielky.

Čl. IX.
Záverečné ustanovenia

- 9.1 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa podľa zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a ust. § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.
- 9.2 Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, prípadne ďalšími právnymi predpismi.
- 9.3 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.
- 9.4 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.
- 9.5 Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ dostane tri rovnopisy a nájomca dostane jeden rovnopis.
- 9.6 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 2.2.2018

V Bratislave dňa 5.2.2018

Nájomca:

Prenajímateľ:

Divadlo Nová Scéna
Mgr. Ingrid Fašiangová
generálna riaditeľka
Žitnostenská 1, 812 14 Bratislava
IČO: 164 861

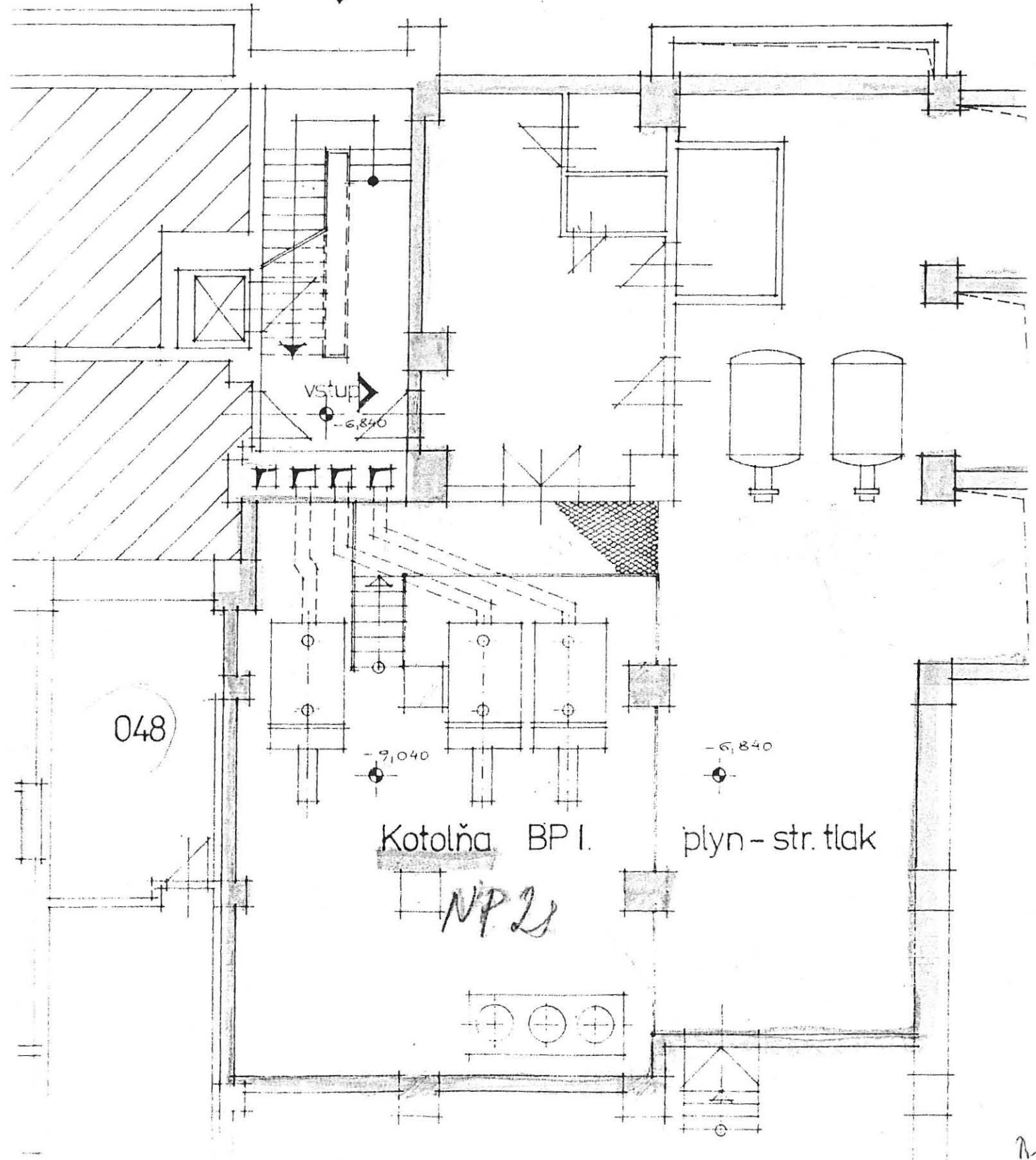


mestská časť Bratislava-Staré Mesto
Mgr. Radoslav Števíčik
starosta

Prílohy: Pôdorys predmetu nájmu
Výpočtový list

1. SUTERÉN

✓ Nám. 1. mája č. 16



Mestská časť Bratislava-Staré Mesto

**Výpočtový list**

na preddavkové platby za služby s nájmom spojené

Platnosť od : 5.2.2018

Názov firmy (organizácie) : Divadlo Nová Scéna

Adresa priestoru : Nám. 1.mája 16, Bratislava

Bankové spojenie : VÚB

Bratislava

Variabilný symbol : 207811605

Číslo účtu : SK63 0200 0000 3500 0152 6012

Rozpis služieb :

	mesačne	štvrt'ročne €
Záloha na ústredné vykurovanie :		
Záloha na ohrev TUV :		
Záloha na teplú úžitkovú vodu :		
Záloha na vodné stočné-studená voda :		
Odvoz a likvidácia odpadu :	7,84	23,52
Upratovanie spoločných priestorov :		
Osvetlenie spoločných priestorov :	1,23	3,69
Zrážková voda :	1,29	3,87
Paušál – výt'ah :	7,-	21,-
Deratizácia :		
Zimná služba :	1,76	5,28
Zálohové platby za služby spolu :	19,12	57,36 €

V Bratislave dňa

 Prenajímateľ : 
 Mgr. Radoslav Števčík
 starosta mestskej časti