

Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 57/2023

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

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.
 IBAN : SK63 0200 0000 3500 0152 6012
 Konajúca: Ing. Matej Vagač, starosta

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. Názov: **Šerosvit**
 Sídlo: Bartókova 4707/6, 811 02 Bratislava
 IČO: 53 024 885
 Zápis: v registri občianskych združení vedený MV SR pod reg.č.:
 VVS/1-900/90-59038
 Konajúci: Jakub Matejčík, riaditeľ
 Kontakt: 0910 170 740

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

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy 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 za nasledovných podmienok a na základe uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Staré Mesto č. 11/2023 zo dňa 07.02.2023.

Čl. I.

Predmet zmluvy

- 1.1 Prenajímateľ je v zmysle ust. § 6 ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, správcom domovej nehnuteľnosti Fazulová 2, Školská 14, vchod: Školská 14 v Bratislave, súpisné č. 2866, postavené na pozemku parc. C KN č. 8056/13 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1163 m². Nehnuteľnosť je zapísaná na LV č. 6026 pre okres: Bratislava I, obec: Bratislava – Staré Mesto, katastrálne územie: Staré Mesto, vedenom Okresným úradom Bratislava, Katastrálny odbor.
- 1.2 Touto zmluvou prenecháva prenajímateľ za odplatu (ďalej len „nájomné“) a za podmienok v tejto zmluve dohodnutých nájomcovi do užívania nebytové priestory na 1. poschodí nehnuteľnosti uvedenej v bode 1.1 tohto článku zmluvy o výmere 175,16 m² – divadelná sála so zázemím (ďalej len ako „nebytový priestor“).

Čl. II. Účel nájmu

- 2.1 Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi a nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor za účelom **realizácie divadelných skúšok a produkcie divadelných predstavení pre verejnosť vrátane rôznych sprievodných a podporných aktivít, akými sú napríklad workshopy, castingy a pod.**
- 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 podnájmu alebo výpožičky tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

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

- 3.1 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na **nájomnom za nebytový priestor vo výške 1,- EURO (slovom: jedno euro) mesačne.**
- 3.2 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenajímateľ bude prostredníctvom dodávateľov poskytovať nájomcovi **služby a ďalšie plnenia spojené s užívaním nebytového priestoru**, ktoré bude nájomca uhrádzať formou zálohových platieb **vo výške 60,- EUR (slovom: šesťdesiat eur) mesačne.** Zálohové platby budú použité na úhradu finančných nákladov na údržbu a opravy nebytového priestoru, dodávku elektrickej energie, teplej a studenej vody, vodné, stočné, odmenu správcovi bytového domu, poistné, prípadne za náklady do fondu prevádzky, údržby a opráv, plus poplatkov za médiá a služby spojené s užívaním nebytového priestoru (ďalej len ako „plnenia spojené s užívaním nebytového priestoru“).
- 3.3 Nájomca bude platiť nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním nebytového priestoru spolu vo výške **61,- EUR (slovom: šesťdesiatjeden eur) mesačne** na účet prenajímateľa podľa ods. 3.4 tejto zmluvy so **splatnosťou do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca**, za ktorý sa platí, pokiaľ nájomca neobdrží faktúru. V prípade, že bude nájomcovi nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním nebytového priestoru faktúrované, je povinný ich zaplatiť v lehote splatnosti uvedenej na faktúre. Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním nebytového priestoru za prvý neúplný kalendárny mesiac sú splatné do desiatich dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy v pomernej výške, ktorá sa vypočíta tak, že sa 1/365 súčtu ročného nájomného a úhrad za plnenia spojených s užívaním nebytového priestoru za rok vynásobí počtom dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy až do konca kalendárneho mesiaca.
- 3.4 Nájomca je povinný poukazovať nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním nebytového priestoru včas tak, aby tieto najneskôr v desiaty deň príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa uhrádzajú, boli pripísané na účet prenajímateľa, č. účtu v tvare IBAN: **SK63 0200 0000 3500 0152 6012, VS 0212141407.**
- 3.5 V prípade omeškania nájomcu s platbami podľa tejto zmluvy 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 do 31.07.2023, a to len v rozsahu každý pracovný štvrtok.**
- 4.2 Nájomný vzťah v zmysle tejto zmluvy sa skončí:
 - a) uplynutím času, na ktorý bol dojednaný,
 - b) písomnou dohodou oboch zmluvných strán,

- c) výpoveďou zo strany prenajímateľa z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov, pričom výpovedná lehota je týždeň a plyní od prvého dňa nasledujúceho po doručení výpovede nájomcovi,
 - d) 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. d) 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 nebytové priestory na iný účel ako je účel dohodnutý podľa ods. 2.1 tejto zmluvy,
- pričom 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 svojpomocne vypratať nebytový priestor na náklady nájomcu.

Čl. V.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

- 5.1 Nájomca je povinný udržiavať nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal. Nájomca svojim podpisom na tejto zmluve vyhlasuje, že mu je dobre známy stav nebytového priestoru 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 drobnú úpravu nebytového priestoru v súlade s účelom nájmu dohodnutým v tejto zmluve, no iba takú, ktorú po skončení nájmu odstráni a nebytový priestor uvedie do pôvodného stavu. 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.
- 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. ručí prenajímateľovi za škodu spôsobenú klientmi nájomcu, jeho dodávateľmi, resp. inými osobami, ktorým nájomca umožnil do nebytového priestoru prístup.

- 5.6 Nájomca sa zaväzuje predložiť mestskej časti program podujatí pre verejnosť na nasledujúci mesiac vždy do 10. dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca.
- 5.7 Nájomca sa zaväzuje poskytnúť mestskej časti bezplatne 10 lístkov na každé predstavenie.
- 5.8 Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť PR podporu vo forme anotácie na webe a sociálnych sieťach, v printových materiáloch Staromestskej kultúry (mesačný plagát a bulletin); nájomca bude figurovať ako organizátor podujatí a KC Školská 14 a mestská časť ako spoluorganizátor.
- 5.9 Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi kľúče od budovy spolu s kódom k elektronickému zabezpečovaciemu systému, pričom je povinný vyčleniť v rámci divadelnej sály priestor na uskladnenie scénického zariadenia, kostýmov a rekvizít.

Čl. VI.

Doručovanie

- 6.1 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.
- 6.2 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 kópií 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.
- 6.3 Za deň doručenia písomnosti doručovanej prostredníctvom poštového podniku sa pokladá aj (i) deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odprie doručovanú písomnosť prevziať, (ii) deň vrátenia zásielky odosielateľovi, aj keď sa adresát o jej uložení nedozvedel.

Čl. VII.

Záverečné ustanovenia

- 7.1 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.
- 7.2 Zmeny a dodatky tejto zmluvy musia byť vykonané formou písomného dodatku k zmluve a musia byť podpísané oboma zmluvnými stranami.
- 7.3 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 v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR v súlade s ust. § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v spojení s ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- 7.4 Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ dostane tri rovnopisy a nájomca dostane jeden rovnopis.
- 7.5 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

V Bratislave dňa

Nájomca:

Prenajímateľ:

Šerosvit
Jakub Matejčík, riaditeľ

mestská časť Bratislava-Staré Mesto
Ing. Matej Vagač, starosta