

č. 14/2004

ZMLUVA č. 51/2004/322

o nájme nebytových priestorov uzatvorená podľa § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“) medzi:

1. Divadlo Nová scéna

Sídlo: Živnostenská 1, 812 14 Bratislava

IČO: 00 164 861

DIČ: 2020829998

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

Číslo účtu: 7 0000 69 253/8180

Zastúpená: Mgr. Wanda Hrycová, generálna riaditeľka

(ďalej len „nájomca“)

a

2. mestská časť Bratislava – Staré Mesto

Sídlo: Vajanského nábr. 3, 814 21 Bratislava

IČO: 00 603 147

Bankové spojenie: VÚB Bratislava – mesto

Číslo účtu: 35-1526-012/0200

VS 214430101, KS 0558

Zastúpená: Ing. Peter Čiernik, starosta mestskej časti

(ďalej len „prenajímateľ“)

Prenajímateľ a nájomca sa ako zmluvné strany na základe § 2 ods. 3, § 720 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) a § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „ZoNP“) dohodli na uzavretí tejto zmluvy:

P r e a m b u l a

Prenajímateľ a nájomca uzavreli dňa 7. 11. 1994 Zmluvu o nájme nebytových priestorov, ktorej predmetom sú priestory uvedené v čl. I tejto zmluvy (ďalej len „pôvodná nájomná zmluva“). Z dôvodu nevyhnutnosti novo upraviť vzájomné práva a povinnosti, sa zmluvné strany v zmysle § 516 Občianskeho zákonníka slobodne a vážne bez skutkového, alebo právneho omylu dohodli na obsahu tejto zmluvy, ktorou sa menia a dopĺňajú práva a povinnosti vyplývajúce z pôvodného nájomného vzťahu. Práva a povinnosti dohodnuté v pôvodnej nájomnej zmluve zanikajú a nahrádzajú sa v plnom rozsahu ustanoveniami tejto zmluvy :

W. Hrycová

P. Čiernik

Čl. I. Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľovi na základe § 6 ods. 5 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a protokolom č. 51/92 o zverení majetku hlavného mesta SR Bratislavy do správy mestskej časti Bratislava - Staré Mesto zo dňa 21.12.1992 zverilo hlavné mesto SR Bratislava do správy domovú nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v Bratislave na Živnostenskej ulici č. 1, 3, 5 súpisné číslo 2950, na pozemku parcelné číslo 8287/0/0. Pozemok je zapísaný na LV 5957 domová nehnuteľnosť je zapísaná ako stavba na liste vlastníctva č. 5956 pre obec Bratislava, katastrálne územie Staré Mesto, na Správe katastra pre hl. mesto SR Bratislavu, pracovisko Bratislava I (ďalej len „domová nehnuteľnosť“).
2. Po prevode bytov do osobného vlastníctva nájomcov ostali v predmetnej domovej nehnuteľnosti vo vlastníctve hlavného mesta SR a v správe prenajímateľa **nebytové priestory**, nachádzajúce sa na dvoch podzemných podlažiach, prízemí a šiestich poschodiach s podlahovou plochou o výmere celkom 7.501,19 m².
3. Nájomca je štátna príspevková organizácia, ktorej zriaďovateľom je Ministerstvo kultúry SR. Zriaďovacia listina bola vydaná rozhodnutím Ministerstva kultúry SR č. MK – 842/1999-1 zo dňa 23.3.1999.

Čl. II. Predmet zmluvy

1. Predmetom nájmu sú tieto priestory:
 - a) v 1. a 2. suteréne, na prízemí, 1., 2., 3., 4., 5. a 6. poschodí domovej nehnuteľnosti sa nachádzajú nebytové priestory s celkovou podlahovou plochou 6.855,25 m², pozostávajúce z priestorov divadelnej sály a administratívno – prevádzkových priestorov a obchodného oddelenia so samostatným vchodom z námestia 1. Mája č.16,
 - b) na zvýšenom prízemí domovej nehnuteľnosti sa nachádzajú nebytové priestory s celkovou podlahovou plochou 79,8 m²,
 - c) na prvom a druhom poschodí domovej nehnuteľnosti sa nachádzajú nebytové priestory s celkovou podlahovou plochou 536,29 m² pozostávajúce z priestorov multifunkčného spoločenského priestoru s možnosťou využitia na gastronomické účely, ako aj iné podporné aktivity, so vstupom z Kollárového nám.
 - d) na prízemí domovej nehnuteľnosti so samostatným vstupom z Námestia 1. Mája 16 sa nachádzajú nebytové priestory s celkovou podlahovou plochou 29,85 m² pozostávajúce z priestorov prevádzkovaných na administratívne účely.
2. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva do nájmu nájomcovi nebytové priestory s celkovou podlahovou plochou 7.501,19 m², tak ako sú špecifikované v čl. II. bod 1. tejto zmluvy (predmet nájmu) a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné a preddavky na služby spojené s užívaním týchto nebytových priestorov vo výške a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.
3. Nájomca prehlasuje, že je riadne oboznámený s technickým stavom prenajímaných nebytových priestorov a to z predchádzajúceho užívania týchto nebytových priestorov na základe pôvodnej nájomnej zmluvy. Nebytové priestory sú spôsobilé na užívanie na účel vyjadrený v čl. III. tejto zmluvy.
4. Výkon správy a údržby domovej nehnuteľnosti, v ktorej sa nebytový priestor nachádza, zabezpečuje spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov

prostredníctvom správcovskej spoločnosti V.S.D., spol. s r. o., Vyšehradská 9,
851 06 Bratislava, IČO: 35 814 560 (ďalej len „správca“).

Čl. III.

Účel nájmu

Nájomca bude užívať nebytové priestory uvedené v čl. II bod 1. písm. a) tejto zmluvy na účely prevádzkovania divadelnej scény a bezprostredne súvisiacich činností, ako aj na účely administratívno – prevádzkové.

Pri nebytových priestoroch špecifikovaných v čl. II bod 1 písm. b) a c) tejto zmluvy, bude časť priestorov nachádzajúcich sa na 1. nadzemnom podlaží domu (vchod z Kollárovo nám) využívaná na účely prevádzkovania kaviarne a bufetu pre návštevníkov divadelných predstavení, a časť nebytových priestorov na 2. nadzemnom podlaží bude využívaná na účely prevádzkovania polyfunkčného divadelného klubu s produkciou komorných divadelných inscenácií s možnosťou jeho využitia aj na gastronomickú činnosť. Nebytové priestory špecifikované v čl. II bod 1 písm. d) bude nájomca užívať na účely kancelárie.

Čl. IV.

Vznik, doba trvania a ukončenie nájmu

1. Zmluvné strany dojednávajú nájom na dobu

neurčitú.

2. Zmluvné strany dohodli, že nájom dojednaný na základe tejto zmluvy môže byť ukončený:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
- b) výpoveďou z dôvodov uvedených v bode 3 tohto článku,
- c) jednostranným odstúpením od zmluvy prenajímateľom (§ 48 OZ) z dôvodov uvedených v bode 7 tohto článku a bode 2 a 3 čl. VI
- d) jednostranným odstúpením od zmluvy nájomcom z dôvodov uvedených v bode 5 tohto článku

3. Zmluvné strany sa v zmysle § 10 zákona 116/1990 Zb. dohodli, že prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu len v týchto prípadoch:

- a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou,
- b) nájomca o viac ako tri mesiace mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom,
- c) nájomca, nebude poskytovať na účely bezhotovostného vysporiadania nájomného v zmysle čl. V bod 2 písm. b) plnenie dohodnuté v zmysle čl. VII bod 18 tejto zmluvy,
- d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu zo strany prenajímateľa hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
- e) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,

4. Zmluvné strany sa dohodli, že túto zmluvu majú právo vypovedať vždy v termíne do 30. 6. príslušného kalendárneho roka, pričom v tomto termíne musí byť písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Výpovedná lehota podľa bodu. 2 písm. b) zmluvy je osemnásťmesačná a jej plynutie sa počíta nasledovne:

- a) v prípade, že bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane v lehote do 30.6. príslušného kalendárneho roka, výpovedná lehota začne plynúť od 1.7. tohto príslušného roka,
- b) v prípade, že bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane po 1.7. príslušného roka, výpovedná lehota začne plynúť až 1.7. nasledujúceho roka (po roku, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane).

5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v nasledovných prípadoch:

- a) ak počas trvania nájmu prenajímateľ v lehote primeranej povahe závad neodstráni závary, ktoré na nebytových priestoroch alebo ich príslušenstve, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto zmluvy vzniknú a ktoré nájomca riadne a včas ohlásí prenajímateľovi, pričom tieto závary podstatným spôsobom bránia nájomcovi v riadnom užívaní predmetu nájmu,
- b) výrazného zvýšenia cien energií, ktorých dodávky zabezpečuje prenajímateľ a ktoré sú uvedené v článku V bod 4. tejto zmluvy,
- c) výrazného zvýšenia preddavkov podľa bodu článku V. tejto zmluvy.

Za výrazné zvýšenie cien energií na účely uvedené v písm. b) a c) tohto bodu zmluvy zmluvné strany rozumejú zvýšenie cien energií alebo preddavkov na služby o viac ako 10%.

- 6. V prípade, že nájomca odstúpi od zmluvy z dôvodu uvedeného v bode 5 písm. a) tejto zmluvy, sa táto zmluva zrušuje dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení prenajímateľovi. V takomto prípade si zmluvné strany dohodli dobu na vypratanie nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto zmluvy na 12 mesiacov odo dňa zrušenia zmluvy /bez nároku prenajímateľa na nájomné/. Zmluvné strany sa dohodli v prípade, že nájomca odstúpi od zmluvy z dôvodov uvedených v čl. 5 písm. b) a c) musí právo na odstúpenie od zmluvy z týchto dôvodov využiť najneskôr v lehote troch mesiacov odo dňa doručenia nového rozpisu cien energií, alebo písomného oznámenia o zmenenej výške preddavkov, inak toto právo nájomcu zaniká.
- 7. V prípade, že dôjde k zmene právnej formy nájomcu a subjekt, ktorý bude právnym nástupcom nájomcu, nebude spĺňať podmienky pre uplatnenie maximálnej ceny nájomného za nebytové priestory v zmysle príslušného všeobecne záväzného právneho predpisu regulačného orgánu /t. č. bodu 4. prílohy č.7 opatrenia MF SR č.01/R/2003 z 9. decembra 2003/ a zmluvné strany sa nedohodnú na novej výške nájomného v lehote do 6 mesiacov odo dňa účinnosti vstupu nového subjektu do práv nájomcu, má prenajímateľ právo od tejto zmluvy odstúpiť. V prípade odstúpenia od zmluvy v zmysle tohto bodu sa zmluva zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane.
- 8. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade odstúpenia od zmluvy ktoroukoľvek zo zmluvných strán sa táto zmluva zrušuje dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane lehota na vypratanie nebytových priestorov je 12 mesiacov odo dňa zrušenia zmluvy. Počas tejto lehoty sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi úhradu za užívanie nebytových priestorov vo výške nájomného určeného touto zmluvou a úhradu za služby v sume podľa aktuálneho výpočtového listu.
- 9. Nájomca je povinný odovzdať vypratane nebytové priestory najneskôr v prvý pracovný deň po skončení nájmu prenajímateľovi, v prípade ak nájom skončil výpoveďou. V prípade, ak nájom skončil odstúpením od zmluvy, je nájomca povinný odovzdať vypratane nebytové priestory najneskôr v prvý pracovný deň po uplynutí ustanovenej

shoty na vypratanie. Pokiaľ nájomca túto povinnosť nesplní, je prenajímateľ oprávnený nebytové priestory vypratať a postupovať pritom podľa ust. § 6 Občianskeho zákonníka; zároveň je nájomca povinný vydať prenajímateľovi bezdôvodné obohatenie, ktoré získal na úkor prenajímateľa a to vo výške dojednaného nájomného. O odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov zmluvné strany spíšu zápisnicu, ktorej jedno vyhotovenie obdrží nájomca. Dňom podpisania a prevzatia zápisnice zaniká zodpovednosť nájomcu za nebytové priestory a za prípadne vzniknutú škodu na nebytových priestoroch.

10. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že nájomca vykoná na predmete nájmu stavebné úpravy so súhlasom prenajímateľa, nie je tieto povinný pri skončení nájmu odstraňovať.
11. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi všetky náklady vzniknuté tým, že si nájomca riadne a včas nesplnil povinnosť vrátiť prenajaté nebytové priestory v stave v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
12. Nájomca sa zaväzuje najneskôr v posledný pracovný deň nájmu prenajímateľovi preukázať, že má uhradené všetky platby dojednané v zmysle tejto zmluvy a súčasne sa zaväzuje odsúhlasiť zúčtovanie, ak je zúčtovanie v súlade so skutkovým stavom.

Čl. V.

Nájomné a náklady spojené s užívaním nebytových priestorov

1. Zmluvné strany sa dohodli v súlade so zákonom č.18/1996 Zb. o cenách v znení neskorších predpisov a prílohy č.7 opatrenia MF SR z 9. decembra 2003 č. 01/R/2003 na nasledovnej výške nájomného :

- a) za priestory podľa čl. II. ods. 1 písm. a) **250,- Sk/m² ročne**,
za celkovú podlahovú plochu 6.855,25 m² bude nájomca platiť nájomné

1.713.812,- Sk ročne

slovom : jedenmiliónsedemstottrinásťtisícosemstodvanásť korún slovenských

- b) v prípade, ak priestory uvedené v čl. II. ods. 1 písm. b), c) a d) tejto zmluvy nájomca **neprenechá do podnájmu** tretiemu subjektu, bude nájomca platiť nájomné v sume **250,- Sk/m² ročne**
za celkovú podlahovú plochu 645,94 m² bude nájomca platiť nájomné

161.485, - Sk ročne

- c) v prípade, ak nebytové priestory uvedené v čl. II. bod 1 písm. b), c) a d) tejto zmluvy nájomca **prenechá do podnájmu** na základe zmluvy tretiemu subjektu bude nájomca platiť nájomné vo výške ½ z dohodnutého nájomného medzi nájomcom a tretím subjektom. Nájomca sa zaväzuje, že neprenechá vyššie uvedené nebytové priestory do podnájmu tretiemu subjektu za sumu nižšiu ako 4.000,- Sk/m² ročne. V prípade, že nájomca prenechá nebytové priestory do podnájmu za sumu nižšiu ako 4.000,- Sk/m² ročne je povinný odvádzať prenajímateľovi nájomne v sume 2.000, - Sk/m² ročne.

2. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnom spôsobe vysporiadania platieb nájomného:

- a) Nájomca bude platiť časť nájomného dojednaného v bode 1 písm. a) tohto článku priamo na účet prenajímateľa a to vo výške zodpovedajúcej platbám prenajímateľa do fondu údržby a opráv, odmeny za správu a poistného, ktoré prenajímateľ znáša na základe zmluvy o výkone správy uzatvorenej so správcom. Počnúc dňom 1. 1. 2005 bude nájomca zo sumy uvedenej v bode 1 písm. a) tejto zmluvy platiť priamo na účet prenajímateľa časť nájomného v celkovej sume **459.768, - Sk ročne**. Štvrťročná úhrada časti nájomného je stanovená v sume **114.942, - Sk**.

Zmena výšky takto určenej časti nájomného je možná len v prípade zmeny výšky vyššie uvedených platieb prenajímateľa. V takomto prípade bude prílohou faktúry prenajímateľa aj fotokópia faktúry od správcu prípadne zápisnica zo schôdze zhromaždenia vlastníkov bytov. Prenajímateľ je povinný na požiadanie predložiť nájomcovi k nahliadnutiu originály týchto dokumentov. Nájomca sa zaväzuje po odsúhlasení podkladov k určeniu novej výšky časti nájomného takto zmenenú cenu akceptovať s tým, že sa zmluvné strany dohodli, že v takomto prípade nie je nutné meniť zmluvu v tejto časti dodatkom.

- b) Ostávajúca časť nájomného dojednaného v bode 1 písm. a) tohto článku a nájomné dojednané v bode 1 písm. b) tohto článku nebudú uhrádzané na účet prenajímateľa, ale budú **bezhotovostne vysporiadané** ako príspevok mestskej časti Bratislava - Staré Mesto na podporu šírenia kultúry v rámci Starého Mesta Bratislavy kultúrnej inštitúcii Divadlo Nová scéna. Nájomca sa recipročne na základe tejto zmluvy zaväzuje uvádzať prenajímateľa ako partnera svojich projektov na divadelných materiáloch tak, ako je uvedené v čl. VII. bod 18 tejto zmluvy.
- c) Nájomné podľa čl. V ods. 1 písm. c) tejto zmluvy zodpovedajúce podielu prenajímateľa na úhradách za podnájom bude nájomca platiť priamo prenajímateľovi na základe faktúr vystavených prenajímateľom. Prenajímateľ vystaví faktúru 2 x ročne, vždy k 30. 6. a 31. 12. kalendárneho roka, pričom podkladom pre určenie výšky fakturovanej sumy budú skutočnosti oznámené nájomcom podľa čl. VI bod 2 tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať takto fakturované čiastky na tento účet prenajímateľa :

Vúb banke, a.s., Bratislava – mesto, č. ú. : 35-1526-012/0200, VS 214430101

Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že takto získané sumy nájomného budú tvoriť finančnú rezervu určenú na údržbu a opravy predmetu nájmu, ktoré má znášať prenajímateľ.

3. Nájomné podľa bodu 2 písm. a) tejto zmluvy bude nájomca **platiť** prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet **vždy štvrťročne vopred do 10. dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroka**. Prenajímateľ zašle nájomcovi na príslušný štvrťrok faktúru ako daňový doklad. V prípade zmeny výšky platieb podľa bodu 2 písm. a) tejto zmluvy, bude prílohou faktúry aj oznámenie správcu o výške platieb fondu údržby a opráv a odmeny za správu. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať uvedené platby na tento účet prenajímateľa :

Nájomca je pri každej platbe nájomného povinný uviesť obdobie, na ktoré sa platba poukazuje. V prípade, že nájomca obdobie neurčí a prenajímateľ eviduje voči nájomcovi pohľadávku z titulu nedoplatku na nájomnom, je prenajímateľ oprávnený započítať nešpecifikovanú platbu na pokrytie najstaršej splatnej pohľadávky.

4. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať pre nájomcu dodávku služieb spojených s nájomom nebytového priestoru (ďalej len „služby“) v rozsahu uvedenom vo výpočtovom liste, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi na tento účel preddavky v sumách tak, ako je určené vo výpočtovom liste, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. V prípade, že dôjde k zmene cien dodávaných služieb v dôsledku čoho správca upraví výšku mesačných preddavkov, zašle prenajímateľ nájomcovi nový výpočtový list, súčasťou ktorého bude zdôvodnenie navrhovanej ceny, ktorú písomne odsúhlasí nájomca v lehote 15 dní od doručenia výpočtového listu. Každý nájomcom odsúhlasený výpočtový list je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Prenajímateľ sa zaväzuje pri dodávke energií rešpektovať limity Úradu pre reguláciu sieťových odvetví (ÚRSO) zohľadňujúce energeticko-technické parametre objektu.
5. Zmluvné strany dohodli, že preddavky na úhrady za služby podľa bodu č. 4 tohoto článku bude nájomca platiť prenajímateľovi na účet vedený vo

Nájomca je povinný poukazovať preddavky na služby bezhotovostne prevodom na účet, vždy štvrtťročne vopred do 10. dňa prvého mesiaca príslušného štvrtťroka. Nájomca je pri každej platbe preddavkov na služby povinný uviesť obdobie, na ktoré sa platba poukazuje. V prípade, že nájomca obdobie neurčí a prenajímateľ eviduje voči nájomcovi pohľadávku z titulu nedoplatku na preddavkoch za služby alebo z vyúčtovania služieb, je prenajímateľ oprávnený započítať nešpecifikovanú platbu na pokrytie najstaršej splatnej pohľadávky.

6. Prenajímateľ každoročne vyhotoví vyúčtovanie zaplatených preddavkov na služby a skutočných nákladov na dodané služby vždy najneskôr do 30. júna v roku nasledujúcom po roku, v ktorom boli služby dodávané. Nedoplatky, prípadne preplatky vzniknuté vyúčtovaním za príslušný kalendárny rok sú splatné do 25 dní po dni doručenia vyúčtovania na adresu odovzdacieho miesta nájomcu.
7. Za nedodržanie termínu platby nájomného alebo preddavkov na služby si môže prenajímateľ voči nájomcovi uplatniť úrok z omeškania stanovený v § 3 nariadenia vlády SR č.87/1995 Z. z.
8. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený zvýšiť cenu nájmu za m² podlahovej plochy dojednanú v bode 1 a 2 tohto článku len v prípade, ak dôjde k zmene všeobecne záväzného právneho predpisu upravujúceho maximálne ceny nájmu nebytových priestorov. V takomto prípade prenajímateľ predloží nájomcovi písomný návrh upravenej ceny nájmu vo forme dodatku k tejto nájomnej zmluve. Za podmienky, že navrhnutá zmena ceny nájmu bude v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného predpisu upravujúceho maximálne ceny nájmu nebytových priestorov, zaväzuje sa ju nájomca bezvýhradne akceptovať a bez zbytočného odkladu podpísať takto predložený dodatok k tejto nájomnej zmluve.

Čl. VI.

Osobitné dojednanie o podnájme

1. Zmluvné strany sa dohodli a prenajíateľ podpísal na tejto zmluve výslovne súhlasí s tým, že nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájomu tretiemu subjektu pri zachovaní účelu, na ktorý sa nebytové priestory prenajímajú podľa tejto zmluvy.
2. Nájomca je povinný v prípade uzatvorenia zmluvy o podnájme prenajímaných nebytových priestorov s treťou osobou na dobu dlhšiu ako 30 dní, písomne oznámiť túto skutočnosť prenajíateľovi do 14 dní odo dňa podpisu zmluvy o podnájme a zároveň v rovnakej lehote doručiť prenajíateľovi kópiu podnájomnej zmluvy uzavretej s treťou osobou. V rovnakej lehote je nájomca povinný písomne oznámiť prenajíateľovi aj ukončenie podnájomného vzťahu. V prípade nesplnenia týchto povinností je nájomca povinný uhradiť prenajíateľovi zmluvnú pokutu vo výške 2.500,- Sk za každý i začatý týždeň omeškania so splnením oznamovacej povinnosti. V prípade opakovaného porušenia oznamovacej povinnosti nájomcom je prenajíateľ oprávnený od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť.
3. Prenajíateľ si vyhradzuje právo poskytnutý súhlas s podnájomom v jednotlivom prípade odvolať, ak je podnájomný vzťah v rozpore s touto nájomnou zmluvou alebo ak podnájomca užíva prenajaté priestory v rozpore s touto nájomnou zmluvou. Odvolanie súhlasu musí byť písomné. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ je oprávnený svoj súhlas v jednotlivom prípade odvolať až po písomnom upozornení nájomcu a poskytnutí primeranej lehoty na nápravu. Nájomca je v takomto prípade povinný zmluvu o podnájme vypovedať a zabezpečiť vypratanie predmetu podnájomu. V prípade nesplnenia tejto povinnosti zo strany nájomcu je prenajíateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.

Čl. VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi riadne užívanie nebytových priestorov prenajatých na základe tejto zmluvy, ďalej sa zaväzuje počas trvania zmluvného vzťahu udržiavať predmet nájmu v riadnom stave a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetných priestorov spojené.
2. Nájomca nezodpovedá za škodu na predmete nájmu spôsobenú vyššou mocou. Pod vyššou mocou sa rozumie najmä živelná pohroma, teroristický útok, klimatické vplyvy na predmet nájmu, demonštrácie a všetky ostatné udalosti, ktoré bez vplyvu alebo zásahu nájomcu poškodia, znehodnotia alebo zničia predmet nájmu.
3. Nájomca je povinný užívať prenajímané nebytové priestory len na dohodnuté účely.
4. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v nebytových priestoroch, ktorých suma nepresahuje 5.000,- Sk. Na výpočet drobných opráv sa primerane použijú ustanovenia nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z.

5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv na prenajatých nebytových priestoroch, ktoré má prenajímateľ vykonať a ich vykonanie umožniť. V prípade nesplnenia týchto povinností zodpovedá nájomca za škodu, ktorá v dôsledku toho vznikne prenajímateľovi. Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi v súvislosti s výkonom opráv, na ktorých vykonanie je prenajímateľ povinný, potrebnú súčinnosť, najmä je povinný sprístupniť mu v nevyhnutnej miere predmet nájmu.
6. Ak nájomca vynaložil na predmet nájmu náklady pri oprave, na ktorých vynaloženie je povinný prenajímateľ, má nárok na náhradu týchto nákladov, ak sa oprava vykonala so súhlasom prenajímateľa, alebo ak prenajímateľ bez zbytočného odkladu opravu nevykonal alebo nezabezpečil, hoci sa mu oznámila jej potreba v zmysle bodu 5. tohto článku zmluvy.
7. Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy, ktorými sa zasahuje do stavebnej podstaty nebytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade súhlasu prenajímateľa s vykonaním stavebných úprav sa zmluvné strany dohodnú, v akom pomere budú stavebné úpravy financované prenajímateľom a v akom nájomcom. Dohoda podľa predchádzajúcej vety musí byť uzavretá písomne.
8. Nájomca je povinný poistiť na vlastné náklady zodpovednosť za škodu spôsobenú v nebytovom priestore jeho prevádzkou.
9. V zmysle ustanovenia § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi, v znení neskorších predpisov, bolo zmluvnými stranami dohodnuté, že všetky povinnosti vyplývajúce z uvedeného zákona zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
10. Nájomca nebytového priestoru preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 330/1996 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a zákona č. 95/2000 Z. z. o inšpekcii práce a o zmene a doplnení niektorých zákonov a zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady.
11. Ďalej nájomca preberá na seba všetky povinnosti, ktoré mu vyplývajú zo zákona č. 272/1994 Z. z. o ochrane zdravia ľudí v znení neskorších predpisov.
12. Nájomca je oboznámený so skutočnosťou, že dom, v ktorom sa prenajímané nebytové priestory nachádzajú, je v pamiatkovej zóne a preto pri vykonávaní akejkoľvek opravy a úpravy objektu je povinný riadiť sa zákonom č. 49/2002 Z. z.; nájomca je povinný dodržiavať všetky obmedzenia a plniť všetky povinnosti, vyplývajúce pre neho z uvedeného právneho predpisu.
13. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na tomto režime doručovania písomností týkajúcich sa medzi nimi uzavretého nájomného vzťahu:
 - a) v plnom rozsahu platia ustanovenia Poštového poriadku,
 - b) odovzdacím miestom nájomcu je Živnostenská 1, 812 14 Bratislava
odovzdacím miestom prenajímateľa je Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava.

Zmluvné strany sú povinné bezodkladne si oznámiť akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, názvu, sídla a právnej formy.

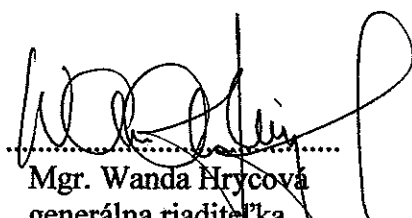
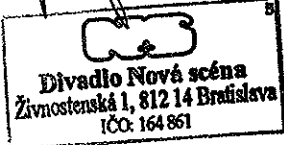
14. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prípadné spory medzi nimi vzniknuté budú riešiť prednostne mimosúdnu dohodu.
15. Prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu a nájomca je povinný zabezpečiť prístup do prenájaných nebytových priestorov za účelom kontroly, či nájomca resp. subjekt užívajúci nebytové priestory na základe zmluvy o podnájme užíva nebytové priestory riadnym spôsobom. O sprístupnenie priestorov, ktoré sú predmetom nájmu, musí prenájomca požiadať vopred.
16. Pre prípad, že nájomca bez vážneho dôvodu odoprie vstup do priestorov za účelom vykonania obhliadky za podmienok dohodnutých v ods. 15 tohto článku, dojednali zmluvné strany v súlade s ust. § 544 ods. 1 a 2 a § 545 ods. 1 Občianskeho zákonníka zmluvnú pokutu vo výške 10.000,- Sk. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo prenájomca na náhradu prípadnej škody, ktorá mu porušením tejto povinnosti zo strany nájomcu vznikne.
17. Prenajímateľ sa zaväzuje, že akékoľvek informácie týkajúce sa právneho vzťahu založeného touto zmluvou, požadované od prenájomca tretími osobami podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám, bude sprístupňovať len po predchádzajúcom súhlase nájomcu.
18. Nájomca sa zaväzuje verejne deklarovať svoj vzťah k prenájomcovi pri realizovaní divadelnej činnosti a to nasledujúcimi spôsobmi: Táto povinnosť vzniká od novej divadelnej sezóny 2004/2005.
- a) zabezpečiť umiestnenie loga mestskej časti Bratislava – Staré Mesto ako partnera nájomcu - Divadla Nová scéna na inzertných stranách propagujúcich predstavenia Novej scény v tlačových médiách, ak také plnenie bude realizované.
 - b) zabezpečiť umiestnenie loga mestskej časti Bratislava – Staré Mesto ako partnera Divadla Nová scéna na nasledovných propagačných materiáloch predstavení Novej scény: vstupenka, programový bulletin, plagát, reklamný leták, programový leták, premiérová pozvánka, počas celej platnosti tejto zmluvy
 - c) umiestniť logo mestskej časti Bratislava – Staré Mesto ako partnera Divadla Nová scéna vo foyer nájomcu - Divadla Nová scéna,
 - d) poskytnúť prenájomcovi 10 vstupeniiek na premiéru každého predstavenia a mesačne 10 vstupeniiek na ľubovoľné predstavenie v produkcii nájomcu - Divadla Nová scéna počas platnosti tejto zmluvy. Vstupenky budú vydávané na základe e - mailovej požiadavky prenájomca (sekretariát starostu MČ Bratislava - Staré Mesto) na adresu sekretariat@nova-scena.sk a budú distribuované podľa možností obsadenia jednotlivých predstavení, pričom vstupenky nie je možné prenášať do nasledujúceho kalendárneho mesiaca,
 - e) uviesť prenájomca ako partnera nájomcu - Divadla Nová scéna v každom „welcome note“, ktorý bude uvádzaný divákom pred každým predstavením na Novej scéne.

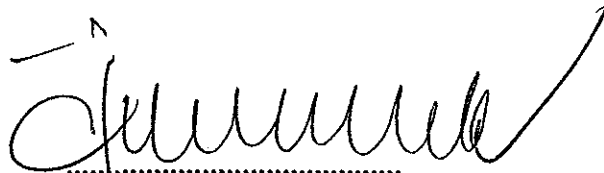
Čl. VIII.

Osobitné, prechodné a záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany dohodli, že zmeny a dodatky ku tejto zmluve je možné vykonať len po vzájomnom odsúhlasení oboma zmluvnými stranami, v písomnej forme.
2. Pokiaľ nie je touto zmluvou dohodnuté inak, platia pre nájom nebytových priestorov a vzťahy z neho plynúce ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
3. Zmluva o nájme bola vyhotovená v 4 vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých obe zmluvné strany obdržia dve vyhotovenia zmluvy.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť 1. 1. 2005. Dňom podpisu tejto zmluvy o nájme stráca účinnosť pôvodná nájomná zmluva.
5. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že si zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že sa jej obsah doslovne zhoduje s ich slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne prejavenu vôľou, ako aj na znak toho, že tento právny úkon neurobili v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok ju vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave, dňa 22. 12. 2004


Mgr. Wanda Hrycová
generálna riaditeľka



Ing. Peter Čiernik
starosta mestskej časti
