

Zmluva o nájme nebytových priestorov č.203/2023

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
a podľa zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu
(ďalej len "zmluva")

Vlastník: Slovenská republika
Prenajímateľ: Hudobné centrum, štátna príspevková organizácia zriadená MK SR
sídlo: Michalská ul. č. 10, 815 36 Bratislava
identifikačné číslo: 164 836
DIČ: 2020829987
IČ DPH: SK2020829987
zastúpený: PhDr. Igor Valentovič, riaditeľ

(ďalej len "prenajímateľ")

a

Nájomca: Spacebar, s.r.o.
sídlo: Hlavná ul. 119/33, 900 89 Častá
identifikačné číslo: 47939168
DIČ: 2024148005
IČ DPH: nie je platiteľ DPH
zastúpený: Daniel Podhájecký
e- mail: rastadanko@gmail.com
telefón: 0421 948 111097

(ďalej len "nájomca")

Článok I Predmet nájmu

1. Hudobné centrum je správcom majetku vo vlastníctve Slovenskej republiky, a to nasledujúcej nehnuteľnosti nachádzajúcej sa na Michalskej ulici č. 10 v Bratislave:

Nebytový priestor (iný nebytový priestor č.1), vchod: Michalská 10, v stavbe so súp.č.1384, situovanej na pozemku parcely registra „C“ katastra nehnuteľností č.31, nachádzajúci sa v katastrálnom území Staré mesto, obec Bratislava I, okres Bratislava- m. č. Staré mesto, vedený katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava na liste vlastníctva č.6637 v celosti, vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 89891/100000-in (ďalej len „nebytový priestor“).

2. Touto zmluvou prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania priestor v suteréne o výmere 110 m² v nebytovom priestore špecifikovanom v čl. I ods.1 tejto zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“) a nájomca sa zaväzuje za jeho užívanie platiť dohodnuté nájomné. Grafické znázornenie predmetu nájmu tvorí prílohu č. 3 k tejto zmluve.
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený prenajať predmet nájmu podľa tejto zmluvy, ktorý má v správe v zmysle zákona č. 278/1993 Zb. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.
4. Nájomca berie na vedomie, že predmet nájmu nie je určený na trvalé ani prechodné bývanie.
5. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom predmetu nájmu a prehlasuje, že ho na dohodnutý účel preberá tak ako stojí a leží, bez výhrad.

Článok II

Účel nájmu

1. Účelom nájmu podľa tejto zmluvy je užívanie predmetu nájmu nájomcom na účely prevádzkovania Hudobného klubu/kultúrneho strediska spojeného s kaviarenskými službami. Nájomca vyhlasuje, že je oprávnený podnikateľ v rozsahu činností, ktoré bude vykonávať v predmete nájmu v súlade s účelom nájmu.
2. Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu výlučne na účely nájmu špecifikované v tomto článku.
3. Nájomca nie je oprávnený zmeniť účel využitia predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Ak nájomca poruší povinnosť uvedenú v čl. II ods. 2 a ods. 3 je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy.
5. Nájomca berie podpisom tejto zmluvy na vedomie, že predmet nájmu sa nachádza v objekte, ktorá je sídlom prenajímateľa, je preto povinný prevádzkovať činnosť a užívať predmet nájmu tak, aby nebola rušená činnosť prenajímateľa.

Článok III

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené. Pri odovzdaní predmetu nájmu bude zmluvnými stranami spísaný odovzdávací protokol, ktorý je uvedený v prílohe č. 1 k tejto zmluve, v ktorom budú zaznamenané údaje z vodomera a merača plynu ku dňu prevzatia predmetu nájmu nájomcom. Súčasťou odovzdávajúceho protokolu bude fotodokumentácia predmetu nájmu.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu a zabezpečiť plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu v rozsahu podľa tejto zmluvy, a to po celú dobu trvania nájmu.
3. Prenajímateľ nie je zodpovedný za škody spôsobené na majetku nájomcu ani na majetku tretích osôb nachádzajúce sa v predmete nájmu.
4. Prenajímateľ je oprávnený požadovať vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly užívania predmetu nájmu, preverenia dodržiavania dohodnutých zmluvných podmienok, kontroly stavu predmetu nájmu alebo potreby vykonania opravy. V prípadoch nevyhnutných na odvrátenie živelnej udalosti alebo havárie alebo v prípade existencie rizika vzniku škôd je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu bez predchádzajúceho oznámenia nájomcovi, na tento účel použiť duplikát kľúčov (špecifikovaný v čl. IV ods. 14 zmluvy) a bezodkladne po použití duplikátu je povinný spísať protokol o jeho použití.
5. Prenajímateľ je povinný oboznámiť nájomcu s bezpečnostno-prevádzkovým poriadkom prenajímateľa v súvislosti s prevádzkou cestných motorových vozidiel vo dvore areálu prenajímateľa pri podpise tejto zmluvy.

Článok IV

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca má právo užívať predmet nájmu v súlade s účelom nájmu podľa tejto zmluvy, a to v rozsahu, aký bol dohodnutý v tejto zmluve a tak, aby nedochádzalo k nadmernému poškodeniu predmetu nájmu. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za všetky škody presahujúce rámec bežného opotrebenia.
2. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné uvedené v čl. V ods. 1 tejto zmluvy, spôsobom uvedeným v čl. V ods. 2 až ods. 5 tejto zmluvy.
3. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu ani jeho časť do užívania alebo podnájmu tretej osobe. Zákaz podľa predchádzajúcej vety sa vzťahuje aj na dcérske subjekty nájomcu alebo na iné osoby, ktoré s nájomcom vykonávajú spoločnú činnosť na základe zmluvy o združení alebo obdobnej zmluvy.
4. Nájomca je povinný riadne užívať predmet nájmu, spoločné priestory a zariadenie budovy a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu. V predmete nájmu nesmie nájomca bez súhlasu prenajímateľa vykonávať stavebné úpravy a ani iné podstatné zmeny.
5. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu a zariadenie v čistom stave a v stave, v akom mu boli odovzdané a užívať predmet nájmu a zariadenie tak, aby prenajímateľovi nevznikla škoda. Nájomca je obzvlášť povinný dbať na čistotu vstupných priestorov a v plnom rozsahu zodpovedá za škodu a znečistenie, ktoré boli spôsobené zákazníkmi alebo návštevníkmi nájomcu. Znečistenie vstupných priestorov je nájomca povinný odstrániť na vlastné náklady bez zbytočného odkladu. Škody spôsobené na majetku prenajímateľa (teda aj vstupných priestoroch), vyžadujúce si opravu, je nájomca povinný odstrániť na vlastné náklady najneskôr do 48 hodín. Pokiaľ nájomca spôsobené škody alebo znečistenie v stanovenej lehote neodstráni, je prenajímateľ oprávnený odstrániť ich na náklady nájomcu, ktoré prenajímateľ vyfakturuje nájomcovi.
6. V prípade, ak vznikne potreba opravy z titulu neodbornej obsluhy alebo iného dôvodu zavineného nájomcom, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi náklady vynaložené na opravu.
7. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v predmete nájmu a na jeho zariadení drobné opravy súvisiace s jeho užívaním (do výšky 300 EUR v každom jednotlivom prípade) a uhrádzať náklady spojené s jeho obvyklou údržbou. Potrebu vykonania opráv predmetu nájmu, ktoré má znášať prenajímateľ, je nájomca povinný oznámiť bez zbytočného odkladu a súčasne umožniť prenajímateľovi alebo tretím osobám vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
8. Nájomca je povinný v predmete nájmu dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy a na vlastné náklady zabezpečovať plnenie povinností vyplývajúcich z osobitných právnych predpisov, najmä hygienických, predpisov o BOZP a protipožiarnych predpisov, zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi, zákona č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov a o zmene a doplnení niektorých zákonov a pod., ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu a je povinný užívať predmet nájmu v súlade s požiadavkami a predpismi prenajímateľa.
9. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nedáva súhlas k tomu, aby si prihlásil na adrese predmetu nájmu sídlo.
10. Nájomca je oprávnený umiestniť na pred vstupom do priestorov (dve informačné tabule , s maximálnymi rozmermi 50 x 70 cm (t. j. výška x šírka). Pred umiestnením tabúľ je nájomca povinný predložiť návrh tabúľ na schválenie prenajímateľovi a tabule je oprávnený umiestniť až po schválení prenajímateľom. Každú zmenu tabule je nájomca oprávnený uskutočniť až po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa s jej vzhľadom.
11. Nájomca je povinný dodržiavať režimové opatrenia prenajímateľa nasledovne:

- a) uzamykať prístupové mreže do dvora objektu v pracovných dňoch od 17,00 hod. do 08,00 hod. a počas dní pracovného pokoja a pracovného voľna nepretržite,
 - b) uzamykať bránu budovy mimo prevádzkových hodín Hudobného klubu/kultúrneho strediska v suteréne objektu, s ktorými je povinný prenajímateľa písomne oboznámiť.
12. Nájomca nie je oprávnený zasahovať do rozvodovej skrine s hlavnými elektrickými ističmi, ktorá sa nachádza vo dvore objektu. V prípade porušenia zákazu podľa predchádzajúcej vety, má prenajímateľ právo na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 500 EUR. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody.
 13. Nájomca je oprávnený vstupovať do objektu prenajímateľa autom výlučne za účelom zásobovania a len po dobu, ktorá je nevyhnutná, pričom je povinný dodržiavať ustanovenia všeobecne záväzných nariadení mesta a bezpečnostno-prevádzkového poriadku prenajímateľa v súvislosti s prevádzkou cestných motorových vozidiel vo dvore areálu prenajímateľa.
 14. Nájomca je oprávnený vymeniť zámky na predmete nájmu. V takom prípade je povinný bezodkladne odovzdať prenajímateľovi duplikát kľúčov od predmetu nájmu. Tento duplikát bude následne zapečatený u prenajímateľa a prenajímateľ je oprávnený ho použiť iba výnimočne podľa ust. čl. III ods. 4 tejto zmluvy.
 15. Nájomca sa zaväzuje prijať osobitné splnomocnenie na konania v mene prenajímateľa, ktoré akýmkoľvek spôsobom súvisia so škodou na majetku prenajímateľa (polícia, poisťovňa a pod.) spôsobenou činnosťou činnosti nájomcu alebo osôb – klientov prevádzky prenajímateľa.

Článok V **Nájomné a iné platby**

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za užívanie predmetu nájmu vo výške 120 EUR /1 m²/ rok (slovom: stodvadsať eur) bez DPH. Výška nájomného od 05.05.2023 do 7.05.2023, od 12.05.2023 do 14.05.2023 a od 19.05. do 21.05.2023 t.j. 9 kalendárnych dní je vo výške 600 EUR (slovom: šesťsto eur) bez DPH, súčasťou ktorého sú aj paušálne výdavky za vodné, stočné a plyn (kúrenie) vo výške 60 EUR (slovom: šesťdesiat eur) bez DPH. K nájomnému bude prenajímateľ účtovať DPH v súlade s právnymi predpismi o DPH platnými v čase zdaniteľného plnenia.
2. Nájomca je povinný zaplatiť nájomné najneskôr 5 dní odo dňa ukončenia platnosti zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi nájomné bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. V prípade zmeny účtu prenajímateľa je prenajímateľ povinný bezodkladne písomne oznámiť nájomcovi túto zmenu a nájomca je povinný ju prijať.
4. Nájomca je povinný uhradiť akékoľvek náklady vzniknuté pri užívaní predmetu nájmu a v súvislosti s ním, ktoré nie sú uvedené v čl. V, a to na základe písomnej výzvy prenajímateľa.
5. V súvislosti s nájmom budú nájomcovi poskytované aj služby spojené s prevádzkou budovy, ktoré nie sú súčasťou nájomného a sú uvedené vo Vyčíslení prevádzkových nákladov, ktoré tvoria prílohu č. 2 k tejto zmluve. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi odplatu za služby podľa predchádzajúcej vety v sume vo výške 51 EUR bez DPH (slovom: päťdesiatjeden eur). Služby podľa tohto odseku bude nájomca platiť prenajímateľovi spolu s nájomným spôsobom dohodnutým v bodoch 2, 3 a 4 tohto článku. K platbám za služby bude účtovaná DPH v súlade s právnymi predpismi o DPH platnými v čase zdaniteľného plnenia.
6. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ je oprávnený meniť výšku platieb uvedených v ods. 5 tohto článku v prípade zmeny vstupných nákladov na strane prenajímateľa alebo v závislosti od zmeny ceny za poskytnuté služby na strane dodávateľa. Prenajímateľ je povinný oznámiť zmenu

výšky platieb podľa predchádzajúcej vety najneskôr 5 kalendárnych dní pred dátumom splatnosti týchto platieb.

7. Ak nájomca poruší svoju povinnosť zaplatiť riadne a včas akékoľvek platby podľa tejto zmluvy, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Tým nie je dotknutá povinnosť nájomcu nahradiť prenajímateľovi vzniknutú škodu.
8. V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného má prenajímateľ okrem nároku na zaplatenie zmluvnej pokuty podľa ods. 12 tohto článku, tiež nárok na zaplatenie úrokov z omeškania v zákonom stanovenej výške. Tým nie je dotknutá povinnosť nájomcu nahradiť prenajímateľovi vzniknutú škodu.

Článok VI

Doba trvania a ukončenie nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 5.05.2023 do 7.05.2023, od 12.05.2023 do 14.05.2023 a od 19.05. do 21.05.2023, t.j. 9 kalendárnych dní.
2. Nájom zaniká:
 - a) zánikom predmetu nájmu,
 - b) zánikom prenajímateľa bez právneho nástupcu.
3. Nájomca je oprávnený písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov platných v čase výpovede.
4. Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od zmluvy v prípade, ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu na iný účel ako je dohodnutý v článku II tejto zmluvy,
 - b) nájomca závažným spôsobom poruší zmluvné podmienky a nápravu nevykoná ani na základe písomnej výzvy prenajímateľa,
5. Nájomca je oprávnený písomne odstúpiť od zmluvy v prípade, ak prenajímateľ závažným spôsobom poruší zmluvné podmienky a nápravu nevykoná ani na základe písomnej výzvy nájomcu.

Článok VII

Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek zásielky súvisiace s touto zmluvou si budú zmluvné strany doručovať na adresy (poštové, emailové) uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený doručovať nájomcovi písomnosti aj na adresu predmetu nájmu podľa tejto zmluvy.
2. Zásielka sa považuje za doručenú:
 - a) okamihom prevzatia druhou stranou,
 - b) pokiaľ sa doručovaná zásielka vráti odosielateľovi, okamihom vrátenia zásielky odosielateľovi,
 - c) pokiaľ je prevzatie zásielky adresátom odmietnuté, okamihom odmietnutia prevzatia zásielky druhou stranou.

Článok VIII Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží dve vyhotovenia a nájomca dve vyhotovenia.
2. Akákoľvek zmena tejto zmluvy je možná len po predchádzajúcej dohode zmluvných strán vo forme očíslovaného písomného dodatku, ktorý bude vzájomne odsúhlasený a podpísaný.
3. Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Rozhodným právom je právo Slovenskej republiky.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že pri výkone práv a povinností podľa tejto zmluvy sa budú voči sebe správať ústretovo, poskytovať si potrebnú súčinnosť a akékoľvek spory sa budú snažiť prednostne riešiť dohodou.
5. Ak niektoré dojednania uvedené v tejto zmluve nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné prípadne stratia platnosť alebo účinnosť neskôr, nie je tým dotknutá platnosť a účinnosť ostatných ustanovení. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení a na vyplnenie prípadných medzier sa použije úprava, ktorá sa, pokiaľ je to možné čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, že zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto zmluva bola uzavretá po vzájomnom súhlase, a nebola uzavretá v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu s ňou ju bez výhrad podpisujú.
7. Prílohami tejto zmluvy, ktoré tvoria jej neoddeliteľnú súčasť sú:
 - Príloha č. 1 – Odovzdávací protokol
 - Príloha č. 2 - Vyčíslenie prevádzkových nákladov
 - Príloha č. 3 – Grafický nákres predmetu nájmu

V Bratislave, dňa 5.5.2023

V Bratislave, dňa 5.5.2023

Hudobné centrum
PhDr. Igor Valentovič
riaditeľ

konateľ

