

Zmluva o krátkodobom nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v zmysle § 13 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov medzi :

Prenajíateľ: Slovenská republika
správca majetku štátu - Slovenské národné divadlo
Sídlo: Pribinova 17, 819 01 Bratislava
IČO: 00 164 763
DIČ: 2020829954
IČ pre DPH: SK 2020829954

Zastúpené: Ing. Vladimír Antala
generálny riaditeľ SND

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: Denum s.r.o.
Sídlo: Hanulova 1830/7
841 01 Bratislava
IČO: 50293648
DIČ: 2120265466

Zastúpený: Michaela Sedláková - konateľ
Zapísaný: v OR Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka: 110983/B

(ďalej len „nájomca“)

Článok I. Predmet a účel nájmu

- 1.1 Predmetom tejto zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán súvisiacich s nájmom nebytových priestorov, nachádzajúcich sa v novej budove Slovenského národného divadla, nachádzajúcej sa na Pribinovej ulici 17 v Bratislave (ďalej len „**Nová budova SND**“). Nová budova SND so súpisným č. 7272 je postavená na parcele č. 9155/4 (parcela registra „C“) nachádzajúca sa v katastrálnom území Bratislava – m. č. Staré Mesto a je zapísaná na liste vlastníctva č. 8494, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor. Nová budova je vo vlastníctve Slovenskej republiky a v správe Slovenského národného divadla (ďalej len „**SND**“)

- 1.2 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory špecifikované v bode 1.3 tohto článku (ďalej len „**predmet nájmu**“) na účely prevádzkovania stravovacieho zariadenia (poskytovanie gastronomických služieb) pre zamestnancov a hostí SND.
Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať v súlade s touto zmluvou a zaplatiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a úhradu nákladov za služby spojené s nájmom.
- 1.3 Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú nasledovné priestory :
Časť priestorov Divadelného klubu na 5. nadzemnom podlaží novej budovy SND pozostávajúcu z miestností č. 5246 – prípravňa o výmere 50,50 m² a miestnosti č., 5254 – bar o výmere 28,30 m²
Grafické znázornenie priestorov, ktoré sú predmetom nájmu, je uvedené prílohe č. 1 tejto zmluvy.
- 1.4 Prenajímateľ sa zaväzuje spolu s nájmom zabezpečiť nájomcovi aj obvyklé plnenia spojené s nájmom nebytových priestorov, a to dodávku vody a elektrickej energie, osvetlenie a vykurovanie/chladenie priestorov, ktoré sú predmetom nájmu (ďalej len „služby spojené s nájmom“).

Článok II.

Trvanie nájmu, odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu

- 2.1 Zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu sa prenecháva nájomcovi na užívanie na dobu určitú, **na 10 dní v mesiaci november**, a to v nasledovných termínoch: 6.11.2019, 7.11.2019, 8.11.2019, 11.11.2019, 12.11.2019, 13.11.2019, 14.11.2019, 15.11.2019, 19.11.2019, 20.11.2019.
- 2.2 Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v čase začatia nájomného vzťahu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca vyhlasuje a podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že sa oboznámil so stavebným a technickým stavom predmetu nájmu a že predmet nájmu je spôsobilý na dohodnuté užívanie podľa tejto zmluvy. Prenajímateľ si vyhradzuje právo neodovzdať predmet nájmu nájomcovi podľa tohto bodu Zmluvy, v prípade, že v deň začatia nájmu nebolo uhradené nájomné a náklady spojené s nájmom podľa a za podmienok stanovených čl. 3 tejto Zmluvy.
- 2.3 O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu pri začatí nájmu podľa bodu 2.1 tohto článku Zmluvy bude spísaný protokol, ktorý podpíšu zástupcovia prenajímateľa a nájomcu. Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu pripraví prenajímateľ a bude obsahovať najmä čas prevzatia predmetu nájmu, a prípadné zistené nedostatky.
- 2.4 Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v čase skončenia nájmu podľa bodu 2.1 tohto článku Zmluvy vyprázdnený a uprataný, v pôvodnom stave, v akom ho nájomca prevzal, s ohľadom na bežné opotrebenie predmetu nájmu.
O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu pri skončení nájmu bude spísaný protokol s primeraným použitím bodu 2.3 tohto článku zmluvy.

- 2.5 Ak nájomca neodovzdá prenajímateľovi predmet nájmu v čase skončenia nájmu, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške rovnej dvojnásobku sumy za jeden deň nájmu, a to za každý aj začatý deň omeškania s odovzdaním predmetu nájmu. V prípade, ak nájomca neodovzdá predmet nájmu do piatich kalendárnych dní od ukončenia nájmu, má prenajímateľ nárok vypratať priestor na náklady nájomcu.

Článok III.

Nájomné a úhrada nákladov za služby spojené s nájmom

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za užívanie predmetu nájmu podľa čl. 2 bodu 2.1 tejto Zmluvy vo výške **76 €/celá plocha/celá doba nájmu, (slovom: sedemdesiatšesť eur)**. Nájom je oslobodený od DPH. V nájomnom nie je zahrnutá úhrada nákladov za služby spojené s nájmom. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné pred začatím nájmu za celý čas trvania nájmu, a to za podmienok stanovených v bode 3.4 tohto článku Zmluvy a na základe vystavenej faktúry SND, ktorú je SND oprávnené vystaviť po podpise tejto Zmluvy.
- 3.2 Nájomca sa zaväzuje popri nájomnom vykonať aj úhradu nákladov za služby spojené s nájmom pozostávajúce z týchto položiek: spotreba elektrickej energie a odber vody, teplo. **Náklady za služby spojené s nájmom sú za celú dobu nájmu podľa čl. 2 bod 2.1 tejto Zmluvy vo výške 53 € bez DPH, t.j. 63,60 € s DPH.**
- 3.3 Odvod smetí a upratovanie prenajatých priestorov si nájomca zabezpečí na vlastné náklady. Odvoz smetí bude nájomca realizovať oprávnenou firmou umiestnením odpadkového koša.
- 3.4 Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi nájomné na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v sume podľa bodu 3.1 tohto článku zmluvy za celú dobu nájmu podľa čl. 2 bod 2.1 tejto Zmluvy, so splatnosťou uvedenou na faktúre, najneskôr v deň začatia nájmu podľa čl. 2 bod 2.1 tejto Zmluvy. Náklady za služby spojené s nájmom podľa bodu 3.2 tohto článku Zmluvy nájomca uhradí. Nájomca spolu s nájomným podľa predchádzajúcej vety tohto bodu Zmluvy na účet prenajímateľa uvedený vo vystavenej faktúre/faktúrach. V prípade neuhradenia nájomného za podmienok stanovených v bode 3.1 a 3.4 tohto článku Zmluvy je oprávnený Prenajímateľ neodovzdať Nájomcovi predmet nájmu do užívania, ako aj odstúpiť od tejto Zmluvy podľa čl. 5 bod 5.2 tejto Zmluvy. Zároveň je prenajímateľ v prípade neuhradenia nájomného oprávnený žiadať od nájomcu aj uhradenie zmluvnej pokuty až do výšky nájomného podľa čl. 3 bod 3.1 tejto Zmluvy. Zaplataenie zmluvnej pokuty nemá vplyv na uhradenie náhrady škody, vzniknutej na predmete nájmu podľa tohto bodu Zmluvy.
- 3.5 Omeškanie s úhradou faktúry sa považuje za podstatné porušenie povinnosti podľa tejto Zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený účtovať si úrok z omeškania podľa § 517 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. (vo výške 0,04% denne z dlžnej sumy a to za každý začatý deň

omeškania až do úplného zaplatenia dlžnej sumy. Uhradením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok na náhradu škody, ani na odstúpenie od zmluvy zo strany prenajímateľa.

Článok IV.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

- 4.1 Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len v rozsahu a na účel dohodnutý touto zmluvou. Nájomca nesmie prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu, výpožičky alebo iného užívania tretej osobe.
- 4.2 Prenajímateľ nezodpovedá za prípadnú škodu vzniknutú na majetku nájomcu vnesenom do prenajatých priestorov.
- 4.3 Nájomca je povinný užívať predmet nájmu tak, aby na predmete nájmu ani na interiéri budovy SND nevznikla škoda. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorú spôsobí prenajímateľovi na predmete nájmu a/alebo interiéri budovy SND, ako aj za škodu spôsobenú osobami, ktoré v súvislosti s užívaním predmetu nájmu nájomca využíva. Nájomca je povinný vzniknutú škodu a jej vznik a zistenie prenajímateľovi bezodkladne oznámiť. Prenajímateľ si vyhradzuje právo rozhodnúť v prípade vzniknutej škody, či požaduje uvedenie predmetu nájmu, jeho časti, prípadne inej poškodenej veci prenajímateľa na a/alebo v predmete nájmu do pôvodného stavu a odstránenie škody nájomcom alebo bude prenajímateľ vyžadovať od nájomcu náhradu škody v peniazoch. Nájomca v prípade rozhodnutia prenajímateľa na uvedenie veci do pôvodného stavu sa zaväzuje na vlastné náklady bezodkladne odstrániť škodu, za ktorú zodpovedá, a to v primeranej lehote stanovenej prenajímateľom. V prípade, že nájomca škodu v stanovenej lehote škodu neodstráni alebo škodu pre jej špecifickosť alebo potrebu odborného zásahu nie je možné odstrániť nájomcom, alebo v prípade, ak si prenajímateľ uplatní od nájomcu náhradu škody formou úhrady v peniazoch, a nájomca prenajímateľovi ani do 7 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy prenajímateľa, nenahradí spôsobenú škodu v peniazoch, je prenajímateľ oprávnený uplatniť zmluvnú pokutu za podmienok podľa nasledujúcej vety tohto bodu Zmluvy. V prípade nesplnenia si povinnosti oznámenia vzniknutej škody na predmete nájmu zo strany nájomcu prenajímateľovi, alebo v prípade nesplnenia si povinnosti nájomcu na odstránenie škody alebo neuhradenia náhrady škody v lehote stanovenej prenajímateľom, je prenajímateľ oprávnený žiadať od nájomcu okrem úroku z omeškania z dlžnej sumy podľa tejto Zmluvy aj zmluvnú pokutu vo výške nájmu podľa čl. 3 bod 3.1 tejto Zmluvy. Zaplatenie zmluvnej pokuty nemá vplyv na uhradenie náhrady škody, vzniknutej na predmete nájmu podľa tohto bodu Zmluvy.
- 4.4 Nájomca je povinný dodržiavať a zabezpečiť dodržiavanie všetkých povinností v súvislosti s nájmom a prevádzkou priestorov v rámci nájmu, a to najmä povinností nájomcu vyplývajúcich z platných právnych predpisov o ochrane zdravia, požiarnej ochrane a bezpečnosti pri práci v prenajatých priestoroch, ako aj povinností

vyplývajúcich z príslušných hygienických predpisov v súvislosti s realizáciou činnosti v predmete nájmu. Revízne kontroly najmä na elektroinštalácií, vodoinštalácií vykonáva prenajímateľ na vlastné náklady. Nájomca zabezpečuje zákonom predpísané kontroly zariadení len na vlastnom majetku a na majetku tretích strán, ktorý sám vniesol a nainštaloval v prenajatých priestoroch.

- 4.5 Vzhľadom na charakter priestoru je predpoklad celodennej prevádzky v súlade so zverejneným hracím programom prenajímateľa, tzv. fermanom. Prevádzka v prenajímaných priestoroch musí zohľadňovať prevádzkové hodiny prenajímateľa, t.j. prestávky počas skúšok, pred začatím predstavenia, cez prestávky počas predstavení až do skončenia predstavenia.
- 4.6 Nájomca musí umožniť pravidelné kontroly priestorov z hľadiska vykonávania revízií (elektrozariadení, elektronickej požiarnej signalizácie - EPS, pravidelnej kontroly požiarnej, ochrany a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a pod.), na základe vopred stanoveného termínu kontroly zo strany prenajímateľa a poskytnutia tejto informácie nájomcovi, a to najmenej jeden pracovný deň vopred.
- 4.7 Z dôvodu zabezpečenia prístupu do priestorov bude užívať nájomca kľúčový systém kompatibilný s kľúčovým systémom prenajímateľa. Prenajímateľ okrem mimoriadnych situácií (najmä požiar, havária) podľa bodu 4.23 tohto článku Zmluvy a/alebo okrem situácie podľa, keď nájomca nereaguje na výzvu prenajímateľa na umožnenie vstupu nebude vstupovať do týchto priestorov bez prítomnosti zástupcov nájomcu. V prípade ak taká situácia nastane, vyzve nájomníka na následnú kontrolu za účasti zástupcov prenajímateľa.
- 4.8 Nájomca je zodpovedný za udržiavanie poriadku v prenajímanom priestore v zmysle príslušných právnych predpisov z hľadiska hygieny, ako aj za vykonávanie bežných opráv vychádzajúcich z užívania predmetov a následného opotrebovania (najmä výmena svetelných zdrojov, oprava dverí). Špeciálne požiadavky nájomcu budú riešené po vzájomne odsúhlasenej písomnej dohode.
- 4.9 Na vstup do budovy sú zamestnanci nájomcu povinní používať zamestnanecké vrátnice prenajímateľa. Vstup bude umožnený na základe prenajímateľom vystavených identifikačných kariet v maximálnom počte 4 ks, ktoré ich oprávňujú aj k parkovaniu na vonkajšom parkovisku prenajímateľa. Zamestnanci nájomcu nie sú oprávnení pohybovať sa v iných priestoroch budovy bez súhlasu prenajímateľa, ako v priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu alebo si vyžadujú prístup k predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy.
- 4.10 Nájomca musí dodržiavať všetky smernice BOZP a PO a riadiť sa príslušnými smernicami a internými príkazmi, smernicami SND, o čom ho prenajímateľ náležite poučí a pracovníkov nájomcu zaškolí. Nájomca je zodpovedný za udržiavanie poriadku v prenajímaných priestoroch v zmysle príslušných právnych predpisov z hľadiska hygieny.

- 4.11 Nájomca sa zaväzuje dodržiavať v celej budove SND v zmysle zákona č. 377/2004 Z. z. zákaz fajčenia. Priestory v SND sú monitorované požiarnymi hlásičmi. Nájomca berie na vedomie túto skutočnosť, podpisom tejto Zmluvy potvrdzuje, že bol o tomto zákaze informovaný.
- 4.12 Nájomca odovzdá zoznam zamestnancov prevádzok prenajímateľovi a priebežne ich bude aktualizovať. Prenajímateľ má právo overiť aktuálnosť tohto zoznamu. Nájomca prehlasuje, že osoby, ktoré budú vykonávať činnosť v priestoroch predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy budú počas celého obdobia osobami, ktoré sú riadne zamestnané u nájomcu, a že nájomca si pri týchto osobách splnil všetky povinnosti týkajúce sa pracovného pomeru predmetných zamestnancov. V prípade nesplnenia povinnosti podľa predchádzajúcej vety tohto bodu Zmluvy zodpovedá nájomca v plnom rozsahu za škodu, ako aj prípadné pokuty a sankcie od orgánov v súvislosti s porušením tejto povinnosti nájomcu. Nájomca sa zaväzuje od zamestnancov zabezpečiť súhlas s poskytnutím osobných údajov v zmysle príslušných právnych predpisov pre splnenie povinnosti podľa tohto bodu Zmluvy.
- 4.13 Nájomca sa zaväzuje, že oboznámi a náležite poučí svojich zamestnancov s touto zmluvou. A to minimálne v rozsahu, že predmetný majetok prenajímateľa uvedený v čl. I tejto zmluvy nie je možné ponúkať iným osobám na nájom a/alebo krátkodobý prenájom.
- 4.14 Nájomca je oprávnený vnieť do priestorov také obvyklé zariadenie, aké potrebuje k zabezpečeniu plynulého chodu prevádzky, bezpečnosti majetku a kontroly priestorov. A to najmä chladničky, pokladne, kávovar, umývacie a čistiace zariadenia, varné technológie a pod. V prípade vnesenia neobvyklého zariadenia sa vyžaduje predchádzajúci súhlas prenajímateľa s vnesením do priestorov nájmu.
- 4.15 Zásobovanie prevádzky bufetov bude nájomca vykonávať a zabezpečovať výlučne cez zamestnanecký vstup na 1. nadzemnom podlaží.
- 4.16 Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu v pokojnom užívaní nebytových priestorov, ak nájomca užíva nebytové priestory v súlade so zmluvou a právnym poriadkom, okrem práv prenajímateľa v zmysle tejto Zmluvy alebo zákona.
- 4.17 Nájomca je povinný opravy alebo vady brániace v prevádzke nebytových priestorov, ktoré má prenajímateľ povinnosť podľa tejto zmluvy alebo zákona odstrániť, oznámiť prenajímateľovi bezodkladne, najneskôr však do 2 pracovných dní od dňa ich zistenia. Nájomca je povinný umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá by nesplnením povinnosti vznikla. Prenajímateľ je povinný takéto vady začať odstraňovať ihneď, po obdržaní písomnej alebo mailovej výzvy nájomcu a v súčinnosti s nájomcom. Písomná alebo mailová výzva bude obsahovať riadne a kompletne opísanie väd brániacich v prevádzke nebytových priestorov.

- 4.18 Nájomca sa v prípade využívania predmetu nájmu na stravovacie služby zaväzuje zabezpečiť oblečenie personálu primerané miestu poskytovania služieb.
- 4.19 Nájomca prehlasuje, že je oprávnený vykonávať podnikanie, respektíve činnosť v danej oblasti účelu nájmu, čo preukazuje výpisom z obchodného registra alebo iného príslušného registra.
- 4.21 Nájomca nie je oprávnený vykonávať akékoľvek úpravy alebo zmeny na predmete nájmu, stavebné zásahy /búranie, a pod/ a výmenu už inštalovaných prvkov v priestoroch za druhovo iné, bez predošlého písomného súhlasu prenajímateľa. Porušenie týchto povinností je považované za podstatné porušenie zmluvných povinností nájomcom a prenajímateľ je oprávnený vyžadovať od nájomcu náhradu škody.
- 4.22 Nájomca je povinný byť poistený voči škode spôsobenej na majetku SND, ktoré má v užívaní, a to od momentu prevzatia predmetu nájmu na základe protokolu. Na požiadanie prenajímateľa je nájomca povinný kedykoľvek preukázať takéto uzatvorené poistenie voči škode. Nájomca je oboznámený s tým, že zodpovedá za vzniknutú škodu, ako aj iných nákladov súvisiacich so vzniknutou škodou v plnej výške.
- 4.23 Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do priestorov predmetu nájmu bez súhlasu a vedomosti nájomcu v prípade požiaru, havárie, mimoriadnej udalosti a/alebo v prípadoch, keď je to nevyhnutné vzhľadom na bezpečnosť a zdravie osôb, ako aj z dôvodu ochrany majetku v správe prenajímateľa, prípadne iných osôb.

Článok V.

Spoločné a záverečné ustanovenia

- 5.1 Na práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto Zmluvou, sa použijú príslušné ustanovenia, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, subsidiárne zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.
- 5.2 Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na dobu trvania nájmu podľa čl. 2 bod 2.1 tejto Zmluvy, najneskôr sa však Zmluva ukončí dňom **20.11.2019**. Ukončenie tejto Zmluvy nemá vplyv na povinnosti zmluvných strán stanovené touto Zmluvou. Túto Zmluvu možno ukončiť pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dojednaný, dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov alebo z dôvodu podstatného porušenia povinností podľa tejto Zmluvy, alebo zánikom nájmu podľa § 14 písm. a) a c) zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je na základe dohody zmluvných strán a vzhľadom na dobu, na ktorú sa zmluva uzatvára 15 kalendárnych dní a začína plynúť prvým dňom po doručení písomnej

výpovede druhej zmluvnej strane. Prenajíateľ je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť za podmienok stanovených v bode 3.4 tejto Zmluvy. V takom prípade je odstúpenie účinné dňom doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane.

- 5.3 Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana dostane po dve vyhotovenia. Túto Zmluvu je možné meniť len písomnou dohodou zmluvných strán.
- 5.4 Ak sa niektoré ustanovenie tejto Zmluvy stane z dôvodu legislatívnych zmien neplatné, zmluvné strany sa zaväzujú Zmluvu v tej časti zmeniť. Aj bez uskutočnenia zmeny zostávajú ostatné ustanovenia tejto Zmluvy účinné.
- 5.5 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ je oprávnený domáhať sa voči nájomcovi okrem zaplataenia zmluvnej pokuty podľa tejto Zmluvy aj náhrady škody presahujúcej zmluvnú pokutu, ktorá bola spôsobená porušením povinnosti, na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta.
- 5.6 Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu poslednou zo zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa osobitného predpisu (zákon č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám (o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- 5.7 Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu pred jej podpisom prečítali, s jej obsahom súhlasia a že bola uzatvorená na základe ich skutočnej a slobodnej vôle, bez akéhokoľvek nátlaku, na znak čoho ju potvrdzujú svojimi podpismi.
- 5.8 Súčasťou Zmluvy sú prílohy:
Príloha č. 1 – grafické znázornenie priestorov, pôdorys

V Bratislave

V Bratislave

Za prenajíateľa :

Za nájomcu :

.....
Ing. Vladimír Antala
generálny riaditeľ SND

.....
Michaela Sedláková
konateľ