


## Zmluva o nájme

uzatvorená v zmysle ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení, zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

**Prenajímateľ:** Divadlo Aréna  
Sídlo: Viedenská cesta 10, 851 01 Bratislava  
Zastúpená: Mgr. art. Juraj Kukura, riaditeľ  
IČO: 30 777 810  
IBAN: SK46 8180 0000 0070 0047 0629

e-mail:  
(ďalej aj ako „prenajímateľ“)

Nájomca: Sonrisas Gastro, s.r.o.  
Sídlo: Sliezka 47/9, 831 03 Bratislava – Mestská časť Nové Mesto  
Zastúpená: Mgr. Michal Mikuláš, konateľ  
IČO: 56 390 025  
e-mail: 

(ďalej aj ako „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej ako: „zmluvné strany“ a jednotlivito aj ako „zmluvná strana“)

## PREAMBULA

1. V súlade s Čl. 16 ods. 8) platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Bratislavského samosprávneho kraja (BSK) je správca „*oprávnený prenechať majetok alebo jeho časť do nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom predsedu, alebo zastupiteľstva, ak v týchto Zásadách nie je upravené inak. Súhlas predsedu sa udeľuje formou jeho podpisu pod nájomnú zmluvu.*“
2. Táto zmluva sa uzatvára ako výsledok Obchodnej verejnej súťaže vyhlásenej správcom dňa 08.08.2024,

## Čl. I

1. Bratislavský samosprávny kraj je vlastníkom nehnuteľností:
  - stavby Divadla Aréna so súpisným č. 2374, ktorá sa nachádza na pozemku registra C, parc. č. 5183/1, k. ú. Petržalka, zapísaná na liste vlastníctva č. 2119, Okres Bratislava V, Obec Bratislava - Petržalka, katastrálne územie Petržalka (ďalej ako „Divadlo Aréna“),
  - pozemku par. registra „C“, par. č. 5183/1, vo výmere 3313 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný na LV č. 2119, Okres Bratislava V, Obec Bratislava - Petržalka, katastrálne územie Petržalka (ďalej ako „Pozemok 1“),
  - pozemku par. registra „C“, par. č. 5187/1, vo výmere 3538 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný na LV č. 2119, Okres Bratislava V, Obec Bratislava - Petržalka, katastrálne územie Petržalka (ďalej ako „Pozemok 2“).

2. Prenajímateľ vyhlasuje, že ako správca nehnuteľností, ktoré mu boli zo strany vlastníka, ktorý je zriaďovateľom prenajímateľa, zverené do správy je v zmysle zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkom a v zmysle platného znenia Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Bratislavského samosprávneho kraja, je oprávnený tieto nehnuteľnosti prenechať do nájmu nájomcovi podľa podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

## **Čl. II Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi za podmienok uvedených v tejto zmluve:
  - a) nebytové priestory v Divadle Aréna v zmysle prílohy č. 1 a prílohy č. 1a o celkovej výmere 390,32 m<sup>2</sup>
  - b) terasu postavenú na časti Pozemku 1 a časti Pozemku 2, v zmysle zákresu podľa prílohy č. 2 o celkovej výmere 162 m<sup>2</sup>Nebytové priestory Divadla Aréna v zmysle bodu a), terasa postavená na časti Pozemku 1 a časti Pozemku 2 podľa bodu b) spolu ďalej aj ako „Predmet nájmu“.
2. Predmet nájmu sa prenajíma spolu so zariadením, ktorého súpis bude uvedený v preberacom protokole. Súčasťou zariadenia sú aj stoly a stoličky určené pre účely prevádzky kaviarne, jeden zabudovaný barový pult na prízemí Divadla Aréna a jeden zabudovaný barový pult na 1. poschodí Divadla Aréna. Spolu s predmetom nájmu je nájomca oprávnený užívať aj spoločné priestory – schodisko spájajúce časť prevádzky na prízemí s časťou prevádzky na prvom poschodí budovy Divadla Aréna.
3. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi za Predmet nájmu platiť nájomné dohodnuté v tejto zmluve ako aj plniť všetky ostatné záväzky vyplývajúce mu z tejto zmluvy.

## **Čl. III Účel nájmu**

1. Ak zmluva ďalej neurčuje inak, účelom nájmu je prevádzkovanie divadelnej kaviarne v Predmete nájmu spojené s predajom teplých a studených nápojov, ako aj prípadným predajom cukroviniek, dezertov, zákuskov a produktov studenej kuchyne.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a v zmysle tejto zmluvy a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na Predmet nájmu ako aj na činnosť nájomcu prevádzkovanú v Predmete nájmu.
3. Nájomca sa zaväzuje rešpektovať obmedzenia jeho prevádzky uvedené v tejto zmluve vyplývajúce primárne z toho, že Predmet nájmu je súčasťou divadla, ktoré prenajímateľ prevádzkuje.
4. Nájomca je oprávnený dať do krátkodobého podnájmu Predmet nájmu len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Platí, že aj v prípade uzatvorenia zmluvného vzťahu s podnájomníkom nájomca zodpovedá prenajímateľovi za všetky škody a za riadne užívanie Predmetu nájmu. Ak nájomca uzatvorí podnájomný vzťah bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, považuje sa toto konanie za podstatné porušenie zmluvy zakladajúce právo prenajímateľa okamžite odstúpiť od tejto zmluvy.

## **Čl. IV. Doba nájmu**

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na 1 rok odo dňa vzniku nájmu podľa ods. 2 tohto článku, s opciou predĺženia o ďalšie 4 roky. Opciu (predĺženie trvania nájomnej zmluvy o ďalšie 4 roky) je nájomca oprávnený uplatniť u prenajímateľa písomne, najskôr 4 kalendárne mesiace a najneskôr 2 kalendárne mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu. Opcia musí byť odsúhlasená obidvoma zmluvnými stranami, t. j. na uplatnenie opcie nemá nájomca právny nárok, a teda uplatnenie opcie po prejavení záujmu zo strany nájomcu

podlieha osobitnému písomnému schváleniu zo strany prenajímateľa. Prenajímateľ sa vo vzťahu k žiadosti nájomcu vyjadri do 15 dní odo dňa jej doručenia. V prípade, ak sa prenajímateľ v lehote podľa predchádzajúcej vety nevyjadrí, má sa za to, že s návrhom opcie nesúhlasí.

2. Nájomný vzťah (nájom) medzi zmluvnými stranami vzniká dňom podpisu Preberacieho protokolu obidvoma zmluvnými stranami na základe ktorého dôjde k protokolárnemu odovzdaniu Predmetu nájmu do užívania nájomcovi zo strany prenajímateľa. Odovzdanie Predmetu nájmu prenajímateľ predpokladá v mesiaci október 2024 až január 2025, v závislosti od termínu ukončenia potrebných stavebných prác realizovaných prenajímateľom resp. jeho zriaďovateľom na Predmete nájmu (*realizácia terasy*), verejného obstarávania na výrobu a dodanie nábytku do vnútorných priestorov Predmetu nájmu (stoly, stoličky, barový pult na prízemí a barový pult na prvom poschodí) realizovaného prenajímateľom resp. jeho zriaďovateľom a od získania príslušných povolení prenajímateľom vo vzťahu k budove Divadla Aréna (kolaudácia).

#### Čl. V.

#### Cena nájmu a Prevádzkové náklady

1. Nájomca je povinný uhrádzať mesačné nájomné za predmet nájmu vo výške 4 650 EUR (slovom „štyritisíc šesťstopäťdesiat eur,) bez DPH; cena nájmu zahŕňa aj cenu za prenájom materiálneho vybavenia uvedeného v Preberacom protokole (stoly a stoličky v interiéri Predmetu nájmu slúžiace prevádzke nájomcu, barový pult na prízemí a barový pult na prvom poschodí). K nájomnému bude prenajímateľ účtovať DPH v zmysle príslušných právnych predpisov, ak sa na predmetný nájom vzťahujú.
2. Nájomné za prvý mesiac trvania nájmu, za predpokladu, že nájom nezačne k 1. dňu kalendárneho mesiaca, sa zaväzuje nájomca zaplatiť v alikvotnej výške podľa počtu dní príslušného mesiaca. Nájomné za prvý mesiac nájmu je splatné v lehote 10 kalendárnych dní odo dňa vzniku nájmu podľa čl. IV. bod 2. tejto zmluvy.
3. Nájomné za každý ďalší kalendárny mesiac trvania nájmu bude uhrádzané vopred, a to do 20. dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktorý je nájomné uhrádzané.
4. Prenajímateľ má možnosť každoročne jednostranne upraviť cenu nájmu o mieru inflácie meranej prostredníctvom indexu spotrebiteľských cien ukazovateľa „spotrebiteľské ceny úhrnom“ oproti predchádzajúcemu roku, vyhlásenú Štatistickým úradom SR. Nájomné sa upraví na základe písomného oznámenia prenajímateľa doručeného nájomcovi, v ktorom prenajímateľ vzhľadom na výšku inflácie oznámi nájomcovi novú výšku nájomného. Zmena nájomného podľa tohto bodu bude účinná od marca príslušného roka (t. j. vrátane nájmu za mesiac marec).
5. Nad rámec nájomného je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi Prevádzkové náklady, a to:
  - a) dodávku vody, kanalizácia (vodné stočné),
  - b) dodávku elektrickej energie,
  - c) kúrenie,
  - d) zrážkovú vodu
  - e) plyn(spolu ako „Prevádzkové náklady“)
6. Všetky ostatné služby súvisiace s prevádzkou vrátane odvozu odpadu a upratovania priestorov Predmetu nájmu si nájomca zabezpečuje sám, vo vlastnom mene a na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť. Nájomca berie na vedomie, že priestory Predmetu nájmu sú súčasťou divadla, pričom tieto priestory sú často využívané aj návštevníkmi divadla (návštevníci divadelných predstavení alebo podujatí organizovaných v rámci Divadla Aréna), nakoľko sa z hľadiska dispozície jedná o priestory prechodové a v prípade priestorov na prízemí sa jedná aj o priestory nevyhnutné k návšteve šatní a sociálnych zariadení zo strany návštevníkov divadla pri návšteve predstavení divadla. Nájomca je zároveň povinný strpieť prechody návštevníkov ako aj pracovníkov divadla, prípadne aj dodávateľov prác pre prenajímateľa cez priestory Predmetu nájmu. Nájomca je vzhľadom na potrebu reprezentatívnosti priestorov povinný riadne dbať na čistotu priestorov Predmetu nájmu aj vzhľadom na možný zvýšený pohyb osôb najmä v súvislosti s divadelnými predstaveniami. V prípade umývania podláh je nájomca povinný vlhké a mokré podlahy riadne označiť dostatočne viditeľným upozornením. V prípade opakovaného nerešpektovania povinností nájomcu (viac ako dva krát) podľa tohto bodu môže prenajímateľ od tejto zmluvy odstúpiť.

7. Nájomca berie na vedomie, že sociálne zariadenia, ktoré sú predmetom nájmu, musia slúžiť aj verejnosti a návštevníkom divadla, resp. podujatí organizovaných v rámci Divadla Aréna. Z toho dôvodu je nájomca povinný umožniť neobmedzený bezplatný vstup do sociálnych zariadení aj osobám, ktoré nie sú zákazníkmi prevádzky nájomcu v priestoroch Predmetu nájmu ale sú účastníkmi/návštevníkmi podujatí organizovaných v Divadle Aréna. Nájomca je povinný zabezpečiť riadne a pravidelné upratovanie a čistenie sociálnych zariadení. V prípade porušenia povinností podľa tohto bodu je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 50,00 EUR za každé osobitné porušenie povinností v zmysle tohto bodu. V prípade opakovaného porušovania povinností podľa tohto bodu (viac ako dva krát) môže prenajímateľ od tejto zmluvy odstúpiť.
8. Zálohové platby na Prevádzkové náklady bude prenajímateľ fakturovať nájomcovi zálohovo mesačne (opakované platby). Výška zálohových platieb pri podpise tejto zmluvy je 1700 EUR. K platbám bude prenajímateľ účtovať DPH v zmysle príslušných právnych predpisov, ak sa vzťahujú. Splatnosť faktúr je 15 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi. Pri úhrade zálohových faktúr na Prevádzkové náklady je potrebné uvádzať variabilný symbol uvedený na faktúre. Faktúry sa hradia na číslo účtu uvedené vo faktúre.
9. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku zálohovej platby na Prevádzkové náklady aj v priebehu roka, ak sa výrazne zmenia ceny od jednotlivých dodávateľov. Uvedené platí aj vzhľadom na to, že sa jedná o prvú prevádzku priestorov po hĺbkovej rekonštrukcii Divadla Aréna, a z toho dôvodu nie je pri podpise zmluvy a nastavení počiatočných zálohových platieb jednoznačne možné určiť zodpovedajúcu výšku zálohových platieb. Z toho dôvodu môže prenajímateľ po uplynutí prvých 4 mesiacov prevádzky nájomcu aj bez zmeny cien dodávateľov pristúpiť k úprave výšky zálohových platieb za predpokladu, že tieto boli pri podpise zmluvy odhadnuté nedostatočne presne. Výška zálohovej platby na Prevádzkové náklady pre nasledujúce roky bude môcť byť prehodnotená a prenajímateľom zmenená aj v závislosti od skutočných nákladov za predchádzajúci rok v zmysle doručených zúčtovaní od dodávateľov.
10. Prevádzkové náklady budú zúčtované na základe skutočne odobratých množstiev za príslušný rok a cien uvedených v daňových dokladoch od jednotlivých dodávateľov za príslušný kalendárny rok. Vyúčtovanie sa vykoná spravidla do 30.06. príslušného roka za predchádzajúci kalendárny rok. Skutočná výška Prevádzkových nákladov nájomcu sa pritom určí na základe údajov z podružných meračov odberu jednotlivých médií/energií, ak sú tieto podružné merače nainštalované. Ak podružné merače nainštalované nie sú, skutočná výška Prevádzkových nákladov nájomcu sa určí z celkových nákladov, a to na základe pomeru celej podlahovej plochy nebytových priestorov v zmysle článku II bod 1 písm. a) tejto zmluvy voči podlahovej ploche Divadla Aréna. Preplatok, t. j. ak suma zálohových platieb prevyšuje skutočnú výšku Prevádzkových nákladov na základe celkového vyúčtovania, prenajímateľ vráti nájomcovi do 15 dní odo dňa vykonania vyúčtovania. Nedoplatok, t. j. ak suma zálohových platieb bude nižšia ako skutočná výška Prevádzkových nákladov na základe celkového vyúčtovania, uhradí nájomca prenajímateľovi do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi.
11. Ak nájomca neuhradí nájomné alebo zálohové platby na Prevádzkové náklady alebo Nedoplatok vo výške a v lehote uvedenej v tomto článku, je povinný platiť úrok z omeškania vo výške podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.
12. Akákoľvek platba podľa tejto zmluvy sa považuje za uhradenú dňom jej pripísania na účet prenajímateľa.
13. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného alebo zálohových platieb na Prevádzkové náklady alebo Nedoplatku, je tento povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,25% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia, ak sa nedohodnú inak. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplatenej zmluvnej pokuty. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká dlžníkova povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ktoré je zabezpečené zmluvnou pokutou. Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu, aj keď porušenie povinností nezavinil. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcova povinnosť platiť úrok z omeškania podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.
14. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ zabezpečuje plnenia, ktoré sú súčasťou Prevádzkových nákladov prostredníctvom tretích osôb - dodávateľov. Nájomca berie na vedomie a súhlasí, že prenajímateľ alebo tretia osoba - dodávateľ sú oprávnení vstúpiť do Predmetu nájmu bez predchádzajúceho upozornenia za účelom zabezpečenia riadneho poskytovania týchto plnení. Prenajímateľ, za predpokladu, že voči dodávateľom riadne hradí všetky príslušné poplatky, nenesie zodpovednosť za prerušenie poskytovania plnení, ktoré sú súčasťou Prevádzkových nákladov, spôsobené vyššou mocou alebo nezávislými dodávateľmi týchto plnení. Prenajímateľ sa zaväzuje vyvinúť primerané úsilie za účelom obnovenia poskytovania týchto plnení, v čo najkratšom čase.

15. Nájomca zaväzuje uhradiť na účet prenajímateľa peňažnú zábezpeku (skrátene ako „Depozit“) vo výške jeden a pol násobku mesačného nájmu, teda vo výške 6 975 EUR, najneskôr 10 dní po podpise tejto zmluvy. Depozit slúži ako zábezpeka na zabezpečenie splatných nárokov prenajímateľa voči nájomcovi z tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou. Z Depozitu je prenajímateľ oprávnený jednostranne uhrádzať všetky svoje pohľadávky voči nájomcovi, ktoré budú po splatnosti z dôvodu neplatenia nájomného, Nedoplatku alebo zálohových platieb na plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu, z dôvodu spôsobenej škody na Predmete nájmu alebo jeho vybavenia a zariadenia alebo v súvislosti s inými pohľadávkami súvisiacimi s užívaním Predmetu nájmu. V prípade preukázateľného použitia Depozitu prenajímateľom v súlade s predchádzajúcou vetou, je nájomca povinný do 30 dní od doručenia písomnej výzvy prenajímateľa doplniť Depozit do výšky uvedenej v tomto bode Zmluvy. Ak nájomca v stanovenej lehote Depozit nedoplní, považuje sa to za podstatné porušenie zmluvy zakladajúce právo prenajímateľa na okamžité odstúpenie od tejto zmluvy. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť nájomcovi Depozit, resp. jeho nespotrebovanú časť, najneskôr v lehote jedného mesiaca odo dňa, keď nájomca vypratá Predmet nájmu a vysporiadal s prenajímateľom všetky nároky súvisiace s nájomným vzťahom podľa tejto zmluvy.
16. Schodisko spájajúce prízemie a 1. poschodie, nie je predmetom nájmu avšak nájomca je oprávnený uvedený spoločný priestor užívať na účely prístupu z časti prevádzky nachádzajúcej sa na prízemí do časti prevádzky nachádzajúcej sa na 1. poschodí. Uvedený priestor sú oprávnení využiť aj návštevníci prevádzky nájomcu, avšak nájomca je povinný zabezpečiť, aby sa návštevníci v daných priestoroch nezdržovali a využívali ich len na presun v rámci jednotlivých častí prevádzky. V rámci priestorov schodiska nesmie nájomca bez predchádzajúceho súhlasu umiestňovať žiadne predmety. Nájomca je povinný zabezpečiť riadne pravidelné upratovanie schodiska počas dňa tak, aby boli schody v čistom stave. V prípade umývania podláh a schodiska je nájomca povinný vlhké a mokré podlahy riadne označiť dostatočne viditeľným upozomením. V prípade porušenia akejkoľvek povinnosti podľa tohto bodu je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 50,00 EUR za každé osobitné porušenie povinnosti v zmysle tohto bodu. V prípade opakovaného porušovania povinností podľa tohto bodu (viac ako dva krát) môže prenajímateľ od tejto zmluvy odstúpiť.

## ČI. VI.

### Odovzdanie predmetu nájmu

1. Odovzdanie Predmetu nájmu bude realizované podpísaním preberacieho protokolu („Preberací protokol“). Na odovzdanie Predmetu nájmu vyzve prenajímateľ nájomcu písomnou výzvou s určením dvoch návrhov termínov odovzdania Predmetu nájmu. Navrhnuté termíny musia mať medzi sebou rozstup aspoň 5 pracovných dní. Preberací protokol bude vyhotovený a podpísaný v 2 identických vyhotoveniach, po jednom pre každú zmluvnú stranu a bude obsahovať:
- a) skutočnosť, že nájomca prevzal Predmet nájmu;
  - b) vybavenie a stav, v akom sa Predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania nájomcovi;
  - c) súpis prostriedkov umožňujúcich vstup do Predmetu nájmu;
  - d) zoznam zariadenia v Predmete nájmu a ich stav;
  - e) odpis stavu meračov;
  - i) dátum a miesto spísania Preberacieho protokolu a podpisy oprávnených zástupcov zmluvných strán.
2. V prípade, že nájomca odmietne prevziať Predmet nájmu v termínoch uvedených vo výzve prenajímateľa bez toho, aby Predmet nájmu vykazoval zjavné vady znemožňujúce jeho užívanie:
- a) nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 7.000 EUR; nájomca súhlasí, že výška tejto zmluvnej pokuty je odôvodnená výškou nákladov prenajímateľa súvisiacich s výberom nájomcu a rezerváciou Predmetu nájmu pre nájomcu, s výberom nového nájomcu a s tým súvisiacim ušlým ziskom prenajímateľa ako aj so skutočnosťou, že nájomca sa pred podpisom Zmluvy riadne oboznámil so stavom Predmetu nájmu miestnou obhliadkou; a zároveň
  - b) prenajímateľ je oprávnený okamžite odstúpiť od Zmluvy.

3. Strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený odoprieť odovzdanie Predmetu nájmu nájomcovi v prípade, ak je nájomca v omeškaní so splnením svojej povinnosti riadne a včas zložiť Depozit v súlade s článkom III bod 15 tejto zmluvy.

#### ČI. V.

##### Starostlivosť o predmet nájmu, opravy, údržby a zmeny predmetu nájmu

1. Nájomca sa pred podpisom tejto Zmluvy osobne oboznámil so stavom Predmetu nájmu miestnou obhliadkou a vyhlasuje, že je plne oboznámený s právnym a technickým stavom Predmetu nájmu a že ku dňu podpisu tejto Zmluvy je:
  - a) Predmet nájmu spôsobilý na užívanie na dohodnutý účel nájmu a nemá žiadne vady, ktoré by bránili jeho užívaniu na dohodnutý účel nájmu (*príčom nájomca berie na vedomie, že osobitné povolenia na zriadenie prevádzky kaviarne a prevádzkovanie kaviarne, vrátane povolenia od príslušného Regionálneho úradu verejného zdravotníctva je povinný nájomca vyžiadať a získať samostatne*); a zároveň
  - b) stav Predmetu nájmu nebráni užívaniu Predmetu nájmu na dohodnutý účel nájmu (*s prihliadnutím na osobitné dojednania v zmysle tejto zmluvy*).
2. Nájomca je povinný na vlastné náklady zachovávať a udržiavať Predmet nájmu v čistote a dobrom stave. Nájomca sa zaväzuje vykonávať drobné opravy Predmetu nájmu na vlastné náklady a znášať náklady spôsobené neprimeraným užívaním Predmetu nájmu. O drobnú opravu sa jedná vtedy, pokiaľ nepresahuje sumu 500,00 EUR za každý jednotlivý prípad.
3. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv Predmetu nájmu, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škody, ktoré budú spôsobené v dôsledku nemožnosti včasného zásahu prenajímateľa.
4. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi akékoľvek poškodenie Predmetu nájmu alebo Divadla Aréna alebo súčastí Predmetu nájmu a Divadla Aréna, ktoré vznikli v dôsledku činnosti a/alebo opomenutia nájomcu alebo osôb, ktorým nájomca umožnil vstup do Predmetu nájmu. Prenajímateľ následne rozhodne, či opravu vykoná prenajímateľ sám alebo prostredníctvom tretej osoby na náklady nájomcu, alebo nájomca na vlastné náklady. Nájomca je nezávisle od povinnosti opraviť vzniknutú škodu povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi vznik škody, ktorú nájomca zistil alebo mohol zistiť. V prípade, že nájomca neoznámí prenajímateľovi bezodkladne vznik škody, okrem zodpovednosti za vzniknutú škodu zodpovedá aj za prípadné ďalšie škody, ktoré neoznánením spôsobil prenajímateľovi. Nájomca je povinný prijať všetky opatrenia potrebné na zníženie rizika vzniku škody a/alebo zníženia rozsahu škôd na Divadle Aréna a/alebo na Predmete nájmu v súvislosti s už vznikajúcou škodou. V prípade porušenia akejkoľvek povinnosti nájomcu podľa tohto bodu sa uvedené považuje za podstatné porušenie zmluvy zakladajúce právo prenajímateľa na okamžité odstúpenie od tejto zmluvy.
5. V prípade, že nájomca neodstráni škody v súlade s bodom 4 vyššie (v prípade ak prenajímateľ v súlade s bodom 4 určí, že škody ma odstrániť priamo nájomca), prenajímateľ vyzve nájomcu, aby vykonal práce v primeranej lehote s prihliadnutím na povahu škody, nie však v kratšej ako 3 dni a nie v dlhšej ako 10 dni. V prípade, že nájomca neuskutoční požadované práce, je prenajímateľ oprávnený sám uskutočniť tieto práce, vrátane uskutočnenia prác prostredníctvom tretích osôb a nájomca je povinný do 7 dní po obdržaní špecifikácie nákladov nahradiť prenajímateľovi všetky výdavky, ktoré mu tým vznikli, vrátane nákladov prenajímateľa na koordináciu uskutočnenia týchto prác. Uvedený nárok je prenajímateľ oprávnený uspokojiť aj z Depozitu.
6. Nájomca nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa oprávnený vykonávať akékoľvek zmeny a/alebo úpravy Predmetu nájmu, a to ani umiestňovanie obrazov, dekorácií a iných predmetov na steny, podlahy, stĺpy, priečky, dvere, vonkajšiu fasádu a pod. To platí zároveň aj na akékoľvek stavebné úpravy Predmetu nájmu, zmeny zabudovaného vybavenia Predmetu nájmu, systémov rozvodov a pod. Zmeny a úpravy písomne vopred odsúhlasené prenajímateľom vykonáva nájomca výlučne na vlastné náklady, t. j. bez úhrady nákladov prenajímateľovi bez možnosti ich kompenzácie počas trvania nájmu a ani po jeho skončení. Nájomca zároveň nemá nárok ani na úhradu toho, o čo sa predmet nájmu zhodnotí, ak táto zmluva neurčuje inak. Nájomca je povinný zabezpečiť a zodpovedá za to, že akékoľvek zmeny budú vykonávať

výlučne kvalifikované osoby s oprávneniami zodpovedajúcimi vykonávaným prácam. V prípade porušenia akejkoľvek povinnosti nájomcu podľa tohto bodu sa uvedené považuje za podstatné porušenie zmluvy zakladajúce právo prenajímateľa na okamžité odstúpenie od tejto zmluvy.

7. Ukončenie prác na zmenách je nájomca povinný prenajímateľovi písomne oznámiť a prenajímateľovi odovzdať projekt skutočne realizovaných zmien Predmetu nájmu.
8. Technické zhodnotenie Predmetu nájmu v dôsledku vykonaných zmien Predmetu nájmu odpisuje nájomca. Po skončení nájmu prevedie nájomca technické zhodnotenie na prenajímateľa bezodplatne, a ak to budú vylučovať právne predpisy, nájomca prevedie technické zhodnotenie na prenajímateľa za symbolickú hodnotu, maximálne 200 EUR.
9. Strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca vykoná akékoľvek zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, :
  - a) je nájomca bezodkladne povinný na vlastné náklady vrátiť Predmet nájmu do stavu ku dňu podpisu preberacieho protokolu; a zároveň
  - b) ak predmet nájmu neuvedie do stavu podľa písm. a) ani v dodatočnej lehote 10 dní odo dňa výzvy prenajímateľa, prenajímateľ je oprávnený predmet nájmu uviesť do stavu podľa písm. a) na náklady nájomcu a nájomca je povinný náklady na uvedenie predmetu nájmu do stavu podľa písm. a) uhradiť prenajímateľovi v plnej výške nákladov vynaložených prenajímateľom, vrátane interných nákladov prenajímateľa a nákladov prenajímateľa na služby tretích osôb,
10. Strany sa ďalej dohodli, že ak nájomca vykoná zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, je zároveň prenajímateľovi povinný zaplatiť:
  - a) za porušenie povinnosti vykonávať zmeny výlučne s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 20.000,00 EUR za každý jednotlivý prípad porušenia; a zároveň
  - b) za porušenie povinnosti bezodkladne na vlastné náklady vrátiť predmet nájmu do stavu ku dňu podpisu preberacieho protokolu zmluvnú pokutu vo výške 500,00 EUR za každý aj začatý deň omeškania so splnením tejto povinnosti.
11. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať nevyhnutné alebo potrebné zmeny Predmetu nájmu v súlade s platnými právnymi predpismi alebo nariadeniami alebo akýmkoľvek súdnym príkazom. Nájomca je uvedené úpravy povinný strpieť.
12. Prenajímateľ je oprávnený na vlastné náklady a aj bez súhlasu nájomcu vykonávať sanačné práce alebo stavebné úpravy Predmetu nájmu, aby sa zabránilo hroziacemu nebezpečenstvu. Takéto núdzové sanačné práce budú uskutočnené čo najrýchlejšie. Nájomca je povinný umožniť prístup do Predmetu nájmu a nesmie brániť plneniu sanačných prác alebo spôsobovať prierahy. Nájomca si je vedomý vzniku hluku a prašnosti a iných obmedzení v súvislosti s takýmito prácami a nebude si v súvislosti s nimi uplatňovať žiadne zľavy ani žiadne iné nároky. Nájomca je povinný prenajímateľovi a ním určeným osobám umožniť vstup do Predmetu nájmu aj v prípade nutnosti realizácie servisných prác, servisných prehliadok, záručných prehliadok, revízií a podobne. V prípade, že nájomca poruší túto povinnosť, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1.000,00 EUR, a to za každý jeden prípad porušenia tejto povinnosti nájomcu.
13. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu po vyznení prenajímateľa alebo jeho zástupcu o hrozbe škody alebo vzniku havárie, umožniť prenajímateľovi a zodpovedným osobám prístup k rozvodovým systémom všetkých druhov médií a k iným dôležitým zariadeniam, pokiaľ to bude alebo podľa okolností daného prípadu môže byť potrebné na identifikáciu, lokalizáciu alebo riešenie hroziacej škody alebo vzniknutej havarijnej situácie alebo na predchádzanie, zmierňovanie a odstraňovanie jej následkov. V prípade, že nájomca poruší túto povinnosť, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1.000,00 EUR za každý jeden prípad neumožnenia takéhoto vstupu do Predmetu nájmu. V prípade naliehavej potreby alebo nebezpečenstva ohrozenia života, zdravia alebo majetku je prenajímateľ alebo iná zodpovedná osoba oprávnená vstúpiť do predmetu nájmu aj bez Predchádzajúceho upozornenia nájomcu.
14. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci (ďalej len: „BOZP“), civilnej obrany a protipožiarnej ochrany najmä, nie však výlučne v súlade so zákonom č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov, so zákonom č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v celom Predmete nájmu a bude v plnej miere zodpovedať za ich dodržiavanie zo strany osôb, ktoré sa budú v Predmete nájmu nachádzať. Nájomca je

povinný plnenie povinností z vyššie uvedených právnych predpisov zabezpečiť na vlastné náklady. Nájomca je povinný zabezpečiť školenia svojich zamestnancov, dodávateľov alebo akýchkoľvek tretích osôb ohľadom BOZP a protipožiarnej ochrany v rozsahu vyžadovanom právnymi predpismi. Nájomca zodpovedá za to, že práce a činnosti, na ktoré je potrebné oprávnenie podľa osobitných právnych predpisov, budú v rámci Predmetu nájmu vykonávať len osoby, ktoré majú platný príslušný doklad a sú odborne spôsobilé.

15. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady uzatvoriť a po celú dobu nájmu udržiavať v platnosti poisťnú zmluvu, ktorá bude pokrývať najmä poistenie:
  - a) zodpovednosti nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho prevádzkovou činnosťou v Predmete nájmu (najmä poškodenie majetku a všetkých škôd spôsobených na Predmete nájmu),
  - b) poistenie pre prípad škody na majetku, prenajímateľa, ktorý sa nachádza v Predmete nájmu, vrátane nábytku a tovaru, vrátane škody spôsobenej živelnými pohromami a rizika krádeže vlámaním do Predmetu nájmu alebo lúpežným prepadnutím a rizika vandalizmu,
  - c) poistenie zodpovednosti za škodu na zdraví a smrť osôb, nachádzajúcich sa v Predmete nájmu.

Prípadné výluky poisťného krytia nesmú byť nevýhodnejšie ako je bežný štandard uplatňovaný na trhu pri obdobných poisteniach slúžiacich na obdobný účel. V prípade požiadania prenajímateľa je nájomca povinný predložiť do 10 dní odo dňa písomnej žiadosti prenajímateľa k nahliadnutiu originály uzatvorených poisťných zmlúv podľa tohto bodu. V prípade porušenia povinností mať uzatvorené poistenie v rozsahu podľa tohto bodu sa takéto konanie považuje za podstatné porušenie zmluvy zakladajúce právo prenajímateľa na okamžité odstúpenie od tejto zmluvy okrem prípadu, že nájomca predloží oficiálne vyjadrenie relevantných poisťovní pôsobiacich na slovenskom trhu o neposkytovaní daného druhu poistenia. V prípade ak nájomca v lehote podľa tohto bodu nepredloží prenajímateľovi k nahliadnutiu originály poisťných zmlúv, má sa za to, že poisťné zmluvy uzatvorené nemá.

16. Nájomca zodpovedá za prípadnú škodu, ktorá vznikne osobám, ktorým nájomca umožnil vstup do Predmetu nájmu.
17. Nájomca zodpovedá za škody na Predmete nájmu a Divadle Aréna, ktoré spôsobia tretie osoby, ktorým nájomca umožnil vstup do Predmetu nájmu.
18. Nájomca sa zaväzuje umožniť a rešpektovať umiestnenie reklamných pútačov prenajímateľa v priestoroch Predmetu nájmu za účelom propagácie činnosti prenajímateľa, ako aj pripravovaných podujatí v Divadle Aréna. V prípade porušenia tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 500,00 EUR za každý jednotlivý prípad porušenia, a to aj opakovane.
19. Nájomca si uvedomuje, že Divadlo Aréna, ktorého je predmet nájmu súčasťou, bol zo strany vlastníka hlboko zrekonštruovaný, Divadlo Aréna je významným prvkom kultúry a zároveň aj Národnou kultúrnou pamiatkou v rámci ktorej je prevádzkované významné divadlo. Z toho dôvodu považuje dojednané zabezpečovacie inštitúty, možné ukončenia tejto zmluvy zo strany prenajímateľa ako aj dojednané zmluvné pokuty za primerané.

## Čl. VI.

### Vrátenie Predmetu nájmu

1. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať Predmet nájmu prenajímateľovi čistý, v stave v akom ho prevzal s príhľadnutím na bežné opotrebenie, so všetkým príslušenstvom, inštaláciami a inými predmetmi uvedenými v Preberacom protokole, a je povinný vypratať z Predmetu nájmu všetky ním vnesené veci alebo veci vnesené tretími osobami, ktorým umožnil vstup do Predmetu nájmu a odstrániť všetky ním umiestnené nápisy, reklamné označenia a reklamné banery a zhodnotenie, ak zhodnotenie neprejde do vlastníctva prenajímateľa.
2. Nájomca uskutoční vypratanie Predmetu nájmu a odstránenie zhodnotenia podľa tohto článku Zmluvy tak, aby mohol riadne vypratávaný Predmet nájmu vrátiť prenajímateľovi v posledný deň trvania Nájmu.
3. V prípade, že nájomca neodovzdá prenajímateľovi Predmet nájmu riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 200,00 EUR denne, za každý deň oneskoreného odovzdania



Predmetu nájmu v zmysle tejto zmluvy. Pre vylúčenie pochybnosti, zmluvná pokuta podľa tohto bodu nevylučuje právo prenajímateľa na náhradu škodu presahujúcej jej výšku.

4. Akékoľvek úpravy, stavebné a technické vybavenia, doplnky a zariadenia v Predmete nájmu nad rámec tých, ktoré sú uvedené v Preberacom protokole, vykonané alebo inštalované nájomcom, resp. pre potreby nájomcu, ktorých náklady znášal nájomca (ďalej len „Zhodnotenie“), je nájomca povinný odstrániť na vlastné náklady a uviesť Predmet nájmu do stavu ku podpisu Preberacieho protokolu, ak sa Strany nedohodnú inak. Začatie odstraňovacích prác je nájomca povinný písomne oznámiť prenajímateľovi aspoň 10 dní vopred. Ak prenajímateľ kedykoľvek pred fyzickým začatím odstraňovania písomne oznámi nájomcovi, ktoré Zhodnotenie alebo jeho časť chce ponechať v Predmete nájmu, nájomca nie je povinný ani oprávnený toto Zhodnotenie z Predmetu nájmu odstrániť. Ak sa prenajímateľ pred začatím odstraňovania Zhodnotenia nevyjadrí, nájomca je povinný celé Zhodnotenie odstrániť podľa prvej vety tohto bodu.
5. V prípade, že nájomca neodovzdá Predmet nájmu v stanovenej lehote, neodstráni Zhodnotenie a/alebo nevráti Predmet nájmu prenajímateľovi v súlade s týmto článkom zmluvy, je prenajímateľ:
  - a) oprávnený bez ďalšieho vstúpiť do Predmetu nájmu alebo iným spôsobom vypratať Predmet nájmu na náklady nájomcu;
  - b) oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie jednorazovej zmluvnej pokuty vo výške 10.000 EUR;
  - c) oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie náhrady všetkých škôd vzniknutých prenajímateľovi priamo alebo nepriamo následkom porušenia záväzkov nájomcu uvedených v tomto článku zmluvy.

Dojednanie podľa tohto ods. 5 tohto článku ani prijatie zmluvnej pokuty neznamená akceptovanie pokračovania v užívaní Predmetu nájmu nájomcom a ani obmedzenie akýchkoľvek práv prenajímateľa vyplývajúcich z tejto zmluvy alebo zo zákona a ani vzdanie sa týchto práv.

## Čl. IX

### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nemôže na Predmet nájmu zriadiť záložné právo alebo tento majetok inak zaťažiť.
2. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu v prenajatých priestoroch, ktoré je povinný nájomca strážiť a ochraňovať sám. Nájomca je povinný zabezpečiť ochranu svojich vnesených a/alebo odložených hnuiteľných vecí v Predmete nájmu na vlastné náklady.
3. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi všetky skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.
4. Počas doby nájmu prenajímateľ nezodpovedá voči nájomcovi alebo ani voči inej osobe za žiadny úraz, nehodu alebo akúkoľvek inú ujmu na zdraví vzniknutú v Predmete nájmu, alebo škodu alebo stratu akéhokoľvek tovaru, zariadenia, vybavenia alebo majetku nachádzajúceho sa v Predmete nájmu, pokiaľ takáto udalosť nebude spôsobená porušením povinnosti, za ktorej dodržiavanie prenajímateľ zodpovedá.
5. Akákoľvek zmena účelu nájmu podlieha predchádzajúcemu písomnému súhlasu prenajímateľa.
6. Nájomca je povinný poistné plnenie z poistnej udalosti týkajúcej sa poškodenia Predmetu nájmu preukázateľne investovať do uvedenia Predmetu nájmu do stavu porovnateľného so stavom pred vznikom poistnej udalosti.
7. Nájomca je povinný riadne zabezpečiť, aby počas konania divadelných predstavení a skúšok predstavení prevádzka kaviarne nevyrušovala divákov a hercov a nenarúšala priebeh predstavenia alebo skúšky najmä hlukom.
8. Nájomca musí akceptovať, že činnosť divadla má prednosť pred prevádzkou kaviarne a v tejto zmluve definovaných prípadoch je povinný strieť požiadavku na jej zatvorenie alebo iné obmedzenie jej prevádzky. Na základe uvedeného je prenajímateľ oprávnený nájomcovi určiť v priebehu kalendárneho roku 10 termínov, počas ktorých je nájomca povinný zatvoriť prevádzku kaviarne a umožniť užívanie priestorov Predmetu nájmu dodávateľovi cateringových služieb alebo iných služieb pre prenajímateľa na účely realizácie ním organizovaných podujatí, resp. podujatí organizovaných Bratislavským samosprávnym krajom alebo ním zriadenými organizáciami. Nájomcovi počas tohto dňa patrí nárok na odpustenie alikvotnej výšky nájmu zodpovedajúcej jednej tridsatine mesačného nájomného. Nájomcovi bude zároveň zo strany prenajímateľa pri vyúčtovaní Prevádzkových nákladov odrátaná suma zodpovedajúca jednej tridsatine priemernej mesačnej výšky Prevádzkových nákladov.

9. Určenie termínov podľa bodu 8 vykoná prenajímateľ vždy najneskôr 1 mesiac vopred. Nájomca je povinný žiadosť prenajímateľa podľa bodu 8 akceptovať. V prípade neakceptácie žiadosti prenajímateľa je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu v sume 3.000,00 EUR za každý prípad takéhoto porušenia a zároveň je prenajímateľ oprávnený okamžite odstúpiť od tejto zmluvy. Nájomca berie na vedomie skutočnosť, že priestory Divadla Aréna slúžia pre prenajímateľa ako aj jeho zriaďovateľa na účely prevádzky divadla ako aj organizáciu rôznych podujatí, a preto je potreba dispozície s Predmetom nájmu v režime podľa bodu 8 a 9 tohto článku pre prenajímateľa nevyhnutná. Na základe uvedeného dôvodu považuje nájomca sankcie spojené s nedodržaním jeho povinnosti podľa bodu 8 a 9 tohto článku za primerané.
10. Prenajímateľ je oprávnený nájomcovi určiť v priebehu kalendárneho roku 60 termínov, počas ktorých je nájomca povinný zatvoriť prípadne obmedziť prevádzku kaviarne a umožniť užívanie priestorov Predmetu nájmu tretím osobám určeným prenajímateľom, a to v súvislosti s uzatvorením zmluvy medzi prenajímateľom a treťou osobou, v rámci ktorej bude tretia osoba mať v krátkodobom prenájme priestory Divadla Aréna na účely realizácie podujatia. Nájomcovi počas tohto dňa patrí nárok na odpustenie alikvotnej výšky nájmu zodpovedajúcej jednej tridsatine mesačného nájomného. Nájomcovi bude zároveň zo strany Prenajímateľa pri vyúčtovaní Prevádzkových nákladov odpočítaná suma zodpovedajúca jednej tridsatine priemernej mesačnej výšky Prevádzkových nákladov. Nájomcovi zároveň patrí nárok na kompenzáciu výpadku jeho príjmov, ušlého zisku ako aj krytia nevyhnutných nákladov, vrátane mzdových nákladov vo výške zodpovedajúcej súčine sumy 4,00 EUR a počtu návštevníkov predmetného podujatia, ktorý je uvedený v zmluve medzi prenajímateľom a treťou osobou v prípade ak bude musieť nájomca prerušiť celú svoju prevádzku respektíve vo výške zodpovedajúcej súčine sumy 2,00 EUR a počtu návštevníkov predmetného podujatia za predpokladu, že nájomca bude musieť prerušiť svoju prevádzku len na prvom poschodí Predmetu nájmu. Za predpokladu, že sa nájomca na základe osobitnej zmluvy dohodne s treťou osobou, ktorá má v daný deň užívať Divadlo Aréna na spolupráci, t. j. ak nájomca bude v daný deň poskytovať služby pre túto tretiu osobu, náhrady a kompenzácie v zmysle tohto bodu nájomcovi nepatria.
11. Určenie termínov podľa bodu 10 vykoná prenajímateľ vždy najneskôr 15 dní vopred. Nájomca je povinný žiadosť prenajímateľa podľa bodu 10 akceptovať. V prípade neakceptácie žiadosti prenajímateľa je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu v sume 3.000,00 EUR za každý prípad takéhoto porušenia a zároveň je prenajímateľ oprávnený okamžite odstúpiť od tejto zmluvy. Nájomca berie na vedomie skutočnosť, že priestory Divadla Aréna slúžia pre prenajímateľa ako aj jeho zriaďovateľa na účely prevádzky divadla ako aj organizáciu rôznych podujatí a preto je potreby dispozície s Predmetom nájmu v režime podľa bodu 10 a 11 tohto článku pre prenajímateľa nevyhnutná. Na základe uvedeného dôvodu považuje nájomca sankcie spojené s nedodržaním jeho povinnosti podľa bodu 10 a 11 tohto článku za primerané, a to aj vzhľadom na spôsob kompenzácie zatvorenia jeho prevádzky v zmysle bodu 10 tohto článku.
12. Nájomca sa zaväzuje uskutočňovať svoje činnosti v Predmete nájmu v súlade a na základe všetkých príslušných povolení vyžadovaných príslušnými právnymi predpismi, pričom uvedené povolenia musí nájomca riadne získať a udržiavať v platnosti. V prípade porušenia tejto povinnosti sa uvedené považuje za podstatné porušenie zmluvy zakladajúce právo prenajímateľa na okamžité odstúpenie od tejto zmluvy.
13. Nájomca je zodpovedný za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v Predmete nájmu. Nájomca je povinný zabezpečiť povinné technické kontroly, revízie a testy zariadení a odstránenie zistených väd. Nájomca sa zaväzuje používať v Predmete nájmu výlučne také zariadenia, vybavenie a prístroje, ktoré majú certifikáciu, revíznú správu alebo osvedčenie zhody v súlade s osobitnými predpismi. Na požiadanie prenajímateľa je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi do 10 dní od dňa jeho žiadosti príslušné potvrdenia, certifikácie, revízne správy a osvedčenia zhody s osobitnými predpismi, ak sa na dané zariadenia takéto osvedčenia, certifikácie a potvrdenia pri prevádzke vyžadujú. V prípade porušenia tejto povinnosti je nájomca povinný do 10 dní od doručenia výzvy prenajímateľa nahradiť predmetné zariadenie iným zariadením s príslušným certifikátom resp. osvedčením. V prípade porušenia tejto povinnosti sa uvedené považuje za podstatné porušenie zmluvy zakladajúce právo prenajímateľa na okamžité odstúpenie od tejto zmluvy.
14. Nájomca berie na vedomie, že budova Divadla Aréna je primárne stavbou slúžiacou pre potreby divadla a zároveň sa jedná o Národnú kultúrnu pamiatku. Z toho dôvodu označenie Predmetu nájmu obchodným názvom nájomcu alebo akýmkoľvek názvom prevádzky nájomcu v Predmete nájmu podlieha predchádzajúcemu písomnému schváleniu zo strany prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený ani

umiestňovať v Predmete nájmu reklamné nápisy, reklamné pútače, reklamné banery a pod., bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade porušenia akejkoľvek povinnosti podľa tohto bodu nájomca uhradí prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 5.000,00 EUR za každý jednotlivý prípad porušenia, a to aj opakovane.

15. Predmet nájmu sa prenajíma nájomcovi čiastočne zariadený, t. j. jeho súčasťou je jeden barový pult na prízemí, jeden barový pult na 1. poschodí, ako aj stoly a stoličky v interiéri Predmetu nájmu a to v počte kusov v zmysle preberacieho protokolu. Terasový nábytok obstaráva nájomca na vlastné náklady. Nájomca berie na vedomie, že Predmet nájmu je priamou súčasťou Divadla Aréna a z toho dôvodu musí vizuál prevádzky zodpovedať celkovému dizajnu interiéru a exteriéru budovy ako aj zodpovedať charakteru prevádzky. Nájomca nie je bez súhlasu prenajímateľa oprávnený vymeniť interiérové vybavenie Predmetu nájmu. Akékoľvek dozariadenie priestorov Predmetu nájmu, vrátane vybavenia terasy, podlieha predchádzajúcemu súhlasu prenajímateľa, pričom ten môže trvať na zachovaní aj jednotného dizajnu nábytku. Pod dozariadením priestorov sa rozumie aj umiestňovanie prístrojov a spotrebičov v rámci barového pultu, ktoré musí byť vykonané rovnako až po odsúhlasení prenajímateľom. V prípade porušenia akejkoľvek povinnosti nájomcu podľa tohto bodu sa uvedené považuje za podstatné porušenie zmluvy zakladajúce právo prenajímateľa na okamžité odstúpenie od tejto zmluvy.
16. Nájomca sa zaväzuje vytvárať podmienky na to, aby nebola činnosť divadla prevádzkou kaviarne žiadnym spôsobom narušená, t. j. počas skúšok, predstavení a podujatí, kontrolovať mieru hluku v priestoroch kaviarne a podľa potreby ju korigovať usmerňovaním návštevníkov, nakoľko priestory pre sedenie návštevníkov sa nachádzajú v bezprostrednej blízkosti divadelnej sály.
17. Nájomca sa zaväzuje monitorovať a koordinovať pohyb svojich návštevníkov v priestore foyer a schodiska a dôrazne ich upozorňovať na zákaz pohybu v zázemí divadla.
18. Nájomca musí vytvárať svoj prípadný doplnkový kultúrny program v kaviarni tak, aby bol v súlade s programovou koncepciou divadla a všetky akcie, ktoré plánuje v rámci Predmetu nájmu uskutočniť, podliehajú predchádzajúcemu schváleniu prenajímateľa. Uvedené sa týka akýchkoľvek podujatí organizovaných nájomcom nad rámec bežnej prevádzky kaviarne, t. j. akýkoľvek sprievodný program pre zákazníkov, živá hudba, oslavy a podobne. Akékoľvek podujatie nad rámec bežnej prevádzky kaviarne je bez osobitného písomného súhlasu prenajímateľa výslovne zakázané v čase konania divadelného predstavenia. V prípade porušenia povinností podľa tohto bodu sa uvedené považuje za podstatné porušenie zmluvy zakladajúce právo prenajímateľa na okamžité odstúpenie od tejto zmluvy.
19. Nájomca je povinný zabezpečiť v priestoroch predmetu nájmu prevádzku kaviarne najneskôr do 60 dní od dňa vzniku nájmu podľa článku IV. bod 2 tejto zmluvy. Prevádzka kaviarne musí byť otvorená minimálne v nasledujúcich časoch:
  - a) v pracovné dni od 12:00 do 20:00,
  - b) sobotu od 12:00 do 22:00,
  - c) v nedeľu a dni pracovného pokoja/sviatky od 12:00 do 20:00.
20. V prípade hracích dní, t. j. dní, počas ktorých prenajímateľ v rámci Divadla Aréna realizuje kultúrne podujatie (bez ohľadu či sa jedná o pracovný deň alebo víkend alebo deň pracovného pokoja), najmä divadelné predstavenie, je nájomca povinný zabezpečiť, aby otváracie hodiny skončili najskôr 60 minút po skončení divadelného predstavenia. Na uvedené účely prenajímateľ poskytne nájomcovi hrací plán divadelných predstavení a podujatí, vždy najneskôr do 5. dňa mesiaca na nasledujúci kalendárny mesiac. Nájomca musí byť pripravený na zvýšený nápor návštevníkov kaviarne pred, po ako aj počas konania divadelného predstavenia (t. j. počas prestávok). V prípade porušenia akejkoľvek povinnosti nájomcu podľa tohto bodu sa uvedené považuje za podstatné porušenie zmluvy zakladajúce právo prenajímateľa na okamžité odstúpenie od tejto zmluvy.
21. Nájomca a prenajímateľ sa môžu dohodnúť na skrátení alebo predĺžení otváracích hodín v odôvodnených prípadoch (sezónny pokles či nárast návštevníkov, zmenené celospoločenské podmienky, vyššia moc a pod.). Na uvedené nemá nájomca právny nárok a podlieha to výslovnému súhlasu a dohode s prenajímateľom.
22. Prenajímateľ v prípade organizácie podujatí v Divadle Aréna môže mať potrebu využitia časti barového pultu na prízemí Predmetu nájmu pre účely umiestnenia svojho zamestnanca za účelom poskytovania informácií,

prípadne vydávania lístkov a usmerňovania návštevníkov pred podujatím. Z toho dôvodu nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že v rámci barového pultu na prízemí má prenajímateľ právo umiestiť svojho zamestnanca za vyššie uvedeným účelom, na čo je nájomca povinný vyčleniť dostatočný priestor (minimálne 1 meter prednej časti barového pultu). O uvedenej skutočnosti prenajímateľ informuje nájomcu najmenej 2 dni vopred. V prípade porušenia povinnosti nájomcu podľa tohto bodu je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 200,00 EUR za každý jednotlivý prípad porušenia.

## Čl. X.

### Skončenie nájmu nebytových priestorov

1. Zmluva môže byť počas plynutia doby nájmu ukončená písomnou dohodou Zmluvných strán ku dňu dohodnutému v takejto dohode.
2. Prenajímateľ je oprávnený písomne vypovedať zmluvu v nasledujúcich prípadoch:
  - a. nájomca je v omeškaní s platbou nájomného alebo zálohových platieb o viac ako jeden mesiac a nezjednal nápravu tohto stavu ani v primeranej lehote, ktorú mu za týmto účelom poskytol v písomnej výzve prenajímateľ; lehota určená prenajímateľom musí byť minimálne v rozsahu 5 dní,
  - b. nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s účelom dohodnutým v tejto zmluve a nezjednal nápravu tohto stavu ani v primeranej lehote, ktorú mu za týmto účelom poskytol v písomnej výzve prenajímateľ; lehota určená prenajímateľom musí byť minimálne v rozsahu 5 dní,
  - c. nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok alebo narúša priebeh skúšok alebo predstavení divadla,
  - d. nájomca prenechal Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy ak:
  - a. nájomca po dobu viac ako 60 dní odo dňa začatia nájmu neužíva predmet nájmu na účel podľa tejto zmluvy, t. j. v rámci Predmetu nájmu neprevádzkuje kaviareň,
  - b. nájomca počas trvania nájmu bez závažných dôvodov preruší prevádzkovanie kaviarne na viac ako 15 dní, pod závažnými dôvodmi sa rozumejú výlučne živelné pohromy a príčiny vis major, zákonný štrajk, pandémia,
  - c. v prípadoch výslovne uvedených v ostatných ustanoveniach tejto zmluvy.
4. Nájomca je oprávnený písomne vypovedať zmluvu v nasledujúcich prípadoch:
  - a. Predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na užívanie podľa tejto Zmluvy,
5. Výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť 1. dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
6. Prenajímateľ po vykonanej hĺbkovej rekonštrukcii Divadla Aréna zabezpečuje proces kolaudácie. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak proces kolaudácie nebude ukončený do 31.01.2025, je ktorákoľvek zo zmluvných strán oprávnená od tejto zmluvy odstúpiť. Ukončenie zmluvy podľa tohto ustanovenia nezakladá žiadne ďalšie nároky zmluvných strán, a to ani nároky na zaplatenie akejkoľvek zmluvnej pokuty ani nároky na náhradu škody a pod.
7. Prenajímateľ po vykonanej hĺbkovej rekonštrukcii Divadla Aréna zabezpečuje vybavenie priestorov Predmetu nájmu interiérovým vybavením a to stoličkami, stolmi a barovými pultami na prízemí a prvom poschodí prevádzky. Zabezpečenie obstarania výroby a dodania nábytku podlieha procesu verejného obstarávania. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak do 31.01.2025 nebude zabezpečené interiérové vybavenie predmetu nájmu zo strany prenajímateľa, je ktorákoľvek zo zmluvných strán oprávnená od tejto zmluvy odstúpiť. Ukončenie zmluvy podľa tohto ustanovenia nezakladá žiadne ďalšie nároky zmluvných strán, a to ani nároky na zaplatenie akejkoľvek zmluvnej pokuty ani nároky na náhradu škody a pod.
8. Prenajímateľ po vykonanej hĺbkovej rekonštrukcii Divadla Aréna zabezpečuje výstavbu terasy, ktorá je súčasťou Predmetu nájmu. V prípade, ak prenajímateľ nedokončí výstavbu terasy do 31.01.2025 je ktorákoľvek zo zmluvných strán oprávnená od tejto zmluvy odstúpiť. Ukončenie zmluvy podľa tohto ustanovenia nezakladá žiadne ďalšie nároky zmluvných strán, a to ani nároky na zaplatenie akejkoľvek zmluvnej pokuty ani nároky na náhradu škody a pod.

9. Všetky príslušné povolenia súvisiace s prevádzkou kaviarne je povinný vyžiadať a získať nájomca a to vrátane povolenia na prevádzku kaviarne od príslušného Regionálneho úradu Verejného zdravotníctva. Prenajímateľ sa nájomcovi zaväzuje poskytnúť všetku potrebnú súčinnosť na vyžiadanie a získanie predmetného povolenia. V prípade, ak sa Nájomcovi nepodari získať povolenie od Regionálneho úradu verejného zdravotníctva do 31.01.2025, môže prenajímateľ od tejto zmluvy odstúpiť.
10. V prípade ak príslušné orgány podmienia povolenie prevádzky nájomcu v Predmete nájmu len za podmienky realizácie nevyhnutných investícií potrebných na prispôbenie Predmetu nájmu podmienkam príslušného orgánu, môže ktorákoľvek zo zmluvných strán, ak sa nedohodnú inak, od tejto zmluvy odstúpiť.

## Čl. XI.

### Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ táto zmluva nerieši všetky práva a povinnosti zmluvných strán, riadia sa zmluvné strany príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Nájomca berie na vedomie skutočnosť, že bez riadneho plnenia všetkých povinností vymienených v tejto zmluve by nemal prenajímateľ záujem na uzatvorení tejto zmluvy, a z toho dôvodu sa nájomca zaväzuje riadne plniť všetky povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy.
3. K zmene dohodnutých podmienok môže dôjsť len vzájomnou dohodou zmluvných strán formou písomného dodatku podpísaného obidvoma zmluvnými stranami.
4. Písomnosti týkajúce sa zmluvy sa zasielajú na adresu sídla, trvalého pobytu alebo inú adresu adresáta, uvedenú v zmluve, resp. na inú adresu, ktorú zmluvná strana následne preukázateľne oznámi druhej zmluvnej strane.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu, nemajú námietky proti jej forme a obsahu, vyhlasujú, že ju neuzatvorili v tiesni ani za nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vo vlastnom mene podpisujú.
6. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých 2 vyhotovenia obdrží prenajímateľ, 2 vyhotovenia nájomca.
7. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle ust. § 47a Občianskeho zákonníka.
8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:
  - a. Príloha č. 1
  - b. Príloha č. 1a
  - c. Príloha č. 2

Prenajímateľ:

Nájomca:

V Bratislave, dňa 26.9, 2024

V Bratislave, dňa 26.09, 2024

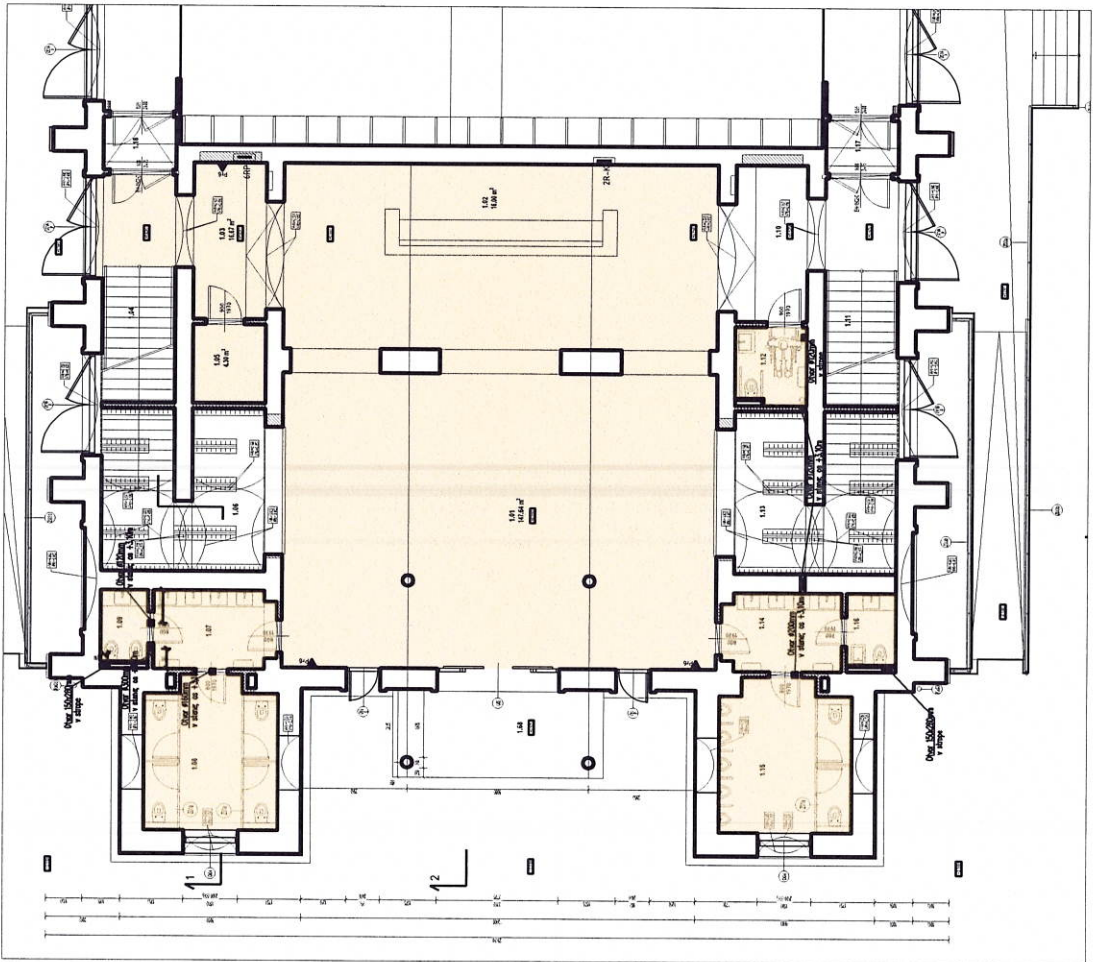
Mgr. Art. Juraj Kukura

riaditeľ

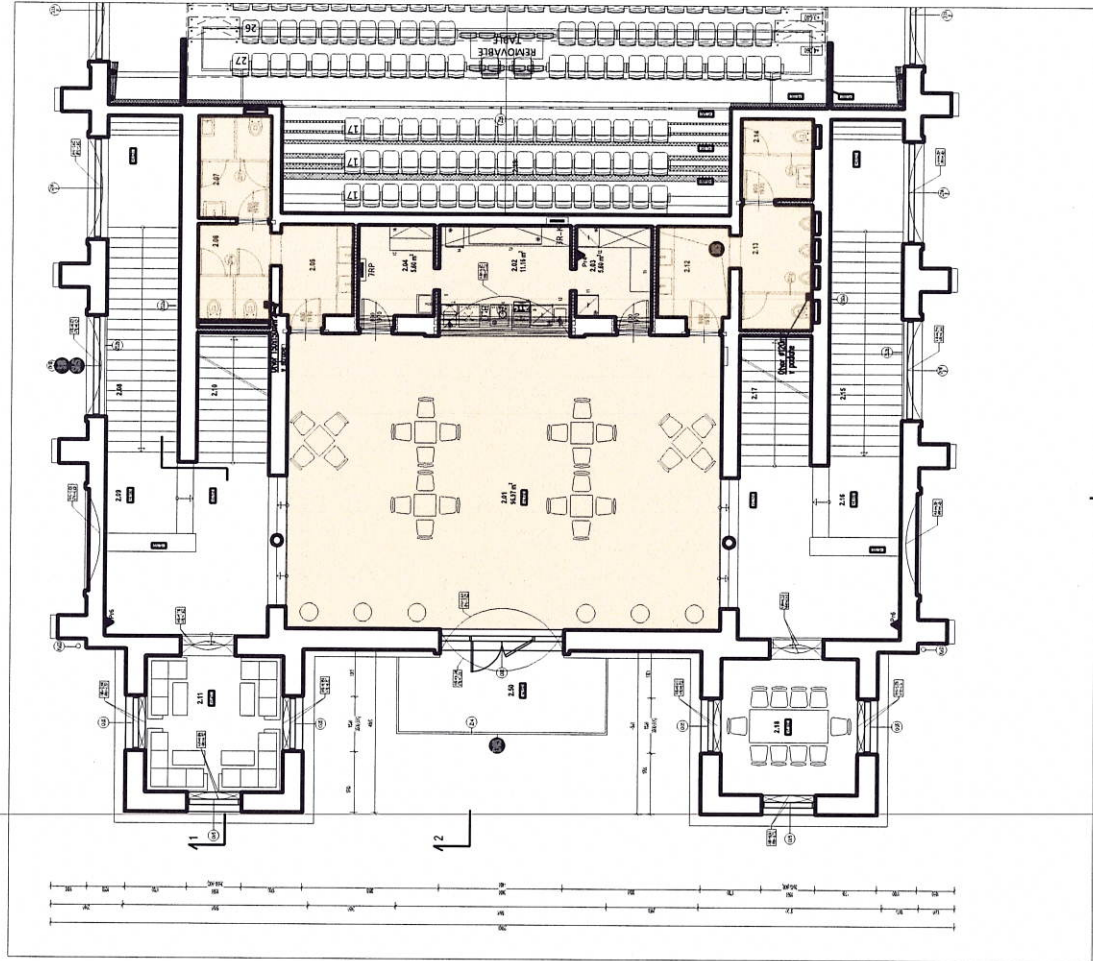
Mgr. Michal Mišulák - Gastro s.r.o.

konateľ





Põdorys 1.NP



Põdorys 2.NP

Príloha č. 1a

1NP:

1.01	Vstupný Foyer	147,48 m <sup>2</sup>
1.02	Infopult	16,16 m <sup>2</sup>
1.03	Chodba	16,67 m <sup>2</sup>
1.05	Zázemie	4,30 m <sup>2</sup>
1.07	Úprava ženy	7,10 m <sup>2</sup>
1.08	Toalety - ženy	14,77 m <sup>2</sup>
1.09	Osobná hygiena - ženy	2,54 m <sup>2</sup>
1.12	WC imobilní	4,14 m <sup>2</sup>
1.14	Úprava - muži	6,99 m <sup>2</sup>
1.15	Toalety - muži	14,77 m <sup>2</sup>
1.16	Upratovacia komora	2,63 m <sup>2</sup>

Spolu **237,55 m2**

2NP:

2.01	Foyer, Kaviareň	96,97 m <sup>2</sup>
2.02	Bar, Príprava	11,16 m <sup>2</sup>
2.03	Sklad	5,60 m <sup>2</sup>
2.04	Sklad	5,60 m <sup>2</sup>
2.05	Úprava - ženy	5,62 m <sup>2</sup>
2.06	Toalety - ženy	5,30 m <sup>2</sup>
2.07	Toalety zamest. - ženy	5,60 m <sup>2</sup>
2.12	Úprava - muži	5,62 m <sup>2</sup>
2.13	Toalety - muži	6,90 m <sup>2</sup>
2.14	Toalety zamest. - muži	4,40 m <sup>2</sup>

Spolu **152,77 m2**

**Celkovo 390,32 m2**

# FIGURA - B

NAVHR KLADENIA DREVENEJ PODLAHY Z PROFILOVANYCH DOSIEK 4000/150/28 Z CERVENEHO SMREKU ALEBO BOROVICE SIBIRSKJEJ  
162 M<sup>2</sup>

ZHUTNENY DOSYP ZEMINY 158,3 M<sup>3</sup>

