

Z M L U V A č. ZNPd/3/2024
o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
Občianskeho zákonníka a Zásad hospodárenia s majetkom BBSK

medzi zmluvnými stranami (ďalej len „zmluvné strany“):

- Divadlo Jozefa Gregora Tajovského,**
príspevková organizácia zriadená Banskobystrickým samosprávnym krajom, ktorá na základe Protokolu o zverení majetku BBSK do správy zo dňa 5.8.2004 vykonáva správu majetku Banskobystrického samosprávneho kraja
Divadelná 1727/3, 960 01 Zvolen
zastúpené: PhDr. Peter Kováč, riaditeľ DJGT
IČO : 35989572
DIČ : 2021517608
IČ DPH : SK2021517608
bankové spojenie :
IBAN:
ďalej len „prenajímateľ“

a

- J&P Global Invest s.r.o.**
právna forma: zapísaná v OR Okr.súdu Banská Bystrica, vložka č.: 34787/S, Odd.: Sro
J.C.Hronského 14, 960 01 Zvolen
zastúpené: Juraj Hanuska, konateľ
IČO : 51842378
DIČ : 2120806196
IČ DPH : SK2120806196
bankové spojenie:
IBAN:
ďalej len „nájomca“

takto:

Článok I
P r e d m e t z m l u v y

- Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov, časti **horného foyeru - bufet** o výmere **18 m²**, nachádzajúcej sa na prvom nadzemnom podlaží budovy divadla vo vlastníctve Banskobystrického samosprávneho kraja v správe Divadla J.G.T. Budova sa nachádza na Divadelnej ulici so súpisným číslom 3 vo Zvolene v k. ú. Zvolen na parcele č. 1241, zapísaná na LV 2796. Správcom budovy je Divadlo J.G.T.
- Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania na určitú dobu nebytové priestory špecifikované v ods.1 tohto článku a nájomca sa zaväzuje za predmet nájmu platiť prenajímateľovi nájomné podľa článku III. tejto zmluvy a hradiť vedľajšie náklady podľa článku IV. tejto zmluvy.
- Nájomca sa zaväzuje, že bude nebytové priestory a ich zariadenie využívať za účelom poskytovania občerstvenia výlučne pre potreby návštevníkov divadla v zmysle tejto zmluvy.

Článok II **D o b a n á j m u**

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to **od 19.11.2024 do 31.12.2024**.
2. Ku dňu účinnosti tejto zmluvy bude zmluvnými stranami podpísaný Protokol o prevzatí predmetu nájmu, ktorý bude tvoriť prílohu č. 2 tejto nájomnej zmluvy a bude jej neoddeliteľnou súčasťou.

Článok III **V ý š k a n á j o m n é h o**

1. **Celkové nájomné** za prenajaté nebytové priestory a hnutelný majetok je stanovené vo výške podľa prílohy č. 1 tejto zmluvy. Celkové ročné nájomné je **540,00 €** (slovom Päťstošesťdesiat EUR) vrátane DPH. Vypočítané nájomné je splatné **mesačne** vo výške **45,00 €** (slovom Štyridsaťpäť EUR), vrátane DPH, **vždy najneskôr do 15-teho dňa príslušného mesiaca** na základe fakturácie prenajímateľa. Nájomné sa považuje za zaplatené dňom pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa, resp. dňom uhradenia finančných prostriedkov v hotovosti v pokladni DJGT. K nájomnému za prenajaté nebytové priestory si prenajímateľ neuplatňuje DPH.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania so splnením peňažného záväzku vyplývajúceho z tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje zaplatiť DJGT úrok z omeškania podľa ust. § 369 ods.2 Obchodného zákonníka, t.j. vo výške (v sadzbe), ktorú ustanoví vláda Slovenskej republiky nariadením.

Článok IV **Ú h r a d a v e d ľ a j š í c h n á k l a d o v**

1. Úhrada vedľajších nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov (elektrická energia, vodné, stočné) nie je zahrnutá vo výške nájomného. Výška vedľajších nákladov je stanovená na základe priemernej spotreby v sume **480,00 €** (slovom Štyristoosemdesiat EUR) bez DPH ročne. K cene bude uplatnená DPH v zmysle platných právnych predpisov.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi **vedľajšie náklady** (špecifikácia vedľajších nákladov je stanovená v prílohe č. 1 – kalkulačný list) **mesačne vo výške 48,00 € vrátane DPH** (40,00 € + 20% DPH : 8,00 €), ktoré **sú splatné do 15. dňa príslušného mesiaca** na základe **fakturácie** prenajímateľa spolu s nájomným. Vedľajšie náklady sa považujú za zaplatené dňom pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa, resp. dňom uhradenia finančných prostriedkov v hotovosti v pokladni DJGT.
3. V prípade, že sa zmení výška platieb za spotrebovanú elektrickú energiu, vodné a stočné, prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranným právnym úkonom primerane zvýšiť úhradu vedľajších nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov.

Článok V. **S k o n č e n i e n á j m u**

1. Nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
2. Zmluvné strany sú oprávnené zmluvu písomne vypovedať len z dôvodov taxatívne vymedzených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, pričom výpovedná lehota

je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej strane. Prenajímateľ je tiež oprávnený vypovedať zmluvu v zmysle § 11 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.

3. Nájom sa skončí písomnou dohodou zmluvných strán, a to aj bez udania dôvodu.
4. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať aj v prípade, ak prenájomca potrebuje predmet nájmu pre seba.
5. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, a to v prípade podstatného porušenia tejto zmluvy, ktorým sa rozumie najmä:
 - realizácia stavebných úprav na predmete nájmu nájomcom bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomca;
 - prevod zmluvných záväzkov nájomcu na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomca.
6. Odstúpenie musí byť vyhotovené v písomnej forme, pričom účinky odstúpenia nastanú dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.
7. Nájom sa skončí tiež odstúpením od zmluvy zo strany prenájomca v prípade, ak nájomca poruší ustanovenia bodov 10, 20, 21, 22 článku VI. tejto zmluvy.
8. Ak sa nájom skončí, je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a vykonané stavebné úpravy s písomným súhlasom prenájomca.
9. O odovzdaní predmetu nájmu sa spíše, v prvý pracovný deň nasledujúci po skončení nájmu o 9,00 hod. a na mieste kde sa predmet nájmu nachádza, zápisnica o odovzdaní, ktorú podpíšu obidve zmluvné strany. V prípade, ak k odovzdaniu veci neposkytne nájomca súčinnosť, najmä tým, že sa na odovzdanie predmetu nájmu nedostaví, alebo odmietne podpísať zápisnicu o odovzdaní, túto zápisnicu spíše prenájomca za účasti dvoch svedkov, ktorí spolu s prenájomcom zápisnicu podpíšu. V zápisnici sa uvedie stav predmetu nájmu, jeho vady pri odovzdaní a veci, ktoré sa v predmete nájmu, či na ňom nachádzajú, ako aj iné dôležité skutočnosti.
10. Nájomca je povinný najneskôr do doby skončenia nájmu vypratať všetky hnutelné veci nachádzajúce sa na predmete nájmu alebo v ňom. V prípade, ak tak neurobí, je prenájomca oprávnený tieto veci z predmetu nájmu odstrániť, uskladniť ich na dobu 30 kalendárnych dní na inom mieste a túto skutočnosť nájomcovi oznámiť. Ak si tieto veci do 30 dní od skončenia nájmu nájomca od prenájomca neprevezme, prenájomca je oprávnený ich predať, zlikvidovať na náklady nájomcu, či inak s nimi nakladať, prípadne ich naďalej ponechať uskladnené.
11. Ak došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu predmetu nájmu v dôsledku jeho zneužitia, zodpovedá nájomca aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil k prenajatej veci prístup.

Článok VI

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca podpísaním tejto zmluvy prehlasuje, že preberá nebytové priestory do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a je oboznámený so súčasným technickým stavom prenajímaných priestorov, ako aj hnutelného majetku.

2. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
3. Nájomca je povinný predmet nájmu chrániť pred poškodením, zničením alebo zneužitím. Nájomca zodpovedá za škodu vzniknutú na predmete nájmu počas trvania nájmu a je povinný túto škodu v plnom rozsahu nahradiť. Pri určení výšky škody sa vychádza z ceny veci v čase vzniku škody.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Akékoľvek mimoriadne opravy nad rámec bežných opráv a stavebné úpravy resp. investície do predmetu nájmu je nájomca oprávnený robiť len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, príslušného stavebného úradu a predsedu BBSK. Investície zo strany nájomcu do predmetu nájmu je možné realizovať výlučne za splnenia nasledujúcich podmienok:
 - doba nájmu má dĺžku trvania presahujúcu 1 kalendárny rok;
 - predmet nájmu je nespôsobilý na riadne užívanie, resp. technický stav predmetu nájmu je nevyhovujúci na obvyklé alebo dohodnuté užívanie.

Ešte pred začatím dohodnutých prác musí byť podpísaný dodatok k zmluve o nájme nebytových priestorov o rozsahu dohodnutých prác vo finančnom a vecnom vyjadrení. Prenajímateľ nehradí náklady spojené s vykonaním zmien na prenajatých veciach, okrem prípadu, že sa na to písomne zaviazal. Nájomca nie je oprávnený požadovať úhradu týchto nákladov. Vzájomné vysporiadanie zmluvných strán ohľadom nájmomcom zrealizovaných investícií do predmetu nájmu počas trvania nájmomného vzťahu, resp. v prípade ukončenia nájmomného vzťahu, v prípade, že sa na ne prenajímateľ výslovne zaviazal, je možné výlučne týmito spôsobmi:
 - bezodplatným prevodom takýchto investícií do výlučného vlastníctva BBSK;
 - vzájomným zápočtom splatných pohľadávok zmluvných strán (t.j. splatnej pohľadávky nájomcu titulom odplaty za zrealizované investície do predmetu nájmu a splatnej pohľadávky prenajímateľa titulom nájmomného).

Pohľadávky zmluvných strán spôsobilé na vzájomný zápočet v zmysle predchádzajúcej vety musia byť splatné v tom istom kalendárnom roku a musia sa týkať toho istého predmetu nájmu. Splatná pohľadávka za nájmné je spôsobilá na vzájomný zápočet výlučne za podmienky, že prenajímateľ súčasne eviduje voči nájomcovi i splatný záväzok za zrealizované investície. Odpisovanie zrealizovaných investícií do predmetu nájmu vykonáva nájomca až do ich vysporiadania.
5. Nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečovať bežnú údržbu nebytových priestorov, vrátane drobných opráv.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu alebo výpožičky tretej osobe.
7. Nájomca je povinný dodržiavať havarijný poriadok, predpisy OBP, hygienické, požiarne a iné predpisy súvisiace s prevádzkou predmetu nájmu. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za protipožiarnu ochranu prenajatých vecí a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie na vlastné náklady.
8. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu.
9. Nájomca podpísaním tejto zmluvy berie na vedomie, že prevod zmluvných záväzkov nájomcu na tretiu osobu je podmienený písomným súhlasom prenajímateľa. Absencia písomného súhlasu prenajímateľa s prevodom záväzkov nájomcu na tretiu osobu sa na účely tejto zmluvy považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá dôvod na odstúpenie od zmluvy zo strany prenajímateľa.
10. Nájomca nemôže zriadiť záložné právo na majetok prenajímateľa alebo tento inak zaťažiť.

11. V prenajatých priestoroch zodpovedá nájomca v plnom rozsahu za dodržiavanie všeobecne záväzných, ako aj ostatných právnych predpisov na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (ďalej len BOZP) a predpisov v oblasti životného prostredia. V prípade ak je prenajatý priestor prístupný iným osobám, prípadne verejnosti, nájomca zodpovedá i za bezpečnosť týchto osôb.
12. Nájomca je povinný vykonať opatrenia a zabezpečiť prostriedky potrebné na ochranu života a zdravia a na poskytnutie prvej pomoci a vybaviť nimi prenajaté priestory pre prípad vzniku bezprostredného ohrozenia života alebo zdravia osôb, zdržujúcich sa v prenajatých priestoroch.
13. Nájomca je povinný poskytnúť potrebné doklady, súčinnosť a pomoc súvisiace s prenajímateľom zabezpečovanými úlohami v oblasti BOZP a ochrany pred požiarimi vo vzťahu k prenajatému priestoru.
14. Nájomca umožní na požiadanie vstup povereným odborným zamestnancom prenajímateľa do prenajatých priestorov za účelom preverenia dodržiavania predpisov BOZP, ochrany pred požiarimi a ďalších súvisiacich predpisov a bude rešpektovať návrhy na odstránenie prípadných zistených nedostatkov.
15. Nájomca zabezpečí odstránenie nedostatkov v oblasti BOZP a ochrany pred požiarimi na vlastné náklady, pokiaľ ich v prenajatých priestoroch zapríčinil vlastnou činnosťou alebo ktorých odstránenie je v jeho kompetencii.
16. Nájomca je povinný upozorniť prenajímateľa na nedostatky v oblasti BOZP a ochrany pred požiarimi, ktoré zistí pri vlastnej činnosti a ktorých odstránenie je v kompetencii prenajímateľa.
17. Náklady, ktoré vzniknú prenajímateľovi z dôvodu porušenia predpisov na zaistenie BOZP a ochrany pred požiarimi nájomcom, alebo tretími osobami, ktoré sa s jeho vedomím zdržujú v prenajatých priestoroch, znáša nájomca.
18. Za škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi nevykonaním alebo nedostatočným vykonaním preventívnych opatrení a ďalších opatrení na zaistenie BOZP a ochrany pred požiarimi nájomcom zodpovedá nájomca.
19. Povinnosťou nájomcu je zabezpečiť odvoz a likvidáciu odpadu vzniknutého z činnosti predmetnej prevádzky na vlastné náklady a taktiež splnenie oznamovacej povinnosti mestu Zvolen v zmysle zákona o odpadoch.
20. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať prevádzkový čas, a to podľa potrieb divadelnej prevádzky, ktoré budú nájomcovi oznámené najneskôr sedem dní vopred.
21. Nájomca sa zaväzuje v prenajatom priestore dodržiavať ustanovenia zákona č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov a o zmene a doplnení niektorých zákonov a zabezpečiť dodržiavanie príkazu riaditeľky divadla č. 5/2007 o zákaze fajčenia mimo vyhradených priestorov divadla.
22. Nájomca akceptuje, že prenajaté priestory sú prístupné verejnosti len počas divadelných predstavení a prenájom divadla a sú určené predovšetkým návštevníkom prenajímateľa.
23. Nájomca sa zaväzuje po skončení nájmu odovzdať nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
24. Nájomca sa zaväzuje poistiť na vlastné náklady svoj majetok v predmete nájmu proti akýmkoľvek možným škodám. Pokiaľ si nájomca tento majetok nepoistí, za prípadné škody zodpovedá sám nájomca, prenajímateľ nenesie žiadnu zodpovednosť a nie je povinný vzniknuté

škody nájomcovi nahradiť. Nájomca si tiež na vlastné náklady poistí zodpovednosť za škodu voči prenajímateľovi spôsobenú svojou prevádzkou v predmete nájmu počas trvania nájmu na primeranú hodnotu.

Článok VII

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytové priestory v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a uhrádzať všetky náklady spojené s udržiavaním predmetu nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté aj obvyklé užívanie.
2. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru, je však oprávnený kontrolovať účel užívania nebytového priestoru, resp. iné plnenie povinností nájomcu. Za týmto účelom, ako aj za účelom inventarizácie, údržby, príp. havárie, má prenajímateľ za prítomnosti nájomcu právo vstupu do prenajatých priestorov. Zamestnancov prenajímateľa, ktorí sú oprávnení kontrolovať účel nájmu alebo vykonávať inventarizáciu, určí zodpovedný zamestnanec prenajímateľa. V ostatných prípadoch majú zamestnanci prenajímateľa právo vstupu do prenajatých priestorov po dohode s nájomcom. Nájomca je povinný na požiadanie umožniť vstup povereným odborným zamestnancom prenajímateľa do prenajatých priestorov za účelom preverenia dodržiavania predpisov BOZP, ochrany pred požiarom a ďalších súvisiacich predpisov a bude rešpektovať návrhy na odstránenie prípadných zistených nedostatkov.

Článok VIII

Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia zák. č. 116/1990 Z. z. v znení neskorších predpisov a Občianskym zákonníkom.
2. Táto zmluva je vyhotovená v troch exemplároch, dva sú pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia podľa osobitných právnych predpisov. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva je podľa zákona č. 546/2010 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony, povinne zverejňovanou zmluvou.
4. Túto zmluvu je možné meniť len formou obojstranne odsúhlasených písomných dodatkov, ktoré sa stanú jej neoddeliteľnou súčasťou s výnimkou článku IV. Bod 3 tejto zmluvy.
5. V prípade, ak bude podľa tejto zmluvy potrebné doručovať inej zmluvnej strane akúkoľvek písomnosť, doručuje sa táto písomnosť na adresu zmluvnej strany uvedenú v záhlaví zmluvy, dokiaľ zmena adresy nebude písomne oznámená druhej zmluvnej strane. V prípade, ak sa písomnosť napriek tomu vráti nedoručená, zmluvné strany si dohodli, že účinky doručenia nastávajú tretím dňom po vrátení zásielky zmluvnej strane, ktorá zásielku doručuje.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky majetkové spory, ktoré vzniknú z tejto zmluvy (a jej prípadných zmien či doplnkov), vrátane sporov o jej platnosť, výklad alebo zrušenie, vrátane akýchkoľvek nárokov z nej vyplývajúcich alebo s ňou súvisiacich, vrátane nároku na náhradu spôsobenej ujmy alebo škody, budú predložené na rozhodnutie rozhodcovskému súdu Rozhodcovský súd Slovenskej obchodnej a priemyselnej komory, Grösslingová 4, 816 03 Bratislava, Slovenská republika. Rozhodcovské konanie bude vedené podľa vnútorných predpisov

rozhodcovského súdu, a to jedným rozhodcom ustanoveným podľa vnútorných predpisov rozhodcovského súdu SOPK (vnútorné predpisy publikované na oficiálnej stránke www.sopk.sk). Zmluvné strany sa rozhodnutiu vydanému rozhodcovským súdom v rozhodcovskom konaní podriaďa s tým, že takéto rozhodnutie bude pre zmluvné strany konečné a záväzné. Miestom rozhodcovského konania je Bratislava, Slovenska republika.

7. V prípade, ak je niektoré ustanovenie zmluvy alebo sa z akéhokoľvek dôvodu stane neplatné, neúčinné alebo nevynútiteľné (obsoletné), nemá a ani nebude to mať za následok neplatnosť, neúčinnosť alebo nevynútiteľnosť ostatných ustanovení zmluvy. Zmluvné strany sú povinné v dobrej viere, rešpektujúc zásady poctivého obchodného styku a dobrých mravov rokovať tak, aby bolo neplatné, neúčinné alebo nevynútiteľné ustanovenie písomne nahradené iným ustanovením, ktorého vecný obsah bude zhodný alebo čo možno najviac podobný ustanoveniu, ktoré je nahradzované, pričom účel a zmysel zmluvy musí byť zachovaný. Do doby, pokiaľ takáto dohoda nebude uzavretá, rovnako v prípade, ak k nej vôbec nedôjde, použijú sa na nahradenie neplatného, neúčinného alebo nevynútiteľného ustanovenia iné ustanovenia zmluvy a ak také ustanovenia nie sú, potom sa použijú ustanovenia slovenských právnych predpisov a inštitútov, ktoré sú upravené slovenským právnym poriadkom, pričom sa použijú také ustanovenia, ktoré zodpovedajú kritériám predchádzajúcej vety.
8. Účastníci si zmluvu riadne prečítali, porozumeli jej a prehlasujú, že ju uzavreli podľa slobodnej, vážnej a zrozumiteľnej vôle, neuzavreli ju v tiesni a na znak svojho súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

Vo Zvolene, dňa

P r e n a j í m a t e ľ :

N á j o m c a :