

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa § 720 zákona č. 40ú1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení (ďalej len „Zmluva“)
medzi:

1. ZMLUVNÉ STRANY

1.1. Prenajímateľ:

obchodné meno : Marianska s.r.o.
sídlo : Novinárska 510/3, 831 03 Bratislava
IČO : 52 489 469
DIČ : 2121244741
IČ DPH : SK2121244741
zapísaná : obchodný register Okresného súdu Bratislava I.,
oddiel: Sro, vložka číslo: 138706/B
konajúca : Ing. Ondrej Hrnčířik, konateľ

bankové spojenie : Tatrabanka, a.s.
IBAN: : SK83 1100 0000 0029 4311 8302
Tel. : 0917125222

Poverená osoba - správca : Pavol Škoda
Tel. poverenej osoby : 0905 610 021
(ďalej len „Prenajímateľ“)

1.2. Nájomca:

obchodné meno : Divadlo LUDUS
sídlo : Jozefská 2987/19, 811 06 Bratislava
IČO : 00 893 662
DIČ : 2020831505
Zastúpený : Mgr. art. Martin Kubran

(ďalej len „Nájomca“)
(Prenajímateľ a Nájomca ďalej len „Zmluvné strany“)

1.3. Zmluvné strany sa nižšie uvedeného dňa, mesiaca a roku dohodli na nasledovnom:

2. VYMEDZENIE PREDMETU NÁJMU

2.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nasledovnej nehnuteľnosti pozemku registra „C“, parcelné číslo 7767 o výmere 465 m2, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria na Námestí slobody v Bratislave vedenej na liste vlastníctva číslo 3973 pre katastrálne územie Staré Mesto, ktorému zodpovedá vonkajšie parkovacie státie (ďalej len „Nehnuteľnosť“).

2.2. Zmluvné strany výslovne prehlasujú, že Nehnutelnosť je vyšpecifikovaná tak, že je nezameniteľná s inými nehnuteľnosťami, ktoré sú vo vlastníctve Prenajímateľa.

2.3. Nájomca:

2.3.1. sa pred uzavretím Zmluvy oboznámil so stavom Nehnutelnosti obhliadkou na mieste samom, stav Nehnutelnosti je mu podrobne známy a v tomto stave ho preberá, a

2.3.2. vyhlasuje, že Nehnutelnosť bude užívať a udržiavať, spoločne s ostatnými nájomcami resp. užívateľmi, v stave zodpovedajúcom dohodnutému spôsobu a účelu užívania Nehnutelnosti a v takomto stave ju po skončení nájmu odovzdá späť Prenajímateľovi za podmienok a v lehotách uvedených v Zmluve.

3. ÚČEL NÁJMU

Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do nájmu 2x vonkajšie parkovacie státie nachádzajúce sa na Nehnutelnosti „Predmet nájmu“.

4. DOBA NÁJMU

4.1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, na obdobie jedného roka odo dňa jej uzavretia.

4.2. Možnosť predĺženia je len písomným dodatkom medzi prenajímateľom a nájomcom.

5. VÝŠKA, SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO, PLATOBNÉ PODMIENKY A KAUCIA

5.1. Zmluvné strany sa dohodli, že za prenechanie Nehnutelnosti do nájmu Nájomcovi prináleží Prenajímateľovi nájomné (ďalej len „Nájomné“). Nájomné za Predmet nájmu bolo stanovené dohodou strán vo výške **120,- Eur na kalendárny mesiac (slovom stodvadsať eur) plus príslušná DPH na 1 vonkajšie parkovacie státie.**

5.2. Nájomné sa zaväzuje Nájomca uhrádzať Prenajímateľovi polročne na základe Prenajímateľom vystavenej faktúry. Splatnosť faktúry bude 15 dní odo dňa jej doručenia Nájomcovi. Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť Nájomcovi zmenu údajov týkajúcich sa bankového spojenia potrebného k úhrade Nájomného.

5.3. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky platby, vrátane Nájomného, realizované Nájomcom na základe Zmluvy budú uhrádzané prevodom, resp. vkladom v hotovosti na bankový účet Prenajímateľa vedený v Tatra banka a.s., č. účtu:
IBAN: SK83 1100 0000 0029 4311 8302

5.4. Zmluvné strany sa dohodli, že na účely Zmluvy akákoľvek platba predpokladaná Zmluvou v prospech jednej zmluvnej strany sa považuje za uhradenú momentom jej odpísania z účtu druhej zmluvnej strany.

6. PREVZATIE PREDMETU NÁJMU

6.1. Prenajímateľ Zmluvou prenecháva a Nájomca do nájmu preberá Predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie, a súčasne sa Nájomca zaväzuje v takomto stave ho udržiavať.

7. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

7.1. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu po celú dobu trvania nájmu tak, aby neohrozoval a neobťažoval ďalších užívateľov Nehnutelnosti, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza a aby predchádzal možnostiam vzniku škôd s vynaložením primeranej starostlivosti.

- 7.2. Nájomca je povinný užívať Nehnutelnosť v súlade so všeobecne platnými právnymi predpismi, normami ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarňmi predpismi aktuálne platnými tak, aby nevznikla škoda a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo iné, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem.
- 7.3. Nájomca je povinný umožniť na žiadosť Prenajímateľa vstup na Predmet nájmu a znášať primerané obmedzenie v užívaní prenajatých Nehnutelností v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie Nehnutelnosti.
- 7.4. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný uvoľniť nehnuteľnosť ku dňu skončenia nájomného vzťahu založeného touto Zmluvou.
- 7.5. Nájomca nemôže bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa dať Nehnutelnosť alebo jej časti do ďalšieho podnájmu ďalším fyzickým alebo právnickým osobám.
- 7.6. Nájomca má právo na pomernú zľavu z Nájomného iba vtedy, pokiaľ môže z dôvodov na strane Prenajímateľa Predmet nájmu užívať len obmedzene. Nájomca nie je povinný platiť Nájomné iba vtedy a výlučne len za ten čas, keď z dôvodov na strane Prenajímateľa nemohol užívať celý Predmet nájmu. Právo na poskytnutie zľavy musí byť Nájomcom uplatnené u Prenajímateľa písomne do 15 dní odo dňa, keď sa Nájomca o existencii dôvodov zakladajúcich jeho nárok na zľavu z Nájomného dozvedel. Toto právo zanikne, ak nebolo uplatnené u Prenajímateľa do dvoch mesiacov odo dňa, kedy došlo ku skutočnosti zakladajúcej jej vznik.

8. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

- 8.1. Prenajímateľ vyhlasuje, že Nájomcovi odovzdal Nehnutelnosť v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
- 8.2. Zmluvné strany sa dohodli, že sú oprávnené, si jednostranne započítať svoje splatné pohľadávky alebo nároky vyplývajúce z tejto Zmluvy.

9. SKONČENIE NÁJMU

- 9.1. Zmluvné strany sa dohodli, že ktorákoľvek Zmluvná strana je oprávnená bez udania dôvodu Zmluvu vypovedať. Výpovedná doba je jednomesačná a počíta sa od prvého dňa nasledujúceho po dni, v ktorom bola výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane.
- 9.2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať Zmluvu s okamžitou platnosťou v prípade ak:
 - 9.2.1. Nájomca užíva Nehnutelnosť v rozpore so Zmluvou,
 - 9.2.2. Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Nehnutelnosť napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - 9.2.3. bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať Nehnutelnosť,
 - 9.2.4. Nájomca užíva Nehnutelnosť bez súhlasu Nájomcu na iné účely ako sú uvedené v bode 3.1. Zmluvy.
- 9.3. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu v stave zodpovedajúcom pôvodnému stavu.
- 9.5. Po skončení nájmu je Prenajímateľ povinný vrátiť Nájomcovi pomernú časť nájmu za zrušené obdobie nájmu.

10. POŽIADAVKA PÍSMONEJ FORMY

- 10.1. Všetky právne úkony smerujúce k zmene alebo zrušeniu Zmluvy vyžadujú pre svoju platnosť písomnú formu.

11. KOMPLEXNÁ ZMLUVA

- 11.1. Zmluva predstavuje jediný a úplný dohovor Zmluvných strán ohľadne predmetu Zmluvy, pričom ako taká v celom rozsahu nahrádza všetky prípadné predchádzajúce ústne i písomné dohovory Zmluvných strán ohľadne otázok dotýkajúcich sa predmetu Zmluvy.

12. RIEŠENIE SPOROV

- 12.1. Prenajímateľ a Nájomca sa zaväzujú že problémy, ktoré sa môžu vyskytnúť pri plnení Zmluvy budú riešiť vecným a otvoreným rokovaním, o ktorom bude vždy spísaný záznam pre potreby oboch strán.
- 12.2. Akékoľvek a všetky prípadné spory, nezrovnalosti alebo nároky vzniknuté na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou, vrátane sporov o jej porušenie, ukončenie, platnosť alebo výklad budú postúpené miestne a vecne príslušnému súdu.

13. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 13.1. Práva a povinnosti Zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto Zmluvou, sa riadia platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení.
- 13.2. Pokiaľ z kontextu Zmluvy nevyplýva niečo iné, slová v jednotnom čísle zahŕňajú aj ich množné číslo a naopak.
- 13.3. Táto Zmluva je platná a účinná dňom jej podpísania obidvoma Zmluvnými stranami. Povinnosť Nájomcu platiť Nájomné a akékoľvek iné platby podľa tejto Zmluvy vzniká až dňom protokolárneho prevzatia Predmetu nájmu podľa článku 6 Zmluvy.
- 13.4. Táto Zmluva je vypracovaná a podpísaná v dvoch exemplároch, po jednom exemplári pre každú Zmluvnú stranu.
- 13.5. Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, potom práva, povinnosti a záväzky z tejto Zmluvy vyplývajúce prechádzajú na právnych nástupcov oboch účastníkov.
- 13.6. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky oznámenia a písomnosti (ako napr. výzvy na nápravu, upozornenia, uplatnenia zmluvných pokút, uplatnenia nároku na náhrady škody, odstúpenia od zmluvy a výpovede Zmluvy) budú, ak nie je v tejto Zmluve dohodnuté inak, doručované poštovou prepravou ako doporučená listová zásielka alebo ako doporučená listová zásielka s doručenkou na adresu sídla príslušnej Zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy alebo osobným prevzatím. V prípade, že príslušná Zmluvná strana zásielku doručovanú osobne odmietne prevziať, považuje sa táto zásielka za doručení v deň odmietnutia jej prevzatia. V prípade, že príslušná Zmluvná strana doporučenú listovú zásielku (s doručenkou alebo bez) odmietne prevziať alebo ju poskytovateľ služby poštovej prepravy vráti druhej Zmluvnej strane ako nedoručenú v úložnej lehote, považuje sa táto zásielka za doručení v deň jej odoslania.
- 13.7. Ak je alebo sa stane niektoré ustanovenie Zmluvy neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné, nebude tým dotknutá platnosť, účinnosť alebo vykonateľnosť ostatných ustanoví tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť ustanovenie neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné novým ustanovením platným, účinným a vykonateľným, ktoré bude najviac zodpovedať hospodárskemu účelu pôvodného ustanovenia neplatného, neúčinného alebo nevykonateľného. Do toho času platí zodpovedajúca právna úprava Občianskeho zákonníka a ostatných právnych predpisov Slovenskej republiky.
- 13.8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu prečítali, s jej obsahom sa riadne a podrobne oboznámili, pričom všetky ustanovenia Zmluvy sú im zrozumiteľné, a že všetky ustanovenia Zmluvy dostatočne určitým spôsobom vyjadrujú slobodnú a vážnu vôľu zmluvných strán, ktorá nebola prejavovaná ani v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, čo zmluvné strany svojimi podpismi nižšie potvrdzujú.

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

podpis : _____
meno : Ing. Ondrej Hrnčířik
funkcia: konateľ
dátum : v Bratislave,

podpis : _____
meno : Mgr. art. Martin Kubran
funkcia: riaditeľ
dátum : v Bratislave, 29. NOV. 2021