

Nájomná zmluva

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme
nebytových priestorov a § 663 a násl. Občianskeho zákonníka
m e d z i :

Prenajímateľ:

LIONS & PARTNERS, a.s., Grösslingova 4, 811 09 Bratislava

Zastúpená: Ing. Ela Štenclová – predseda predstavenstva a.s.

IČO: 00 659 215

DIČ: 2020363510 IČ DPH: SK2020363510

Bankové spojenie: VÚB a.s. Bratislava

IBAN: SK59 0200 0000 0013 6365 8156

Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., vložka č. 2/B, Oddiel:
Sa

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Názov spoločnosti: **Divadlo ARÉNA**

Viedenská cesta 10,

851 01 Bratislava - Petržalka

Zastúpená: Mgr. art. Juraj Kukura, riaditeľ

IČO: 30777810

DIČ: 2020809450 IČ DPH: SK2020809450

Bankové spojenie: .

IBAN: SK46 8180 0000 0070 0047 0629

(ďalej len „nájomca“)

Zmluvné strany sa dohodli na uzavretí zmluvy o nájme nebytových priestorov za týchto podmienok:

I.

Predmet nájmu nebytových priestorov

1. Prenajímateľ prehlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k.ú. Bratislava – Staré mesto, ktorá je zapísaná na LV č. 4211, a to budova č.s. 102478 na parc. č. 8888/1, zastavaná plocha 892 m².
2. Prenajímateľ prenecháva do užívania nebytové priestory v budove majiteľa na Grösslingovej ul. č. 4 v Bratislave a to na prízemí (priestor č. 017) a spoločné a vedľajšie priestory, podľa grafického náčrtku, ktorý je neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy:

- o celkovej podlahovej výmere 148,10 m².

3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania jedno (1) parkovacie miesto, ktoré sa nachádza na prízemí parkovacieho domu a je označené číslom 19. Parkovacie miesto je

vyznačené v grafickom náčrtku, ktorý je neoddeliteľnou prílohou tejto Zmluvy (ďalej ako „Parkovacie miesto“).

4. Pre účely výpočtu nájomného a odplaty za služby a energie bude výmera Kancelárskych priestorov navýšená o podiel na spoločných priestoroch (add on factor), ktorý predstavuje 4,50 %. Pre vylúčenie pochybností nejedná sa však o vymedzenie reálne oddeliteľnej časti spoločných priestorov. Plochu spoločných priestorov využívajú všetci nájomcovia a návštevníci Budovy. Spolu s add on factorom je výmera za ktorú hradí Nájomca nájomné a poplatky za služby a energie **154,76 m²**.

II.

Účel nájmu nebytových priestorov

1. Nájomca sa zaväzuje využívať nebytové priestory iba na účely, na ktoré sú stavebne určené, t.j. ako administratívne priestory. Parkovacie miesto je určené pre parkovanie motorových vozidiel. Meniť účel nájmu môže len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

III.

Doba nájmu nebytových priestorov

1. Zmluvné strany uzatvárajú nájomnú zmluvu na dobu určitú **od 01.08.2021 do 31.07.2023**, nie však skôr, ako je deň nasledujúci po zverejnení zmluvy v zmysle §47a Občianskeho zákonníka.
2. V prípade, že nájomca viac ako jeden mesiac od splatnosti faktúry mešká s platením nájomného alebo s poplatkami za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom nebytových priestorov, prenajímateľ to považuje za podstatné porušenie povinností podľa tejto zmluvy nájomcom a je oprávnený po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu, s dodatočnou lehotou na nápravu nie však kratšou ako 5 pracovných dní, zastaviť mu poskytovanie služieb spojených s užívaním nebytových priestorov podľa čl. V bod 1. tejto zmluvy až do zaplatenia celej dlžnej čiastky.
3. Prenajímateľ je oprávnený okamžite odstúpiť od zmluvy pri podstatnom porušení povinností nájomcom podľa tejto zmluvy z titulu nezaplatenia nájomného, ak takéto porušenie trvá viac ako 15 dní a nájomca bol na takéto porušenie písomne upozornený. Účinky odstúpenia nastávajú dorúčením oznámenia o odstúpení druhej strane.
4. Túto zmluvu je možné skončiť písomnou dohodou zmluvných strán.
5. V prípade predčasného ukončenia nájomného vzťahu zo strany nájomcu sa nájomca zaväzuje vyplatiť prenajímateľovi neodbyvanú časť nájomného podľa čl. III ods. 1 tejto zmluvy. Táto povinnosť nájomcu sa vzťahuje aj na porušenie záväzku podľa bodu 3 tohto článku.

IV.
Výška a splatnosť nájomného za užívanie
nebytových priestorov

1. Nájomné za užívanie nebytových priestorov za predmet zmluvy podľa čl. I. tejto zmluvy je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške:

10,50 EUR/m²/mesačne (slovom: desať €päťdesiat centov)

V cene nájmu nie sú zahrnuté úhrady energií a poplatky za služby spojené s užívaním nebytových priestorov v rozsahu uvedenom v čl V. Uvedená suma sa považuje za cenu bez DPH.

2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné vopred v štvrťročných splátkach vo výške: **4874,94EUR** (slovom: štyritisícosemstosedemdesiatštyri eur deväťdesiatštyri centov) na základe prenajímateľom vystavenej faktúry (doba splatnosti je 10 dní) na jeho účet vedený vo VÚB a.s. Bratislava, **IBAN: SK59 0200 0000 0013 6365 8156**.
3. Nájomné za užívanie Parkovacieho miesta podľa článku I bod 3 tejto Zmluvy je stanovené dohodou Zmluvných strán vo výške:
- 4.

30,00 EUR/parkovacie miesto/štvrťročne (slovom: tridsať eur).

Uvedená suma sa považuje za cenu bez DPH. K cene bez DPH bude Prenajímateľ účtovať platnú sadzbu DPH v súlade so Zákomom o DPH. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné za parkovacie miesto na základe Prenajímateľom vystavenej faktúry (doba splatnosti je 10 dní) na jeho účet vedený vo VUB a.s. Bratislava, IBAN: SK59 0200 0000 0013 6365 8156.

5. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi do 5 dní od podpisu Nájomnej zmluvy na jeho účet zmluvnú zábezpeku pre prípad predčasného ukončenia nájomného vzťahu, pred uplynutím zmluvnej doby, pre prípad škody spôsobenej nájomcom na majetku prenajímateľa a na úhradu záväzkov nájomcu z nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy.

- mesačné nájomné	1624,98 EUR
- priemerný mesačný podiel poplatkov za služby spojené s prenájmom vrátane DPH	928,56 EUR

(slovom: dvetisícpäťstopäťdesiattri eur päťdesiatštyri centov) **2553,54 EUR**

6. V prípade riadneho ukončenia nájomného vzťahu podľa ustanovení tejto zmluvy, a ak nájomca bude mať svoje peňažné záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy ku dňu ukončenia nájomného vzťahu v plnej výške riadne uhradené, prenajímateľ sa zaväzuje zábezpeku v plnej výške nájomcovi vrátiť najneskôr do 30 dní od protokolárneho odovzdania predmetu nájmu prenajímateľovi.
7. Za oneskorenú úhradu faktúry môže prenajímateľ účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania s úhradou dohodnutého nájomného.

8. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania platieb nájomného resp. služieb spojených s užívaním nebytových priestorov na účet prenajímateľa.

V.

Služby spojené s užívaním nebytových priestorov

1. Prenajímateľ zabezpečuje nájomcovi za úhradu služby spojené s užívaním nebytových priestorov:
 - dodávky a rozvod elektrickej energie
 - vodu a stočné
 - dodávku tepla
 - správa budovy
 - bežná údržba a opravy budovy
 - odvoz tuhého odpadu
 - upratovanie spoločných priestorov
 - strážnu – recepcnú službu
 - požiarna ochrana spoločných priestorov
 - poistné náklady
 - miestne dane a poplatky
 - property management
 - revízie zariadení
2. Prenajímateľ bude poplatky za služby fakturovať mesačne. Nájomca sa zaväzuje hradiť tieto náklady prepočítané prenajímateľom podľa skutočnej spotreby (merateľné médiá), a podľa podielu plochy, ktorú má nájomca v nájme k celkovej obsadenej ploche budovy (nemerateľné médiá). Nájomca sa zaväzuje uhrádzať faktúry za služby spojené s prenájmom v lehote splatnosti faktúry (ktorá nesmie byť kratšia ako 10 dní) vystavenej prenajímateľom a zmluvná pokuta za oneskorenú úhradu za služby sa zjednáva vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky a prenajímateľ ju môže účtovať nájomcovi za každý deň omeškania. Za deň úhrady sa považuje pripísanie dlžnej čiastky na účet prenajímateľa.
3. Poplatky za služby vychádzajú z aktuálnych cien vstupov. Prenajímateľ je oprávnený premietnuť do ceny služieb preukázateľné zmeny cien vstupov, ku ktorým príde po podpísaní tejto zmluvy.

VI.

Vrátenie Predmetu nájmu

1. Nájomca je povinný najneskôr v deň skončenia účinnosti tejto zmluvy odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave zodpovedajúcom stavu pri odovzdaní a prevzatí

predmetu nájmu do užívania nájomcovi s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľovi sa vyhotoví preberací protokol, podpísaný obidvoma zmluvnými stranami. Do preberacieho protokolu zmluvné strany spíšu popis stavu predmetu nájmu a zhodnotenie, či stav predmetu nájmu zodpovedá stavu podľa prvej vety tohto bodu. V prípade, ak stav predmetu nájmu nezodpovedá stavu podľa prvej vety tohto bodu, je nájomca povinný nahradiť prenajímateľovi všetky škody na predmete nájmu a poskytnúť náhradu opotrebenia predmetu nájmu, ktoré sú nad rozsah obvyklého opotrebenia.

2. V prípade, že je nájomca v omeškaní s plnením svojej povinnosti podľa bodu 1 tohto článku, je prenajímateľ oprávnený uplatňovať voči nájomcovi zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 2/30 mesačnej pevnej zložky nájomného za každý aj začatý deň omeškania.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ účinnosť tejto zmluvy bola ukončená a nájomca si nesplnil povinnosť uvedenú v bode č. 1 tohto článku a neučiní tak ani v dodatočnej 3 dňovej lehote stanovenej prenajímateľom, doručenej podľa Čl. VIII. tejto zmluvy, prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu, priestory vypratať na náklady nájomcu a účtovať skladné za každý deň skladovaných vecí vo výške, ktorá v prepočte zodpovedá doterajšej platbe za nájom.

VII.

Opravy a údržba prenajatých priestorov

1. Prenajímateľ zabezpečuje a hradí generálne opravy budovy.
2. Nájomca na svoje náklady zabezpečuje v prenajatých priestoroch údržbu a opravy a to najmä:
 - drobné opravy a údržbu nepresahujúce v jednotlivých prípadoch čiastku 100,-EUR (napr. výmena nefunkčných žiaroviek, výmena poškodených zámkov, zásuviek, vypínačov, drobné opravy omietky, opravy žalúzií a podobne.)
 - tepovanie kobercov (najneskôr vždy po 2 rokoch resp. po ukončení nájmu, v prípade znečistenia okamžite)
 - vymaľovanie stien (najneskôr vždy po 3 rokoch resp. po ukončení nájmu, v prípade znečistenia okamžite)
3. Náklady za vykonanú údržbu a drobné opravy účtuje prenajímateľ nájomcovi po dohode s nájomcom, ak si tieto opravy nájomca objednal.
4. Akékoľvek stavebné úpravy v prenajatých priestoroch môže nájomca uskutočniť len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa..
5. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky závažné opravy v prenajatých priestoroch vzájomne prekonzultujú a až po ich odsúhlasení nájomcom prikróčí prenajímateľ k ich realizácii.

VIII.

Doručovanie

1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak, písomnosti musia byť doručené na adresu druhej zmluvnej strany uvedenej v záhlaví tejto zmluvy a/alebo na inú adresu, ktorú si zmluvné strany písomne oznámili.
2. Adresa nájomcu pre doručovanie písomností je počas doby trvania tejto zmluvy:

Divadlo ARÉNA
Viedenská cesta 10,
851 01 Bratislava – Petržalka

3. Písomnosť sa považuje za doručení za nasledovných podmienok:
 - 1.1. v prípade osobného doručovania odovzdaním písomnosti oprávnenej osobe uvedenej v záhlaví tejto zmluvy, alebo inej osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručenke a/alebo kópii doručovanej písomnosti;
 - 1.2 v prípade doručovania prostredníctvom Slovenskej pošty, a.s. alebo iného doručovateľa dorúčením na adresu zmluvnej strany doporučenou listovou zásielkou a odovzdaním Písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručenke, najneskôr však uplynutím troch (3) dní odo dňa uvedeného na podacom lístku, a to bez ohľadu na úspešnosť doručenia.

IX.

Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov oboch zmluvných strán.
2. Nájomca sa zaväzuje, že nebude realizovaním nájmu obmedzovať ostatných nájomníkov v budove. Nerešpektovanie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje informovať prenajímateľa o všetkých zmenách podstatných pre nájom bez zbytočného odkladu.
4. Nájomca nesmie počas doby nájmu prenechať (dať do podnájmu) priestory tretej osobe bez dohody s prenajímateľom. Ust. čl. II ods. 2 nie je týmto ustanovením dotknuté.
5. Nájomca zodpovedá za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru.
6. Nájomca si môže na vlastné náklady poistiť svoj majetok umiestnený počas doby nájmu v predmete nájmu tejto zmluvy.
7. Nájomca je povinný po ukončení doby nájmu odovzdať nebytové priestory prenajímateľovi v stave zodpovedajúcejmu obvyklému opotrebovaniu primeranému dobe nájmu. Pri preberaní nebytových priestorov po skončení doby nájmu nájomca priestory odovzdá prenajímateľovi protokolárne v deň skončenia nájmu a zaväzuje sa vyrovnáť svoje finančné záväzky, ktoré má do dňa skončenia nájmu voči prenajímateľovi.

8. Pokiaľ spôsobí nájomca v prenajatých priestoroch alebo na zariadení a vybavení priestorov prenajímateľovi, či iným subjektom užívajúcim nebytové priestory objektu škodu, je povinný ju nahradiť v plnej hodnote.
9. Nájomca môže umiestňovať svoje informačné tabule v budove, ako i na priečelí budovy iba s predchádzajúcim písomným súhlasom vlastníka s tým, že zabezpečí ich súlad s estetickým výzorom budovy a všetky potrebné legislatívne vyjadrenia a odsúhlasenia relevantných orgánov štátnej správy a samosprávy k ich osadeniu.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že zmeny a doplnky zmluvy možno robiť len písomným dodatkom.
11. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto zmluva bola uzatvorená na základe prejavu slobodnej vôle, vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni alebo za nevýhodných podmienok.
12. Táto zmluva je vyhotovená v 2 exemplároch, po jednom pre každú zmluvnú stranu.
13. Táto zmluva je platná podpísaním oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom 01.08.2021, nie však skôr, ako je deň nasledujúci po zverejnení zmluvy v zmysle §47a Občianskeho zákonníka.

V Bratislave, dňa

.....
za prenajímateľa

.....
za nájomcu