

38/2
30.01.2017

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

I.

Zmluvné strany

1. Prenajímateľ:

Názov: CTPark Bratislava, spol. s r.o.

Sídlo:

Zastúpený:

IČ:

IČ DPH

Bankové spojenie:

Číslo účtu:

Zápis v OR:

Oddiel:

(ďalej len „prenajímateľ“)

sti

X

a

2. Nájomca:

Názov:

Bratislavské bábkové divadlo

Sídlo:

Dunaiská 36, 811 08 Bratislava

Zastúpený:

IČO:

DIČ:

IČ DPH:

Bankové spojenie:

číslo účtu:

(ďalej len „nájomca“)

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

II.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, objektu známeho ako obchodný dom **Dunaj I.**, zapísanej v katastri nehnuteľností vedenom Správou katastra pre hl. mesto SR Bratislavu na LV č. 3382, v katastrálnom území Staré mesto, Bratislava – Staré Mesto, okres Bratislava I, č. súpisné 488, nachádzajúca sa na parc. č. 79/1. Nehnuteľnosť sa nachádza na nám. SNP 30, Bratislava, ďalej len „**Budova**“.
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa na **4.NP** Budovy o celkovej výmere **280,00 m²** / pôdorys v prílohe /, ďalej len „**Priestory**“.

III. Účel nájmu

1. Nájomca bude využívať Priestory uvedené v čl. II. ods. 2) tejto zmluvy len ako:

Nácvik predstavenia Bratislavského bábkového divadla

2. Využívať Priestory na iný než dohodnutý účel a prípadne zmeniť účel ich využitia, resp. prenechať ich do podnájmu ďalším osobám môže nájomca len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

IV. Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára **na dobu určitú, od 24.1.2017 do 7.4.2017.**
2. Zmluvu môže každý zmluvná strana ukončiť aj bez uvedenia dôvodu výpoveďou, pričom je dohodnutá mesačná výpovedná lehota, ktorá začne plynúť od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane (resp. po bezdôvodnom odmietnutí jej prevzatia druhou zmluvnou stranou).
3. Ďalej môže byť zmluva ukončená:
 - a. písomnou dohodou zmluvných strán.
 - b. okamžitým odstúpením zo strany prenajímateľa v prípade, že nájomca preukázateľne spôsobí na majetku prenajímateľa škodu a túto nedostráni ani do 15 dní odo dňa písomnej výzvy prenajímateľa, bude Priestory využívať na iný než dohodnutý účel, dá Priestory do podnájmu, urobí zmeny účelového využitia, a to všetko bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, alebo bude v omeškaní s platením nájomného, cenu za služby a prevádzkové náklady, depozitu, alebo akejkolvek inej platby v súvislosti s touto zmluvou o viac ako 10 dní a toto neuhradí ani v lehote 10 dní po písomnej výzve prenajímateľa. V tomto prípade je odstúpenie účinné a zmluva ukončená dňom doručenia písomného odstúpenia nájomcovi.
4. Pri ukončení nájomného pomeru je nájomca povinný vrátiť v posledný deň nájmu predmet nájmu prenajímateľovi vypratý v pôvodnom stave s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu. Pokiaľ nájomca poruší túto povinnosť, je prenajímateľ oprávnený vyúčtovať nájomcovi za každý deň omeškania so splnením tejto povinnosti zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku dennej sadzby nájomného, ktorú bude nájomca platiť v poslednom mesiaci nájmu podľa tejto zmluvy. V prípade, že nájomca neodovzdá prenajímateľovi vypratý predmet nájmu v určený deň, súhlasí s tým, aby prenajímateľ predmet nájmu vypratá na náklady a zodpovednosť nájomcu a všetky veci nachádzajúce sa v predmete nájmu je prenajímateľ oprávnený uskladniť mimo Priestorov na náklady nájomcu. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi škodu na predmete nájmu v plnej výške, a to do 30 dní od doručenia písomnej výzvy prenajímateľa.

V. Výška nájomného a cena služieb spojených s nájmom a platobné podmienky, depozit

1. Nájomné je určené dohodou zmluvných strán.

2. Nájomca je povinný hradiť Prenajímateľovi nájomné za užívanie Priestorov (ďalej iba „Nájomné“), a to odo dňa začiatku, vo výške:

– _____ dení v čl.IV, bod 1., za Priestory celkom;

3. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť nájomné vopred pred zahájením nájmu, t.j. najneskôr do 20.1.2017 na základe tejto zmluvy a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

4. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytovať spolu s nájmom Priestorov tieto služby:

4.1.1. dodávku teplej a studenej vody a odvádzanie odpadových vôd, vrátane zrážkových (pre Priestory aj Spoločné priestory);

4.1.2. dodávku elektrickej energie pre Priestory a Spoločné priestory;

4.1.3. prevádzku, údržbu, revízie, bežné opravy a nevyhnutné prevádzkové skúšky klimatizácie, VZT, vykurovanie a ohrievanie teplej vody a iných súvisiacich technológií;

4.1.4. zaistenie PO a BOZP (s výnimkou povinností, ktoré má nájomca);

4.1.5. upratovanie, údržbu a bežné opravy Spoločných priestorov a vonkajších plôch;

4.1.6. prevádzku výťahov, údržbu, revízie, bežné opravy a nevyhnutné prevádzkové skúšky dopravných prostriedkov – výťahy, eskalátory, pohyblivé chodníky;

4.1.7. stráženie Budovy;

4.1.8. prevádzku, údržbu, revízie, bežné opravy a nevyhnutné prevádzkové skúšky automatických dverových systémov, zatváračov, vrát, závor atď.;

4.1.9. starostlivosť o riadnu prevádzku a správu Budovy;

4.1.10. poistenie Budovy;

4.1.11. oprávnenie využívať recepciu Budovy;

4.1.12. odovzdávanie komunálneho odpadu, ktorý Nájomník vyprodukuje pri naplňovaní účelu tejto zmluvy na odvoz, pri dodržaní zákona o odpadoch, č. 223/2001 Z.z.;

a prípadne ďalšie služby v budúcnosti obecné poskytované.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky platby podľa tejto zmluvy sú splatné na základe prenajímateľom vystaveného daňového dokladu (faktúry) doručeného nájomcovi a v lehote uvedenej vo faktúre.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu so zaplatením akejkoľvek platby podľa tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený uplatniť zmluvnú pokutu vo výške 0,07% z dlžnej čiastky za každý deň omeškania. Za deň zaplatenia sa považuje pripísanie dlžnej čiastky na účet prenajímateľa.

7. Do 5 dní od podpisu tejto nájomnej zmluvy je nájomca povinný odovzdať Prenajímateľovi zábezpeku vo výške rovnajúcej sa mesačnému nájomnému, t.j. v celkovej výške (ďalej len „Istina“) a to na účet prenajímateľa

akia, a.s.. Nájomca je povinný po celú dobu nájmu udržiavať Istinu v takej výške, aby sa vzay rovnala nájomnému uvedeného v čl.IV, bod 1.

8. Prenajímateľ je oprávnený použiť Istinu na úhradu akýchkoľvek platieb podľa tejto zmluvy (vrátane zmluvných pokút, náhrady škody či akejkoľvek platby za služby splatné po uplynutí doby nájmu), ktoré nájomca nezaplatí ani do 5 dní odo dňa, kedy prenájomca odoslal nájomcovi dodatočnú výzvu k uhradeniu dlžnej čiastky. Ak prenájomca použije Istinu alebo jej časť týmto spôsobom, je nájomca povinný doplniť Istinu na výšku uvedenú v druhej vete článku V bod 9 tejto zmluvy, a to do 5 dní od odoslania písomnej výzvy prenájomca nájomcovi. V prípade porušenia tejto povinnosti je prenájomca oprávnený od tejto nájomnej zmluvy odstúpiť alebo ju vypovedať písomnou výpoveďou s 10-dňovou lehotou počítanou odo dňa doručenia výpovede nájomcovi.
9. Prenajímateľ vráti Istinu (alebo jej zostávajúcu časť) nájomcovi do 20 dní po vyúčtovaní prípadných nárokov prenájomca z tejto zmluvy.
10. Nájomca nie je oprávnený započítavať Istinu voči svojim záväzkom voči prenájomcovi.

VI. Ostatné dojednania

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie dohodnuté v tejto zmluve za podmienky, že nájomca zaplatil prenájomcovi prvú platbu nájomného a istinu.
2. Nájomca sa zaväzuje predovšetkým:
 - a. používať Priestory len na dohodnutý účel.
 - b. zabezpečiť poistenie Priestorov, svojho majetku v Priestoroch a zodpovednosti za škodu spôsobenú jeho činnosťou v Priestoroch a/alebo v súvislosti s ich užívaním na svoje náklady.
 - c. bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomcovi potrebu nie bežných opráv, ktoré by mal zabezpečiť prenájomca a umožniť mu vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tohto záväzku prenájomcovi vznikne.
 - d. v prípade poistnej udalosti bezodkladne o nej informovať prenájomca.
 - e. umožniť prenájomcovi alebo ním povereným osobám prístup do Priestorov za účelom vykonávania kontroly dodržiavania zmluvných podmienok a prác na odvrátenie hroziaceho nebezpečia a škody.
 - f. vykonávať stavebné úpravy a rekonštrukcie len po predchádzajúcom súhlase prenájomca a príslušného stavebného úradu, bez predchádzajúceho súhlasu prenájomca len v prípade odvrátenia hroziaceho nebezpečenstva a škody (havarijná situácia), tým, že nájomca si zabezpečí dodatočný súhlas prenájomca a to najneskôr do 3 dní od vzniku havárie.
 - g. pri ukončení nájmu vrátiť Priestory v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, o čom zmluvné strany spíšu protokol. Pokiaľ Priestory, ktoré sú predmetom tohto nájmu sú poškodené nad rámec obvyklého opotrebovania, zaväzuje sa nájomca odstrániť toto poškodenie na svoje náklady do 10 dní od ukončenia nájmu, prípadne nahradiť škodu vyčíslenú prenájomcom a to do 30 dní od doručenia písomnej výzvy prenájomca.



- h. dodržiavať prevádzkový poriadok prenajímateľa (v prílohe tejto zmluvy).
 - i. ustanovenia tejto zmluvy majú v prípade rozporu s ustanoveniami uvedenými v domovom poriadku prednosť pred domovým poriadkom.
3. Nájomca je oprávnený vstupovať do Budovy a Priestorov, kde má predmet nájmu, v súlade s prevádzkovou dobou Budovy, bez akéhokoľvek obmedzenia. Vstup do Priestorov mimo prevádzkovú dobu Budovy je možný za predpokladu, že nájomca, ako aj tretie osoby (zamestnanci, návštevníci, zákazníci nájomcu apod.) vstupujúce do Priestorov mimo prevádzkovú dobu Budovy, budú dodržiavať prevádzkový poriadok Budovy, najmä pravidlá súvisiace s bezpečnosťou a zabezpečením Budovy (vrátane pokynov bezpečnostnej služby Budovy).
4. Nájomca nie je oprávnený používať výklad umiestnený na prízemí Budovy.
5. Nájomca je povinný dodržiavať zásady požiarnej ochrany, zásady BOZP, vykonávať kontrolu stavu Priestorov z hľadiska protipožiarnej prevencie a bezpečnosti práce.
- 5.1. Nájomca zodpovedá za plnenie podmienok v Priestoroch podľa ustanovení zákona č. 314/2001 Z. z. § 4 písm., e, f, o, § 5 písm. h, j a § 9 ods. 2.
- 5.2. Nájomca zodpovedá za plnenie podmienok podľa ustanovení zákona č.124/2006 Z.z. a príslušných vykonávacích predpisov, najmä zabezpečí bezpečnosť a ochranu zdravia osôb zdržujúcich sa v Priestoroch, ako aj vlastných zamestnancov.
- 5.3. Nájomca je povinný zdržať sa akýchkoľvek foriem zásahov, ktoré by mohli ohroziť funkčnosť, alebo by mohli poškodiť signalizačné, informačné a poplachové a ostatné technické zariadenia požiarnej ochrany v Priestoroch.
- 5.4. Nájomca je povinný strieť výkon práv a povinností prenajímateľa v súvislosti s ochranou pred požiarom a v súvislosti so zabezpečením bezpečnosti a ochrany zdravia v Priestoroch.
- 5.5. V prípade, že nájomca poruší ustanovenia zákona č.314/2001 Z. z. je nájomca povinný uhradiť pokutu uloženú v zmysle § 59 až § 62 za každý ním spôsobený prípad.
6. Práva a povinnosti prenajímateľa, týkajúce sa PO a BOZP:
- 6.1. Prenajímateľ, alebo ním poverená osoba, si vyhradzuje právo vstupu do Priestorov za účelom kontroly a údržby požiaro-technických zariadení a vykonávania neodkladných opatrení na zabránenie vzniku požiaru a kontrolu stavu vyhradených technických zariadení. Za týmto účelom má právo požadovať od nájomcu potrebnú súčinnosť, najmä požadovať podklady súvisiace s bezpečnou prevádzkou.
- 5.2. Spoločná ohlasovňa požiarov je zriadená na vrátnici obchodného domu Dunaj II.
7. Porušenie povinností podľa čl. VI. ods. 5.1. až 5.5. a ods. 6.2. sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy a prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť podľa čl. IV. ods. 3. písmeno b) tejto zmluvy. Porušenie povinností, ktoré má za následok vznik škody alebo nemajetkovej ujmy, sa bude posudzovať a uplatňovať podľa § 420 a nasl. Občianskeho zákonníka ako náhrada škody.

3

7.1. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať smernicu prenajímateľa o zabezpečovaní požiarno-operatívnych opatrení na úseku ochrany pred požiarmi. Okrem právnych prostriedkov nápravy uvedených v nájomnej zmluve, v prípade, že nájomca porušuje smernicu a toto porušenie neodstráni v lehote na to stanovenej prenajímateľom, má ten povinnosť oznámiť takéto porušenie miestne a vecne príslušnému riaditeľovi hasičského a záchranného zboru.

8. Prenajímateľ poistil Budovu proti živelným pohromám.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že miesto doručovania akýchkoľvek písomností je adresa sídla zmluvnej strany uvedená vyššie v tejto zmluve. Každá zmluvná strana je povinná oznámiť druhej zmluvnej strane zmenu sídla bez zbytočného meškania.
10. Nájomca nie je oprávnený zaťažovať predmet nájmu akýmkoľvek právami tretích osôb ani postúpiť práv z tejto zmluvy na tretiu osobu. Inak platí čl. IV. bod 3. b) tejto zmluvy.

VII.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť po podpise zmluvných strán a účinnosť od prvého dňa nájmu uvedeného v tejto zmluve.
2. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať iba na základe písomných dodatkov k nej podpísaných zmluvnými stranami.
3. Pre veci konkrétne neuvedené v tejto zmluve platia príslušné ustanovenia zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka ako aj iných príslušných predpisov.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že zneniu tejto zmluvy rozumejú a pretože je prejavom ich slobodnej vôle na znak súhlasu ju podpisujú.
5. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch a každá zo zmluvných strán dostane jeden rovnopis.

V Bratislave dňa 2.1.2017

CTPark Bratislava, spol. s r.o.
Prenajímateľ

Bratislavské bábkovo divadlo
Nájomca

Prílohy: pôdorys Priestorov