

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 3 / 2019

Zmluvné strany

Názov	Divadlo Jána Palárika v Trnave
so sídlom	Trojičné námestie 2, 917 01 Trnava
IČO	0022681
DIČ	2021133609
Bank. spoj.	Štátna pokladnica
Číslo účtu	SK72 8180 0000 0070 0049 7418
zastúpenie	Mgr.art. Zuzana Šajgalíková, riaditeľka

(ďalej len prenajímateľ)

a

Názov	PERICLASS, s.r.o.
so sídlom	Miletičova 550/1, 821 08 Bratislava
IČO	50 767 798
DIČ	21 2047 4906
bank. spoj.	Tatra banka, a.s.
číslo účtu	SK74 1100 0000 0029 4003 6774
zastúpenie (konateľ)	Mgr. Jozef Adam
zapísaná v Živnostenskom registri Okresného úradu Bratislava, číslo:	110-255313

(ďalej len nájomca)

uzatvorili v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov nasledovnú zmluvu o nájme nebytových priestorov:

Článok 1

Predmet a účel nájmu

(01) Na základe zriaďovacej listiny, vystavenej zriaďovateľom – Trnavským samosprávnym krajom (ďalej len „zriaďovateľ“) dňa 1.4.2002 ako vlastníkom majetku, má prenajímateľ v správe nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v katastrálnom území Trnava, zapísanú v Liste vlastníctva č 3285 ako budova súp. č. 139 na parcele č. 760. Nehnuteľnosť je umiestnená na Trojičnom namesti č. 2, PSČ 917 00 v Trnave. V zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Trnavského samosprávneho kraja je prenajímateľ (ako správca majetku zriaďovateľa) po súhlase zriaďovateľa oprávnený prenechať do nájmu majetok, ktorý má v správe, tretej osobe.

- (02) V súlade s vyššie uvedeným prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory na prvom nadzemnom podlaží v objekte, špecifikovanom v odstavci (01) tohto článku, o celkovej rozlohe 11,68 m² (ďalej len „predmet nájmu“) za účelom prevádzkovania bufetu.
- (03) Účelom prenájmu je prevádzka bufetu, ktorý sa má stať vyhľadávaným miestom mesta Trnava a trnavského regiónu, dopĺňajúcim ponuku služieb poskytovaných Divadlom Jána Palárika. Svojou atmosférou má zodpovedať výsadnému postaveniu divadla v histórii a kultúrnej identite mesta a zároveň moderných spôsobom napĺňať očakávania súčasného spotrebiteľa. Prenajímateľ požaduje, aby nájomca zohľadňoval pri výbere dodávateľov požiadavku prezentovať ponuku lokálnych gastro-producentov, teda dodávateľov z Trnavy a trnavského regiónu.
- (04) Predmet nájmu pozostáva z priestorov bufetu v rozlohe 5,8 m² a skladových priestorov v rozlohe 5,88 m². Predmet nájmu je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, s elektrickou prípojkou, je vybavený príslušným elektrickým rozvodom. Predmet nájmu netvorí samostatný celok so samostatným vchodom z ulice.
- (05) Vnútročné zariadenie predmetu nájmu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Týmto prenajímateľ dáva výslovný súhlas nájomcovi na zriadenie bezpečnostných systémov k zaisteniu ochrany predmetu nájmu, pričom nesmie byť obmedzený chod divadla.
- (06) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom prevádzkovania bufetu, t.j. vykonávania jeho podnikateľských činností – „Kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)“, „Pohostinská činnosť a výroba hotových jedál určených na priamu spotrebu mimo prevádzkových priestorov“, (ďalej len účel nájmu). Výpis z obchodného registra a/alebo kópia živnostenského listu nájomcu sú prílohami tejto nájomnej zmluvy a tvoria jej neoddeliteľnú súčasť. V prípade zmeny údajov v týchto dokumentoch je nájomca povinný bezodkladne o tom informovať prenajímateľa.
- (07) Nájomca v rozsahu tejto zmluvy preberá predmet nájmu do užívania a zaväzuje sa ho užívať v súlade s dohodnutým účelom nájmu. Pri užívaní prenajatého priestoru nesmie nájomca akokoľvek obmedziť činnosti vykonávané prenajímateľom, nesmie ohroziť zamestnancov prenajímateľa a obmedziť chod divadla v zmysle hlavného a pracovného programu (skúšky inscenácií, dopoludňajšie a večerné predstavenia a ďalšie aktivity a podujatia).

Článok 2 Doba nájmu

- (01) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 1.2.2019 do 31.12.2021
- (02) Podmienky nájmu v prvých dvoch mesiacoch trvania doby nájmu, t.j. v období od 1.2.2019 do 31.03.2019, upravujú prechodné ustanovenia tejto zmluvy (viď článok 8).

Článok 3 Cena nájmu

- (01) Nájomné za nebytové priestory s príslušenstvom je zmluvnými stranami dohodnuté v sume 123,29 EUR/1m² ročne. Nájomné za celý predmet nájmu 11,68 m² je v sume 1 440,00 EUR ročne (výpočet 123,29 EUR x 11,68 m²). Výška nájomného za 1 mesiac je v sume 120,00 EUR (výpočet 1 440 EUR/12 mesiacov)
- (02) Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – cena za služby, konkrétne úhrady za spotrebu elektrickej energie, spotrebu plynu, vodné a stočné, teplo, odvoz komunálneho odpadu, daň z nehnuteľnosti, odpisy sú vo výške 468,37 EUR ročne, vypočítané podľa Prílohy č. 1 k tejto zmluve. Výška ceny za služby mesačne je 39,03 EUR. Ak v priebehu nájmu pride k zvýšeniu týchto cien za služby, dodatkom k zmluve sa upraví jednotlivé sadzby k danému dátumu, s čím nájomca súhlasí.
- (03) Cena nájmu za celý predmet nájmu je v sume 1 908,00 EUR ročne a je súčtom nájomného určeného podľa ods. (1) a ceny za služby podľa ods. (2) tohto článku. Cena nájmu za mesiac je **159,00 EUR**.

Článok 4 Splatnosť nájomného a spôsob platenia

- (01) Úhrada ceny nájmu na obdobie prvého mesiaca nájmu, t.j. na obdobie od 1.2.2019 do 28.2.2019 v čiastke 159,00 EUR je splatná k poslednému dňu tohto mesiaca. Faktúru za toto obdobie nájmu vystaví prenajímateľ nájomcovi 14 dní pred dátumom jej splatnosti.
- (02) Úhrady cien nájmu na obdobie každého ďalšieho mesiaca v čiastke **159,00 EUR** sú splatné vždy k 1. dňu príslušného mesiaca nájmu, k čomu prenajímateľ vystaví na nájomcu faktúru najneskôr do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca.
- (03) Úhrady cien nájmu bude uskutočňovať nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa v peňažnom ústave uvedenom v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúr vystavovaných prenajímateľom. Nakoľko prenajímateľ nie je platiteľom DPH, ceny nájmu budú fakturované bez DPH.

Článok 5 Vzájomné práva a povinnosti

PREDMET NÁJMU – ODOVZDANIE, VZHĽAD, ÚPRAVY, ÚDRŽBA

- (01) Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu podľa článku 1. tejto zmluvy v stave spôsobilom na obvyklé užívanie ku dňu 1.2.2019, o čom sa vyhotoví zápis o odovzdaní a prevzatí.
- (02) Nájomca je povinný (v súlade s vyššie uvedeným) uviesť predmet nájmu na svoje náklady do vizuálnej podoby, ktorá zodpovedá zadaniu obchodnej

verejnej súťaže a podlieha vzájomnej dohode s prenajímateľom a jeho súhlasu, a to najneskôr do dvoch mesiacov od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

- (03) Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v zodpovedajúcom prevádzky schopnom stave a používať ho výhradne na účel nájmu dohodnutý v článku 1., ods. (5) tejto nájomnej zmluvy, okrem opráv a údržby, ktoré je v zmysle zákona povinný zabezpečovať prenajímateľ. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv a udržiavacích prác.
- (04) Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
- (05) Vnútorne stavebné úpravy na predmete nájmu, ktoré podliehajú stavebnému povoleniu, je nájomca oprávnený vykonať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa a zriaďovateľa prenajímateľa (vlastníka objektu, t. j. Trnavského samosprávneho kraja). Takéto úpravy bude nájomca vykonávať na vlastné náklady. Ak týmito úpravami dôjde k technickému zhodnoteniu objektu, ktorého sa týka predmet nájmu, bude o tomto technickom zhodnotení spísaná samostatná zmluva. V nej sa stanoví, ako sa bude postupovať s odpisovaním tohto technického zhodnotenia a ako budú upravené finančné vzťahy zmluvných strán pri skončení nájomného vzťahu (napr. zápočet zostatkovej hodnoty technického zhodnotenia s cenou nájmu a pod.). V prípade tohto stavu je zmluvný vzťah medzi prenajímateľom a nájomcom podmienený súhlasom zriaďovateľa prenajímateľa, t. j. Trnavským samosprávnym krajom.
- (06) Drobné opravy a údržbu predmetu nájmu je povinný zabezpečovať nájomca na vlastné náklady. Pod pojmom drobné opravy a údržba sa rozumejú opravy jednotlivito v čiastke do 1000 €.
- (07) Poistenie vlastného vnútorného zariadenia (proti krádeži, živelným pohromám, zatopeniu atď.) si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené odcudzením majetku nájomcu a jeho poškodením nepredvídanými udalosťami a živelnou pohromou (požiar, povodeň, poškodenie majetku z dôvodu prasknutia potrubia vody a kanalizácie, požiaru atď.)
- (08) Od účinnosti tejto zmluvy preberá nájomca na seba povinnosti vyplývajúce z predpisov o protipožiarinej ochrane, vrátane vecí vnesených a uložených, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu. V prípade spôsobenej škody nájomcom na majetku prenajímateľa nedodržaním uvedených predpisov, resp. úmyselným a neúmyselným konaním, nájomca berie na seba povinnosť uhradiť spôsobenú škodu.
- (09) Nájomca je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť dať do podnájmu tretej osobe len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a aj zriaďovateľa prenajímateľa, t.j. po súhlase Trnavského samosprávneho kraja.

- (10) Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi na požiadanie všetky technické údaje týkajúce sa predmetu nájmu, vrátane technickej dokumentácie a revízných správ plynovej kotolne a elektroinštalácie, a zaväzuje sa tiež k potrebnej súčinnosti pri zabezpečovaní médií a ostatných služieb spojených s predmetom nájmu.
- (11) Daň z nehnuteľnosti za objekt, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, hradí prenajímateľ. Prenajímateľ zakalkuluje zodpovedajúcu časť do priamych nákladov, t. j. pomerná časť dane je súčasťou ceny nájmu.

PREVÁDZKA BUFETU A ČINNOSŤ DIVADLA

- (12) Nakoľko prevádzka bufetu úzko súvisí s činnosťou divadla, prenajímateľ je povinný informovať nájomcu o programe divadla v zmysle hlavného i pracovného programu najneskôr 3 týždne pred začiatkom nasledujúceho mesiaca.
- (13) Nájomca je povinný zabezpečiť plnohodnotnú prevádzku bufetu aj nad rámec otváracích hodín počas mimoriadnych udalostí organizovaných divadlom, ako sú napríklad premiéry divadelných inscenácií, koncerty, galavečery, plesy, dni otvorených dverí a ďalšie udalosti. Prenajímateľ je povinný informovať nájomcu o takýchto udalostiach písomnou (elektronickou) alebo ústnou formou najneskôr 3 týždne pred ich konaním a prevádzku bufetu pri takejto mimoriadnej udalosti vopred konzultovať s nájomcom.
- (14) Nájomca je povinný byť prenajímateľovi súčinný pri organizovaní aktivít nad rámec divadelného programu (napr. besedy s divákmi, literárne popoludnia / večery, komorné koncerty a ďalšie) a upraviť režim prevádzky bufetu na základe vzájomnej dohody napr. uzatvorením bufetu pre uzavretú spoločnosť, skrátením / predĺžením otváracích hodín, zabezpečením špeciálneho sortimentu a pod.
- (15) Prenajímateľ a nájomca sa zaväzujú k sústavnej vzájomnej informovanosti a k poskytovaniu vzájomnej súčinnosti pri zladzovaní aktivít divadla s prevádzkou a ponukou bufetu tak, aby jedna druhú neobmedzovali.
- (16) Nájomca sa zaväzuje vytvoriť pre zamestnancov divadla ponuku, ktorá im umožní konzumovať produkty bufetu za zvýhodnených podmienok, konkrétne 10 % zľavu z ceny účtu a ďalšie benefity po dohode s prenajímateľom.
- (17) Nájomca sa zaväzuje vytvárať podmienky na to, aby nebola činnosť divadla prevádzkou bufetu žiadnym spôsobom narušená, t.j. počas skúšok a predstavení (v dopoludňajších i vo večerných hodinách) kontrolovať mieru hluku v priestoroch bufetu a podľa potreby ju korigovať usmerňovaním návštevníkov.
- (18) Prenajímateľ sa zaväzuje vykonať adekvátne bezpečnostné opatrenia na to, aby nedochádzalo k neželanému pohybu návštevníkov bufetu v priestoroch zázemia divadla mimo hlavného foyer (ako napr. zamykanie a pravidelná kontrola dverí vedúcich do divadelných sál a administratívnych priestorov,

inštalácia mobilných zábran, kamerového systému a pod). Nájomca sa zaväzuje v rámci svojich možností monitorovať pohyb svojich návštevníkov a upozorňovať ich na zákaz pohybu v zázemí divadla.

OTVÁRACIE HODINY

- (19) Nájomca je povinný prevádzkovať bufet celoročne v nasledovnom režime otváracích hodín:

PO-PI	09.00 hod – 22.00 hod
SO-NE	15.00 hod – 22.00 hod

Otváracie hodiny počas štátnych sviatkov a letných prázdnin (vrátane prevádzky letnej terasy) budú upravené v predstihu po vzájomnej dohode prenajímateľa a nájomcu.

Pokiaľ večerné divadelné predstavenie presiahne čas otváracích hodín, nájomca povinný predĺžiť otváracie hodiny do času zodpovedajúcemu 30 minútam po skončení večerného predstavenia. Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcovi dĺžku trvania jednotlivých inscenácií, ktoré má na repertoári. Za nepredvídateľné predĺženie trvania predstavenia z titulu vis major prenajímateľ nezodpovedá.

Pokiaľ dopoludňajšie divadelné predstavenie cez víkend začína skôr ako o 15.00 hod, nájomca je povinný rozšíriť otváracie hodiny na čas zodpovedajúci 30 minútam pred začiatkom dopoludňajšieho predstavenia a 30 minút po jeho skončení.

Článok 6

Osobitné dojednania

- (01) Názov bufetu bude určený po vzájomnej dohode nájomcu a prenajímateľa a podlieha súhlasu prenajímateľa.
- (02) Umiestnenie názvu bufetu na objekte a v objekte, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, podlieha vzájomnej dohode prenajímateľa a nájomcu, a to tak, aby to zodpovedalo charakteru budovy a legislatíve mesta a aby súčasne nedošlo k narušeniu umiestneného názvu prenajímateľa.

Článok 7

Skončenie nájmu

- (01) Nájomný vzťah zaniká:

- a) uplynutím dojednanej doby nájmu
- b) vzájomnou dohodou
- c) zánikom nájomcu alebo prenajímateľa
- d) vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ods.(02) tohto článku
- e) vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu podľa ods.(03) tohto článku.

(02) **Prenajímateľ môže vypovedať** písomne túto zmluvu o nájme nebytových priestorov uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak

- a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou
- b) nájomca o viac ako mesiac mešká s úhradou ceny nájmu v zmysle článku 4
- c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok
- d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby, t. j. objektu, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, alebo bolo rozhodnuté o zmenách stavby, čo bráni užívaniu predmetu nájmu
- e) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu zriaďovateľa prenájomateľa
- f) v období trvania prvých 3 mesiacov od uplynutia doby určenej na uvedenie bufetu do plnej prevádzky, t.j. od 1.4.2019 do 30.6.2019, nájomca do 30 dní od písomného upozornenia prenájomateľa neodstráni nedostatky v koncepte bufetu tak ako ho predložil do obchodnej verejnej súťaže.

(03) **Nájomca môže vypovedať** písomne túto zmluvu o nájme nebytových priestorov uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak

- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal
- b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie
- c) prenájomateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z článku 5.

(04) Výpovedná lehota je 2 mesiace, pričom začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.

(05) Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenájomateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok 8 Prechodné ustanovenia

(01) V prvých dvoch mesiacoch trvania doby nájmu, t.j. od 1.2.2019 do 31.3.2019, netrvá prenájomateľ na prevádzke bufetu v plnom režime otváracích hodín. Nájomca je však povinný zabezpečiť, aby bol bufet v plnohodnotnej prevádzke 1 hodinu pred začiatkom a 30 minút po skončení večerného predstavenia a 30 minút pred začiatkom a 30 minút po skončení dopoludňajšieho predstavenia a tiež pri všetkých veľkých akciách organizovaných divadlom. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi hlavný i pracovný program divadla na mesiace február a marec 2019 najneskôr ku dňu podpisu tejto zmluvy.

(02) Dňa 31.1.2019 bude priestory bufetu pred, počas a po večernom predstavení užívať predchádzajúci nájomca. Nový nájomca sa zaväzuje predchádzajúcemu nájomcovi umožniť v nasledujúcich dňoch vypratanie priestorov. Prenajímateľ sa zaväzuje byť súčinný pri dohadovaní podmienok vypratania a paralelného sprevádzkovania priestorov novým nájomcom.

(03)

Nájomca je prevádzky schopný až po získaní súhlasu príslušných orgánov s uvedením prevádzky do činnosti.

Článok 9

Záverečné ustanovenia

- (01) Zmluvné strany sa zaväzujú poskytovať si navzájom potrebnú súčinnosť pre nadobudnutie účinnosti tejto zmluvy a pre jej bezproblémové obojstranné plnenie. Prípadné spory, ktoré by mohli vzniknúť z plnenia tejto zmluvy, budú prednostne riešené dohodou zmluvných strán.
- (02) Vzťahy zmluvných strán neupravené touto nájomnou zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákoník v znení neskorších predpisov.
- (03) Prílohami tejto zmluvy sú:
 - 1) fotokópia Výpisu z obchodného registra najomcu
 - 2) fotokópia Živnostenského listu
 - 3) kalkulačný list výpočtu nákladov na predmet nájmu
- (04) Zmeny a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzavretého na základe vzájomnej dohody zmluvných strán a v súlade s príslušnými právnymi predpismi.
- (05) Zmluva nadobúda platnosť po podpise obidvomi zmluvnými stranami a súhlase predsedu Trnavského samosprávneho kraja a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám.
- (06) Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých po dvoch obdrží každá zo zmluvných strán a jeden rovnopis obdrží zriaďovateľ prenajímateľa – Trnavský samosprávny kraj.

V Trnave dňa _____

Mgr. art. Zuzana Šajgalíková
Riaditeľka Divadla Jána Palárika v Trnave

Mgr. Jozef Adam
konateľ PERICLASS s.r.o.

Príloha č. 1

1. Nájomné:

Bufet s prísľušenstvom (skladové a sociálne priestory):

$\text{nájom za m}^2 = 123,29 \text{ EUR/m}^2/\text{rok} \times 11,68 \text{ m}^2 = 1\,440,00 \text{ EUR/rok}$

$1\,440,00 \text{ EUR}/12 \text{ mesiacov} = 120 \text{ EUR za 1 mesiac}$

2. Výpočet ceny za služby na rok 2019:

Kalkulácia energií:	EUR
teplo	31 000,00
elektrina	22 000,00
vodné, stočné	2 700,00
plyn	1 650,00
daň z nehnuteľnosti	381,00
komunálny odpad	1 735,00
odpisy	21 971,00
spolu za rok	81 437,00

$81\,437,00 \text{ EUR}/2031 \text{ m}^2 = 40,10 \text{ EUR/m}^2/\text{rok}$

$40,10 \text{ EUR/m}^2/\text{rok} \times 11,68 \text{ m}^2 = 468,37 \text{ EUR/rok}$

$468,37 \text{ EUR}/12 \text{ mesiacov} = 39,03 \text{ EUR za 1 mesiac}$

3. **Spolu nájom a služby :** $1\,440,00 \text{ EUR} + 468,37 \text{ EUR} = 1\,908,37 \text{ EUR/rok}$

$1\,908,37 \text{ EUR} = 1\,908,00 \text{ EUR}/12 \text{ mesiacov} = 159,00 \text{ EUR za 1 mesiac}$

Cena za predmet nájmu SPOLU:	1 908,00 EUR/rok 159,00 EUR/mesačne
-------------------------------------	--