

**Zmluva o nájme nebytových priestorov****- objekt Kultúrny dom Kopánka, Ľudová 14, Trnava**

uzatvorená podľa ustanovení § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „Občiansky zákonník“)

(ďalej len ako „Zmluva“)

**Čl. I. Zmluvné strany**

**Prenajímateľ:** **Zaži v Trnave – Mestské kultúrne stredisko**

Sídlo: Hlavná 1, 917 71 Trnava, Slovenská republika

IČO: 53740408

DIČ: 2121478887

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s.

IBAN: SK31 5600 0000 0074 5580 2001

Štatutárny zástupca: Mgr. Peter Cagala, riaditeľ

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

**Nájomca:** Divadlo Jána Palárika v Trnave

Sídlo: Trojičné námestie 2, 917 01 Trnava

IČO: 00228681

DIČ: 2021133609

Štatutárny zástupca: Mgr. art. Zuzana Hekel

(ďalej len „nájomca“)

**Čl. II. Predmet a účel nájmu, predmet zmluvy**

1. Prenajímateľ je prevádzkovateľom a správcom nehnuteľností tvoriacich objekt Kultúrny dom Kopánka, Ľudová 14, 917 01 Trnava, ktorá sa nachádza v Slovenskej republike, v meste Trnava, v katastrálnom území Trnava, zapísanej na liste vlastníctva č. 13890 ako stavba – kultúrny dom, so súpisným číslom 1472 postavený na pozemku C-KN parc. číslo 4772/5 o výmere 826 m<sup>2</sup> (ďalej súhrnne len ako „Kultúrny dom“), ktorej vlastníkom je Mesto Trnava.
2. Predmetom nájmu podľa Zmluvy sú nebytové priestory v Kultúrnom dome opísané v prílohe č. 1 k tejto Zmluve (ďalej len „Predmet nájmu“).
3. Nájomca je na základe Zmluvy oprávnený užívať Predmet nájmu iba za účelom opísaným v prílohe č. 1 k tejto Zmluve.
4. Prenajímateľ týmto prenajíma nájomcovi Predmet nájmu na dobu nájmu uvedenú v článku III. Zmluvy a nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi nájomné vo výške stanovenej v článku IV. Zmluvy a za podmienok stanovených Zmluvou.
5. Nájomca vyhlasuje a potvrdzuje, že sa pred uzatvorením Zmluvy oboznámil s technickým stavom Predmetu nájmu a preberá ho v stave, ktorý zodpovedá účelu nájmu.

**Čl. III. Doba nájmu**

1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú **do dňa 31.03.2027**, pričom zmluvné strany sa dohodli, že presné dni a časy využívania Predmetu nájmu si dohodli v súlade s Rezervačným formulárom prenajímateľa, nachádzajúcim sa na webstránke [www.hudobnefitko.sk](http://www.hudobnefitko.sk). Zmluvné strany sa dohodli, že užívanie Predmetu nájmu je možné denne v čase medzi 08,00 a 22,00 hod.
2. Nájom sa po skončení doby nájmu neobnovuje. Zmluvný vzťah zaniká uplynutím dojednanej doby.

**Čl. IV. Nájomné**

1. Nájomné v zmysle tejto Zmluvy je zložené z (a) registračného poplatku, ktorý je opísaný v bode 2 tohto článku Zmluvy a (b) nájomného uhradeného nad rozsah registračného poplatku, ktoré je opísané v bode 3 tohto článku Zmluvy. Súčasťou nájomného v zmysle tejto Zmluvy sú nasledovné služby: spotreba elektrickej energie, hnutelný majetok – hudobné nástroje s príslušenstvom opísané v prílohe č. 1 k tejto Zmluve.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca uhradí najneskôr ku dňu podpisu tejto Zmluvy nájomné v rozsahu **registračný poplatok vo výške 30 EUR** v zmysle Cenníka platného pre objekt Kultúrneho domu, ktorý tvorí prílohu č. 2 k tejto Zmluve (ďalej aj ako „Cenník“). Registračný poplatok vo výške 30 EUR slúži ako dobitý kredit v zmysle Rezervačného formulára opísaného v článku III. bod 1 Zmluvy a znižuje sa s ohľadom na užívanie Predmetu nájmu (záväzná objednávka Predmetu nájmu v systéme Rezervačného formulára opísaného v článku III. bod 1 Zmluvy).
3. Nájomné uhradené nad rozsah registračného poplatku má formu dobíjacieho kreditu a znižuje sa s ohľadom na užívanie Predmetu nájmu (záväzná objednávka Predmetu nájmu v systéme Rezervačného formulára opísaného v článku III. bod 1 Zmluvy).
4. Nájomca berie na vedomie, že:
  - a) registračný poplatok vo výške 30 EUR v zmysle tohto článku zmluvy slúži na pokrytie nákladov prenajímateľa spojených s uzatvorením tejto Zmluvy a tento poplatok sa nájomcovi nevracia a to ani po skončení doby nájmu a nie je prenosný do ďalšieho obdobia, pričom nájomca je oprávnený využívať tento poplatok vo forme kreditov v Rezervačnom formulári opísanom v článku III. bod 1 Zmluvy;
  - b) v prípade skončenia doby nájmu pred využitím celej sumy uhradeného nájomného **nad rozsah uhradeného registračného poplatku vo výške 30 EUR** sa toto nájomné vráti nájomcovi, ak oň písomne požiada alebo sa mu stane časťou

nájomného v ďalšom období nájmu, v prípade podpisu novej zmluvy o nájme nebytových priestorov v objekte KD Kopánka (povinnosť uhradiť minimálnu výšku registračného poplatku do sumy stanovenej Cenníkom nie je týmto ustanovením dotknutá).

5. Všetky platby podľa Zmluvy uhradí nájomca podľa pokynov prenajímateľa uvedených v Rezervačnom formulári opísanom v článku III. bod 1 Zmluvy.

6. Nájomné je splatné na základe ustanovení tejto Zmluvy. Za deň zaplatenia sa považuje deň pripísania peňažných prostriedkov do osobného účtu nájomcu vedeného v Rezervačnom formulári v zmysle článku III bod 1 Zmluvy.

7. Zmluvné strany sa dohodli, že rezervovaný termín v zmysle Rezervačného formulára opísaného v článku III. bod 1 Zmluvy je možné meniť/zrušiť najneskôr do 22,00 hod. v dni, ktorý predchádza dňu dojednaného užívania Predmetu nájmu. V prípade nedodržania postupu upraveného v prvej vete tohto bodu a článku Zmluvy je prenajímateľ oprávnený účtovať užívanie Predmetu nájmu v zmysle tejto Zmluvy.

#### Čl. V. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah sa skončí buď uplynutím doby nájmu podľa článku III. bod 1 Zmluvy alebo pred uplynutím dojednanej doby nájmu a to buď:

- a) odstúpením od Zmluvy alebo
- b) výpoveďou bez udania dôvodu alebo
- c) dohodou zmluvných strán.

2. Prenajímateľ je oprávnený od Zmluvy odstúpiť, ak nájomca:

- a) užíva alebo preukázateľne chce Predmet nájmu užívať na iný, ako dohodnutý účel,
- b) užíva alebo preukázateľne chce Predmet nájmu užívať v rozpore s dobrými mravmi,
- c) porušil svoju povinnosť dohodnutú v Zmluve,
- d) napriek výstrahe užíva alebo preukázateľne chce Predmet nájmu užívať takým spôsobom, ktorým by vznikla prenajímateľovi škoda;
- e) neuhradil nájomné v zmysle článku IV. Zmluvy najneskôr ku dňu podpisu tejto Zmluvy.

3. Účinky odstúpenia od Zmluvy alebo výpovede nastávajú bezodkladne, doručením ústneho alebo písomného oznámenia o odstúpení od Zmluvy alebo výpovede druhej zmluvnej strane.

#### Čl. VI. Podmienky nájmu

1. Nájomca je oprávnený prevziať Predmet nájmu najskôr v dátume a čase stanovenom v článku III. bod 1 Zmluvy, po splnení podmienky úhrady nájomného uvedeného v článku IV. bod 2 tejto Zmluvy, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodli inak. Súčasťou prevzatia podľa prvej vety tohto bodu článku Zmluvy je preberací protokol k odovzdaniu čipu, ktorý slúži na vstup do Predmetu nájmu. V prípade straty alebo neodovzdania čipu je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 30 EUR, najneskôr ku dňu skončenia tejto Zmluvy.

2. Nájomca je povinný:

- a) dodržiavať túto Zmluvu a všeobecne záväzné právne predpisy Slovenskej republiky, ktoré sú v danom čase účinné;
- b) využiť Predmet nájmu výhradne na účel dohodnutý v článku II. Zmluvy. Nájomca nesmie v Predmete nájmu vykonávať akúkoľvek inú činnosť, než ustanovuje táto Zmluva;
- c) nepretržite počas doby nájmu udržiavať Predmet nájmu a jeho príslušenstvo v čistote a po skončení využívania Predmetu nájmu ho uviesť do pôvodného stavu. Pôvodným stavom sa pre účely tejto Zmluvy pokladá najmä, no nie výhradne – vrátene hudobných nástrojov a príslušenstva (kabeláž, stojany, stoličky a pod.) na pôvodné miesto, uzavretie okien a dverí. Nájomca zodpovedá za užívanie Predmetu nájmu v súlade s predpismi o bezpečnosti práce, o ochrane zdravia, predpismi hygieny a znáša všetky škody, ktoré vznikli porušením týchto povinností;
- d) v prípade, ak sa na Predmete nájmu nenachádza žiadna zodpovedná osoba, pred opustením Predmetu nájmu uzavrieť Predmet nájmu, zabezpečiť veci proti odcudzeniu a zabezpečiť vypnutie všetkých elektrických zariadení a ostatných zariadení. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za odcudzenie akýchkoľvek vecí z Predmetu nájmu;
- e) dodržiavať v Predmete nájmu všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a súvisiacich predpisov v znení neskorších predpisov a znáša všetky škody, ktoré vznikli porušením týchto povinností;
- f) používať všetky zariadenia v Predmete nájmu vo vlastníctve nájomcu v súlade s právnymi predpismi, najmä v prípade, ak sú pripojené na elektrickú sieť alebo plyn. V takomto prípade, je nájomca povinný mať k dispozícii vždy platné revízne správy potvrdené príslušným revíznym technikom. Nájomca znáša všetky škody, ktoré vznikli porušením týchto povinností;
- g) zaobchádzať s majetkom prenajímateľa tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu. Počas doby nájmu nájomca v plnej miere zodpovedá za škody vzniknuté na majetku prenajímateľa. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi všetky škody vzniknuté na Predmete nájmu, ktoré vznikli prenajímateľovi počas doby nájmu. Nájomca je tiež povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potreby opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá neplnením týchto povinností vznikla;
- h) dodržiavať a zabezpečiť v Predmete nájmu zákaz fajčenia (platí aj pre obdobné formy ako vodné fajky a pod.);
- i) zdržať sa všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval Prenajímateľa alebo čím by vážne ohrozoval výkon jeho práv a práva tretích osôb (napríklad nesmie nad mieru primeranú pomerom obťažovať hlukom, prachom, popolčekom, dymom, plynmi, parami, pachmi, pevnými a tekutými odpadmi, svetlom, tienením a vibráciami). Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že užívanie Predmetu nájmu je možné počas produkcie hudby výhradne so zatvorenými oknami a dverami. Vetranie Predmetu nájmu je možné mimo produkcie hudby;
- j) zdržať sa pri užívaní Predmetu nájmu konania v rozpore s dobrými mravmi;
- k) oboznámiť svojich pracovníkov (zamestnancov i zmluvných partnerov), prípadne iné osoby nachádzajúce sa na Predmete nájmu, so všetkými povinnosťami vyplývajúcimi zo Zmluvy a zabezpečiť ich dodržiavanie. Za ich plnenie zodpovedá výlučne nájomca, a to aj v prípade, ak k ich porušeniu príde zo strany zamestnancov, prípadne iných osôb zdržiavajúcich sa na Predmete nájmu z titulu odvodeného od oprávnenia nájomcu;
- l) v prípade porušenia zmluvných povinností vyplývajúcich mu zo Zmluvy zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100 EUR za každé porušenie zmluvnej povinnosti samostatne. Zmluvnú pokutu je nájomca povinný uhradiť v lehote stanovenej v písomnej výzve na zaplatenie zmluvnej pokuty.

3. Nájomca berie na vedomie, že:
  - a) prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu, kedykoľvek, za účelom vykonania kontroly alebo opráv;
  - b) priestor Kultúrneho domu a Predmetu nájmu je snímaný kamerovým systémom, za účelom dodržiavania poriadku a z dôvodu ochrany majetku prenajímateľa.
4. Nájomca nesmie užívať iné priestranstvo ako je Predmet nájmu (s výnimkou prechodu na Predmet nájmu), a to ani na účely odkladania tovaru alebo materiálu, pokiaľ nie je medzi stranami dohodnuté inak.
5. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo iného užívania alebo inej dispozície tretej osobe alebo vykonávať stavebné úpravy alebo zásahy do Predmetu nájmu.

#### Čl. VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle [www.crz.gov.sk](http://www.crz.gov.sk). Zmluvné strany sa podpísaním Zmluvy zaväzujú k jej plneniu vo všetkých bodoch.
2. Zmluvu je možné meniť iba písomnou formou, na základe vzájomnej dohody, pričom návrh na zmenu môže podať každá zo zmluvných strán.
3. Zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, z ktorých 2 vyhotovenia obdrží prenajímateľ a 1 vyhotovenie obdrží nájomca.
4. V prípade, že niektoré z ustanovení Zmluvy je neplatné alebo neúčinné, alebo sa takým stane po uzavretí Zmluvy, neovplyvní to platnosť ostatných ustanovení Zmluvy.
5. Zmluvné strany týmto prehlasujú a potvrdzujú, že Zmluva vyjadruje ich skutočnú a slobodnú vôľu a ich zmluvná vôľnosť nie je obmedzená, na znak čoho ju vlastnoručne podpisujú.
6. Vzťahy súvisiace s touto Zmluvou, ktoré ňou nie sú upravené, sa budú riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
7. Zmluva zverejnená dňa

V Trnave dňa

V. C.

Mgr. Peter Cagala,

za prenajímateľa

V. C.

Divadlo Jána Palárika v Trnave

Mgr. art. Zuzana Hekel,

za nájomcu