

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 18 / 2022

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 Hekel - riaditeľka

(ďalej len prenajímateľ)

a

Názov	Synagoga, s.r.o.
so sídlom	Haulíkova 3, 917 01 Trnava
IČO	53783212
DIČ	2121491878
IČ DPH	SK2121491878
Bank. spoj.	Tatrabanka
Číslo účtu	SK80 1100 0000 0029 4310 3709
zastúpenie	PhDr. Šimon Štefunko - konateľ
zapísaná spoločnosť	Obchodný register Okresného súdu Trnava, oddiel: Sro, vložka č. 49219/T

(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

1. 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 námestí 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.
2. V súlade s vyššie uvedeným prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu časť nebytových priestorov na prvom nadzemnom podlaží v objekte, špecifikovanom v odstavci 1 tohto článku, o celkovej rozlohe 215,18 m² (ďalej len „predmet nájmu“) za účelom prevádzkovania divadelnej kaviarne.
3. Účelom nájmu je prevádzka divadelnej kaviarne, ktorá 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.

4. Predmet nájmu pozostáva z obchodných priestorov o rozlohe 92,67 m² (barový pult, skladové priestory, priestorov pre sedenie návštevníkov) a spoločných priestorov o rozlohe 122,51 m² (foyer, sociálne zariadenia, schodisko, chodba). Predmetný priestor je rozhodnutím príslušného stavebného úradu – mesta Trnava zo dňa 11.11.2019 účelovo využiteľný ako priestor divadelnej kaviarne. Predmet nájmu je vykurovaný, s dodávkou pitnej vody, odkanalizovaný, s elektrickou prípojkou a príslušným elektrickým rozvodom. Predmet nájmu netvorí samostatný celok so samostatným vchodom z ulice.
5. Vnútorne zariadenie predmetu nájmu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Týmto prenájomca dáva výslovný súhlas nájomcovi na zriadenie bezpečnostných systémov k zaisteniu ochrany predmetu nájmu, pričom nesmie byť obmedzený chod divadla.

Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom vykonávania jeho podnikateľskej činnosti – prevádzkovanie divadelnej kaviarne (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 prenájomca.

6. 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 prenájomcom, nesmie ohroziť zamestnancov prenájomca 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

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do 31.12.2026, pričom doba nájmu sa automaticky predĺži o 6 mesiacov, ak najneskôr 10 dní pred uplynutím dohodnutej doby nájmu prenájomca neuzatvorí nájomnú zmluvu na predmet nájmu s novým nájomcom a súčasne písomne oznámi nájomcovi, že má o takéto predĺženie záujem. Nájomnú zmluvu možno týmto spôsobom predĺžiť i opakovane, najviac však v súhrne o 3 roky.

Článok 3 Cena nájmu

1. Nájomné za predmet nájmu je zmluvnými stranami dohodnuté v sume 1 000,00 EUR/mesiac.
2. Náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu – cena za služby, konkrétne úhrady za spotrebu elektrickej energie, , vodné a stočné, teplo, odvoz komunálneho odpadu, odpisy sú vo výške 517,50 EUR/mesiac, vypočítané podľa Prílohy č. 3 k tejto zmluve. Ak v priebehu nájmu príde k zvýšeniu týchto cien za služby, dodatkom k zmluve sa upravujú jednotlivé sadzby k danému dátumu, s čím nájomca súhlasí.
3. Cena nájmu za celý predmet nájmu je v sume 1 517,50 EUR mesačne a je súčtom nájomného určeného podľa ods. (1) a ceny za služby podľa ods. (2) tohto článku.

Článok 4

Splatnosť nájomného a spôsob platenia

1. Úhrady cien nájmu za obdobie každého mesiaca v celkovej sume **1 517,50 EUR** sú splatné vždy k 1. dňu príslušného mesiaca nájmu, k čomu prenajímateľ vystaví na nájomcu faktúru najneskôr do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca.
2. 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. Prenajímateľ nie je platiteľom DPH.

Článok 5

Vzájomné práva a povinnosti

PREDMET NÁJMU – ODOVZDANIE, VZHĽAD, ÚPRAVY, ÚDRŽBA

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu podľa článku 1. tejto zmluvy v stave spôsobilom na obvyklé užívanie ku dňu nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, o čom sa vyhotoví zápis o odovzdaní a prevzatí.
2. Nájomca je povinný (v súlade s vyššie uvedeným) uviesť predmet nájmu na svoje náklady do vizuálnej podoby, ktorá podlieha vzájomnej dohode s prenajímateľom a jeho súhlasu.
3. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v zodpovedajúcom prevádzky schopnom stave a používať ho výhradne na účel nájmu dohodnutý v článku 1., ods. 3 tejto nájomnej zmluvy, okrem opráv a údržby, ktoré je v zmysle zákona povinný zabezpečovať prenajímateľ. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv a udržiavacích prác.
4. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
5. 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. Trnavského samosprávneho kraja.
6. 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 €.
7. 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.)
8. Od účinnosti tejto zmluvy preberá nájomca na seba povinnosti vyplývajúce z predpisov o protipožiarnej 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.

9. 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 revízií 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.

PREVÁDZKA KAVIARNE A ČINNOSŤ DIVADLA

12. Nakoľko prevádzka divadelnej kaviarne 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 divadelnej kaviarne 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, pokiaľ ho o to prenajímateľ požiada. Prenajímateľ je povinný informovať nájomcu o takýchto udalostiach písomnou (elektronickou) alebo ústnou formou najneskôr 3 týždne pred ich konaním a prevádzku kaviarne pri takejto mimoriadnej udalosti vopred konzultovať s nájomcom. Prenajímateľ má právo požadovať od nájomcu zriadenie detašovaného predajného miesta kaviarne v priestoroch bufetového pultu v Zrkadlovej sále na 1. poschodí divadla a nájomca má povinnosť tejto požiadavke vyhovieť.
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 kaviarne na základe vzájomnej dohody napr. uzatvorením kaviarne 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 zladžovaní aktivít divadla s prevádzkou a ponukou kaviarne tak, aby jedna druhú neobmedzovali.
16. Nájomca sa zaväzuje vytvoriť pre zamestnancov divadla ponuku, ktorá im umožní konzumovať produkty kaviarne 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 kaviarne žiadnym spôsobom narušená, t.j. počas skúšok a predstavení (v dopoludňajších i vo večerných hodinách) kontrolovať mieru hluku v priestoroch kaviarne a podľa potreby ju korigovať usmerňovaním návštevníkov.
18. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonať adekvátne bezpečnostné opatrenia na to, aby nedochádzalo k neželanému pohybu návštevníkov kaviarne v priestoroch zázemia divadla mimo hlavného foyer (ako napr. zamykanie a pravidelná kontrola dverí vedúcich do divadelných sál a administratívnych priestorov a pod). Nájomca sa zaväzuje v rámci svojich možností monitorovať pohyb svojich návštevníkov v priestore foyer a upozorňovať ich na zákaz pohybu v zázemí divadla.

19. Nájomca musí zabezpečiť, aby počas konania divadelných predstavení v dopoludňajších aj vo večerných hodinách prevádzka kaviarne nevyrušovala divákov, nakoľko priestory pre sedenie návštevníkov sa nachádzajú v bezprostrednej blízkosti divadelnej sály.
20. Nájomca musí byť pripravený na zvýšený nápor návštevníkov kaviarne pred a počas konania divadelného predstavenia (v prestávke).
21. Nájomca musí akceptovať, že činnosť divadla má prednosť pred prevádzkou kaviarne a v odôvodnených prípadoch strieť požiadavku na jej zatvorenie alebo iné obmedzenie jej prevádzky.
22. Divadelná kaviareň musí byť otvorená aj počas letných mesiacov s rozšírením o letnú terasu (podlieha súhlasu mesta Trnava).

OTVÁRACIE HODINY

23. Nájomca je povinný prevádzkovať divadelnú kaviareň celoročne v nasledovnom minimálnom režime otváracích hodín:

PO-PI	09.00 hod – 22.00 hod
SO	15.00 hod – 22.00 hod
NE	15.00 hod – 20.00 hod

24. Otváracie hodiny počas štátnych sviatkov a letných prázdnin (vrátane prevádzky letnej terasy) budú upravené v predstihu po vzájomnej dohode prenajímateľa a nájomcu.
25. Nájomca a prenajímateľ sa môžu dohodnúť na skrátení alebo predĺžení otváracích hodín v odôvodnených prípadoch (sezónny pokles či nárast návštevníkov, zmenené celospoločenské podmienky, vyššia moc a pod.)
26. Pokiaľ večerné divadelné predstavenie presiahne čas otváracích hodín, nájomca je 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 mayor prenajímateľ nezodpovedá.
27. 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

1. Názov divadelnej kaviarne bude určený po vzájomnej dohode nájomcu a prenajímateľa a podlieha súhlasu prenajímateľa.
2. Umiestnenie názvu divadelnej kaviarne 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 nariadeniam KPÚ Trnava a aby súčasne nedošlo k narušeniu umiestneného názvu prenajímateľa.

Článok 7 Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah zaniká:
 - a) uplynutím dojednanej doby nájmu
 - b) vzájomnou dohodou
 - c) zánikom nájomcu alebo prenajímateľa
 - d) vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ods.2 tohto článku
 - e) vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu podľa ods.3 tohto článku.
2. 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 prenajímateľa
3. 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) prenajímateľ napriek upozorneniam hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z článku 5.
4. Výpovedná lehota je 2 mesiace, pričom začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
5. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok 8 Prechodné ustanovenia

1. V prvom mesiaci trvania doby nájmu netrvá prenajímateľ na prevádzke divadelnej kaviarne v plnom režime otváracích hodín. Nájomca je však povinný zabezpečiť, aby bola kaviareň 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.
2. Nájomca je prevádzky-schopný až po získaní súhlasu príslušných orgánov s uvedením prevádzky do činnosti, o ktoré musí požiadať bezodkladne po podpise zmluvy.

Článok 9 Záverečné ustanovenia

Zriaďovateľ:

**TT
SK** TRNAVSKÝ
SAMOSPRÁVNÝ
KRAJ

1. 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.
2. 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 zákonník v znení neskorších predpisov.
3. Prílohami tejto zmluvy sú:
 - 1) fotokópia Výpisu z obchodného registra nájomcu
 - 2) fotokópia Živnostenského listu nájomcu
 - 3) kalkulačný list výpočtu nákladov na predmet nájmu
 - 4) nákres nájmu
4. 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.
5. 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.
6. 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 9.6.2022

.....

Za prenajímateľa:

Mgr. art. Zuzana Hekel v.r.
riaditeľka Divadla Jána Palárika v Trnave

.....

Za nájomcu:

PhDr. Šimon Štefunko v.r.
konateľ Synagoga s.r.o.

Príloha č. 3

1. Nájomné:

Celý predmet nájmu: 1 000,00 EUR/mesiac

2. Výpočet ceny za energie a služby na rok 2022:

Kalkulácia energií:	EUR
teplo	32 710,00
elektrina	22 000,00
vodné, stočné	3 300,00
odpad	1 787,00
odpisy	22 144,56
spolu za rok	81 941,56

$81\,941,56,00 \text{ EUR} / 2031 \text{ m}^2 = 40,345 \text{ EUR/m}^2/\text{rok}$

Obchodné priestory: $40,345 \text{ EUR/m}^2/\text{rok} \times 92,67 \text{ m}^2 = 3\,738,811 \text{ EUR/rok}$

+

Spoločné priestory: $20,172 \text{ EUR/m}^2/\text{rok} (50\%) \times 122,51 \text{ m}^2 = 2\,471,271 \text{ EUR/rok}$

$= 6\,210 \text{ EUR}/12 \text{ mesiacov} = 517,50 \text{ EUR za 1 mesiac}$

3. Spolu nájom a služby: $1\,000,00 \text{ EUR} + 517,50 \text{ EUR} = 1\,517,50 \text{ EUR/mesiac}$

Cena za predmet nájmu **SPOLU: 1 517,50 EUR/mesiac**

Zriaďovateľ:

TT TRNAVSKÝ
SK SAMOSPRÁVNÝ
KRAJ

Príloha č. 4

