

Nájomná zmluva

uzatvorená v súlade s § 720 Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

medzi

Prenajíateľom: **NSK - v zastúpení: Staré divadlo Karola Spišáka v Nitre**
Sídlo: ul. 7. pešieho pluku 1.949 01 Nitra
Zastúpený: **Mgr. art. Martin Kusenda**, riaditeľ IČO: 36103004
DIČ: 2021467976
Bankové spojenie: ŠP
IBAN číslo účtu: SK70 8180 0000 0070 0031 1505

a

Nájomcom: **Viliam Solčáni**
Bydlisko: Schurmannova 15,949 01 Nitra
IČO: 40078183
Bankové spojenie: M-Bank
Číslo účtu: SK23 8360 5207 0042 0538 1407
Zapísaný v živnostenskom registri vedenom Okresným úradom v Nitre,
odbor živnostenského podnikania a ochrany spotrebiteľa,
reg. číslo: 3631/2001

za nasledovných podmienok:

ČI. I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ ako správca majetku Nitrianskeho samosprávneho kraja prenajíma nájomcovi časť nebytových priestorov o celkovej výmere 41,65 m², nachádzajúcich sa v budove súpisné číslo 1560 na parcele číslo 2048, katastrálne územie Nitra I. na ulici 7. pešieho pluku 1 v Nitre. Nehnutelnosť je zapísaná v katastri nehnuteľností Katastrálneho úradu v Nitre, Správa katastra Nitra na L V č. 4113.
2. Účelom nájmu je užívanie predmetných nebytových priestorov za účelom poskytovania občerstvenia zamestnancom divadla a návštevníkom verejných predstavení, prípadne ďalších akcií vopred dohodnutých s prenajíateľom.

ČI. II.
Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú:

od 1.5. 2018 do 30. 4. 2019

ČI. III.
Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia

1. Úhrada za užívanie priestorov opísaných v ČI. I. tejto zmluvy bola stanovená dohodou zmluvných strán vo výške **46,00 €/m² ročne**.

Nájomné mesačné.....**192,00 €**

2. Nájomné je splatné **mesačne vopred** v rovnomerných splátkach na základe prenajímateľom vystavenej faktúry splatnej na účet prenajímateľa č. účtu: SK70 8180 0000 0070 0031 1505.

3. Účastníci sa dohodli, že povinnosť platiť nájomné a energie nájomcovi nevzniká počas doby, po ktorú nie je možné prevádzkovať priestory podľa požiadavky prenajímateľa. Prenajímateľ sa zaväzuje nájomcovi oznámiť uzávierku divadelných priestorov najmenej 3 dni vopred. Nájomca sa zaväzuje toto rozhodnutie akceptovať.

ČI. IV.
Úhrada služieb spojených s nájmom

1. Prevádzkové náklady spojené s nájmom bude hradiť nájomca na základe skutočného čerpania po predložení faktúry na základe zmlúv, uzatvorených s dodávateľmi jednotlivých služieb nasledovne:

Náklady za odber elektrickej energie budú vyúčtované mesačne a ku dňu ukončenia nájomnej zmluvy, t. j. k 30. 4. 2019 z celkových nákladov za elektrickú energiu dodanú do objektu podľa údajov na nainštalovaných meračoch.

Čo sa týka nákladov na vykurovanie, tieto náklady znáša v plnom rozsahu prenajímateľ z dôvodu zmeny dispozičného riešenia priestorov, nakoľko po stavebno-technickej prestavbe je predmet nájmu súčasťou otvoreného priestoru divadla, ktorý je vykurovaný ako jeden objekt. Nie je možné technicky odčleniť vykurovanú plochu predmetu nájmu.

Náklady za dodávku vody a stočné budú vyúčtované mesačne a ku dňu ukončenia nájomnej zmluvy, t.j. k 30. 4. 2019 na základe skutočnej spotreby, podľa údajov na nainštalovaných meračoch. Na uvedených nákladoch za dodávku vody a stočné v sociálnych zariadeniach sa obidve zúčastnené strany podieľajú pomerne v pomere 50/50, nakoľko stavebnou prestavbou divadelných priestorov sa nachádzajú obidve sociálne zariadenia v otvorenom priestore, ku ktorému majú prístup návštevníci divadla bez obmedzenia aj v čase, keď nie sú prenajaté

priestory užívané na účel nájmu.

č. 08 25173301 WC pánske

č. 08 24885501 WC dámske

Čo sa týka merača č. 07 98854300 umiestneného v bufete, tieto náklady budú vyúčtované na základe skutočnej spotreby v celkovej výške.

Nájomca je povinný si na vlastné náklady zabezpečiť odvoz skleneného odpadu. Zberné nádoby pre zmesový komunálny odpad v areáli prenajímateľa slúžia výlučne na tento účel. Odpad je nájomca povinný separovať.

V prípade, že nájomca neuhradí nájomné alebo inú zročnú pohľadávku voči prenajímateľovi v stanovenom termíne, je povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške stanovenej nar. vlády SR č. 87/1995 Z.z. v znení nesk. predpisov.

ČI. V.

Technický stav nebytového priestoru

Zmluvné strany berú na vedomie, že prenajímateľ prenecháva nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na účel užívania. Opravy a úpravy účelovej povahy znáša nájomca na vlastné náklady. Stavebné úpravy je nájomca oprávnený vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.

ČI. VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný:

- uhrádzať náklady spojené s obvyklým užívaním
- platiť dohodnuté nájomné vopred a úhrady za služby spojených s nájmom na základe vystavených faktúr na základe mesačného odpočtu spotrieb
- užívať predmet nájmu v súlade s účelom určeným v čl. 1. tejto zmluvy - dodržiavať dobu poskytovania služieb:
 - a/ v čase verejných predstavení a akcií poriadanych prenajímateľom so začiatkom predaja minimálne hodinu pred predstavením a ukončenie predaja minimálne hodinu po skončení predstavenia, pričom prenajatý priestor bude sprístupnený predovšetkým pre návštevníkom divadelného predstavenia, tak aby bol

rešpektovaný fakt, že prenajatý priestor plní zároveň funkciu divadelného Foyeru.

b/ v čase trvania divadelného predstavenia, alebo inej umeleckej produkcie je nájomca povinný zabezpečiť jej nerušený priebeh a to hlavne z pohľadu hlučnosti v prenajatom priestore a riadiť sa pokynmi povereného zamestnanca Starého divadla Karola Spišáka v Nitre.

c/ v inom čase so záverečnou hodinou schválenou prenajímateľom a príslušnými úradmi.

Otváracie hodiny sú:

Pondelok - Piatok:	od	9:00 hod.	do	22:00 hod
Sobota:	od	17:00 hod.	do	22:00 hod
Nedeľa:	od	14:00 hod.	do	18:00 hod

Otváracie hodiny sú pre nájomcu záväzné. Ich nedodržiavanie môže mať za následok ukončenie nájomnej zmluvy pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.

d/ v prípade, že prenajímateľ organizuje vo svojich priestoroch iné kultúrne podujatie, napr. divadelný festival, alebo inú akciu, pri ktorej je potrebné rozšíriť otváraciu dobu, nájomca sa zaväzuje vyjsť prenajímateľovi v ústrety. Prenajímateľ oznámi konanie tejto akcie nájomcovi minimálne mesiac vopred.

- dodržiavať čistotu prenajatých priestorov, schodiska, príslušného sociálneho zariadenia a hlavného vstupu do prenajatých priestorov tak, aby boli spôsobilé pre riadny chod prevádzky prenajímateľa a chrániť ich pred poškodením, alebo zničením. Za týmto účelom je nájomca povinný zabezpečiť upratanie prenajatých priestorov, schodiska, vstupu a príslušného sociálneho zariadenia (doplnenie chýbajúcich hygienických prostriedkov) po zatvorení prevádzky, najneskôr však do 7.00 hod.,
- bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré zabezpečuje prenajímateľ, inak nájomca zodpovedá za škody spôsobené nesplnením tejto povinnosti,
- odovzdať priestory po skončení užívania v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,
- v prípade havárie alebo potreby opráv v prenajatom objekte umožniť prenajímateľovi prístup do potrebnej časti objektu.
- nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru ako aj za ochranu bezpečnosti a zdravia osôb v prenajatých priestoroch počas doby nájmu,

- nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do ďalšieho prenájmu alebo výpožičky
- dodržiavať zákaz fajčenia v celom objekte,
- počas divadelných prázdnin nájomca je povinný mať priestory uzatvorené,
- nájomca nesmie vlastnými aktivitami v prenajatom priestore narúšať priebeh a chod programu prenajímateľa,
- nájomca je povinný pri tvorbe vlastného kultúrneho programu, plne rešpektovať vopred ohlásený program a iné aktivity prenajímateľa,
- všetok kultúrny a iný verejný program, ktorý plánuje nájomca organizovať v prenajatých priestoroch je povinný konzultovať s prenajímateľom a zorganizovať ich až po odsúhlasení prenajímateľom,
- prenajímateľ si vyhradzuje právo nepovolit' nájomcovi organizáciu verejnej akcie, ktorá by mohla poškodiť dobré meno SDKSvN, prípadne by bola v rozpore s jeho záujmami

2. Prenajímateľ je povinný:

Odovzdať nebytové priestory nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené. Prenajímateľ poskytuje do užívania hygienické zariadenia pre zamestnancov nájomcu v čase ich pracovnej doby.

ČI. VII. Skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa končí uplynutím dohodnutej doby nájmu a pred jej uplynutím niektorým zo spôsobov stanovených v ustanovení §-u 9 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, alebo na základe písomnej dohody zmluvných strán.
2. Prenajímateľ je oprávnený skončiť nájom výpoveďou okrem dôvodov uvedených v zákone č. 116/1990 Zb. aj v prípade, ak prenajímateľ prenajaté priestory potrebuje naliehavo pre plnenie vlastných úloh.
3. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede.

ČI. VIII.
Záverčné ustanovenia

1. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu možno len písomne na základe súhlasných prejavov účastníkov zmluvy očíslovaným dodatkom k tejto zmluve.
2. Táto zmluva je uzatvorená v súlade s § 9a ods. (9) písm. b) Zák. č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení nesk. predpisov.
3. Zmluvné strany sú povinné po nadobudnutí platnosti nových všeobecne záväzných právnych predpisov a VZN NSK zosúladiť obsah tejto zmluvy s týmito predpismi v lehote do 30 dní odo dňa ich účinnosti.
4. Zmluva nadobudne účinnosť rozhodnutím zriaďovateľa, ktorým je Nitriansky samosprávny kraj a dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na internetovej stránke prenajímateľa.
5. Účastníci zmluvy prehlasujú, že táto vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, nebola podpísaná v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a svoj súhlas s jej obsahom potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.

Táto zmluva je vyhotovená v 3 vyhotoveniach, z ktorých 2-x sú určené pre prenajímateľa a 1-x pre nájomcu.

V Nitre, dňa 27.4.2018

V Nitre, dňa 27.4.2018

Prenajímateľ:



Ul. 7. pešieho pluku, 949 01 ...
tel./fax: +421 37 652 40 91
IČO: 36103004, DIČ: 2021467976

Nájom

