

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len "zmluva")

medzi zmluvnými stranami:

Obchodné meno: Dom Matice slovenskej v Nitre
zastúpené: Mgr. Veronika Bilicová, riaditeľka
Sídlo: Dolnočermánska 737, 949 01 Nitra
IČO: 34074287
IČ DPH: 2021083570
Bankové spojenie: ČSOB, a.s., č.ú.: 4007849494/7500
IBAN: SK24 7500 0000 0040 0784 9494
(ďalej len „Prenajímateľ“)

Obchodné meno: Rastislav Dvorák – Teatro Moliére
Zastúpené: Rastislav Dvorák
Sídlo: Kozárovce č. 915, 935 22 Kozárovce
IČO: 48314234
IBAN: SK 45 1100 0000 0029 3603 7889
(ďalej len „Nájomca“)

ČLÁNOK I.

PREDMET NÁJMU

1.1 Prenajímateľ dá Nájomcovi do prenájmu nebytové priestory na prízemí Domu Matice slovenskej v Nitre, t. j. sála, javisko, prísalie a miestnosti so sociálnym zariadením /ďalej len „Priestory“/.

1.2 Uvedené Priestory má Dom MS v Nitre v užívaní na základe Zmluvy o nájme č. 52531/083/2008 zo dňa 26. 5. 2008 uzatvorenej medzi správcom nehnuteľnosti (nebytových priestorov v nich) Službyt Nitra, s.r.o., ktorý vykonáva svoju činnosť pre vlastníka nehnuteľnosti – Mesta Nitra na základe komisionárskej zmluvy č. 10/07 zo dňa 11. 12. 2007 a nájomcom nehnuteľnosti Maticou slovenskou v Martine.

ČLÁNOK II.

ÚČEL NÁJMU

2.1 Priestory Prenajímateľ Nájomcovi prenajíma výlučne za účelom výkonu kultúrnej činnosti nájomcu, a to divadelných skúšok dohodnutých vopred s Prenajímateľom za podmienok uvedených v Čl. VI. ods. 6.3.

2.2 Účel nájmu nesmie byť zmenený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Zároveň sa Nájomca zaväzuje, že Priestory nebude využívať na účely alebo spôsobom, ktorý nie je v súlade s legislatívou Slovenskej republiky.

ČLÁNOK III.

DOBA NÁJMU A UKONČENIE NÁJMU

3.1 Zmluva sa uzatvára na dobu určitú:

Od 1. 2. 2017 do 31. 12. 2017

3.2 Nájomný vzťah možno ukončiť:

- a) písomnou dohodou medzi zmluvnými stranami – najmenej 2 mesiace pred ukončením nájmu,
- b) písomnou výpoveďou,
- c) písomným odstúpením od zmluvy,
- d) ak sa obe strany nedohodnú na predĺžení nájmu, tak k 31. 12. 2017.

3.3 Pred uplynutím dohodnutého času môžu zmluvné strany ukončiť nájom kedykoľvek vzájomnou písomnou dohodou alebo jednostranne písomnou výpoveďou z dôvodov uvedených v zákone č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov alebo v prípade hrubého porušovania práv a povinností Nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy môže Prenajímateľ ukončiť s Nájomcom zmluvu okamžite.

3.4 Výpovedná lehota v prípade výpovede zo strany Prenajímateľa, ak k výpovedi nepredchádzali iné skutočnosti, ako sú uvedené v ods. 3.3, je 2-mesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

3.5 Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak príjemca výpovede zásielku v odbernej lehote nevyzdvihne alebo jej prevzatie odmietne, či zmarí. Písomnosť sa považuje po troch dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručeníu.

3.6 Nájomný vzťah zaniká:

- a) zánikom predmetu nájmu,
- b) zánikom nájomcu bez právneho nástupcu.

3.7 Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, okrem prípadov výslovne uvedených v ustanoveniach tejto zmluvy aj v nasledovných prípadoch:

- a) nebytový priestor sa stal bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohodnuté užívanie a prenajímateľ neuviedol nebytový priestor do stavu spôsobilého na dohodnuté užívanie podľa tejto zmluvy ani v primeranej lehote písomne určenej nájomcom,
- b) na majetok nájomcu bol vyhlásený konkurz v zmysle príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov.

3.8 Nájomca sa zaväzuje, že v deň skončenia nájmu odovzdá Prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, pokiaľ sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní predmetu nájmu spíšu Protokol o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru, v ktorom uvedú:

- a) stav, v akom sa nebytový priestor nachádza ku dňu skončenia nájmu,

- b) vybavenie nebytového priestoru ku dňu skončenia nájmu,
- c) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán,
- d) dátum a miesto spísania Protokolu o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru a podpisy zmluvných strán,
- e) iné skutočnosti.

3.9 Nájomca je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom:

- a) vypratať predmet nájmu – odstrániť z predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok nájomcu,
- b) odstrániť z predmetu nájmu všetky úpravy realizované nájomcom, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak,
- c) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akokoľvek škody na predmete nájmu spôsobené nájomcom alebo vyprataním majetku nájomcu a odstraňovaním jeho úprav, a to tak, aby predmet nájmu v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcovi.

3.10 Nájomca je povinný odovzdať Prenajímateľovi predmet nájmu v deň skončenia nájomného vzťahu, a to v deň doby, na ktorú bola uzatvorená nájomná zmluva, alebo v deň skončenia nájmu uvedený v dohode o skončení nájmu, alebo v deň uvedený v písomnom odstúpení Prenajímateľa od tejto zmluvy, alebo do 5 dní odo dňa doručenia písomného odstúpenia nájomcu od tejto zmluvy, alebo v deň, ktorý nasleduje po dni, v ktorom uplynie výpovedná lehota.

3.11 V prípade ak zmluva zanikla v súlade s ods. 3.2 písm. a) za deň zániku zmluvy sa považuje deň, ktorý je v dohode uvedený ako deň zániku tejto zmluvy, inak deň, v ktorý obe zmluvné strany takúto dohodu podpísali.

ČLÁNOK IV.

VÝŠKA NÁJOMNÉHO, SPLATNOSŤ A SPÔSOB PLATENIA

4.1 Zmluvné strany sa dohodli na **nájomnom** za dohodnuté užívanie Priestorov podľa písm. a) a platbe za užívanie Priestorov podľa písm. b) nasledovným spôsobom:

- a) Nájomca je povinný za užívanie Priestorov platiť Prenajímateľovi nájomné. Nájomné bolo stanovené dohodou strán vo výške 50,- eur (slovom: päťdesiat eur) mesačne.
- b) Povinnosť Nájomcu uhradiť nájomné v dohodnutej výške 50,- eur (slovom: päťdesiat eur) mesačne je stanovená od mesiaca marec. Z dôvodu nevyužívania skladových priestorov v Priestoroch Prenajímateľa Nájomca uhradí za mesiac február nájomné v dohodnutej výške 20,- eur (slovom: dvadsať eur).
- c) Nájomné sa zaväzuje Nájomca uhrádzať na základe faktúry Prenajímateľa, ktorú vystaví Prenajímateľ vždy v 1. deň v mesiaci za predošlý mesiac so splatnosťou 30 dní.

4.2 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné riadne a včas v súlade s touto zmluvou.

ČLÁNOK V.

UŽÍVANIE PREDMETU NÁJMU

5.1 Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Priestory Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Prenajímateľ odovzdá pri prevzatí Priestorov Nájomcom jeden kľúč od vonkajších dverí č. 35 nebytového priestoru, ktoré mu Prenajímateľ prenecháva v nájme.

5.2 Prenajímateľ odovzdal predmet nájmu Nájomcovi dňa 1.2.2017, v deň podpisu tejto Zmluvy o nájme nebytových priestorov. Zároveň zmluvné strany podpíšu Protokol o odovzdaní a prevzatí kľúča od zadného vchodu (č. dverí 35) nebytového priestoru, ktorý je súčasťou tejto zmluvy ako Príloha č.1.

5.3 Nájomca sa pred uzavretím tejto zmluvy podrobne oboznámil so stavom predmetu nájmu a podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že predmet nájmu je spôsobilý na užívanie v súlade s Čl. II. tejto zmluvy.

5.4 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu s primeranou, náležitou starostlivosťou a súčasne sa zaväzuje, že nebude vykonávať akékoľvek aktivity, ktoré by mohli obmedziť alebo ohroziť vlastníka, resp. nájomcov susediacich pri výkone ich práv.

5.5 Nájomca nie je oprávnený vykonávať akékoľvek stavebné zmeny alebo úpravy na predmete nájmu (Priestoroch) bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený umiestniť žiadne trvalé zariadenia v týchto Priestoroch bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

5.6 Pri zamýšľanej zmene alebo úprave prenajatého nebytového priestoru je Nájomca vždy povinný predložiť Prenajímateľovi na schválenie plán zmeny alebo úpravy obsahujúci návrh konečného riešenia zmeny alebo úpravy.

5.7 Nájomca môže na vlastnú zodpovednosť vykonať **nestavebné** úpravy na Priestoroch a zariadiť ich nábytkom a inými zariadeniami, pokiaľ nespôsobí žiadnu zmenu alebo škodu v Priestoroch. Náklady za vykonané úpravy a zariadenie bude znášať výlučne Nájomca. Stavebné úpravy a akékoľvek iné zmeny Priestorov Nájomca nie je oprávnený vykonať bez písomného súhlasu Prenajímateľa.

5.8 Nájomca je povinný zabezpečiť dodržiavanie zákona NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov, vyhlášku MPSVR SR č. 508/2009 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými a elektrickými zariadeniami a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia a ďalších povinností vyplývajúcich z právnych predpisov na prevádzkovanie činností, na ktoré sú Priestory prenajaté na svoje náklady a nebezpečie. Nájomca plne zodpovedá za dodržiavanie týchto noriem. Za týmto účelom sa Nájomca zaväzuje umožniť Prenajímateľovi prístup na kontrolu priestorov na požiadanie. Prístup a právomoci kontrolných orgánov štátnej správy týmto nie sú dotknuté.

5.9 Za zabezpečenie ochrany pred požiarmi v prenajatom Priestore zodpovedá Nájomca, ktorý je povinný plniť povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a z ostatných platných právnych predpisov na úseku ochrany pre požiarmi. Ďalej nájomca zodpovedá za dodržiavanie vyhlášky MVSR č. 121/2002 Z. z.

o požiarnej prevencii, v znení neskorších predpisov. Nájomca je povinný zabezpečiť školenie zamestnancov z požiarnej ochrany. Nájomca je povinný Prenajímateľovi bezodkladne nahlásiť každý požiar, ktorý vznikne v prenajatých priestoroch.

ČLÁNOK VI.

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

6.1 Nájomca je povinný užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel uvedený v Čl. II. tejto zmluvy.

6.2 Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu ďalším fyzickým alebo právnickým osobám.

6.3 Zmluvné strany sa dohodli, že počas trvania tohto zmluvného vzťahu budú tvoriť svoje programy aktivít vzájomne a súčinne. Zároveň sa dohodli, že tvorba mesačných programov bude prebiehať formou pracovných stretnutí s prizvaním ďalšieho nájomcu Umenie a spoločnosť - OZ, zastúpeného Mgr. art. Veronikou Gabčíkovou, ktorý v priestoroch Prenajímateľa taktiež vykonáva kultúrnu činnosť na základe zmluvy zo dňa 1.2.2017. Pracovné stretnutie sa uskutoční vo vopred dohodnutom termíne vždy do siedmeho (7.) dňa v mesiaci. Zmluvné strany sa zaväzujú vytvoriť pracovný plán aktivít platný vždy na nasledujúci mesiac. Závazný program musí byť vytvorený a odovzdaný Prenajímateľovi do ôsmeho (8.) dňa kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza mesiacu, kedy program vstúpi do platnosti. Zmeny v dohodnutom programe musia byť uskutočnené po vzájomnej dohode oboch zmluvných strán.

6.4 V prípade potreby si Prenajímateľ vyhradzuje právo uprednostniť jeho aktivity voči aktivitám Nájomcu. Zároveň je Prenajímateľ povinný Nájomcovi oznámiť termín konania danej aktivity.

6.5 Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi zrušenie alebo neúčast' na vopred dohodnutej aktivite vyplývajúcej zo záväzného programu najneskôr 1 deň pred uskutočnením danej aktivity. Viacnásobné zámerné neupozornenie Prenajímateľa Nájomcom o zrušení alebo neúčasti na jeho dohodnutej aktivite, sa považuje za porušenie predmetnej zmluvy.

6.6 Nájomca je povinný chrániť predmet nájmu pred poškodením, zničením, zneužitím, dodržiavať platné protipožiarne, bezpečnostné a hygienické predpisy. Zároveň je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu Prenajímateľovi tie závady, ktoré je Prenajímateľ povinný odstrániť. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

6.7 Nájomca je povinný pri užívaní nebytového priestoru dbať, aby Prenajímateľovi nevznikla na nebytovom priestore škoda. V prípade spôsobenia škody Nájomcom na nebytovom priestore alebo jeho súčiastiach a príslušenstve, ako aj na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve domu, v ktorom sa nebytový priestor nachádza, nad rámec bežného opotrebenia je Nájomca povinný nahradiť Prenajímateľovi škodu v plnom rozsahu.

6.8 Nájomca smie po dohode a súhlase Prenajímateľa odkladať resp. skladovať materiál, ktorý bezprostredne súvisí s aktuálne hranými divadelnými inscenáciami v Priestore Prenajímateľa. Technické vybavenie, rekvizity, scénografické prvky alebo iné hnutelné veci môže Nájomca skladovať **iba v miestnosti č. 22 (pivnica)**. Nadrozmerné scénografické prvky môže Nájomca skladovať **iba v miestnosti - Klubovňa pri sále**. Nájomca dbá na to, aby

miestnosť - Klubovňa pri sále bola neustále uprataná z dôvodu jednoduchej manipulácie s jeho skladovým materiálom, ale rovnako so skladovým materiálom Prenajímateľa a nájomcu Nové Divadlo. Prenajímateľ sa zaväzuje sprístupniť uvedené priestory Nájomcovi na jeho vyžiadanie. V prípade, ak Prenajímateľ potrebuje využiť miestnosť - Klubovňa pri sále z dôvodu jeho aktivít, je Nájomca povinný dočasne vypratať tieto priestory.

6.9 Nájomca je oprávnený umiestniť reklamu a propagačné materiály svojich aktivít na/v spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, v ktorom sa nebytový priestor nachádza zvlášť na to vyhradených a vopred odsúhlasených Prenajímateľom.

6.10 Nájomca nesmie vlastnými aktivitami v prenajatých Priestoroch narúšať priebeh a chod programu Prenajímateľa.

6.11 V Priestoroch je zakázané fajčiť, požívať alkoholické nápoje, omamné látky a iné psychotropné látky a pohyb cudzích osôb bez vedomia a súhlasu Prenajímateľa a Nájomcu.

6.12 Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytové priestory Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.

ČLÁNOK VII.

VYPRATANIE NEHNUTEĽNOSTI

7.1 Nájomca je povinný do piatich (5) dní od zániku tejto zmluvy odovzdať Priestory Prenajímateľovi v stave, v akom ich odovzdanie Prenajímateľ žiada.

7.2 O odovzdaní Priestorov Prenajímateľovi vyhotoví Prenajímateľ písomný protokol.

ČLÁNOK VIII.

SPOLOČNÉ USTANOVENIA

8.1 Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi kľúč po podpise Protokolu oboma zmluvnými stranami.

8.2 Povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy sa vzťahujú aj na právnych nástupcov zmluvných strán.

ČLÁNOK IX.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

9.1 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňa 1.2. 2017.

9.2 Táto zmluva sa spravuje právnymi predpismi Slovenskej republiky. Vzťahy, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve sa riadia najmä zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestoroch, Občianskym zákonníkom (40/1964 Zb.) a Obchodným zákonníkom (513/1991 Zb.).

9.3 Zmluvné strany sa dohodli, že si budú poskytovať maximálnu možnú súčinnosť vo veciach týkajúcich sa tejto zmluvy. Nájomca svojim podpisom udeľuje Prenajímateľovi podľa zák. č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov súhlas s tým, aby Prenajímateľ spracovával osobné údaje Nájomcu (v rozsahu: meno, priezvisko, rodné priezvisko, trvalé a prechodné bydlisko, dátum narodenia, rodné číslo, číslo preukazu totožnosti, označenie bankového spojenia, telefónne číslo, e-mailová adresa, rodinný stav). Nájomca svojim podpisom udeľuje Prenajímateľovi súhlas so spracovávaním osobných údajov Nájomcu získaných kopírovaním, skenovaním alebo iným zaznamenávaním úradných dokladov na nosič informácií. Nájomca svojim podpisom udeľuje Prenajímateľovi tento súhlas výlučne na účely vnútornej potreby Prenajímateľa súvisiace s realizáciou tejto zmluvy. Súhlas Nájomcu so spracovaním osobných údajov sa udeľuje na čas nevyhnutný na zabezpečenie účelu spracovávania osobných údajov a len v súvislosti s plnením predmetu tejto zmluvy. Prenajímateľ sa zaväzuje, že takto získané osobné údaje Nájomcu neposkytne žiadnej tretej osobe.

9.4 Pokiaľ sa niektoré z ustanovení tejto zmluvy stane v dôsledku súdneho alebo iného rozhodnutia neplatným, protizákonným alebo nevykonateľným, platnosť a vykonateľnosť ostatných ustanovení ostáva nedotknutá. Ustanovenia, ktoré boli vyhlásené súdnym alebo iným rozhodnutím za neplatné, nezákonné alebo nevykonateľné, budú nehradené platnými a účinnými ustanoveniami na základe dohody zmluvných strán, vedúce k dosiahnutiu hospodárskeho cieľa zmluvných strán.

9.5 Zmluvné strany vyhlasujú, že všetky dohody týkajúce sa nájmu Priestorov sú obsiahnuté v tejto zmluve v písomnej forme a tiež vyhlasujú, že neboli urobené žiadne ústne dohody, týkajúce sa Priestorov.

9.6 Táto zmluva môže byť zmenená alebo doplnená výlučne vo forme písomného dodatku podpísaného a schváleného oboma zmluvnými stranami.

9.7 Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch v slovenskom jazyku, po dva rovnopisy pre každú zmluvnú stranu.

9.8 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, že zmluva vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu na znak čoho ju vlastnoručne podpisujú štatutárni zástupcovia zmluvných strán, oprávnení konať v mene zmluvných strán.

V Nitre, dňa 1.2.2017

.....
Prenajímateľ

.....
Nájomca