

Zmluva o o podnájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení, zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení, a ďalších právnych predpisov

medzi týmito zmluvnými stranami:

Štúdio L+S, s.r.o. so sídlom Nám. 1. mája 5,811 06 Bratislava

Zastúpený: Milan Lasica, konateľ
IČO: 17324319
DIČ: 2020297433
Bankové spojenie: Prima banka, a.s.
Číslo účtu IBAN: SK07 3100 0000 0040 4011 3200
Registrácia: Zapísaný v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I odd. Sro, vložka 1514/B

(ďalej len "Nájomca") na strane jednej

a

Divadlo LUDUS, kreatívne centrum mladých, Jozefská 19, 811 06 Bratislava 1

Zastúpený: Mgr. Art. Dana Kurillová, riaditeľka
IČO: 893 862
DIČ: 2 020 831 505
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: SK65 5600 0000 0003 5427 9002
Registrácia: zriaďovacia listina BSK č.OKŠ-004/2002

(ďalej len "Podnájomca") na strane druhej

spoločne ďalej ako „strany“ alebo „zmluvné strany“)

1. Zmluvné strany a vymedzenie základných pojmov

- 1.1. Nájomca je na základe nájomnej zmluvy zo dňa 01.04.1999 v znení neskorších predpisov nájomcom a užívateľom všetkých priestorov Divadla Štúdio L+S v Bratislave na Nám. 1. mája 5, budova súp.č. 104535 postavená na pozemku parc.č. KN 7732 zapísaná v katastri nehnuteľností Okresného úradu, katastrálny odbor, Bratislava 1 na LV č. 5114 pre k.ú. Bratislava-Staré mesto (ďalej len "Divadlo Štúdio L+S"). Prenajímateľ a vlastníak nebytových priestorov dňa 1.12.2017 udelil Nájomcovi súhlas s podnájomom nebytových priestorov pre Podnájomcu
- 1.2. Podnájomca je právnická osoba v zriaďovateľskej pôsobnosti Bratislavského samosprávneho kraja a je organizátorom a realizátorom divadelných a edukačných projektov pre deti a mládež (ďalej len "divadelné predstavenie").
- 1.3. Účelom tejto zmluvy je definícia vzájomných práv a povinností zmluvných strán v súvislosti s užívaním priestorov Divadla Štúdio L+S a so zabezpečením realizácie divadelných predstavení v Divadle Štúdio L+S v súlade s podmienkami uvedenými v tejto zmluve. Nájomca sa zaväzuje Podnájomcovi k tomu, že riadne splní predmet tejto zmluvy a Podnájomca sa zaväzuje za riadne splnený predmet tejto zmluvy zo strany Nájomcu zaplatiť Nájomcovi dohodnutú cenu.

1. Predmet zmluvy

- 2.1 Predmetom tejto zmluvy je:

- 2.1.1 užívanie všetkých priestorov v Divadle Štúdio L+S , ktoré sú potrebné pre realizáciu a usporiadanie divadelných predstavení , teda najmä foyer, divadelnej sály vrátane zázemia pre účinkujúcich v objekte Divadla Štúdio L+S v stave použiteľnosti na účely podľa tejto zmluvy - najmä priestory čisté a bez toho, aby rušili riadny priebeh Divadelného predstavenia (ďalej len "priestory divadla" alebo "predmet zmluvy");
- 2.1.2. zabezpečenie a poskytovanie sprievodných služieb spojených s užívaním priestorov divadla, pričom sa konkrétne jedná o:
- vykurovanie a/alebo klimatizáciu priestorov divadla, energie
 - javisko divadla vrátane divadelných technológií, ktoré sú k dispozícii v divadle,
 - osvetlenie priestorov divadla, vrátane osvetľovacej technológie, ktorá je v divadle k dispozícii
 - ozvučenie priestorov divadla, vrátane zvukových technológií, ktoré sú v divadle k dispozícii
 - prístup a využitie šatne pre účinkujúcich a pre návštevníkov,
 - pri dopoludňajších predstaveniach 2 šatniarky, pri večerných 6 hostesiek (šatniarky, uvádzačky), požiarny dozor,
 - ochrana a štandardná upratovacia služba v priestoroch divadla.
- (ďalej len „**plnenie Nájomcu**“).
- 2.2 Podnájomca plánuje realizovať divadelné predstavenia v prenajatých priestoroch Štúdio L+S v rozsahu podľa vzájomne odsúhlaseného harmonogramu predstavení, ktorý zmluvné strany odsúhlasia na koordinačnej porade. Podnájomca je povinný predkladať Nájomcovi harmonogram plánovaných mesačných predstavení najneskôr do 15. dňa príslušného predchádzajúceho mesiaca. Presné termíny – hracie dni (t.j. dátum a čas predstavení) budú určené po dohode s Nájomcom. Prípadné dodatočné termíny a zmeny si zmluvné strany odsúhlasia ad hoc.
- 2.3 Začiatok divadelných predstavení je stanovený spravidla na 9:00, 10:00, 11:00, 18:00, 19:00 hod. počas celého obdobia platnosti tejto zmluvy, je však možné ich zmeniť písomnou dohodou oboch strán, ale vždy so zreteľom na nasadenie hlavných predstavení v Štúdiu L+S . Takéto zmeny oznámi Nájomca písomne Podnájomcovi najmenej 30 dní vopred, ak sa strany nedohodnú inak. Priestory Štúdia L+S budú k dispozícii umelcom v dobe 90 minút pred začiatkom divadelného predstavenia a verejnosti v dobe 60 minút pred začiatkom predstavenia.
- 2.4 Ak sa dohodnutý termín predstavenia/reprízy zruší z titulu (preukázateľná choroba umelcov, škola chrípka/iná udalosť, vyššia moc...) Nájomca nebude požadovať od Podnájomcu úhradu za takto zrušené predstavenie , pokiaľ k jeho zrušeniu dôjde pred zrealizovaním stavby a technickej prípravy predstavenia, skúšky, generálky.
- 2.5 Podnájomca má právo pred začiatkom a počas každého predstavenia umiestniť svoje Propagačné materiály vo foyeri Štúdia L+S . Podnájomca má právo po dobu platnosti tejto zmluvy umiestniť svoje propagačné materiály (mesačný programový plagát) v počte 1 kus vo foyeri a v počte 1 kus vo vchode Štúdia L+S.
- 2.6 Podnájomca je organizátor divadelných predstavení so všetkými výslednými právnymi následkami. Ustanovenia tejto zmluvy neovplyvňujú autorské práva k divadelnému predstaveniu, ktoré bude prevádzkované v rámci verejnej produkcie Podnájomcom. Vysporiadanie autorských práv k divadelným predstaveniam , ktoré bude prevádzkované v rámci verejnej produkcie divadelných predstavení organizovaných Podnájomcom, je vo výhradnej zodpovednosti Podnájomcu .
- 2.7 Podnájomca prehlasuje, že je oboznámený so stavom prenajatých nebytových priestorov, s prevádzkou Štúdia L+S a s možnosťami poskytovaných služieb Nájomcu, ako aj s prevádzkovým poriadkom Štúdia L+S .

- 2.8 Ak sa zmluvné strany dohodnú, že Nájomca poskytne Podnájomcovi aj iné služby než tie, ktoré sú uvedené vyššie, ako sú napr. služby ďalších osvetľovacích a zvukových technikov atď., tak zmluvné strany túto svoju dohodu potvrdia buď zaslaním objednávky zo strany Podnájomcu a jej akceptácií Nájomcom, alebo protokolom, v dostatočnom predstihu, ale najneskôr 5 dní pred divadelným predstavením.

3. Cena nájmu a odmena za plnenie Poskytovateľa a ďalšie služby

- 3.1. Cena nájmu za prenájom nebytových priestorov a za plnenie Nájomcu spojená s uskutočnením divadelných predstavení podľa tejto zmluvy, je stanovená takto:

- **repríza projektu v priebehu dňa v počte 1x:** cena [REDACTED]-€
- **repríza projektu v priebehu dňa v počte 2x:** cena [REDACTED]-€
- **repríza projektu vo večerných hodinách v počte 1x:** cena [REDACTED]-€
- **divadelná skúška (bez osvetlenia)** cena [REDACTED]
(za každú ďalšiu hodinu skúšky [REDACTED])
- **generálka** cena [REDACTED]
(za každú ďalšiu hodinu skúšky [REDACTED])

V takto dohodnutej cene je zahrnutý aj nevyhnutný čas na stavbu a technickú prípravu pred a po predstavení, skúške a generálke, v zmysle bodu 2.2 tejto zmluvy.

- 3.2. K sumám uvedeným v bode 3.1 tohoto článku bude pripočítaná DPH v zákonom stanovenej výške.
- 3.3. V prípade objednania ďalších služieb podľa bodu 2.7 tejto Zmluvy budú tieto účtované zvlášť podľa dohody zmluvných strán.

4. Platobné podmienky

- 4.1. Nájomca po uplynutí príslušného kalendárneho mesiaca vystaví vždy do 15. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca faktúru (daňový doklad), v ktorej Nájomca Podnájomcovi vyfakturuje skutočne odohraté divadelné predstavenia v príslušnom kalendárnom mesiaci na základe tejto zmluvy.
- 4.3. Splatnosť faktúry (daňového dokladu) je 10 dní odo dňa jej doručenia Podnájomcovi. Úhrada od Podnájomcu podľa tejto zmluvy bude vykonaná bezhotovostným prevodom na bankový účet Nájomcu, ktorý je uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Za deň zaplatenia, sa považuje deň, kedy došlo k pripísaniu príslušnej finančnej čiastky, na ktorú bola faktúra (daňový doklad) vystavená v prospech účtu Nájomcu.
- 4.4. Faktúra (daňový doklad) musí obsahovať výšku ceny za skutočne odohraté divadelné predstavenia v príslušnom kalendárnom mesiaci a musí byť Nájomcom vystavená v súlade so zákonom č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty, v platnom znení.
- 4.6. Faktúra musí spĺňať náležitosti daňového dokladu podľa platných právnych predpisov a náležitosti stanovené touto zmluvou. Podnájomca si vyhradzuje právo vrátiť Nájomcovi do dátumu splatnosti k oprave alebo doplneniu faktúru (daňový doklad), ktorá nebude vystavená oprávnené, alebo nebude obsahovať povinné náležitosti uvedené v tejto zmluve alebo stanovené platnými právnymi predpismi alebo v ktorej budú uvedené nesprávne údaje. O túto dobu od vrátenia faktúry (daňového dokladu) Nájomcovi do vystavenia a doručenia novej faktúry (daňového dokladu) Podnájomcovi sa predlžuje splatnosť faktúry (daňového dokladu).

- 4.7. Zmluvné strany sa dohodli, že ak je Podnájomca v omeškaní s úhradou faktúry (daňového dokladu) vystavenej Nájomcom o viac ako 5 dní, je Nájomca oprávnený účtovať Podnájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.
- 4.8. V prípade že bude Podnájomca v omeškaní s úhradou akejkoľvek čiastky, ktorá má byť Nájomcovi Podnájomcom podľa tejto zmluvy uhradená je Nájomca oprávnený pozastaviť Podnájomcovi odohratie ďalších divadelných predstavení v Štúdiu L+S a to až do úhrady dlžnej čiastky.

5. Doba trvania zmluvy

- 5.1. Tato zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od 01.12.2017.
- 5.2. Zmluvu je možné vypovedať písomnou výpoveďou bez udania dôvodu ale vždy len ku koncu divadelnej sezóny t.j. k 30.6. príslušného kalendárneho roka . Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
- 5.3. Platnosť tejto zmluvy je možné ukončiť aj kedykoľvek písomnou dohodou zmluvných strán.

6. Odstúpenie od zmluvy zo strany Podnájomcu

- 6.1. Podnájomca je oprávnený písomne od tejto zmluvy odstúpiť len zo zákonných dôvodov.
- 6.2. Podnájomca je ďalej oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť, vrátane odstúpenia od organizovania divadelného predstavenia v určitom termíne, pokiaľ Nájomca poruší svoje povinnosti vyplývajúce z ust. čl. 2.1. a 2.2. tejto zmluvy, poprípade včas neinformuje Podnájomcu o zmenách podľa tejto zmluvy.
- 6.3. Odstúpenie od zmluvy je účinné doručením takéhoto odstúpenia Nájomcovi. Okamžikom doručenia oznámenia o odstúpení od tejto zmluvy Nájomcovi sa tato zmluva v časti uvedenej v odstúpení ruší. Nezanikajú však tie práva, o ktorých to stanovuje zákon alebo u ktorých z tejto zmluvy vyplýva, že majú trvať i naďalej.

7. Odstúpenie od zmluvy zo strany Nájomcu

- 7.1. Nájomca je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť v týchto prípadoch:
- a) ak sa vyskytne v Štúdiu L+S zásadná technická alebo iná porucha, ktorá znemožňuje poskytovať plnenie podľa tejto zmluvy;
 - b) ak Podnájomca poruší napriek predchádzajúcej (a to aj ústnej) výzve Nájomcu túto zmluvu hrubým spôsobom (dôjde k poškodzovaniu priestorov Štúdia L+S a/alebo jeho vybavenia a/alebo vybavenia Nájomcu, priestory a/alebo vybavenie bude využívané v rozpore s účelom podľa tejto zmluvy, v prípade porušenia tejto zmluvy a pod.);
 - c) v prípade opakovaného neuhradenia faktúry zo strany Podnájomcu.
- 7.2. Odstúpenie od zmluvy je účinné doručením takéhoto odstúpenia Podnájomcovi. Okamžikom doručenia oznámenia o odstúpení od tejto zmluvy Podnájomcovi sa táto zmluva v časti uvedenej v odstúpení ruší. Nezanikajú však tie práva, v ktorých to stanoví zákon alebo u ktorých z tejto zmluvy vyplýva, že majú trvať i naďalej.

8. Povinnosti Podnájomcu

- 8.1. Podnájomca sa zaväzuje pri organizovaní divadelných predstavení užívať priestory Štúdia L+S riadne a tak, aby najmä:
- nedochádzalo k poškodeniu priestorov ani vybavenia Štúdia L+S a/alebo Nájomcu,
 - nedochádzalo k narušeniu verejného poriadku ani mravnosti,
 - boli dodržiavané všetky povinnosti stanovené právnymi predpismi SR,
 - bol dodržiavaný zákaz fajčenia v priestoroch divadla Štúdio L+S.
- 8.2. Zmluvné strany výslovne konštatujú, že za program divadelného predstavenia organizovaného Podnájomcom, jeho obsah, obsadenie a s tým súvisiace záležitosti je výlučne zodpovedný Podnájomca. Podnájomca výslovne zaručuje Nájomcovi, že program ani obsah divadelného predstavenia nebude v rozpore s právnym poriadkom Slovenskej republiky, verejným poriadkom ani dobrými mravmi.
- 8.3. Podnájomca berie na vedomie a zaväzuje sa, že pokiaľ bude z jeho strany podľa tejto zmluvy prevádzkované divadelné predstavenie je povinný splniť svoje povinnosti podľa právnych predpisov. Podnájomca zodpovedá za škodu, ktorá by Nájomcovi vznikla v súvislosti s porušením povinností Podnájomcu pri plnení tejto povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy.
- 8.4. Podnájomca sa pri usporiadaní divadelných predstavení zaväzuje dodržiavať povinnosti pre neho vyplývajúce z platných právnych predpisov, predovšetkým týkajúce sa požiarnej ochrany, ochrany životného prostredia, ochrany zdravia a bezpečnosti práce, a daňové predpisy a výslovne prehlasuje, že si je vedomý svojej prípadnej zodpovednosti za porušenie týchto predpisov.
- 8.5. Podnájomca sa pri usporiadaní divadelných predstavení zaväzuje zabezpečiť dodržovanie prísneho zákazu fajčenia v priestoroch Štúdia L+S. V prípade porušenia týchto povinností má Nájomca právo na zmluvnú pokutu voči Podnájomcovi vo výške 1.000,- EUR za každé porušenie týchto povinností.
- 8.6. Podnájomca je povinný pri realizácii divadelných predstavení v priestoroch Štúdia L+S konať tak, aby nedochádzalo ku škodám na zdraví, majetku, na prírode a životnom prostredí.
- 8.7. Podnájomca sa zaväzuje svojimi aktivitami nepoškodzovať dobrú povesť Štúdia L+S a/alebo Nájomcu.
- 8.8. Podnájomca nemôže previesť akékoľvek svoje práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu.
- 8.9. Podnájomca nie je oprávnený vykonávať v Štúdiu L+S žiadne zmeny vrátane zmien vnútorného vybavenia.
- 8.10. Všeobecné škody vzniknuté v Štúdiu L+S neodborným zaobchádzaním, nešetrným používaním, nedbanlivosťou, násilným poškodením alebo zničením zariadenia na strane Podnájomcu, je povinný odstrániť Podnájomca v plnom rozsahu na svoje náklady.

9. Komunikácia zmluvných strán

- 9.1. Pre všetok styk vo veciach tejto zmluvy bude ohľadom Nájomcu platiť nasledujúce spojenie:
- adresa: Nám. 1. mája 5, 811 06 Bratislava
 - mobil: +421 904 700 304, +421 904 700 952
 - email: pavol.danisovic@studios.sk
 - email: blanka.abelova@studios.sk
- 9.2. Pre všetok styk vo veciach tejto zmluvy bude ohľadom Podnájomcu platiť nasledujúce spojenie:

- adresa: Pribinova 25, 811 09 Bratislava
- Nová adresa kancelárie divadla: Jozefská 19, 811 06 Bratislava
- mobil: +421 905218 088, +421 905 670 672
- email: kurillova@ludusdivadlo.sk
- email: kuba@ludusdivadlo.sk

10. Riešenie sporov

- 10.1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky spory vyplývajúce z realizácii, výkladov alebo ukončenia tejto zmluvy sa budú riešiť predovšetkým cestou zmieru.
- 10.2. Ak nie je možné vyriešenie sporu cestou zmieru, všetky spory vzniknuté z tejto zmluvy a v súvislosti s ňou budú rozhodnuté miestne a vecne príslušným súdom Slovenskej republiky.

11. Záverečné ustanovenia

- 11.1. Zmeny tejto zmluvy sa vykonávajú písomnou formou dodatkov, ktoré sú podpísané oboma zmluvnými stranami.
- 11.2. Pri ukončení platnosti a účinnosti zmluvy zostáva povinnosť zmluvným stranám finančne vysporiadať všetky vzniknuté pohľadávky vyplývajúce z tejto zmluvy.
- 11.3. Pokiaľ jedno alebo viacej ustanovení tejto zmluvy skončí akýmkoľvek spôsobom platnosť, stane sa protiprávnym, alebo nevynútiteľným, nie je tým nijak dotknutá ani narušená platnosť, právna váha a vynútiteľnosť iných, v nej obsiahnutých ustanoveniach.
- 11.4. Vzájomné vzťahy zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami obchodného zákonníka, prípadne ďalšími príslušnými právnymi predpismi.
- 11.5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom uvedeným v tejto zmluve, nie však skôr ako je deň nasledujúci po zverejnení zmluvy v zmysle §47a Občianskeho zákonníka.
- 11.6. Táto zmluva je vyhotovená vo dvoch vyhotoveniach, každá s platnosťou originálu; každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie.

V Bratislave dňa 31. 10. 2014

V Bratislave dňa

Za Nájomcu:

Za Podnájomcu :

Milan Lasica
konateľ

Mgr.art. Dana Kurillová
riadiateľka

STUDIO
Lasica & Satinský
Námestie 1.mája 5 • 811 06 Bratislava 1
IČO: 17324319 DIČ: 2020297433
IČ DPH: SK2020297433

Divadlo LUDUS
Pribinova 25
811 09 Bratislava
IČO: 00 893 862
DIČ: 2020831505