

ZMLUVA
o nájme nebytových priestorov
uzatvorená podľa § 720 Občianskeho zákonníka a § Zákona č. 116/1990 Zb.,
o nájme a podnájme nebytových priestorov a ich zmien a doplnkov.

I.

Zmluvné strany

1.1 Prenajímateľ:

Názov: **WESTON PRAHA, s.r.o.**
Adresa: **Jelenia č.1, 811 05 Bratislava –Staré Mesto**
Zastúpený: **JUDr. Milan Sekera, LL.M., konateľ**
IČO: **35 895 519**
DIČ: **2021858080**
IČ DPH: **SK2021858080**
Bankové spojenie: **Slovenská sporiteľňa, a.s.,**
IBAN: **SK7309000000005028575204**

Registrovaný v Obch. registri Okr. súdu Bratislava I., oddiel: Sro, vložka č.:32666/B.
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

1.2 Nájomca:

Názov: **Divadlo LUDUS**
Adresa: **Pribinova č. 25, 811 09 Bratislava**
Zastúpený: **Mgr. art. Dana Kurillová, riaditeľka**
IČO: **00893862**
DIČ/IČ DPH: **2020831505**
Bankové spojenie: **Štátna pokladnica**
IBAN: **SK20 8180 0000 0070 0047 0709**

Registrovaný ako príspevková organizácia BSK, Zriaďovacia listina č. OKŠ-004/2002
(ďalej len „nájomca“)

sa v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb., o nájme a prenájme nebytových priestorov v platnom znení, dohodli takto:

II.

Predmet nájmu

- 2.1** Predmetom tejto zmluvy je prenájom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v objekte „**Jozefská ulica č. 19, 811 06 Bratislava**“, ktorý vlastní prenajímateľ.
- 2.2** Prenajímateľ prenajíma nájomcovi do dočasného užívania nebytové, kancelárske priestory nachádzajúce sa v objekte opísanom v bode 2.1 na I. a II. poschodí. Tieto nebytové priestory bude nájomca využívať na účely administratívy. Tieto kancelárske priestory pozostávajú z 3 miestností č. 208, č. 307, č. 402 spolu 102,4 m²) a zo spoločných priestorov (WC, chodba – podiel na spoločných častiach 7,6 m²).
- 2.3** Vo vyššie uvedených nebytových priestoroch sú funkčné drevené izolačné okná, svietidlá, elektrické zásuvky a vypínače, káblové telekomunikačných rozvody

v stenách, horizontálne žalúzie, drevené, kazetové dvere z masívu, klimatizácia, ako aj funkčné hliníkové, biele radiátory s regulačnými hlaviciami a videovrátnik. Nájomca dostane od prenajímateľa pri preberaní priestorov kľúče od hlavného vchodu do budovy ako aj kľúčik od zadných dvojkrídlových dverí na prízemí ku smetným nádobám, kľúčik od dvojkrídlových dverí na schodište I. poschodia a kľúč od pancierových a protipožiarnych dverí I. a II. poschodia.

- 2.4 Nájomca sa zaväzuje užívať nebytové priestory len na účel, na ktorý mu boli poskytnuté. Nájomca nie je oprávnený prenechať časť prenajatých priestorov do užívania ďalšiemu podnikateľskému subjektu.
- 2.5 Vyššie uvedené nebytové priestory ako i celý polyfunkčný objekt Jozefská ulica č. 19 v Bratislave sú užívania schopné v zmysle právoplatného kolaudačného rozhodnutia vydaného Okr. úradom Bratislava I., Odbor životného prostredia.

III.

Účel nájmu

- 3.1 Vyššie uvedené nebytové priestory sú v stave spôsobilom pre obvyklé užívanie a nájomca ich bude užívať ako nebytové, kancelárske priestory v súvislosti s predmetom jeho činností podľa zápisu v obchodnom registri.
- 3.2 K užívaniu na iné účely než sú uvedené v bode 3.1 musí mať nájomca súhlas prenajímateľa, v opačnom prípade sa takéto konanie považuje za hrubé porušenie tejto zmluvy. Nájomca si bude upratovať prenajaté priestory na vlastné náklady.

IV.

Doba trvania nájmu

- 4.1 Nájom začína dňom 01.11.2017.
- 4.2 Nájomný vzťah sa uzatvára na dobu neurčitú.
- 4.3 Prenajímateľ odovzdá nájomcovi prenajímané priestory v stave podľa vzájomnej dohody, uvoľnené a vyčistené vrátane poučenia o bezpečnom užívaní prenajatých priestorov ihneď po podpise tejto zmluvy, najneskôr 31.10.2017.
- 4.4 Nájomný zmluvný vzťah sa končí:
- výpoveďou niektorej zo zmluvných strán, pričom výpovedná lehota je 3 mesiace, výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená písom. výpoveď nájomnej zmluvy jednou stranou druhej.
 - dohodou zmluvných strán v lehote na ktorej sa zmluvné strany písomne dohodli,
 - okamžite, jednostranným zrušením nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa so 7 dňovou lehotou na uvoľnenie a vypratanie prenajatých priestorov nájomcom pri hrubom porušení zmluvy zo strany nájomcu. Toto právo môže prenajímateľ uplatniť pri hrubom porušení zmluvy zo strany nájomcu a to napr. pri nezaplatení nájomného v dohodnutých lehotách splatnosti, nevypustenie prenajímateľa do prenajatých priestorov na kontrolu prenajatých priestorov v prítomnosti nájomcu, neodsúhlasené inštalovanie nelegálnych, energeticky náročných spotrebičov atď.

V.

Cena nájmu

- 5.1 Zmluvné strany sa dohodli, že celková cena nájmu (■■■■- EUR/mes.) spolu s cenou

služieb (██- EUR/mes.) spojených s nájomom (energie) bude:

- mesačné nájomné spolu █████- EUR,
- štvrťročné nájomné spolu █████- EUR.

Plnenie bude oslobodené od DPH v zmysle platných predpisov. Nájomné sa bude platiť vždy podľa platného platidla (menovej jednotky) platného na území SR.

- 5.1.1 V prípade, že sa nájomca oneskorí s úhradou nájomného, resp. služieb spojených s užívaním prenajatých priestorov je prenajímateľ oprávnený nájomcovi účtovať úrok z omeškania vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- 5.1.2 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca bude hradiť ročný nájom v štvrťročných splátkach ako opakované zdaniteľné plnenie formou riadnych štvrťročných faktúr a to vždy do desiateho dňa prvého mesiaca štvrťroku.
- 5.1.3 Prenajímateľ vystaví riadne faktúry za nájom v zmysle bodu 5.1 vždy do piateho dňa nového štvrťroku nájmu.
- 5.1.4 Nedodržanie dohodnutých platobných podmienok sa považuje za hrubé porušenie tejto zmluvy.

VI.

Osobitné ustanovenia

- 6.1 Nájomca bude užívať prenajaté priestory so starostlivosťou riadneho hospodára.
- 6.2 Prenajímateľ prehlasuje, že vôbec nepožaduje žiadne tzv. vadium resp. kauciu ako finančnú zábezpeku na krytie prípadných škôd, resp. nedoplatkov na nájomnom.
- 6.3 Telekomunikačné služby a upratovanie prenajatých priestorov si nájomca zabezpečuje sám na vlastné náklady.
- 6.4 Nájomca sa zaväzuje dodržiavať požiarne smernice v zmysle pokynov prenajímateľa a hygienu v prenajatých priestoroch.
- 6.5 Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú nájomcovi na veciach vnesených do prenajatých priestorov, ak ku škode dôjde bez zavinenia prenajímateľa. Nájomca si môže veci a priestory dať poistiť a na vlastné náklady si zriadiť zabezpečovacie zariadenie ako aj vykonať odsúhlasené stavebné úpravy.
- 6.6 Nájomca zodpovedá za škody spôsobené v prenajatých priestoroch a spoločných priestoroch, ak ku škode dôjde z dôvodu činnosti súvisiacej s nájomcom.
- 6.7 Nájomca sa zaväzuje, že umožní užívanie spoločných priestorov (chodby, WC) bez obmedzenia aj ostatným nájomcom v budove a prenajímateľovi tak, aby neboli obmedzovaní v prechode cez chodby a iné spoločné priestory. Prenajímateľ zabezpečí upratovanie spoločných priestorov (chodby a WC) na vlastné náklady.
- 6.8 Pri skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajaté priestory v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, prípadne s úpravami, s ktorými súhlasil prenajímateľ.
- 6.9 Prenajímateľ má právo kontroly spôsobu užívania prenajatých priestorov nájomcom len za prítomnosti nájomcu.
- 6.10 Nájomca zodpovedá za škody na majetku prenajímateľa, ktoré sám spôsobí.
- 6.11 Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu nachádzajúci sa v nebytových priestoroch. Nájomca si na vlastné náklady zabezpečí drobné údržbárske práce maximálne jednotlivo do hodnoty █████- EUR s výnimkou úvodnej úpravy interié-

- 6.12 Nájomca je povinný taktiež dodržiavať všetky hygienické, bezpečnostné, požiarne a ostatné predpisy vzťahujúce sa na užívanie nebytových priestorov. Pre prípad požiaru alebo iných neodvratných prírodných udalostí, nájomca odovzdá prenajímateľovi v zapečatenej obálke náhradné kľúče od jeho prenajatých priestorov, ktoré by sa použili pre prípad zásahu záchrany objektu proti živelným udalostiam, o čom by bol nájomca ihneď telefonicky informovaný na číslo telefónu uvedené na zapečatenej obálke. Nedodržanie tejto podmienky sa považuje za hrubé porušenie zmluvy.
- 6.13 Nájomca nesmie s výnimkou písomného súhlasu prenajímateľa:
- v prenajatých a užívaných priestoroch uskutočňovať žiadne stavebné úpravy, okrem prenajímateľom písomne schválených drobných interiérových úprav,
 - inštalovať ďalšie klimatizačné zariadenia a nepovolené elektrospotrebiče.

VII.

Záverečné ustanovenia

- 7.1 V prípade, že s nájomcom bude ukončený nájomný zmluvný vzťah v zmysle tejto Zmluvy o nájme nebytových priestorov, ustanovenia bodu 4.4 a nájomca v stanovených lehotách výpovede nájmu v zmysle tohto bodu 4.4 neuvoľní prenajaté priestory a nevysťahuje svoj inventár z týchto priestorov k stanovenému dňu výpovede, môže si prenajímateľ uplatniť zádržné právo k nevysťahovanému hnutelnému majetku nájomcu až do úplnej úhrady nájomného za skutočné obdobie prenájmu.
- 7.2 Táto zmluva je vypracovaná v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá strana obdrží po jednom vyhotovení.
- 7.3 Účastníci zmluvy vyhlasujú, že táto zmluva je prejavom ich slobodnej vôle, všetkým jej bodom rozumejú a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Bratislave, 21.09.2017

WE:

811

h

Prenajímateľ:...

WESTON PRAHA, s.r.o.
JUDr. Milan Sekera
konateľ spoločnosti

Divadlo LUDUS
Prihonská 25 //

Nájomca:...

....

Divadlo LUDUS
Mgr. art. Dana Kurillová
riaditeľka