

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
(ďalej len „Zmluva“)

Zmluvné strany

Prenajímateľ: FORESPO DUNAJ 4 a. s.
Sídlo: Karloveská 34, 841 04 Bratislava
IČO:
DIČ:
IČ DPH:

Bankové spojenie:
IBAN:
SWIFT/BIC:
V mene kt. koná:

(ďalej len „Prenajímateľ“)

Nájomca: Bratislavské bábkové divadlo
Sídlo: Dunajská 2319/36 81108 Bratislava - mestská časť Staré Mesto
IČO:
DIČ:
IČ DPH:
Právna forma:
Bankové spojenie:
IBAN:
V mene kt. koná:

(ďalej len „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca spoločne aj ako „Zmluvné strany“ a každý samostatne „Zmluvná strana“)

1. Predmet nájmu

- 1.1 Prenajímateľ je vlastníkom stavby na adrese Záhradnícka ulica č. 95, Bratislava, so súpisným číslom 752, postavenej na pozemku s parc. č. 10800/18 a 10800/19, zapísanej na liste vlastníctva č. 1546, vedenom Okresným úradom Bratislava, Katastrálnym odborom, pre katastrálne územie Nivy, obec BA-m.č. RUŽINOV, okres Bratislava II (ďalej len „Budova“).
- 1.2 Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi za odplatu do užívania predmet nájmu, ktorým sú nasledovné nebytové priestory:
- 1.2.1 Priestor učebne č. 3 na 2. poschodí Budovy o výmere 54,47 m², a
- 1.2.2 Administratívne priestory (vrátane zázemia) na 1. poschodí Budovy o výmere 80,08 m², a

Zmluva o nájme nebytových priestorov FORESPO DUNAJ 4 a. s.	Parafy.
Strana - 1 -/12	č. v. č.

- 1.2.3 Priestory na 1. poschodí Budovy o výmere 39,85 m², a
- 1.2.4 skladové priestory na 1.poschodí Budovy o výmere 47,38 m²,
- ktoré sú špecifikované v Situačnom pláne, ktorý je Prílohou č. 1 tejto Zmluvy (ďalej len „Predmet nájmu“).
- 1.3 Nájomca je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu výlučne na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

2. Účel nájmu

- 2.1 Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu výlučne na účely: kancelárske priestory ako administratívne priestory Nájomcu a skladové priestory na skladovanie v súlade s predmetom podnikania/predmetom činnosti Nájomcu zapísaným ku dňu uzavretia tejto Zmluvy v registri právnických osôb.
- 2.2 Nájomca nie je oprávnený využívať Predmet nájmu na iný účel ako je definovaný v bode 2.1 tohto článku Zmluvy. Porušenie tohto ustanovenia sa bude považovať za podstatné porušenie Zmluvy, oprávňujúce Prenajímateľa od tejto Zmluvy odstúpiť.

3. Doba nájmu a spôsob ukončenia Zmluvy

- 3.1 Táto Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
- 3.2 Túto Zmluvu môže ktorákoľvek zo Zmluvných strán písomne vypovedať, a to aj bez uvedenia dôvodu, pričom výpovedná lehota je 2 (dva) mesiace.
- 3.3 Výpovedná lehota podľa tejto Zmluvy začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom došlo k doručeniu písomnej výpovede druhej Zmluvnej strane formou doporučeného listu.
- 3.4 Prenajímateľ je oprávnený túto Zmluvu vypovedať v skrátenej 15 dňovej výpovednej dobe v prípade závažného porušenia povinností Nájomcu, a to v prípade ak:
- 3.4.1 Nájomca prenechá Predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa,
- 3.4.2 Nájomca o viac ako 30 kalendárnych dní mešká s platením Nájomného, a to napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa,
- príčom skrátená výpovedná doba začína plynúť dňom nasledujúcim po doručení písomnej výpovede Nájomcovi.
- 3.5 Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od Zmluvy v prípade, že Nájomca podstatne porušil Zmluvu.
- 3.6 Odstúpenie od Zmluvy oznámi Prenajímateľ Nájomcovi písomne formou doporučenej zásielky. Účinky odstúpenia nastávajú dňom doručenia oznámenia o odstúpení Nájomcovi.
- 3.7 V prípade ukončenia nájomného vzťahu výpoveďou sa Nájomca zaväzuje uvoľniť Predmet nájmu najneskôr v posledný deň výpovednej lehoty.
- 3.8 V prípade ukončenia nájomného vzťahu odstúpením od Zmluvy sa Nájomca zaväzuje uvoľniť Predmet nájmu najneskôr do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti skončenia nájomného vzťahu, to zn. doručenia písomného oznámenia o odstúpení Nájomcovi. Nájomca je povinný platiť Nájomné (tak ako je

definované nižšie) a platby za Služby (tak ako je definované nižšie) do úplného vypratania Predmetu nájmu.

- 3.9 V prípade, ak Nájomca neuvoľní Predmet nájmu v súlade s bodmi 3.7 a 3.8 tohto článku Zmluvy, Nájomca súhlasí s tým a splnomocňuje Prenajímateľa, aby Prenajímateľ zabezpečil vypratanie Predmetu nájmu za účasti zástupcu samosprávneho orgánu, mestskej polície alebo inej Prenajímateľom zvolenej osoby. Náklady spojené s vyprataním Predmetu nájmu budú vyúčtované na účet Nájomcu. Hnuteľný majetok nachádzajúci sa na/v Predmete nájmu bude odvezený a uskladnený na náklady Nájomcu.
- 3.10 Ak je Nájomca v omeškaní so splnením povinnosti podľa bodu 3.7 a 3.8 tohto článku Zmluvy, môže si Prenajímateľ uplatniť voči Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške desaťnásobku denného Nájomného za každý deň omeškania do dňa riadneho vypratania priestoru Nájomcom alebo núteného vypratania podľa bodu 3.9 tejto Zmluvy.

4. Výška a splatnosť nájomného

- 4.1 Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi Nájomné vo výške :
- 4.1.1 7,40 EUR bez DPH mesačne za 1m² priestorov podľa bodu 1.2.1 a 1.2.2 Zmluvy,
- 4.1.2 6,00 EUR bez DPH mesačne za 1 m² priestorov podľa bodu 1.2.3 a 1.2.4 Zmluvy,
- t. j. spolu : 1.519,05 EUR (slovom: tisícpäťsto eur a päť centov) bez DPH mesačne za celý Predmet nájmu (ďalej aj ako „Nájomné“).
- 4.2 K Nájomnému nebude účtovaná DPH. Zmluvné strany sa dohodli, že od prvého mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom sa Nájomca stane platiteľom DPH bude k Nájomnému účtovaná DPH vo výške podľa právnych predpisov platných a účinných v čase zdaniteľného plnenia. Nájomca sa uvedenú skutočnosť zaväzuje oznámiť Prenajímateľovi najneskôr do 3 pracovných dní odo dňa, kedy sa stane platiteľom DPH.
- 4.3 Zmluvné strany sa dohodli, že podkladom na zaplatenie Nájomného je faktúra, ktorú je povinný vystaviť Prenajímateľ do 10. dňa mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktorý sa má Nájomné platiť. Faktúra podľa predchádzajúcej vety je splatná v lehote 15 dní odo dňa jej doručenia Nájomcovi. Spoločnú faktúru na Nájomné za prvé dva kalendárne mesiace nájmu Prenajímateľ vystaví do 45 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.
- 4.4 Počas platnosti a účinnosti tejto Zmluvy má Prenajímateľ právo upraviť výšku Nájomného o ročnú mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom SR, ktorý je oprávnený záväzne vyhlasovať ročnú mieru inflácie za predchádzajúce obdobie, a to počnúc 1. januárom roku nasledujúceho po roku, za ktorý je inflácia vyhlásená. Prenajímateľ oznámi Nájomcovi uplatnenie inflačnej doložky listom najneskôr do 31. marca príslušného roka; do najbližšej splátky Nájomného sa započíta aj navýšenie splátok o infláciu za predchádzajúce obdobie, najskôr však spätne od 1. januára príslušného roka.
- 4.5 Dohodnutá úhrada Nájomného sa považuje za zaplatenú riadne a včas pripísaním na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy v plnej výške a stanovenom termíne v zmysle tohto článku Zmluvy. V prípade, že Nájomca v dohodnutom termíne uhradí len časť Nájomného, považuje sa úhrada za nájom za nezaplatenú riadne a včas.
- 4.6 Zmluvné strany sa dohodli a Nájomca výslovne súhlasí s tým, že v prípade, ak bude Nájomca v omeškaní s platením Nájomného, zaväzuje sa Nájomca zaplatiť Prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z výšky dlžného Nájomného, a to za každý deň omeškania.

5. Služby spojené s užívaním Predmetu nájmu

- 5.1. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ bude zabezpečovať pre Nájomcu poskytovanie služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu, a to najmä upratovanie spoločných priestorov, odvoz odpadu, strážna služba, vodné-stočné, pitná voda, kanalizácia, teplá úžitková voda, kúrenie, elektrická energia, EPS (ďalej aj ako „Služby“). Zmluvné strany deklarujú, že Služby sú nevyhnutne späté s užívaním Predmetu nájmu a nie je ich možné zabezpečiť zo strany Nájomcu iným spôsobom, a to tak z pohľadu technických možností Budovy, ako ani z pohľadu hospodárnosti.
- 5.2. Nájomca je povinný uhrádzať Prenajímateľovi paušálne platby za Služby v sume 3,00 EUR bez DPH/1m² Predmetu nájmu mesačne. K platbám podľa tohto bodu bude Prenajímateľ účtovať DPH v zmysle platných právnych predpisov.
- 5.3. Nájomca je povinný uhrádzať Prenajímateľovi platby za Služby mesačne vopred. Zmluvné strany sa dohodli, že podkladom na zaplatenie platieb za Služby je faktúra, ktorú je povinný vystaviť Prenajímateľ do 10. dňa mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktorý sa má platba za Služby platiť. Faktúra podľa predchádzajúcej vety je splatná v lehote 15 dní odo dňa jej doručenia Nájomcovi. Spoločnú faktúru za platbu za Služby za prvé dva mesiace nájmu je Prenajímateľ povinný vystaviť do 45 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený fakturovať jednou faktúrou Nájomné i platby za Služby.
- 5.4. Zmluvné strany sa dohodli a Nájomca výslovne súhlasí s tým, že v prípade, ak bude Nájomca v omeškaní s platením platieb za Služby, zaväzuje sa Nájomca zaplatiť Prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z výšky dlžnej platby za Služby, a to za každý deň omeškania.
- 5.5. Bez ohľadu na vyššie uvedené v tejto Zmluve, Nájomca výslovne súhlasí s doručovaním faktúr v elektronickej forme na e-mail Nájomcu, pričom v takom prípade sa faktúry považujú za doručené zaslaním na e-mailovú adresu oznámenú Nájomcom výslovne za týmto účelom, a to adresu: polakova@babkovedivadlo.sk , brtis@babkovedivadlo.sk .Uvedený súhlas predstavuje súhlas Nájomcu ako príjemcu služby podľa ustanovenia § 71 ods. 1 písm. b) zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v platnom znení.

6. Odovzdanie a prevzatie Predmetu nájmu

- 6.1. Na základe dohody Zmluvných strán Prenajímateľ protokolárne odovzdá Nájomcovi Predmet nájmu najneskôr v deň účinnosti tejto Zmluvy.
- 6.2. Nájomca vyhlasuje, že Predmet nájmu je mu známy aj z osobnej obhliadky, že je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a že bol oboznámený s technickým stavom Predmetu nájmu.
- 6.3. Odovzdávací protokol podľa bodu 6.1 sa vyhotoví v 2 vyhotoveniach, po jednom pre každú Zmluvnú stranu.

7. Práva a povinnosti Prenajímateľa

- 7.1. Prenajímateľ vyhlasuje, že Predmet nájmu je spôsobilý na dojednaný spôsob užívania.
- 7.2. Prenajímateľ sa zaväzuje udržiavať Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
- 7.3. Prenajímateľ sa zaväzuje nerušiť Nájomcu v užívaní Predmetu nájmu.

- 7.4 Prenajímateľ sa zaväzuje plniť všetky povinnosti vlastníka Predmetu nájmu, a to najmä platiť daň z nehnuteľnosti a iné povinné platby spojené s vlastníctvom Predmetu nájmu.
- 7.5 Prenajímateľ zabezpečuje na náklady Nájomcu údržbu, opravy, úpravy a servis technologických zariadení a rozvodových systémov Predmetu nájmu (mechanické, elektrické, vykurovacie, vzduchotechnické, výťahové, odpadové, sanitárne, bezpečnostné, telefónne a iné systémy). Uvedené je zahrnuté v poplatku za Služby.
- 7.6 Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k Predmetu nájmu za účelom jeho kontroly, a to vždy po predchádzajúcom oznámení Nájomcovi a za prítomnosti zástupcu Nájomcu.
- 7.7 Prenajímateľ na vlastné náklady uzatvorí a po celú dobu nájmu bude udržiavať v platnosti poisťnú zmluvu na poistenie stavby, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza, pričom Prenajímateľ je oprávnený na vlastné riziko vyššie uvedené poistenia neuzatvoriť.
- 7.8 Prenajímateľ sa zaväzuje Nájomcovi oznámiť každú zmenu týkajúcu sa svojho obchodného mena, identifikačného čísla, sídla príp. právnej formy, ako aj iné podstatné skutočnosti, ktoré sa zapisujú do verejných registrov, a to najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa účinnosti predmetnej zmeny, resp. skutočnosti.
- 7.9 Prenajímateľ má právo po predchádzajúcom písomnom oznámení Nájomcovi započítať akékoľvek prijaté platby Nájomcu na akékoľvek splatné záväzky Nájomcu voči Prenajímateľovi bez ohľadu na prípadné rozdiely v údajoch Nájomcu (napr. v identifikácii platieb atď.). Prenajímateľ započíta platby podľa predchádzajúcej vety predovšetkým najprv na zaplatenie Nájomného, až potom na zaplatenie úrokov z omeškania, zmluvnej pokuty, náhrady škody vyplývajúcej z nesplnenia záväzku Nájomcu a na zaplatenie pohľadávok priznaných právoplatným rozhodnutím súdu, pričom sa započítava vždy najprv platenie na pohľadávky so skorším dátumom splatnosti, ak Prenajímateľ neurčí iný postup na započítanie platieb.

8. Práva a povinnosti Nájomcu

- 8.1 Nájomca na vlastné náklady uzatvorí a po celú dobu nájmu bude udržiavať v platnosti poisťnú zmluvu, ktoré budú pokrývať najmä nasledovné riziká:
 - a) poistenie zodpovednosti Nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťami prevádzkovanými v Predmete nájmu a zodpovednosti voči nárokom tretích osôb (zahrňujúce predovšetkým poškodenie majetku a všetky škody a straty na Predmete nájmu a v Predmete nájmu a prípady poranenia, úrazu alebo úmrtia osôb a iné);
 - b) živelné poistenie všetkého majetku Nájomcu (aj zabudovaného) v Predmete nájmu vrátane poistenia pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení;
 - c) poistenie rizika krádeže vlámaním do Predmetu nájmu alebo lúpežným prepadnutím a rizika vandalizmu v Predmete nájmu a poistenie všetkých skiel v Predmete nájmu (výklady, zrkadlá a iné sklá);
 - d) poistenie prerušenia prevádzky.
- 8.2 Nájomca berie na vedomie a uznáva, že poisťná zmluva na majetok uzatvorená Prenajímateľom, sa nebude vzťahovať na majetok Nájomcu bez ohľadu na skutočnosť, či je tento majetok zabudovaný do Budovy ako stavby, kde sa Predmet nájmu nachádza, alebo nie.

- 8.3 Nárok na náhradu škody podľa Zmluvy a príslušného právneho predpisu prináleží Nájomcovi v prípade, ak Prenajímateľ a/alebo tretie osoby poverené Prenajímateľom zaviniли porušenie povinnosti podľa Zmluvy a Nájomcovi preukázateľne vznikla takýmto porušením povinnosti Prenajímateľa a/alebo tretích osôb poverených Prenajímateľom škoda.
- 8.4 S výnimkou údržby, opravy, úpravy a servisov, ktoré zabezpečuje Prenajímateľ podľa bodu 7.5 Zmluvy, Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu výlučne na vlastné náklady prostredníctvom svojho odborného dodávateľa zabezpečovať údržbu, opravy, úpravy a servis Predmetu nájmu vrátane všetkých inštalácií, príslušenstva a vybavenia umiestneného v súčasnosti, resp. kedykoľvek v budúcnosti v Predmete nájmu .
- 8.5 Ak všetky práce v zmysle bodu 8.4 tohto článku Zmluvy Nájomca bez zbytočného odkladu nezabezpečí, je povinný to okamžite oznámiť Prenajímateľovi. Prenajímateľ má právo (nie však povinnosť) zabezpečiť vykonanie takýchto zásahov na náklady Nájomcu, ak ich bez zbytočného odkladu Nájomca nezabezpečil a Nájomca je následne povinný uhradiť s tým súvisiace náklady Prenajímateľovi, a to na základe faktúry Prenajímateľa v lehote splatnosti 10 dní odo dňa vystavenia faktúry.
- 8.6 Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby všetkých opráv (ďalších potrebných zásahov), ktoré podľa tejto Zmluvy zabezpečuje Prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto opráv alebo zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá Nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky (napr. na zľavu z nájomného), ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať Predmet nájmu.
- 8.7 Nájomca sa zaväzuje poskytovať Prenajímateľovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v nájme počas výkonu týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú Prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti.
- 8.8 Nájomca je aj počas doby nájmu oprávnený v Predmete nájmu vykonať stavebné zmeny, rekonštrukcie, úpravy a inštaláciu nových technologických a iných zariadení Nájomcu (ďalej len „Úpravy“), avšak len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa s rozsahom a časovým harmonogramom takýchto Úprav. Prenajímateľ Nájomcovi bezdôvodne neodoprie súhlas s Úpravami. V prípade, ak Úpravy majú predstavovať podstatnú zmenu Predmetu nájmu, na vykonaní ktorých má oprávnený záujem prevažne Nájomca, alebo vykonanie ktorých predstavuje zhodnotenie Predmetu nájmu, zaväzujú sa zmluvné strany uzatvoriť osobitnú dohodu, predmetom ktorej bude dojednanie o miere predpokladaných nákladov, zhodnotenia Predmetu nájmu alebo Budovy, evidencie majetku, pravidiel odpisovania, povinnosť uvedenia Predmetu do pôvodného stavu alebo podmienky odkúpenia hodnoty Úprav Prenajímateľom, prípadne ďalšie podrobnosti týkajúce sa Úprav, a to pred ich vykonaním.
- 8.9 K udeleniu súhlasu musí Nájomca Prenajímateľovi vopred odovzdať stavebné plány a presnú špecifikáciu Úprav. V prípade, že Úpravy vyžadujú súhlas/y (povolenie/a) orgánov štátnej alebo verejnej správy, potom stavebné plány a presná špecifikácia budú overené autorizovaným architektom, resp. stavebným inžinierom a budú v celom rozsahu, potrebnom pre takéto podanie, zodpovedať všetkým normám a právnym predpisom, a to všetko na náklady Nájomcu. Získanie prípadných úradných povolení je povinnosťou Nájomcu.
- 8.10 Prenajímateľ podpisom tejto Zmluvy splnomocňuje Nájomcu, aby v mene Prenajímateľa ako stavebníka obstaral stavebné povolenia pre Úpravy vopred písomne odsúhlasené Prenajímateľom podľa tohto bodu Zmluvy a kolaudačné rozhodnutia pre Úpravy vopred písomne odsúhlasené Prenajímateľom podľa tohto bodu Zmluvy, a to všetko na náklady Nájomcu.
- 8.11 Súhlas Prenajímateľa s Úpravami nezakladá Prenajímateľovi akúkoľvek zodpovednosť za správnosť, dostatočnosť, resp. súlad Úprav s príslušnými právnymi normami a predpismi.

- 8.12 Funkčnosť (údržbu, opravy a servis) Úprav a ďalších obdobných investícií Nájomcu (na jeho vlastné náklady) zabezpečuje Nájomca.
- 8.13 Nájomca je oprávnený uskutočniť akékoľvek Úpravy v Predmete nájmu na svoje náklady a nebezpečenstvo len prostredníctvom odborne spôsobilej tretej osoby.
- 8.14 Nájomca sa zaväzuje, že akékoľvek Prenajímateľom Nájomcovi povolené Úpravy budú realizované takým spôsobom, aby nerušili a/alebo neobmedzovali hlukom, prašnosťou, vibráciami, pachom a ďalšími nepriaznivými vplyvmi iných nájomcov a užívateľov alebo návštevníkov Budovy, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza.
- 8.15 V prípade inštalácie zariadení (elektrických, technologických, vzduchotechnických, klimatizačných, a pod) do Predmetu nájmu, je Nájomca povinný bezodkladne predložiť Prenajímateľovi revízne správy takýchto zariadení.
- 8.16 Po dokončení Úprav vykonaných v súlade s vyššie uvedenými bodmi tejto Zmluvy, je Nájomca povinný bezodkladne doručiť Prenajímateľovi realizačnú projektovú dokumentáciu a projekt skutočného vyhotovenia.
- 8.17 Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, slovenskými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarными predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výpami, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky.
- 8.18 Nájomca sa zaväzuje dodržiavať Bezpečnostnú smernicu objektu, ktorú Nájomca obdržal pred uzavretím Zmluvy a ostatné interné predpisy Prenajímateľa, s ktorými ho Prenajímateľ oboznámi.
- 8.19 Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO (bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci a požiarová ochrana), v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom Predmete nájmu a za ne v plnej miere zodpovedať.
- 8.20 Nájomca ako prevádzkovateľ Predmetu nájmu preberá na seba zodpovednosť a zodpovedá za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa v čase nájmu budú nachádzať v Predmete nájmu, ako aj opatrenia na ochranu majetku nachádzajúceho sa v Predmete nájmu.
- 8.21 Nájomca sa ďalej zaväzuje
- a) zdržať sa akýchkoľvek činností ohrozujúcich kvalitu životného prostredia, ovzdušia, spodných a povrchových vôd. Nájomca berie na seba zodpovednosť za nakladanie s odpadom súvisiacim a vzniknutým v súvislosti s prevádzkou Nájomcu v Predmete nájmu.
 - b) prestať vykonávať do 14 dní činnosť špecifikovanú v písm. a) tohto bodu, a to na základe písomnej výzvy Prenajímateľa, ktorá výzva bude podložená rozhodnutím príslušného orgánu.
- 8.22 Nájomca zodpovedá za realizáciu primeraných opatrení na ochranu Predmetu nájmu pred vlámaním a/alebo krádežou.
- 8.23 Nájomca je povinný okamžite hlásiť priamo vedúcemu pracovníkovi bezpečnostnej služby, zabezpečujúcej ochranu Budovy, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza každú udalosť ohrozujúcu bezpečnosť osôb i majetku v Predmete nájmu.
- 8.24 Nájomca je povinný každé označenie prevádzky, loga, informačných a orientačných vývesiek, informačnej tabule alebo reklamu v spoločných priestoroch vopred písomne odsúhlasiť s Prenajímateľom. Porušenie

povinnosti podľa predchádzajúcej vety zakladá Prenajímateľovi právo na uplatnenie zmluvnej pokuty voči Nájomcovi vo výške 350,00 EUR za každý zistený prípad.

- 8.25 V prípade, že Nájomca požiada Prenajímateľa o súhlas s umiestnením loga počas doby trvania Zmluvy, Prenajímateľ s Nájomcom uzatvorí samostatnú nájomnú zmluvu na prenájom časti vonkajšej fasády stavby, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza.
- 8.26 Nájomca sa zaväzuje dodržiavať v Predmete nájmu aj v Budove v ktorej sa Predmet nájmu nachádza poriadok, a to na takom stupni, ako si to vyžaduje charakter takéhoto objektu.
- 8.27 Nájomca je oprávnený postúpiť na tretiu osobu akúkoľvek pohľadávku zo Zmluvy alebo previesť akékoľvek právo alebo povinnosť zo Zmluvy iba s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.
- 8.28 Nájomca sa zaväzuje Prenajímateľovi oznámiť každú zmenu týkajúcu sa svojho obchodného mena, identifikačného čísla, sídla príp. právnej formy, ako aj iné podstatné skutočnosti, ktoré sa zapisujú do verejných registrov, a to najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa vzniku predmetnej zmeny, resp. skutočnosti.
- 8.29 Nájomca umožní Prenajímateľovi a ním povereným osobám prístup do Predmetu nájmu za účelom kontroly Predmetu nájmu a to na základe písomného oznámenia vyhotoveného a doručeného Prenajímateľom Nájomcovi najneskôr 24 hodín vopred pred vykonaním kontroly, pričom oznámenie vopred Prenajímateľ nie je povinný zabezpečiť v prípade prístupu do Predmetu nájmu v čase preukázateľne existujúceho havarijného stavu, a/alebo hrozby obdobného stavu.
- 8.30 Nájomca je oprávnený zasahovať do elektrických rozvádzačov a elektrických rozvodov len výnimočne, a to v prípade havarijného stavu, ohrozenia života, zdravia, či majetku, pričom takýto zásah môže vykonať výlučne odborne spôsobilá osoba, inak je takýto zásah Nájomca oprávnený vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa. Taktiež Nájomca nesmie zasahovať do akýchkoľvek iných rozvodov bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Rovnako Nájomca nesmie v Predmete nájmu používať vykurovacie zdroje, alebo neštandardizované zariadenia, ktoré by mohli mať vplyv na bezpečnosť osôb, alebo stabilitu elektrickej siete, s výnimkou tých, ktoré sú v Predmete nájmu inštalované, pokiaľ k tomu nedostane písomný súhlas Prenajímateľa.
- 8.31 Nájomca nemá právo započítvať svoje pohľadávky alebo nároky voči Prenajímateľovi proti pohľadávkam alebo nárokom Prenajímateľa voči Nájomcovi na Nájomné alebo na platby za Služby a ani proti iným nárokom alebo pohľadávkam Prenajímateľa voči Nájomcovi vzniknutým na základe Zmluvy, alebo zdržiavať a neplatiť Nájomné alebo akékoľvek iné platby (ich časť) podľa Zmluvy z dôvodu akýchkoľvek nárokov alebo pohľadávok Nájomcu voči Prenajímateľovi.

9. Súčinnosť

- 9.1 Zmluvné strany sú povinné poskytovať si navzájom v súvislosti s nájmom a v súvislosti s hospodárením s Predmetom nájmu všetku potrebnú súčinnosť, ktoré je možné od nich spravodlivo požadovať, najmä poskytovať si riadne a včas všetky informácie, ktoré môžu mať vplyv na právne postavenie, majetok alebo hospodárenie druhej Zmluvnej strany. Osobitne sa to týka spolupráce pri nahlasovaní poistných udalostí a komunikácie s orgánmi štátnej správy, samosprávy a regulátormi. Ak nebude Zmluvnými stranami dohodnuté inak, znáša si každá z nich náklady poskytnutia svojej súčinnosti sama.

10. Vypratanie Predmetu nájmu

- 10.1 Ku dňu skončenia nájmu najneskôr do 15.00 hod. je Nájomca povinný vypratať Predmet nájmu a uviesť ho do stavu zodpovedajúceho stavu pri odovzdaní Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi s prihliadnutím na stavebné úpravy vykonané Nájomcom so súhlasom Prenajímateľa a obvyklé opotrebenie.
- 10.2 Pri skončení tejto Zmluvy v prípade zmien alebo stavebných úprav vykonaných Nájomcom po predchádzajúcom súhlase Prenajímateľa. Prenajímateľ má právo trvať na uvedení Predmetu nájmu do stavu pred vykonaním Úprav vždy, ibaže by to bolo vopred dojednané v súlade s bodom 8.8 tejto Zmluvy inak.
- 10.3 Nájomca je povinný najneskôr ku dňu skončenia nájmu podľa tejto Zmluvy odstrániť všetky škody na Predmete nájmu spôsobené ním alebo tretími osobami, ktoré sa s jeho súhlasom v Predmete nájmu nachádzali.
- 10.4 O odovzdaní Predmetu nájmu Prenajímateľovi sa vyhotoví odovzdávací protokol, podpísaný obidvoma Zmluvnými stranami. Obsahom preberacieho protokolu bude najmä:
- a) zachytenie stavu Predmetu nájmu
 - b) deň, mesiac a rok odovzdania a prevzatia Predmetu nájmu
 - c) stav meračov Služieb, inštalovaných v Predmete nájmu,
 - d) skutočnosť, že Nájomca odovzdal Prenajímateľovi kľúče, resp. ovládacie prvky k Predmetu nájmu.

11. Mlčanlivosť

- 11.1 Zmluvné strany sa zaväzujú zachovávať mlčanlivosť o dôverných informáciách definovaných v bode 11.2 tejto Zmluvy, ktoré sa jedna Zmluvná strana dozvie o druhej Zmluvnej strane, najmä počas zmluvného vzťahu s ňou a v súvislosti s rokovaniami medzi Zmluvnými stranami.
- 11.2 Za dôverné informácie sa v zmysle tejto Zmluvy považuje obchodné tajomstvo v zmysle § 17 a § 271 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka, a ďalej tiež skutočnosti, ktoré ktorákolvek Zmluvná strana označí za dôverné skutočnosti, alebo informácie povahy obchodnej, právnej, prevádzkovej, technickej, dokumentárnej, informatívnej a inej akokoľvek súvisiacej s jednou zo Zmluvných strán, ktoré sa dostanú do dispozície druhej Zmluvnej strany alebo ak táto druhá Zmluvná strana získa vedomosť o ich obsahu, a to aj pred podpisom tejto Zmluvy, a to v ústnej, písomnej, elektronickej alebo akejkoľvek inej podobe (ďalej len „Dôverné informácie“). Bez dotknutia vyššie uvedených ustanovení, Dôvernými informáciami sú aj akékoľvek informácie verejne neprístupné, technické, obchodné alebo iné informácie, ktoré niektorá Zmluvná strana tejto Zmluvy označí ako dôverné, alebo s ktorými sa má nakladať, vzhľadom na okolnosti známe druhej Zmluvnej strane pri poskytnutí informácií ako s dôvernými alebo akékoľvek informácie, z povahy ktorých je pochopiteľné pre akúkoľvek osobu, že sú dôverné. Dôverné informácie sú aj akékoľvek technické, obchodné alebo komerčné informácie, špecifikácie, plány, náčrty, modely, vzorky, dáta, počítačové programy, softvér, alebo dokumentácia v akejkoľvek podobe či už zachytené hmotne alebo ústne poskytnuté, ako aj informácie prijaté od inej osoby ako je Zmluvná strana, pokiaľ je táto osoba zaviazaná nimi nakladať ako s dôvernými. Za Dôverné informácie sa považujú aj informácie o pomeroch jednej alebo druhej zo Zmluvných strán, jej produktoch, procesoch a výkonoch.

Dôvernými informáciami nie sú informácie, ktoré:

11.2.1 sú, alebo sa následne stanú verejne dostupnými inak ako porušením povinnosti podľa tejto Zmluvy Zmluvnou stranou, alebo

11.2.2 boli preukázateľne získané od tretej osoby, ktorá je oprávnená šíriť tieto informácie, alebo

- 11.2.3 ktoré boli nezávisle vyvinuté Zmluvnou stranou, bez použitia akýchkoľvek Dôverných informácií podľa tejto Zmluvy.
- 11.3 Zmluvné strany sa zaväzujú neposkytnúť Dôverné informácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej Zmluvnej strany tretej osobe, ani nepoužiť ich v rozpore s ich účelom pre svoje potreby.
- 11.4 Zmluvné strany sú oprávnené poskytnúť Dôverné informácie:
- 11.4.1 kompetentnému súdnemu, rozhodcovskému alebo inému príslušnému rozhodovaciemu orgánu, v súvislosti s akýmkoľvek súdnym konaním vzniknutým a vedeným v súvislosti s obchodnými vzťahmi medzi Zmluvnými stranami, alebo
 - 11.4.2 v súlade s právnymi predpismi, podľa ktorých je Zmluvná strana povinná alebo požadovaná konať, alebo
 - 11.4.3 vládnej, bankovej, daňovej alebo inej kontrolnej autorite, ktorá je oprávnená a kompetentná ich vyžadovať, a to v súlade s právnymi predpismi,
- to všetko za podmienky, že Zmluvná strana ako prijímateľ včas a vopred oznámi takúto povinnosť poskytnúť Dôverné informácie druhej Zmluvnej strane a bude spolupracovať so Zmluvnou stranou na zabezpečení potrebného prikazu, rozhodnutia alebo iného obdobného aktu na ochranu Dôverných informácií.
- 11.5 Zmluvné strany sa ďalej zaväzujú, že budú Dôverné informácie o druhej Zmluvnej strane chrániť aspoň v takom rozsahu ako Dôverné informácie vlastné a zaväzujú sa v rovnakom rozsahu zaviazvať mlčanlivosťou svoje organizačné zložky, riadiacich zamestnancov alebo zamestnancov, ktorí sa dostanú s Dôvernými informáciami do styku, pričom za porušenie povinnosti týchto osôb každá zo Zmluvných strán zodpovedá v plnom rozsahu.
- 11.6 Povinnosť mlčanlivosti trvá bez ohľadu na ukončenie účinnosti alebo platnosti tejto Zmluvy a prechádza aj na právnych nástupcov Zmluvných strán. V prípade preukázateľného porušenia povinnosti podľa tohto článku je tá Zmluvná strana ktorá povinnosť porušila povinná nahradiť škodu druhej Zmluvnej strane, ktorej škoda vznikla.
- 11.7 Zmluvná strany berú na vedomie, že táto Zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov. Na účely zákona o slobode informácií Zmluvné strany vyhlasujú, že táto Zmluva v okamihu jej uzatvorenia neobsahuje žiadne Dôverné informácie, ktoré nepodliehajú zverejneniu, a so zverejnením Zmluvy v celom jej rozsahu výslovne súhlasia.

12. Doručovanie

- 12.1 Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti s touto Zmluvou a jej plnením (ďalej len „Písomnosti“) musia byť urobené v písomnej forme a doručené na adresu druhej Zmluvnej strany, ktorá je uvedená v záhlaví tejto Zmluvy a/alebo na inú adresu, ktorú oznámi jedna Zmluvná strana druhej Zmluvnej strane. Písomnosť sa považuje za doručенú za nasledovných podmienok:

12.1.1 v prípade osobného doručovania:

- a. odovzdaním Písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za Zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručení a/alebo kópií doručovanej Písomnosti;

- b. odmietnutím prevzatia Písomnosti osobou uvedenou v písm. a., ak táto osoba vyhlási, že Písomnosť neprevzala alebo ak bude neprevzatie písomnosti takouto osobou potvrdené dvoma ďalšími osobami, ktoré boli prítomné pri odmietnutí prevzatia,
- podľa toho, ktorá z uvedených skutočností nastane skôr.

12.1.2 v prípade doručovania prostredníctvom Slovenskej pošty, a.s. alebo iného doručovateľa:

- a. uplynutím piatich (5) dní odo dňa vykonania prvého pokusu o doručenie písomnosti, a to bez ohľadu na úspešnosť doručenia;
- b. v prípade doporučenej zásielky odovzdaním Písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za príslušnú Zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručení,

podľa toho, ktorá z uvedených skutočností nastane skôr.

- 12.2 Bežná komunikácia medzi Zmluvnými stranami sa môže uskutočňovať aj prostredníctvom faxu alebo elektronickou poštou. V prípade doručovania prostredníctvom faxu a elektronickou poštou sa Písomnosť považuje za doručenie prijatím potvrdenia druhej Zmluvnej strany o doručení Písomnosti, pokiaľ najneskôr do troch (3) dní odo dňa takéhoto doručenia bude táto Písomnosť doručená aj inou formou osobám uvedeným v článku 13 Zmluvy.

13. Kontaktné osoby

- 13.1 Na účely plnenia práv a povinností podľa tejto Zmluvy poveril Prenajímateľ nasledovné osoby:

Ing. Michal Benedik, e-mail: michal.benedik@observis.sk tel. č.: 0903 261 063.

- 13.2 Na účely plnenia práv a povinností podľa tejto Zmluvy poveril Nájomca nasledovnú osobu:

Ing. Monika Fialová, e-mail: fialova@babkovedivadlo.sk tel. č.: +421 918 602 980.

14. Záverečné ustanovenia

- 14.1 Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch v slovenskom jazyku, pričom každá Zmluvná strana obdrží po dvoch (2) vyhotoveniach Zmluvy.
- 14.2 Akékoľvek zmeny jednotlivých ustanovení Zmluvy je možné vykonať len formou písomných vzostupne očíslovaných dodatkov podpísaných oboma Zmluvnými stranami. Výnimku tvorí len ustanovenie článku 13 a identifikačných údajov Zmluvnej strany (obchodné meno, názov, sídlo), ktoré je možné meniť jednostranným oznámením zmeny kontaktnej osoby doručenej druhej Zmluvnej strane formou doporučeného listu.
- 14.3 Zmluva sa riadi príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Obchodného zákonníka a ďalších právnych predpisov platných v SR.
- 14.4 Pokiaľ nie je uvedené inak, v prípade ak je alebo ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné, takáto neplatnosť, neúčinnosť alebo nevykonateľnosť nemá za následok neplatnosť, neúčinnosť a nevykonateľnosť ďalších ustanovení Zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia) alebo samotnej Zmluvy. V prípade, ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné, Zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým platným, účinným a vykonateľným ustanovením tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením.

- 14.5 Zmluvné strany zároveň vyhlasujú, že sú si vedomé všetkých právnych následkov vyplývajúcich z tejto Zmluvy, bezvýhradne súhlasia s ustanoveniami tejto Zmluvy, túto Zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne a bez nátlaku, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
- 14.6 Účastníci uvedeného zmluvného vzťahu vyhlasujú, že sú spôsobilí na právne úkony a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená.
- 14.7 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obomi Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení podľa § 47a Občianskeho zákonníka, najskôr však dňa 17. 8. 2021.
- 14.8 Neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy je:
Príloha č. 1: Situačný plán

V Bratislave, dňa 17.8.2021
Za Nájomcu:

V Bratislave, dňa 17.8.2021
Za Prenajímateľa: