

Nájomná zmluva

o prenájme časti nebytových priestorov a pozemku Mestského amfiteátra v Trnave

I. Zmluvné strany

Správa kultúrnych a športových zariadení mesta Trnava

Hlavná 17, 917 01 Trnava

Štatutárny orgán: Ing. Martin Turčan, riaditeľ

IČO: 00598135

DIČ: 2021190963

IČ DPH: SK2021190963

Bankové spojenie:

ako **prenajímateľ**

a

Arena Cafe, s.r.o.

K rieke 4, 949 05 Nitra

Štatutárny zástupca: Bc. Martin Šikula

IČO: 47 472 316

IČ DPH: SK2023919590

Zápis do OR: el-67051/2016/N

ako **nájomca**

uzatvárajú podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

nájomnú zmluvu

čl. II. Predmet nájmu

- 1) Správa kultúrnych a športových zariadení mesta Trnava je poverená správou nehnuteľností zapísaných na Okresnom úrade Trnava, katastrálnom odbore, v katastri nehnuteľností pre katastrálne územie Trnava, obec Trnava, liste vlastníctva č. 12341 v časti „A“ – majetková podstata ako parc. reg. „C“
 - **Časť nebytových priestorov Mestského amfiteátra v Trnave**, súp. č. 425, zapísaný na LV č. 12341, situovaný na pozemku v k.ú. Trnava parc. č. 496/4, 496/6, a to **kaviarne, bufetu a skladu vo výmere 150,6 m², klubovne a šatne vo výmere 290,82 m², terasy vo výmere 88,0 m²** z toho:
 - Kaviareň vo výmere 107,6 m² (kaviareň 92,6 m², prípravné priestory – 15,0 m²)
 - Bufet vo výmere 28,6 m²
 - Ostatné nebytové priestory: sklad využívaný ako príručný sklad k prevádzke kaviarne (14,4 m²),
 - Terasa vo výmere 88,0 m²
 - Terasa vo výmere 88,0 m²
 - Klubovňa vo výmere 85,74 m²,
 - Šatne, chodby a hygienické zariadenia v priestore za javiskom, vo výmere 205,08 m²
 - **Voľná zastrešená plocha – pozemok na účel osadenia stánkov na predaj občerstvenia vo výmere 36,72 m² Mestského amfiteátra v Trnave**, súp. č. 425, zapísaný na LV č. 12341, situovaný na pozemku v k.ú. Trnava parc. č. 496/1

(ďalej len „predmet nájmu“)

- **Detské ihrisko s voľnou zelenou plochou**
 - Predmet nájmu je vyčlenený z celkovej plochy nebytových priestorov a pozemkov Mestského amfiteátra v Trnave. Ostatné nebytové priestory a pozemky Mestského amfiteátra v Trnave, neuvedené v predchádzajúcich odsekoch zostávajú v prevádzke prenajímateľa. Predmetom nájmu nie je ohradená plocha s javiskom a hľadiskom, ktorú bude využívať prenajímateľ na kultúrne podujatia, premietanie filmových predstavení a príležitostný prenájom na kultúrne a spoločenské podujatia, v zmysle platného cenníka organizácie. Predmetom nájmu nie je hygienické zariadenie využívané pre verejnosť.
- 2) Prenajímateľ prenajíma a nájomca berie do nájmu predmet nájmu podľa bodu 1/ tohto článku zmluvy.

Čl. III.

Účel nájmu

Celoročná prevádzka kaviarne s terasou, bufetu a realizácia kultúrnych a spoločenských podujatí v predmete nájmu.

Čl. IV.

Nájomné a spôsob jeho platenia

- 1) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za predmet nájmu je vo výške 7 500,00 eur/rok. Nájomca je platca DPH, prenajímateľ bude k dohodnutému nájomnému fakturovať DPH v zmysle platných predpisov.
- 2) Nájomné bude vytvárať fond, z ktorého má nájomca právo uplatniť si časť nákladov vynaložených na údržbu zelene (kosenie), a to výhradne reálne vynaložené a zdokladované náklady.
- 3) Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné mesačne, v čiastke pripadajúcej na jeden kalendárny mesiac prenájomu z dohodnutého nájomného, na účet prenajímateľa IBAN:, vedený vo, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, v termíne splatnosti uvedenom na faktúre, vo výške 625,00 eur + DPH.
- 4) Zmluvné strany sa dohodli, že dôvodom na zmenu výšky nájomného bude najmä pohyb cien, zmena pomerov a právnych predpisov upravujúcich nájomné. Ak nedôjde k dohode o výške nájomného a jedna zo zmluvných strán zmluvu vypovie, počas plynutia 3 mesačnej výpovednej lehoty bude nájomca platiť prenajímateľovi nájomné dohodnuté v predchádzajúcom roku upravené o výšku ročnej miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky v jeho oficiálnych zverejnených dokumentoch.
- 5) Prenajímateľ každoročne upraví nájomcovi ročné nájomné o výšku ročnej miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky v jeho oficiálnych zverejnených dokumentoch za predchádzajúci rok.
- 6) Zložená záloha v obchodnej verejnej súťaži vo výške 1 415,00 eur bude preddavkom nájmu na prvé mesiace trvania nájmu.

Čl. V.

Doba nájmu

- 1) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, od 15.1.2017.
- 2) Nájomca je povinný zabezpečiť k tejto zmluve vypracovanie notárskej zápisnice. Táto zmluva a notárska zápisnica tvoria neoddeliteľný celok. Notárska zápisnica bude obsahovať vyhlásenie nájomcu o súhlase s vykonateľnosťou notárskou zápisnicou podľa § 41 ods. 2/ zák. č. 233/1995 Zb. exekučného poriadku, v znení neskorších predpisov, t.j. s tým, že notárska zápisnica je dňom nasledujúcim po dni skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu exekučným titulom podľa § 41 ods. 2/, v spojení s § 181 zák. č. 233/1995 Zb.

v znení neskorších predpisov, na vypratanie nebytových priestorov na náklady nájomcu v prípade ak nájomca ku dňu skončenia nájmu nevypracuje a neodovzdá prenajaté nebytové priestory prenajímateľovi. Nájomca je povinný predložiť notársku zápisnicu prenajímateľovi do 14 dní odo dňa podpísania nájomnej zmluvy.

Čl. VI.

Podmienky prevádzkovania predmetu nájmu

- 1) Nájomca je povinný využívať predmet nájmu v súlade s dohodnutým účelom nájmu. Obvyklé náklady spojené s týmto užívaním znáša nájomca.
 - 2) Nájomca je povinný využívať všetky právne prostriedky na ochranu predmetu nájmu a dbať, aby nedošlo k poškodeniu predmetu nájmu.
 - 3) Nájomca je povinný využívať predmet nájmu v súlade s účelom využitia a so zámerom, ktorý predložil v rámci výberového konania v rozsahu:
 - a) Zámer a cieľ:
 - Kvalitnou produkciou a aktivitami nájomcu osloviť nielen obyvateľov mesta a regiónu ale aj turistov
 - Prinavrátiť mestskému amfiteátru kredit vyhľadávaného miesta pre kultúru a oddych
 - b) Druh kultúrnych a spoločenských podujatí:
 - Hudba: vážna hudba, jazzová hudba, bluesová hudba, country, populárna hudba, rocková hudba, folklór, dychová hudba
 - Výtvarné umenie: výstavy, vernisáže
 - Film: filmové kluby
 - Divadlo: produkcie menšieho charakteru, ochotnícke a amatérske predstavenia, divadelný festival, detské predstavenia
 - Vzdelávanie: workshopy, konferencie
 - Spoločensko-zábavné podujatia: karneval pre najmenších, diskotéky pre mladých, tancovačky pre starších
 - c) Pripravenie strategického využitia jednotlivých priestorov predmetu nájmu pre celoročnú prevádzku:
 - Bufet – pripravenie konceptu využitia celoročnej prevádzky
 - Kaviareň – prevádzkovať v existujúcich priestoroch kaviarne prevádzku s nápadom, ktorý v Trnave nie je a ponúknuť tak v Trnave niečo nové, čo ľudí zaujme
 - Detské ihrisko – príprava návrhu využitia detského ihriska pre verejnosť nielen počas prechádzok ale i počas akcií, ktoré bude nájomca organizovať
 - Vybudovanie mini-zoo pre najmenších
 - Dovybavenie areálu osadením street workoutových prvkov
 - Klubovňa – prispôsobenie priestoru pre uskutočnenie rôznych firemných konferencií, mítingov
 - Hlavný amfiteáter – koncepčná stratégia využitia priestorov, vytvorenie nových – nosných podujatí počas celého roka
- Predložený zámer je prílohou č. 1 k nájomnej zmluve.
- 4) Nájomca je oprávnený zabezpečovať prevádzku kaviarne s terasou, bufetu so zameraním na poskytovanie kaviarenských, reštauračných služieb a predaj občerstvenia.
 - 5) Nájomca je povinný zabezpečovať bežnú údržbu plochy so zeleňou, ktorá je predmetom nájmu (kosenie). Nájomca je oprávnený uplatniť si u prenajímateľa časť nákladov vynaložených na pravidelné udržiavanie zelene. Nájomca má právo uplatniť si iba reálne vynaložené náklady, a to fakturáciou. Prenajímateľ uhradí nájomcovi uznané náklady

z fondu, ktorý bude vytvárať nájomné. Uzané náklady budú nájomcovi uhradené na základe faktúry vystavenej nájomcom, v termíne splatnosti uvedenom na faktúre.

- 6) Nájomca je povinný zabezpečiť bežnú údržbu a prevádzku detského ihriska
- 7) Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi objektu súčinnosť pri realizácii kultúrnych podujatí realizovaných úsekom kultúry a premietaní filmových predstavení. Súčinnosť by mala byť zameraná na poskytnutie priestorov klubovne, šatní, prípadne kaviarne pri usporiadaní kultúrnych a spoločenských podujatí zo strany nájomcu. Nájomca je povinný zabezpečiť poskytnutie požadovaných priestorov a taktiež ich upratovanie. Prenajímateľ je povinný uhradiť nájomcovi náklady spojené s uprataním predmetných priestorov a odpočítať pri fakturácii spotreby energií a vody časť nákladov spojených s využívaním priestorov zo strany prenajímateľa (podľa stavu na podružných meračoch, prípadne ak to nie je možné na základe vzájomnej dohody). V rámci súčinnosti je nájomca povinný pri podujatiach organizovaných prenajímateľom a nájomcom umožniť prenajímateľovi osadenie stánkov na predaj občerstvenia zo strany ďalších subjektov, podľa požiadavky prenajímateľa. Upratovanie objektu po usporiadaní veľkých kultúrnych podujatí bude zabezpečené a fakturované podľa vzájomnej dohody. Poskytnutie súčinnosti platí taktiež na podujatia organizované v rámci príležitostného prenájmu iným subjektom
- 8) Nájomca je povinný zabezpečiť prevádzku predmetu nájmu tak, aby svojou činnosťou nerušil hlavnú činnosť prenajímateľa v objekte Mestského amfiteátra v Trnave (premietanie filmových predstavení a organizovanie kultúrnych podujatí)
- 9) Pri organizovaní kultúrnych podujatí a premietania filmových predstavení prenajímateľom je nájomca povinný zabezpečiť prevádzku kaviarne tak, aby jeho návštevníci nemali bezplatný prístup na podujatia organizované prenajímateľom (prenajímateľ môže požadovať zatvorenie kaviarne pre verejnosť a otvorenie výhradne pre návštevníkov podujatia)
- 10) Nájomca je povinný zabezpečiť prevádzku predmetu nájmu tak, aby nájomca a jeho návštevníci nepoškodzovali majetok prenajímateľa.
- 11) Nájomca je povinný zabezpečiť prevádzku v súlade s platnou legislatívou
- 12) Nájomca je povinný zabezpečiť prevádzku ako nefajčiarsku.
- 13) Nájomca je povinný predložiť návrh na rozsah prevádzkovej doby.
- 14) Nájomcovi nevzniká výhradné právo na predaj občerstvenia pri iných ako ním organizovaných akciách.
- 15) Služby spojené s nájmom (elektrická energia, vodné, stočné, teplo) bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi na základe faktúr vystavených prenajímateľom. Prenajímateľ bude služby fakturovať mesačne, podľa stavu na podružných meračoch k poslednému dňu účtovacieho obdobia, v cene fakturovanej dodávateľom tovaru. K takto vypočítanej cene bude fakturovaná DPH v zmysle platných predpisov.
- 16) Nájomca je povinný na vlastné náklady uhrádzať odvoz odpadu, na základe zmluvného vzťahu s dodávateľom tejto služby. Nájomca je povinný predložiť kópiu zmluvného vzťahu s dodávateľom prenajímateľovi.
- 17) Nájomca bude povinný zabezpečiť aj ostatné služby spojené s nájmom (upratovanie, opravy, údržba, povinnosti v oblasti BOZP, požiarnej ochrany, hygieny) a ostatné režijné náklady. Väčšie opravy na predmete nájmu je povinný na základe oznámenia nájomcu zabezpečiť prenajímateľ.
- 18) Nájomca môže vykonať zmeny predmetu nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, vydaným na základe písomnej žiadosti nájomcu.
- 19) Nájomca môže predmet nájmu dať do podnájmu alebo výpožičky tretej osobe len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, vydaným na základe písomnej žiadosti nájomcu, v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom mesta a majetkom

v štátnom vlastníctve, ktorý bol mestu zverený a VZN o nájme a podnájme nebytových priestorov. V žiadosti je nájomca povinný uviesť spôsob (účel) a čas podnájmu alebo výpožičky.

- 20) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi každú zmenu, ku ktorej došlo po uzatvorení nájomnej zmluvy a ktorá sa týka identifikácie nájomcu (napr. názvu, sídla, bankového spojenia a pod.).
- 21) Nájomca je povinný pri skončení nájomného vzťahu odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v riadnom stave na ďalšie prevádzkovanie.
- 22) V prípade organizovania kultúrnych podujatí nájomcu, ktoré budú nad rámec predmetu nájmu, bude prenájom a jeho podmienky realizovaný samostatnou zmluvou pre jednotlivé podujatia.

Čl. VII.

Skončenie nájmu

- 1) Nájom môže byť ukončený:
 - a) Výpoveďou s 3 – mesačnou výpovednou lehotou, bez udania dôvodu.
 - b) Dohodou zmluvných strán
- 2) Ak dôjde k ukončeniu nájmu, je nájomca povinný dňom ukončenia nájmu vypratať predmet nájmu a odovzdať ho prenajímateľovi, ak sa prenajímateľom nedohodli inak. O odovzdaní predmetu nájmu musí byť vyhotovený písomný protokol.

Čl. VIII.

Úroky a zmluvné pokuty

- 1) Ak nájomca mešká s platením dohodnutých splátok nájomného alebo dohodnutých poplatkov za služby má prenajímateľ právo a povinnosť žiadať úroky z omeškania podľa Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. dlžného nájomného a poplatkov za služby za každý deň omeškania.
- 2) Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu ak:
 - a) užíva predmet nájmu alebo jeho časť na iný než dohodnutý účel alebo ak dal predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vo výške 50 % ročného nájomného.
 - b) Dňom skončenia nájmu nevyprace predmet nájmu a neodovzdá ho prenajímateľovi v stave dojednaného spôsobu užívania vo výške 50 % ročného nájomného.
- 3) Zmluvnú pokutu je nájomca povinný zaplatiť na základe predloženej faktúry na účet prenajímateľa do 14 kalendárnych dní od prevzatia faktúry a oznámenia, v ktorom mu prenajímateľ oznámil, že došlo zo strany nájomcu k porušeniu zmluvnej povinnosti, pre ktorú bola dojednaná zmluvná pokuta.
- 4) Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody. Nárok na zmluvnú pokutu odstúpením od nájomnej zmluvy nezaniká.

Čl. IX.

Osobitné ustanovenia

- 1) Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup na predmet nájmu za účelom kontroly plnenia podmienok tejto zmluvy, poskytnúť mu potrebné doklady a vysvetlenia.

Čl. X.

Záverečné ustanovenia

- 1) Vzťahy súvisiace s touto zmluvou a touto zmluvou neupravené, sa budú riadiť príslušnými ustanovenia Občianskeho zákonníka a zákona 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
- 2) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami
- 3) Zmluva sa vyhotovuje v počte 4 rovnopisov, z toho prenajímateľ obdrží 2 rovnopisy a nájomca 2 rovnopisy
- 4) Zmluva nadobúda účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia na webovom sídle Správy kultúrnych a športových zariadení mesta Trnava, ktorým je internetová stránka Správy kultúrnych a športových zariadení mesta Trnava
- 5) Nájom predmetu nájmu schválilo Mestské zastupiteľstvo uznesením č. 526 dňa 13.12.2016
- 6) Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.
- 7) Zmluva bola zverejnená prenajímateľom dňa 17.1.2017 (*vyplní prenajímateľ po zverejnení zmluvy, zmluva bude zverejnená do 7 dní po podpísaní obidvomi zmluvnými stranami*).

_____ 12.1.2017 _____
prenajímateľ nájomca

Dátum prevzatia notárskej zápisnice : 17.1.2017