

## ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Uzavretá v zmysle § 3 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, § 663 a násl. Občianskeho zákonníka a Zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov.

### ZMLUVNÉ STRANY:

#### 1. PRENAJÍMATEL:

**Prešovský samosprávny kraj (PSK)**

Sídlo: Námestie mieru č.2, 080 01 Prešov

Štatutárny orgán: MUDr. Peter Chudík - predseda

Prešovského samosprávneho kraja

IČO: 37 870 475

Právna forma: samostatný územný samosprávny a správny celok SR zriadený zákonom č. 302/2001 Z.z. o samospráve vyšších územných celkov (zákon o samosprávnych krajoch) v znení neskorších predpisov

**zastúpený na základe plnomocenstva zo dňa 27.04.2016:**

**Vihorlatské múzeum v Humennom**

Námestie slobody č. 1, 066 18 Humenné

Štatutárny orgán: Mgr. Vasil' Fedič, riaditeľ

Bankové spojenie:

Štátna pokladnica, Radlinského 32, 810 05 Bratislava 15

č. účtu: 7000512454/8180

IBAN: SK45 8180 0000 0070 0051 2454

IČO: 37 781 391

DIČ: 2021446889

#### 2. NÁJOMCA:

**C-CAVE s.r.o.**

Brestov 129, 066 01

Štatutárny orgán: Rastislav Zaťko, konateľ

Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.

IBAN: SK48 7500 0000 0040 1259 8861

IČO: 50 144 987

DIČ: 2120189918

Právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným

Registrácia: Okresný súd Prešov

odd.: Sro, vložka č: 32381/P

### I. PREDMET ZMLUVY

1./ Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu za účelom úpravy práv a povinností spojených s nájmom nebytových priestorov vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja. Predmetom tejto zmluvy je záväzok zmluvných strán, že prenajíateľ prenajme nájomcovi v dojednanej dobe nebytové priestory uvedené v bode.2 tohto článku, za čo nájomca zaplatí prenajíateľovi nájomné.

2./ Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v budove Vihorlatského múzea v Humennom, Námestie slobody č. 1, budova kaštieľa, juhozápadné krídlo, a to:

- Miestnosť č.1 – bar, výmera 200 m<sup>2</sup>
- Miestnosť č.2 – vstup, výmera 8 m<sup>2</sup>
- Miestnosť č.3 – šatňa, výmera 4,5 m<sup>2</sup>
- Miestnosť č.4 – predsieň, WC ženy, výmera 7,5 m<sup>2</sup>
- Miestnosť č.5 – WC ženy, výmera 5 m<sup>2</sup>
- Miestnosť č.6 – predsieň, WC muži, výmera 14 m<sup>2</sup>
- Miestnosť č.7 – WC muži, výmera 3,8 m<sup>2</sup>
- Miestnosť č.8 – zásobovanie baru, výmera 4,5 m<sup>2</sup>
- Miestnosť č.10 – rozptýlený priestor, výmera 6,3 m<sup>2</sup>
- Miestnosť č.11 – reštaurácia, výmera 80 m<sup>2</sup>
- Miestnosť č.12 – spol. vstup do WC, výmera 4,5 m<sup>2</sup>
- Miestnosť č.13 – WC muži, výmera 5,7 m<sup>2</sup>
- Miestnosť č.14 – WC ženy, výmera 4,4 m<sup>2</sup>
- Miestnosť č.15 – WC personál, výmera 2,9 m<sup>2</sup>
- Miestnosť č.16 – kuchyňa, výmera 50 m<sup>2</sup>
- Miestnosť č.17 – ČOV – jestv., výmera 3,9 m<sup>2</sup>
- Miestnosť č.18 – škrabka zemiak., výmera 5,1 m<sup>2</sup>
- Miestnosť č.20 – výťah nákl., výmera 4,5 m<sup>2</sup>

Prenajíateľ prenajíma nájomcovi priestor v celkovej výmere 414,60 m<sup>2</sup> (ďalej len predmet nájmu). Predmetom nájmu nie je žiadny hnutel'ný majetok.

3./ Prenajatý nebytový priestor je umiestnený v budove evidovanej na liste vlastníctva č. 9916, katastrálne územie Humenné, súpisné číslo budovy 1 - kaštieľ na parcele KN C č. 1. Objekt je kultúrnou pamiatkou. Špecifikácia prenajatého nebytového priestoru je uvedená v prílohe č. 2.

## II. ÚČEL NÁJMU

1./ Nájomca bude prenajatý priestor užívať ako gastronomickú prevádzku s bowlingom.

2./ Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu na dohodnutý účel.

### III. DOBA TRVANIA NÁJMU

1./ Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy, najskôr od 01.07.2016.

### IV. NÁJOMNÉ A PLATBY ZA SLUŽBY SPOJENÉ S NÁJMOM

1./ Výška nájomného uvedená v tejto nájomnej zmluve bola stanovená na základe vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže konanej v zmysle § 281 a násl. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov, v súlade so zákonom č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov a v znení neskorších predpisov a v nadväznosti na Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení.

Nájomca užíva niektoré priestory súčasne s prenajímateľom. Jedná sa o prechod cez hlavný vchod, miestnosť č.10 a 11.

2./ Výška nájomného je ku dňu podpisu zmluvy dohodnutá nasledovne:

a/ **Ročný prenájom pivničných priestorov vo výmere 348,00 m<sup>2</sup> á 30,50 € = 10.614,00 €/rok**  
**Ročný prenájom chodbových priestorov a WC 66,60 m<sup>2</sup> á 8,40 € = 559,44 €/rok**

**Ročné nájomné spolu 11.173,44 €/rok**

b/ K celkovému nájomnému bude zvlášť účtovaná spotreba tepelnej energie, spotreba vodného a stočného, zrážkovej vody, daň z nehnuteľnosti, servis a revízie EPS a iné v prepočte na m<sup>2</sup> prenajímanej plochy. Upratovanie a odvoz odpadu si zabezpečuje nájomca na vlastné náklady.

**Ročné zálohové platby za služby spojené s nájmom predstavujú čiastku 5.522,47 €/rok.**

3./ **Celková ročná úhrada za nájom a služby spojené s nájmom** bola stanovená ku dňu podpisu tejto zmluvy vo výške **16.695,91 €**.

Rozpis jednotlivých položiek je uvedený aj vo výpočtovom liste, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy, vypočítaný na základe špecifikácie prenajatého nebytového priestoru uvedenej v prílohe č. 2.

### V. ÚHRADA NÁJOMNÉHO A SLUŽIEB SPOJENÝCH S NÁJMOM

1./ Prvé nájomné a platby za služby spojené s nájmom je nájomca povinný uhradiť vopred na 3 mesiace na základe faktúry na účet prenajímateľa uvedený na faktúre. Ďalšie mesačné úhrady za nájom a služby spojené s nájmom vykoná nájomca vopred, vždy k 10. dňu v mesiaci na nasledujúci mesiac na základe vyhotovenej faktúry prevodným príkazom na účet prenajímateľa uvedený na faktúre.

Mesačné úhrady nájomného a platieb za služby spojené s nájmom sú stanovené vo výpočtovom liste, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou.

Predpis ročného nájomného..... **11.173,44 €**

Predpis ročných platieb za služby.....	<b>5.522,47 €</b>
Spolu .....	<b>16.695,91 €</b>
Predpis mesačnej úhrady.....	<b>1.391,33 €</b>

2./ Ak je nájomca v omeškaní s úhradou faktúry súvisiacou s touto zmluvou, je povinný za každý deň omeškania zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania v súlade s § 369 Obchodného zákonníka – t.j. v sadzbe, ktorú ustanoví vláda Slovenskej republiky svojím nariadením.

3./ Úprava platieb za služby spojené s nájmom sa bude realizovať na základe skutočných kalkulácií prevádzkových nákladov a úprava nájomného bude závislá od miery inflácie podľa ŠÚ SR za predchádzajúci kalendárny rok. Zmluvné strany sa dohodli, že výšku nájomného je prenajímateľ oprávnený upraviť v závislosti od miery inflácie jednostranne v súlade s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK. Nájomné platné k 31.12. aktuálneho roka bude s účinnosťou od 1.1. nasledujúceho roka zvýšené o mieru inflácie a doúčtované faktúrou. Úprava platieb nájomného a platieb za služby spojené s nájmom bude realizovaná formou nových výpočtových listov k nájomnej zmluve preukázateľne doručených nájomcovi.

## **VI. PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA**

1./ Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie.

2./ Prenajímateľ zabezpečuje v prenajatých priestoroch odvod splaškovej a dažďovej vody.

3./ V zmysle zákona č. 314//2001 Z.z. v znení neskorších predpisov si prenajímateľ vyhradzuje právo preventívnej kontroly /elektroinštalácia, ochrana pred požiarom a základné bezpečnostné opatrenia/.

## **VII. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU**

1./ Nájomca je povinný znášať prípadné obmedzenia v užívaní prenajatých priestorov súvisiacich so zabezpečením ochrany kultúrnych pamiatok a pamiatkových objektov.

2./ Nájomca zriadi v prenajatých priestoroch na vlastné náklady samostatnú prípojku elektrickej energie a v zmysle právnych predpisov bude pravidelne vykonávať revízie elektroinštalácie. Správy z revízie predloží prenajímateľovi ihneď po ich uskutočnení.

3./ Nájomca vyhlasuje, že je mu známy stav predmetu nájmu ku dňu podpisu zmluvy a predmet nájmu v tomto stave preberá do užívania.

4./ Nájomca sa zaväzuje, že v prenajatých a spoločných priestoroch bude v plnom rozsahu zabezpečovať a dodržiavať platné právne predpisy v oblasti ochrany majetku, BOZP a ochrany pred požiarom v zmysle zákona č. 314/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov a Vyhlášky č. 121/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov a na vlastné náklady bude vykonávať revízie a odstraňovať závady zistené pri revíziách. Výsledky revíznych správ je povinný ihneď po uskutočnení revízie v jednom exemplári predkladať prenajímateľovi.

5./ Nájomca je povinný okamžite hlásiť vznik havárie alebo požiaru v prenajatom priestore.

6./ Nájomca je povinný z bezpečnostných a prevádzkových dôvodov umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov (prístup k dôležitým zariadeniam ako sú rozvody elektriny, vody, plynu a pod.). Za týmto účelom bude využívaný vstup do miestnosti č.1 cez dvere č.29 a vstup do priestorov, ktoré nie sú predmetom tejto nájomnej zmluvy (južné krídlo kaštieľa) cez hlavný vchod do prenajatých priestorov.

7./ Nájomca nesie plnú zodpovednosť za škody vzniknuté v súvislosti s prevádzkovaním v prenajatých priestoroch na majetku prenajímateľa.

8./ Nájomca zabezpečuje na svoje náklady odvoz komunálneho odpadu, bežnú údržbu a opravy súvisiace s prevádzkou priestorov.

9./ Akékoľvek úpravy prenajatých priestorov môže nájomca vykonávať na základe predložených projektov len s písomným súhlasom prenajímateľa a na vlastné náklady.

10./ Nájomca zabezpečuje na vlastné náklady poistenie majetku v prenajatých priestoroch.

11./ Nájomca sa podľa výpočtového listu, ktorý tvorí prílohu č.1 tejto zmluvy zaväzuje uhradiť ročný prepočet dane z nehnuteľnosti a ročný prepočet platby za servis a revízie prenajímateľom nainštalovaného elektronického protipožiarneho systému /EPS/.

12./ Ku dňu skončenia prenájmu je nájomca povinný vrátiť prenajaté priestory prenajímateľovi v stave, v akom ich prebral, s výnimkou úprav, ku ktorým došlo počas prenájmu, bez nároku na odplatu.

13./ Nájomca nie je oprávnený prenajať predmet nájmu alebo jeho časť tretej osobe.

14./ Nájomca je ďalej povinný:

- rešpektovať užívateľský systém, t.j. používať iba priestory tvoriace predmet tejto zmluvy,
- poučiť svojich pracovníkov o povinnostiach vyplývajúcich z nájomnej zmluvy,
- zodpovedať za dodržiavanie poriadku, čistoty a hygieny v prenajatých a spoločných priestoroch,
- opraviť prípadné poškodenia, alebo uhradiť faktúry vystavené za opravy poškodenia majetku prenajímateľa,
- niesť zodpovednosť i za osoby, ktoré ho v súvislosti s predmetom nájmu v jeho priestoroch navštevujú.

## **VIII. SKONČENIE NÁJMU**

1./ Nájom je dojednaný na dobu neurčitú.

2./ Prenajímateľ a nájomca môžu písomne vypovedať zmluvu uzavretú na neurčitý čas bez udania dôvodu - v zmysle § 10 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.

3./ Výpovedná lehota v zmysle § 12, Zákona č. 116/1990 Zb. je tri mesiace a počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

4./ Zmluvu je možné ukončiť aj písomnou dohodou zmluvných strán.

## IX. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1./ Zmeny a dodatky k tejto zmluve môžu byť vykonané len písomne, formou dodatku k tejto zmluve o nájme.

2./ Všetky písomnosti, vrátane tých, ktoré vyvolávajú právne účinky budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované osobne oproti podpisu alebo listami doručenými doporučené poštou na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy – v prípade prenajímateľa sa zmluvné strany dohodli na doručovaní na adresu Vihorlatského múzea v Humennom, Námestie slobody č. 1, 066 18 Humenné. Písomnosť sa považuje za doručenie dňom, v ktorom ju adresát prevzal alebo odmietol prevziať, alebo na tretí pracovný deň odo dňa podania na pošte, ak sa uložená zásielka zaslaná na adresu podľa predchádzajúcej vety vrátila späť odosielateľovi, i keď sa adresát o tom nedozvedel.

3./ Zmluva o nájme bola vyhotovená v šiestich exemplároch, z ktorých po dva exempláre obdrží prenajímateľ, nájomca a Prešovský samosprávny kraj.

4/ Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú jej prílohy:

č. 1 - Výpočtový list

č. 2 - Špecifikácia prenajatých nebytových priestorov.

5./ Zmluva o nájme nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa v súlade s § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

6./ Na zmluvné vzťahy neupravené touto zmluvou sa vzťahujú všeobecne platné právne predpisy napr. Občiansky zákonník v platnom znení.

7./ Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Humennom, dňa 24.06.2016

v. r.

---

Mgr. Vasil Fedič  
riaditeľ múzea

v. r.

---

Rastislav Zaťko  
konateľ

Táto zmluva bola zverejnená dňa: 28.6.2016

Táto zmluva nadobúda účinnosť dňa: 29.6.2016