

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. PRENAJÍMATEĽ:

Prešovský samosprávny kraj (PSK)

Sídlo: Námestie mieru č.2, 080 01 Prešov

Štatutárny orgán: MUDr. Peter Chudík

- predseda Prešovského samosprávneho kraja

IČO: 37870475

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 04.02.2016:

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: 37781391

DIČ: 2021446889

2. NÁJOMCA:

Súkromná základná umelecká škola

Námestie slobody 1, 066 01 Humenné

Štatutárny orgán: Jozef Bobrík, DiS.art., riaditeľ školy

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.

IBAN: SK735600 0000 0043 1724 8002

IČO: 42419743

Právna forma: nezisková organizácia

Registrácia: 2015-18163/43547:2-100B

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 prenajímateľ prenajme nájomcovi v dojednanej dobe nebytové priestory uvedené v bode 2 tohto článku, za čo nájomca zaplatí prenajímateľovi nájomné.

2./ Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor nachádzajúce sa v budove Vihorlatského múzea v Humennom, Námestie slobody č. 1, budova kaštieľa – severné krídlo na poschodí a to:

miestnosť č. 70 o celkovej rozlohe 81 m²

chodbové priestory a WC (pomerná časť) o rozlohe 18 m²

Prenajímateľ prenajíma nájomcovi priestor v celkovej výmere 99 m² (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 učebňu Súkromnej základnej umeleckej školy.

III. DOBA TRVANIA NÁJMU

1./ Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od 01.04.2016.

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 využíva prenajatý priestor časovo obmedzene – podľa otváracích hodín Vihorlatského múzea. Žiadny nájomca nemá kľúč od hlavnej brány. Z bezpečnostného hľadiska je týmto spôsobom prísne zamedzený vstup do priestorov kaštieľa pre nájomcov. Nájomca užíva niektoré priestory súčasne s inými nájomcami, ale i s prenajímateľom.

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

a/ **Ročný prenájom kancelárskych priestorov vo výmere 81 m² á 25,35 € = 2053,35 €/rok**
Ročný prenájom chodbových priestorov a WC 18 m² á 8,- € = 144,- €/rok

Ročné nájomné spolu

2197,35 €/rok

b/ K celkovému nájomnému bude zvlášť účtovaná spotreba tepelnej energie, spotreba vodného a stočného, zrážkovej vody, elektrickej energie a daň z nehnuteľnosti, vývoz smetia a iné v prepočte na m² prenajímanej plochy. Upratovanie si zabezpečuje na vlastné náklady.

Ročné zálohové platby za služby spojené s nájomom predstavujú čiastku 2172,06 €/rok.

3./ **Celková ročná úhrada za nájom a služby spojené s nájomom** bola stanovená ku dňu podpisu tejto zmluvy vo výške **4369,41 €**.

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

V. ÚHRADA NÁJOMNÉHO A SLUŽIEB SPOJENÝCH S NÁJOMOM

1./ Prvé nájomné a platby za služby spojené s nájomom 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 nájomom 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 nájomom sú stanovené vo výpočtovom liste, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou.

Predpis ročného nájomného.....	2197,35 €
Predpis platieb za služby.....	2172,06 €
Spolu	4369,41 €
Predpis mesačnej úhrady.....	364,12 €

2./ Ak je nájomca v omeškaní s úhradou faktúry súvisiacou s touto zmluvou, je povinný za každý deň omeškania zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške stanovenej v § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. v platnom znení.

3./ Úprava platieb za služby spojené s nájomom 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 nájomom bude realizovaná formou nových výpočtových listov k nájomnej zmluve preukázateľne doručených nájomcovi.

VI. 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 prenájomca vyhradzuje právo preventívnej kontroly /elektroinštalácia, ochrana pred požiarom a základné bezpečnostné opatrenia/.

VII. POVINNOSTI NÁJOMCU

- 1./ Nájomca je povinný znášať prípadné obmedzenia v užívaní prenajatých priestorov súvisiacich so zabezpečením ochrany kultúrnych pamiatok a pamiatkových objektov.
- 2./ 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 závary zistené pri revíziách. Výsledky revízií je povinný ihneď po uskutočnení revízie v jednom exemplári predkladať prenájomcovi.
- 3./ Nájomca je povinný okamžite hlásiť vznik havárie alebo požiaru v prenajatom priestore a umožniť prenájomcovi prístup k dôležitým zariadeniam ako sú rozvody elektriny, vody, plynu a pod. Zároveň nesie plnú zodpovednosť za škody vzniknuté v prenajatých priestoroch.
- 4./ Nájomca zabezpečuje na svoje náklady bežnú údržbu a opravy súvisiace s prevádzkou priestorov.
- 5./ Akékoľvek úpravy prenajatých priestorov môže nájomca vykonávať na základe predložených projektov len s písomným súhlasom prenájomcu a na vlastné náklady.
- 6./ Nájomca zabezpečuje na vlastné náklady poistenie majetku v prenajatých priestoroch.
- 7./ Nájomca sa zaväzuje uhradiť ročný prepočet dane z nehnuteľnosti podľa výpočtového listu.
- 8./ Ku dňu skončenia prenájmu je nájomca povinný vrátiť prenajaté priestory prenájomcovi v stave, v akom ich prebral, s výnimkou úprav, ku ktorým došlo počas prenájmu, bez nároku na odplatu.
- 9./ Nájomca je ďalej povinný:
 - používať do prenajatých priestorov samostatný vchod z nádvoria kaštieľa /vchod do ostatných priestorov múzea je zamedzený domovým zvončekom/,
 - rešpektovať užívateľský systém, t.j. používať iba priestory tvoriace súčasť 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,
- niešť 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 počíta 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 doporučenou 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 doručенú 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 piatich exemplároch, z ktorých jeden exemplár obdrží prenajímateľ a po dva exempláry obdrží 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 Vihorlatského múzea v Humennom 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 22.03.2016

Mgr. Vasil Fedič, riaditeľ múzea, v.r.

.....

pečiatka a podpis prenajímateľa

Jozef Bobrík DiS. art., riaditeľ SZUŠ, v.r.

.....

pečiatka a podpis nájomcu