

NÁJOMNÁ ZMLUVA

(ďalej len ako „zmluva“ v príslušnom gramatickom tvare)
uzatvorená podľa § 663 a nasl. ust. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov
(ďalej len ako „Občiansky zákonník“ v príslušnom gramatickom tvare)

medzi zmluvnými stranami:

1/

Krajské múzeum v Prešove

Sídlo: Hlavná 86, 080 01 Prešov
Štatutárny orgán: **JUDr. Mgr. Jozef Kušnir, poverený vedením**
Právna forma: Právnická osoba – rozpočtová organizácia zriadená Prešovským samosprávnym krajom v zmysle Zákona NR SR č. 302/2001 Z. z. o samospráve vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov
IČO: 37781278
DIČ: 20 214 81 825
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK93 8180 0000 0070 0056 5716
(ďalej len ako „prenajímateľ“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

2/

Mesto Hanušovce nad Topľou

Sídlo: Mierová 333/3, 094 31 Hanušovce nad Topľou
Štatutárny orgán: **PhDr. Štefan Straka, primátor mesta**
IČO: 00332399
DIČ: 2020641018
IBAN: SK5802000000002813692453
(ďalej len ako „nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare)

(ďalej spolu len „zmluvné strany“)

Článok I.

Predmet a účel nájmu

- Prenajímateľ je správcom majetku, ktorého výlučným vlastníkom je Prešovský samosprávny kraj (ďalej len „PSK“) a to pozemkov:
 - parcela registra C KN parcelné číslo 14/1, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 8196 m²,
 - parcela registra C KN parcelné číslo 15/4, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 618 m²,
 spoluvlastnícky podiel 1/1, katastrálne územie Hanušovce nad Topľou, Obec Hanušovce nad Topľou, okres Vranov nad Topľou, zapísaných na LV č. 1399 (príloha č. 1 tejto zmluvy).
- Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu za účelom úpravy práv a povinností spojených s nájmom majetku vo vlastníctve PSK v správe prenajímateľa. Predmetom tejto zmluvy je záväzok zmluvných strán, že prenajímateľ prenajíma nájomcovi v dojednanej dobe predmet nájmu uvedený v ods. 3 tohto článku, za čo nájomca zaplatí prenajímateľovi nájomné.
- Prenajímateľ prenecháva do užívania nájomcovi časť nehnuteľného majetku uvedeného v ods. 1 tohto článku (ďalej len „predmet nájmu“) nasledovne:

- časť parcely o výmere 6200 m² pozemku registra KN C parcelné číslo 14/1, zastavaná plocha a nádvorie,
 - pozemok registra KN C parcelné číslo 15/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 618 m²
- Predmet nájmu je špecifikovaný v prílohe č. 2 tejto zmluvy.

Celková výmera prenajímaných pozemkov predstavuje 6 818 m².

Predmetom nájmu nie je žiadny hnutelný majetok.

Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu nájomné vo výške a spôsobom dohodnutým v Čl. II tejto zmluvy.

4. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať výlučne na nasledovný **účel**: obnova národnej kultúrnej pamiatky – grófskeho parku, jeho využitie obyvateľmi a návštevníkmi mesta ako verejného priestranstva. Nájomca berie na vedomie, že realizácia obnovy národnej kultúrnej pamiatky - grófskeho parku podlieha zákonu č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.
5. Nájom bol schválený uznesením Zastupiteľstva Prešovského samosprávneho kraja č.250/2019 na 14. zasadnutí dňa 17.06.2019 ako nájom nehnuteľného majetku PSK – prípad hodný osobitného zreteľa. Dôvod hodný osobitného zreteľa spočíva v tom, že ide o zámer mesta zachrániť národnú kultúrnu pamiatku - park nachádzajúci sa v bezprostrednej blízkosti barokového kaštieľa v Hanušovciach n. Topľou, starostlivosť a údržba miestnej zelene nájomcom, úhrada všetkých nákladov v súvislosti s prenajatým majetkom.

Článok II.

Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli s ohľadom na účel nájmu, a s ohľadom na skutočnosť, že ide o nájom z dôvodu hodného osobitného zreteľa schválený Zastupiteľstvom PSK v zmysle § 9a zákona č.446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov, na nájomnom bez platieb za energie a služby spojené s nájomom vo výške 1,- € (*slovom jedno euro*) za rok, a to aj za každú začatú časť roka.
2. Nájomca berie na vedomie, že dojednaná výška nájomného je podmienená:
 - a) záväzkami uvedenými v Uznesení Zastupiteľstva PSK č. 250/2019 zo dňa 17.06.2019,
 - b) záväzkom nájomcu zrealizovať na predmete nájmu obnovu národnej kultúrnej pamiatky – grófskeho parku a bude ho využívať ako verejné priestranstvo.
3. Výška nájomného bola schválená uznesením Zastupiteľstva PSK č. 250/2019 dňa 17.júna 2019.
4. Nájomca sa zaväzuje, že dohodnutú výšku nájomného bude platiť na základe tejto zmluvy, -raz ročne vopred, vždy do 31.12. predchádzajúceho roka na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca túto sumu zaplatí aj za začatú časť roka. Prvú platbu nájomného sa nájomca zaväzuje uhradiť do 30 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.
5. Prenajímateľ je oprávnený v súlade s platnými Zásadami hospodárenia upraviť výšku nájomného v nadväznosti na mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom SR v danom roku za rok predchádzajúci formou písomného oznámenia zo strany prenajímateľa, nájomca súhlasí s takouto priebežnou úpravou výšky nájomného a zaväzuje sa zvýšené nájomné uhradiť.

6. V prípade omeškania s úhradou peňažných záväzkov dohodnutých v tejto zmluve je prenajímateľ oprávnený požadovať úhradu úrokov z omeškania v súlade s nariadením vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.
7. Ak nájomca pri užívaní predmetu nájmu nebude konať vo verejnom záujme s prihliadnutím na § 13 a 14 Zákona č.49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu, bude porušovať podmienky tejto zmluvy je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy.

Článok III.

Podmienky nájmu, povinnosti nájomcu

1. Nájomca berie na vedomie, že predmet nájmu je národnou kultúrnou pamiatkou zapísanou v Registri nehnuteľných národných kultúrnych pamiatok pod číslom ÚZPF 287. Cieľom prenájmu príslušných nehnuteľností je realizácia obnovy národnej kultúrnej pamiatky grófskeho parku v zmysle Článku I. ods. 4 tejto zmluvy, a to z vlastných alebo získaných zdrojov nájomcu.
2. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom nehnuteľnosti a že v takom stave ju aj preberá. Nájomca sa zaväzuje plniť všetky podmienky nájmu podľa tejto zmluvy, predmet nájmu užívať riadnym a hospodárnym spôsobom a dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, vzťahujúce sa na predmet nájmu. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na účel uvedený v Čl. I ods. 4 tejto zmluvy. Technické zhodnotenie majetku vykonané na náklady nájomcu, na vykonanie ktorých dal prenajímateľ súhlas, bude evidované v majetku nájomcu, ktorý je oprávnený ním vykonané a uhradené technické zhodnotenie odpisovať v súlade s platnými a účinnými právnymi predpismi.
3. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci všetkých osôb, ktoré sa budú nachádzať v priestoroch predmetu nájmu. Nájomca je povinný dodržiavať aj ostatné povinnosti, ktoré mu vyplývajú z platných predpisov, najmä zákona č. 79/2015 Z. z. Zákon o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení a zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá nájomca prenajímateľovi za všetky škody, ktoré prenajímateľovi v dôsledku porušenia povinností nájomcom vznikli, vrátane sankcií, ktoré boli prenajímateľovi uložené.
4. Nájomca bude vykonávať odborný výkon prevádzky a údržby parku v rozsahu prináležiacom prevádzkovateľovi a zaväzuje sa plniť nasledovné povinnosti:
 - a) zabezpečovať na vlastné náklady vykonávanie potrebnej údržby zelene, chodníkov a infraštruktúry parku podľa potreby aj po poškodení,
 - b) zabezpečovať na vlastné náklady odstraňovanie a odvoz odpadu z predmetu nájmu,
 - c) zabezpečovať akúkoľvek údržbu, prevádzku (výkon prevádzky i údržby, odvoz odpadkov atď.) opravy, modernizáciu, rekonštrukciu predmetu nájmu, ako i prípadné vyvolané opravy a údržbu na prenajatom majetku v súvislosti s prácami v parku a s jeho udržiavaním, na jeho výlučnú zodpovednosť a jeho náklady,
 - d) nájomca umožní bezproblémový prístup k nehnuteľnosti súp. č. 160, umožní právo prechodu, prejazdu a státia na prenajatých pozemkoch, umožní opravu a údržbu nehnuteľnosti súp. č. 160, k.ú. Hanušovce nad Topľou,
 - e) nájomca bude znášať náklady v súvislosti s poistením predmetu nájmu a úhradu prípadnej alikvotnej časti dane z nehnuteľností,

e) nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu podľa tejto zmluvy alebo akúkoľvek jeho časť do užívania tretej osobe alebo do podnájmu tretej osobe,

f) nájomca je povinný okamžite vyrozumieť prenajímateľa o vzniku škody, havárie alebo inej nepredvídateľnej okolnosti,

g) nájomca je oprávnený realizovať na predmete nájmu obnovu grófskeho parku, a to podľa vypracovaného a prenajímateľom odsúhlaseného projektu stavby a po skončení nájmu nebude požadovať od prenajímateľa žiadnu finančnú náhradu ani inú kompenzáciu prípadného zhodnotenia predmetu nájmu.

5. Právo prenajímateľa využívať v primeranej miere a primeraným spôsobom pre svoju činnosť nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom nájmu v zmysle Článku 1 ods. 3, nie sú touto nájomnou zmluvou obmedzené.

Článok IV.

Podmienky nájmu, povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ súhlasí so vstupom, stavebnými prácami, ako aj s vykonaním opatrení súvisiacich so stavebnými prácami na predmete nájmu, ako aj s vykonaním iných úkonov, ktoré možno dôvodne predpokladať za účelom realizácie účelu definovaného v Čl. I ods. 4 tejto zmluvy. Táto zmluva je pre nájomcu, ktorý je stavebníkom stavby uvedenej v Čl. I ods. 4 tejto zmluvy dokladom nájomného vzťahu k pozemkom uvedeným v Čl. I ods. 3 tejto zmluvy v súlade s ust. § 58 ods. 2 a § 139 ods. 1 písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.
2. Prenajímateľ nebude poskytovať nájomcovi žiadne služby ani energie.
3. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vo vlastníctve alebo držbe nájomcu a majetku vneseného do prenajatých priestorov. Uvedené sa vzťahuje aj na veci návštevníkov a zamestnancov nájomcu.

Článok V.

Doba nájmu a spôsob ukončenia nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára **na dobu určitú 30 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.**
2. Nájom dohodnutý touto zmluvou sa skončí:
 - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu
 - b) písomnou dohodou oboch zmluvných strán k dohodnutému dňu,
 - c) písomnou výpoveďou prenajímateľa v prípade, ak
 - I. nájomca napriek písomnému upozorneniu užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
 - II. nájomca prenechal predmet nájmu do užívania tretej osobe alebo do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - III. prenajímateľ potrebuje predmet nájmu na plnenie svojich prevádzkových potrieb,
 - IV. bolo právoplatne rozhodnuté o inom spôsobe využitia predmetu nájmu,

- d) písomnou výpoveďou nájomcu v prípade, ak predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie na dohodnutý účel podľa Čl. I ods. 4 tejto zmluvy
 - e) odstúpením od zmluvy v zmysle Čl. II ods. 7 tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli na výpovednej dobe 3 mesiace, ktorá začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
 4. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú odo dňa doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy nájomcovi.

Článok VI.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné vzťahy neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka o tomto zmluvnom type a ostatnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
2. Nájomca a prenajímateľ sa zaväzujú bez zbytočného odkladu, najneskôr do 14 dní odo dňa zmeny, oznámiť druhej strane každú zmenu, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom.
3. Žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená bez písomného súhlasu druhej zmluvnej strany previesť svoje práva a záväzky podľa tejto zmluvy na inú osobu.
4. Túto nájomnú zmluvu možno meniť a dopĺňať len písomnými číslovanými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.
5. Táto nájomná zmluva bola vyhotovená v siedmych (7) vyhotoveniach, z toho tri (3) vyhotovenia pre nájomcu a štyri (4) vyhotovenia pre prenajímateľa.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia v zmysle ustanovenia § 47a Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ustanovenia § 5a 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. Písomné potvrdenie o zverejnení zmluvy si zmluvné strany vzájomne pošlú na adresu sídla uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo elektronicky.
7. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva podlieha zverejneniu 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 a s jej zverejnením vyjadrujú súhlas.
8. Písomnosti zmluvných strán sa doručujú na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy a považujú sa za doručené, ak boli adresátom prevzaté alebo boli vrátené odosielateľovi ako nedoručiteľné a adresát svojím konaním alebo opomenutím zmaril doručenie písomnosti, v takomto prípade sa písomnosť považuje za doručení uplynutím tretieho dňa odo dňa jej odoslania. Účinky doručenia nastanú aj dňom, keď adresát doručenie písomnosti odmietol.

9. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú tieto prílohy:

Príloha č. 1 - Výpis z listu vlastníctva č. 1399, k.ú. Hanušovce nad Topľou

Príloha č. 2 - Schematický náčrt prenajatej plochy

Príloha č. 3 - Kópia Uznesenia Zastupiteľstva PSK č. 250/2019

10. Zmluvné strany prehlasujú, že sú v plnom rozsahu spôsobilé k uvedeným právnym úkonom a ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich vôľa vyjadrená v tejto zmluve je vážna, slobodná a určitá, že prejavy vôle oboch zmluvných strán sú dostatočne zrozumiteľné. Na znak súhlasu zmluvných strán s celým obsahom tejto zmluvy ju obidve zmluvné strany podpisujú.

V Prešove, dňa 19. 7. 2019

Za prenajímateľa
Krajské múzeum v Prešove

V Hanušovciach nad Topľou, dňa 19. 7. 2019

Za nájomcu
Mesto Hanušovce nad Topľou

v.r.

v.r.

...
JUDr. Mgr. Jozef Kušnir, poverený vedením

...
PhDr. Štefan Straka, primátor mesta

Táto zmluva bola na webovom sídle prenajímateľa zverejnená dňa:

Táto zmluva bola na webovom sídle nájomcu zverejnená dňa:

Táto zmluva nadobudla účinnosť dňa: