

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: 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 01.06.2016:

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:

VODÁR-SPOS s.r.o.

Lipová 738/19, 066 01 Humenné

Štatutárny orgán: Ing. Michal Choma, konateľ

Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.

Č. účtu: 2626066852/1100

IBAN: SK38 1100 0000 0026 2606 6852

IČO: 36 509 396

DIČ: 2022068972

Právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným

Registrácia: Okresný súd Prešov

odd.: Sro, vložka č: 16617/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 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 nebytové priestory č. 46a nachádzajúce sa v budove Vihorlatského múzea v Humennom, Námestie slobody č. 1, budova kaštieľa.

Prenajímateľ prenajíma nájomcovi priestor v celkovej výmere 27,36 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 na kancelárske účely.

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 01.08.2016.

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.

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

a/ **Ročný prenájom nebytových priestorov vo výmere 27,36 m² á 30,20 € = 826,27 €/rok**

Ročné nájomné spolu

826,27 €/rok

b/ K celkovému nájomnému bude zvlášť účtovaná spotreba tepelnej energie, elektrickej energie, spotreba vodného a stočného, zrážkovej vody, daň z nehnuteľnosti, odvoz smetia, servis a revízie

EPS a iné v prepočte na m² prenajímanej plochy. Upratovanie si zabezpečuje nájomca na vlastné náklady.

Ročné zálohové platby za služby spojené s nájomom predstavujú čiastku 486,46 €/rok.

3./ **Celková ročná úhrada za nájom a služby spojené s nájomom** bola stanovená ku dňu podpisu tejto zmluvy vo výške **1.312,73 €**.

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 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.....	826,27 €
Predpis ročných platieb za služby.....	486,46 €
Spolu	1.312,73 €
Predpis mesačnej úhrady.....	109,39 €

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 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. 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 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 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.).

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

8./ Nájomca zabezpečuje na svoje náklady 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,

- 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 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 prenájatých 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 21.07.2016

Mgr. Vasil Fedič, riaditeľ múzea

.....
pečiatka a podpis prenajímateľa

Ing. Michal Choma, konateľ VODÁR-SPOS s.r.o.

.....
pečiatka a podpis nájomcu

Táto zmluva bola zverejnená dňa: 28.07.2016

Táto zmluva nadobúda účinnosť dňa: 29.07.2016

VODÁR-SPOS s.r.o.

IČO: 36 509 396

VÝPOČTOVÝ LIST**1. ZA UŽÍVANIE PRIESTOROV**

Druh a popis nebytového priestoru	Podlahová plocha m²	Nájomné €/m²	Spolu
Kancelárske priestory č. 46a	27,36	30,20	826,27
Ročný predpis nájomného			826,27
Mesačný predpis nájomného			68,85

2. ZÁLOHOVÉ PLATBY ZA SLUŽBY SPOJENÉ S PRENÁJOMOM

Druh služby	Výpočet	Predpísaná ročná záloha v €
Tepelná energia	27,36 x 11,72	320,66
Elektrická energia	27,36 x 4,30	117,65
Vodné, stočné a zráž. Voda	27,36 x 0,70	19,15
Prepočet dane z nehnuteľnosti	27,36 x 0,75	20,52
Odvoz smetia	27,36 x 0,16	4,38
Výkon technika PO	27,36 x 0,15	4,10
Spolu služby		486,46
Ročný predpis za služby		486,46
Mesačný predpis za služby		40,54

Predpis ročnej úhrady za nájom a služby..... 1.312,73 €

Mesačný predpis 109,39 €

V Humennom, dňa 21.07.2016

V Humennom, dňa 21.07.2016

Mgr. Vasil Fedič, riaditeľ múzea

.....
Pečiatka a podpis prenajímateľa.....
Pečiatka a podpis nájomcu

Špecifikácia prenajatých priestorov

č.	Druh a popis	Účel využitia	Podlahová plocha
1.	Nebytové priestory č. 46a v budove Vihorlatského múzea – kaštieľ, Námestie slobody 1, Humenné, LV č. 9916. Objekt je kultúrnou pamiatkou	Kancelárske priestory	27,36 m ²
	SPOLU m2:		27,36 m ²

.....
Mgr. Vasil Fedič, riaditeľ múzea
pečiatka a podpis prenajímateľa

.....
pečiatka a podpis nájomcu