

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č.../2026

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

ZMLUVNÉ STRANY:

1. PRENAJÍMATEĽ:

Vihorlatské múzeum v Humennom
Námestie slobody č.1, 066 01 Humenné, Slovenská republika
Štatutárny orgán: Mgr. Zuzana Koščová, riaditeľka
Bankové spojenie: SK45 8180 0000 0070 0051 2454
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:

Inovačné partnerské centrum
Hlavná 2940/139, 080 01 Prešov
Zastúpenie: PhDr. Jozef Šimko, riaditeľ
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s. - pobočka Prešov
IBAN: SK67 5600 0000 0088 8063 6002
IČO: 45734348
DIČ: 2023550276
Telefonický kontakt: +421 919 131 337
E-mail: riaditel@inovacne.sk

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

2./ Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory miestnosť č. 46a nachádzajúce sa v budove Vihorlatského múzea v Humennom, Námestie slobody č. 1, budova kaštieľa.

Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytový priestor v celkovej výmere 27,36 m² s kancelárskym vybavením. Tento priestor zahŕňa aj WC. (ďalej len predmet nájmu).

3./ Prenajatý nebytový priestor je umiestnený v budove evidovanej na liste vlastníctva č. 2440, katastrálne územie Humenné, súpisné číslo budovy 1 – kaštieľ na parcele KN C č. 1. Objekt je kultúrnou pamiatkou. Špecifikácia prenajatého nebytového priestoru vrátane vybavenia hnutelným majetkom je uvedená v prílohe č. 2. Zoznam hnutelného majetku sa môže meniť na základe vykonania riadnej alebo mimoriadnej inventarizácie.

II. ÚČEL NÁJMU

- 1./ Nájomca bude prenajatý priestor užívať na administratívne 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.

IV. NÁJOMNÉ A PLATBY ZA ENERGIE A 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 o výmere 27,36 m² a 74,00 = 2 024,64 €/rok**
Ročné nájomné spolu 2 024,64 €/rok

Uvedená suma zahŕňa aj nájomné za prenajatý hnutelný majetok nachádzajúci sa v prenajatých priestoroch.

b./ K celkovému nájomnému bude zvlášť účtovaná spotreba tepelnej energie, elektrickej energie, spotreba vodného a stočného, zrážkovej vody, daň z nehnuteľnosti, odvoz smetia, výkon technika BOZP, PO, a iné v prepočte na m² prenajímanej plochy. Upratovanie zabezpečuje Vihorlatské múzeum v Humennom za poplatok vyčíslený vo výpočtovom liste k nájomnej zmluve

Ročné zálohové platby za služby spojené s nájmom predstavujú čiastku **489,96 €/rok**. Prenajímateľ vykoná raz ročne vyúčtovanie skutočných nákladov za poskytované služby, na základe ktorého dôjde medzi zmluvnými stranami k vyrovnaniu nedoplatkov alebo preplatiekov.

3./ Celková ročná úhrada za nájom a služby spojené s nájmom bola stanovená ku dňu podpisu tejto zmluvy vo výške **2 514,60 €**.

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./ Nájomné a platby za služby spojené s nájmom sú splatné vždy k 25. dňu v mesiaci na nasledujúci mesiac na základe vyhotovenej faktúry prevodným príkazom na účet prenajímateľa uvedený na faktúre. Prvé platby budú zrealizované do 10 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

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: 2 024,64 €

Predpis ročných platieb za služby: 489,96 €

Spolu: 2 514,60 €

Predpis mesačnej úhrady: 209,55 €

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 služby v prenajatých priestoroch v zmysle prílohy č. 1 k tejto zmluve.
- 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/.
- 4./ Prenajímateľ si vyhradzuje právo obmedzenia na nevyhnutný čas prevádzky z dôvodu nutnej údržby, opráv a pod. Nájomca súhlasí s tým, že ak prenájomca bude nútený obmedziť alebo vylúčiť prevádzku niektorých častí budovy alebo technických zariadení, alebo preruší dodávku energií v záujme odvrátenia vzniku škody alebo zmenšenia jej následkov alebo škody (strát), prenájomca nemá povinnosť zabezpečovať náhradné kapacity.

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.
- 3./ Nájomca sa zaväzuje, že v prenajatých priestoroch bude v plnom rozsahu 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.
- 4./ Nájomca je povinný okamžite hlásiť vznik havárie alebo požiaru v prenajatom priestore.
- 5./ Nájomca je povinný z bezpečnostných a prevádzkových dôvodov umožniť prenájomcovi vstup do prenajatých priestorov (prístup k dôležitým zariadeniam ako sú rozvody elektriny, vody, plynu a pod.)
- 6./ Nájomca nesie plnú zodpovednosť za škody vzniknuté v súvislosti s prevádzkovaním v prenajatých priestoroch na majetku prenájomcu.
- 7./ Nájomca zabezpečuje na svoje náklady bežnú údržbu a opravy súvisiace s prevádzkou priestorov.

8./ Všetky opravy, zhodnotenia a údržbu, ktoré si nehnuteľný majetok bude vyžadovať počas doby nájmu, vykoná nájomca po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa na vlastné náklady a v súlade so všeobecnými záväznými predpismi a nájomca nebude požadovať od prenajímateľa finančnú ani žiadnu inú kompenzáciu finančných prostriedkov ním vložených do opráv, zhodnotenia a údržby predmetu nájmu.

9./ Prenajímateľ zabezpečuje na vlastné náklady poistenie majetku, ktoré je zahrnuté v prílohe č. 1 Výpočtový list k nájomnej zmluve.

10./ 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 elektrického protipožiarneho systému /EPS/.

11./ 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.

12./ Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa dať do užívania (prenajať ani vypožičať) predmet nájmu alebo jeho časť tretej osobe. Podnájom je možný len po schválení Prešovským samosprávnym krajom – vlastníkom majetku a zriaďovateľom prenajímateľa.

13./ 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 odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.

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. V prípade nájomcu bude doručovanie na adresu: Inovačné partnerské centrum, Levočská 6114/1, 080 01 Prešov. Písomnosť sa považuje za doručení 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./ Písomnosti podľa bodu 2./ tohto článku je možné zasielať aj v elektronickej forme doručené elektronickými prostriedkami ako elektronický dokument v zmysle platnej legislatívy podpísaný osobami oprávnenými konať za zmluvnú stranu kvalifikovaným elektronickým podpisom, a to do elektronickej schránky zmluvnej strany v zmysle zákona č. 305/2013 Z. z. o e-Governmente aj v prípadoch, kedy sa nejedná o výkon pôsobnosti orgánov verejnej moci. Písomnosť sa v takom prípade považuje za doručení:

- a) ak sa doručuje do vlastných rúk, momentom uvedeným na elektronickej doručenke alebo márnym uplynutím úložnej lehoty podľa toho, ktorá skutočnosť nastane skôr, a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvedel,
- b) ak sa nedoručuje do vlastných rúk, v deň bezprostredne nasledujúci po uložení elektronickej úradnej správy.

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

5./ Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú jej prílohy:

č. 1 – Výpočtový list

č.2 – Špecifikácia prenajatých nebytových priestorov.

6./ 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 §47 a ods.1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, najskôr však dňom jej schválenia Prešovským samosprávnym krajom.

7./ Na zmluvné vzťahy neupravené touto zmluvou sa vzťahujú všeobecne platné právne predpisy napr. Občiansky zákonník v platnom znení, zákon č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších zmien a ďalšími všeobecne platnými predpismi Slovenskej republiky.

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

V Humennom, dňa

Mgr. Zuzana Koščová, riaditeľka múzea

PhDr. Jozef Šimko, riaditeľ

.....

pečiatka a podpis prenajímateľa

.....

pečiatka a podpis nájomcu

Táto zmluva bola zverejnená dňa:

Táto zmluva nadobúda účinnosť dňa:

Príloha 1 výpočtový list

Nájomca: Inovačné partnerské centrum,
Hlavná 2940/139, 080 01 Prešov
IČO: 45734348

VÝPOČTOVÝ LIST

1. ZA UŽÍVANIE PRIESTOROV

Druh a popis nebytového priestoru	Podlahová plocha m ²	€/m ²	Spolu
Miestnosť č. 46a	27,36	74,00	2 024,64 €
Ročný predpis nájomného			2 024,64 €
Mesačný predpis nájomného			168,72 €

2. PLATBY ZA SLUŽBY SPOJENÉ S PRENÁJMOM

Druh služby	Predpísaná ročná platba v €
Tepelná energia	233,93
Elektrická energia	139,54
Vodné, stočné a zráž. voda	22,44
Prepočet dane z nehnuteľnosti	47,09
Odvoz smetia	13,68
Poistenie majetku	33,28
Spolu služby	489,96 €
Mesačný predpis za služby	40,83 €

Predpis ročnej úhrady za nájom a služby..... 2 514,60 €

Mesačný predpis 209,55 €

V Humennom

.....
Pečiatka a podpis prenajímateľa

.....
Pečiatka a podpis nájomcu