

ZMLUVA

O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

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

ZMLUVNÉ STRANY:

1. PRENAJÍMATEĽ: **Vihorlatské múzeum v Humennom**
Námestie slobody č. 1, 066 18 Humenné

Štatutárny zástupca **Mgr. Vasil Fedič, riaditeľ múzea**
Bankové spojenie:
Štátna pokladnica, Radlinského32,
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**
Okružná ul. 3552, 071 01 Michalovce

Štatutárny zástupca **Ľubomír Buraš, riaditeľ školy**
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
pobočka Michalovce
č. účtu: 4227197002/5600
IBAN: SK02 5600 0000 0042 2719 7002
IČO: 35573155
DIČ: 2022159447

I.PREDMET ZMLUVY

1./ Prenajímateľ, ako správca majetku vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja, prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v budove Vihorlatského múzea v Humennom, Námestie slobody č. 1, budova kaštieľa – č. 70 – severné krídlo – poschodie a pomernú časť chodieb a sociálnych zariadení. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi priestory v celkovej výmere 99 m².

2./ Prenajaté nebytové priestory sú evidované na liste vlastníctva č. 2440, katastrálne územie Humenné, parcela č. 1, súpisné číslo budovy 1 – objekt je kultúrnou pamiatkou.

II. ÚČEL NÁJMU

Nájomca bude prenajaté priestory užívať ako učebňu súkromnej základnej umeleckej školy .

III. DOBA TRVANIA NÁJMU, SKONČENIE NÁJMU

1./ Nájom nebytových priestorov sa uzatvára **na dobu neurčitú od nadobudnutia účinnosti zmluvy, najskôr od 1.10.2014. Zmluva nadobudne účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa v súlade s čl. IX., bodom 4 Zmluvy.**

2./ Deň začatia skutočného užívania priestorov podľa čl. III bod 1 sa uvedie v zápisnici o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov.

IV. NÁJOMNÉ

1./ Prenajímateľ prenajíma nájomcovi priestory v celkovej výmere **99 m²**.

Výška nájomného uvedená v tejto nájomnej zmluve bola stanovená na základe záznamu z vyhodnotenia ponuky v zmysle §9a, odst. 9 Zákona č. 466/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a v nadväznosti na Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom PSK. Nájomca využíva prenajatý priestor časovo obmedzene – podľa otváracích hodín Vihorlatského múzea. Žiaden z nájomcov 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.

Výška nájomného sa stanovuje nasledovne:

a/ **Ročný prenájom učební vo výmere** **81 m² á 25,35 € = 2053,35 €/rok**

b/ **Ročný prenájom chodbových priestorov a WC** **18 m² á 6,74 € = 121,32€/rok**

Ročné nájomné spolu **2174,67 €/rok**

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

Ročné zálohové platby za služby spojené s nájomom predstavujú čiastku 2029,50 €/rok.

Celková ročná úhrada za nájom a služby spojené s nájomom bola stanovená vo výške 4 204,17 €.

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

V. ÚHRADA NÁJOMNÉHO A SLUŽIEB SPOJENÝCH S NÁJMOM

1./ Mesačnú úhradu nájomného a platieb za služby spojené s nájomom, ktoré sú presne stanovené vo výpočtovom liste, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou, vykoná nájomca vopred, vždy k 10 dňu v mesiaci, na nasledujúci mesiac na základe vyhotovenej faktúry prevodným príkazom na bežný účet prenajímateľa.

Predpis ročného nájomného.....	2174,67 €
Predpis platieb za služby.....	2029,50 €
Spolu	4204,17 €
Predpis mesačnej úhrady.....	350,35 €

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 vládneho nariadenia č. 87/95 Z.z..

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. Úpravy platieb budú realizované formou nových výpočtových listov k nájomnej zmluve.

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 prenajímateľ 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 závady zistené pri revíziách. Výsledky revízií správ je povinný ihneď po uskutočnení revízie v jednom exemplári predkladať prenajímateľovi.

3./ Nájomca je povinný okamžite hlásiť vznik havárie alebo požiaru v prenajatom priestore a umožniť prenajímateľovi 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 prenajímateľa 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.

8./ 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.

9./ Nájomca je ďalej povinný:

- používať do prenajatých priestorov samostatný vchod z nádvorja 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,
- upraviť, prípadne uhradiť faktúry za vzniknuté poškodenie majetku správcu,
- niesť zodpovednosť i za osoby, ktoré ho v súvislosti s predmetom nájmu v jeho priestoroch navštevujú.

10/ Na vlastné náklady zabezpečiť upratovanie spoločných priestorov.

VIII. SKONČENIE NÁJMU

1./ Nájom je dojednaný na dobu neurčitú.

2./ Prenajímateľ a nájomca môžu písomne vypovedať zmluvu uzavretú na neurčitý čas v zmysle § 10 Zákona č. 116/90 Zb. zákonov o nájme a podnájme nebytových priestorov.

3./ Výpovedná lehota v zmysle § 12, Zákona č. 116/90 Zb. zákonov je tri mesiace a počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

IX. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

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

2./ Zmluva o nájme bola vyhotovená v štyroch exemplároch, z ktorých po jednom exemplári pre prenajímateľa a nájomcu a dva exempláre pre Prešovský samosprávny kraj.

3/ Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú jej prílohy:

č. 1 výpočtový list

č. 2 špecifikácia prenajatých nebytových priestorov.

4./ Zmluva o nájme nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia, najskôr však dňom jej schválenia Prešovským samosprávnym krajom v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja.

5./ Na zmluvné vzťahy neupravené touto zmluvou sa vzťahujú všeobecne platné právne predpisy.

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

V Humennom, dňa 10. septembra 2014

Mgr. Vasil Fedič, riaditeľ múzea

.....
pečiatka a podpis prenajímateľa

Ľubomír Buraš

.....
pečiatka a podpis nájomcu

Prílohy: Výpočtový list

Špecifikácia prenajatých priestorov

VÝPOČTOVÝ LIST

1. ZA UŽÍVANIE PRIESTOROV

Druh a popis nebytového priestoru	Podlahová plocha m²	€/m²	Spolu
Učebňa SZUŠ č. dv. 70	81	25,35	2053,35
Chodbové priestory a WC	18	6,74	121,32
Spolu nájomné			2174,67
Mesačný predpis nájomného			181,222

2. ZÁLOHOVÉ PLATBY ZA SLUŽBY SPOJENÉ S PRENÁJMOM

Druh služby	Výpočet	Predpísaná ročná záloha v €
Tepelná energia	99 x 14,44	1429,56
Elektrická energia	99 x 4,30	425,70
Vodné, stočné a zráž. voda	99 x 0,70	69,30
Prepočet dane z nehnuteľnosti	99 x 0,75	74,25
Odvoz smetia	99 x 0,16	15,84
Výkon technika BOZP, PO	99 x 0,15	14,85
Spolu služby		2029,50
Mesačný predpis za služby		169,125

Predpis ročnej úhrady za nájom a služby..... 4 204,17 €

Mesačný predpis 350,347€ =350,35

V Humennom, dňa 10.09.2014

V Michalovciach, dňa

Mgr. Vasil Fedič, riaditeľ múzea

Ľubomír Buráš, riaditeľ SZUŠ

.....
Pečiatka a podpis prenajímateľa

.....
Pečiatka a podpis nájomcu

ŠPECIFIKÁCIA PRENAJATÝCH PRIESTOROV

1./ PRENAJATÉ NEBYTOVÉ PRIESTORY

Č.	Druh a popis	Účel využitia	Podlahová plocha
1.	Budova Vihorlatského múzea – kaštieľ, Námestie slobody 1, Severné krídlo – poschodie, č. dv. 70 List vlastníctva č. 2440, parc. č. 1, Súpisné číslo 1 Objekt je kultúrnou pamiatkou.	Učebne	81 m²
2.	Priľahlé chodbové priestory a WC - poschodie	Chodba + WC	18 m²

2./ PRENAJATÉ PRIESTORY celkom

99 m²

Mgr. Vasil Fedič, riaditeľ múzea

.....
pečiatka a podpis prenajímateľa

Buraš Ľubomír, riaditeľ školy

.....
pečiatka a podpis nájomcu