

# **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, § 664 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:** **Súkromné centrum voľného času**  
**RUTHENIA**  
**Námestie slobody 1**  
**066 01 Humenné**

**Štatutárny zástupca** **Mgr. Miroslav Kerekanič**  
**Bankové spojenie: Tatra banka, pobočka Humenné**  
**č. účtu: 2948458568/1100/1100**  
**IBAN: SK06 1100 0000 0029 4845 8568**  
**IČO: 42341311**  
**DIČ: 2024131263**

### **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. 46a – severné krídlo – prízemie so samostatným vchodom Prenajímateľ prenajíma nájomcovi priestory v celkovej výmere **27,36 m<sup>2</sup>**.

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 súkromného centra voľného času a kanceláriu.

## 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 **27,36 m<sup>2</sup>**.

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 učebne - kancelárie vo výmere 27,36 m<sup>2</sup> á 25,35 € = 693,576 €/rok**

b/ K celkovému nájomnému bude zvlášť účtovaná spotreba tepelnej energie v prepočte na m<sup>2</sup> 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 560,879€/rok.**

**Celková ročná úhrada za nájom a služby spojené s nájomom bola stanovená vo výške 1254,455 €.**

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 nájmom, 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.....	<b>693,576 €</b>
Predpis platieb za služby.....	<b>560,879 €</b>
Spolu .....	<b>1254,455€</b>
Predpis mesačnej úhrady.....	<b>104,54 €</b>

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 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. 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 revíznych 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 parku /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.

## **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 počíta 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

Mgr. Miroslav Kerekanič

pečiatka a podpis nájomcu

Prílohy: Výpočtový list

Špecifikácia prenajatých priestorov

Súkromné centrum voľného času Ruthenia, Námestie slobody 1, Humenné

IČO: 42341311

## VÝPOČTOVÝ LIST

### 1. ZA UŽÍVANIE PRIESTOROV

Druh a popis nebytového priestoru	Podlahová plocha m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Spolu
Kancelárske priestory č. 46a	27,36	25,35	693,576
<b>Spolu nájomné</b>			693,576
<b>Mesačný predpis nájomného</b>			<b>57,798</b>

### 2. ZÁLOHOVÉ PLATBY ZA SLUŽBY SPOJENÉ S PRENÁJMOM

Druh služby	Výpočet	Predpísaná ročná záloha v €
Tepelná energia	27,36 x 14,44	395,078
Elektrická energia	27,36 x 4,30	117,648
Zrážková voda, vodné a stočné	27,36 x 0,70	19,152
Prepočet dane z nehnuteľnosti	27,36 x 0,75	20,52
Odvoz smetia	27,36 x 0,16	4,377
Výkon technika BOZP, PO	27,36 x 0,15	4,104
<b>Spolu služby</b>		<b>560,879</b>
<b>Mesačný predpis za služby</b>		

Predpis ročnej úhrady za nájom a služby..... 1254,455€

Mesačný predpis ..... 104,537=104,54

V Humennom, 10.09.2014

V Humennom, 10.09.2014

Mgr. Vasil Fedič, riaditeľ múzea

.....  
Pečiatka a podpis prenajímateľa

Mgr. Miroslav Kerekanič

.....  
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. 46a List vlastníctva č. 2440, parc. č. 1, Súpisné číslo 1 Objekt je kultúrnou pamiatkou.	Učebňa - kancelária	<b>27,36 m<sup>2</sup></b>

### 2./ PRENAJATÉ PRIESTORY celkom

**27,36 m<sup>2</sup>**

Mgr. Vasil Fedič, riaditeľ múzea

.....  
pečiatka a podpis prenajímateľa

Mgr. Miroslav Kerekanič

.....  
pečiatka a podpis nájomcu

