

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/

Vihorlatské múzeum v Humennom

Sídlo: Námestie slobody č.1, 066 01 Humenné
Štatutárny orgán: **Mgr. Vasil Fedič, riaditeľ múzea**
Právna forma: Právnická osoba – príspevková 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: 37781391
DIČ: 2021446889
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK45 8180 000 0070 0051 2454
(ďalej len ako „**prenajímateľ**“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

2/

Slovenský červený kríž Humenné, územný spolok Humenné

Sídlo: Kukorelliho 2315/60, 066 01 Humenné
Štatutárny orgán: **PhDr. Silvia Knapiková, riaditeľka ÚzS SČK Humenné**
IČO: 00416185
DIČ: 2021174100
IBAN: SK76 0200 0000 0000 0403 8532
(ďalej len ako „**nájomca**“ v príslušnom gramatickom tvare)

(ďalej spolu len „**zmluvné strany**“)

Článok I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je správcom majetku, ktorého výlučným vlastníkom je Prešovský samosprávny kraj (ďalej len „PSK“) a to dvojpodlažnej budovy so súpisným číslom 41 na pozemku registra KN C č. 4017, pozemku registra KN C č. 4017 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 249 m² a pozemku KN C č. 4018 o výmere 4122 m², katastrálne územie Humenné, obec Humenné, okres Humenné, zapísaných na LV č. 2440 (príloha č. 1 tejto zmluvy)
2. Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu za účelom úpravy práv a povinností spojených s nájmom majetku vo vlastníctve PSK v správe prenájomcu. Predmetom tejto zmluvy je záväzok zmluvných strán, že prenájomcu prenajíma nájomcovi v dojednanej dobe predmet nájmu uvedený v ods. 3 tohto článku, za čo nájomca zaplatí prenájomcovi nájomné a platby spojené s užívaním predmetu nájmu podľa článku II.
3. Prenajímateľ prenecháva do užívania nájomcovi časť nehnuteľného majetku uvedeného v ods. 1 tohto článku (ďalej len „predmet nájmu“) nasledovne:
 - dvojpodlažná budova so súp. č. 41 na pozemku registra KN C č. 4017
 - pozemok registra KN C č. 4017 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 249 m²

- príslahlá časť pozemku KN C č. 4018 o výmere 1 366 m².
Predmet nájmu je špecifikovaný v prílohe č. 2 tejto zmluvy.
Predmetom nájmu nie je žiadny hnuteľný majetok.
Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu nájomné a platby spojené s užívaním predmetu nájmu vo výške a spôsobom dohodnutým v čl. II tejto zmluvy.
- 4. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať výlučne na nasledovný **účel**: plnenie úloh podľa zákona č. 460/2007 Z. z. Zákon o Slovenskom Červenom kríži a ochrane znaku a názvu Červeného kríža a o zmene a doplnení niektorých zákonov a Stanov Slovenského Červeného kríža.
- 5. Nájom bol schválený uznesením Zastupiteľstva Prešovského samosprávneho kraja č. 609/2020 na 24. zasadnutí dňa 14.12.2020 ako nájom nehnuteľného majetku PSK – prípad hodný osobitného zreteľa. Dôvod hodný osobitného zreteľa spočíva v tom, že prenajaté priestory sa budú využívať v súlade s dojednaným účelom podľa čl. I. bod 4 tejto Zmluvy, a to na verejnoprospešné účely.

Článok II.

Nájomné, platby za energie a služby, 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:
 - a) nájomnom vo výške 1,- € (*slovom jedno euro*) ročne, plus
 - b) platbách za energie a služby spojené s nájomom podľa podmienok dohodnutých v tejto zmluve.
Výpočtový list za energie a služby pre rok 2021 tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy
2. Nájomca berie na vedomie, že dojednaná výška nájomného je podmienená:
 - a) záväzkami uvedenými v Uznesení Zastupiteľstva PSK č. 609/2020 zo dňa 14.12.2020,
 - b) záväzkom nájomcu zabezpečiť na vlastné náklady sprevádzkovanie prenajatých priestorov tak, aby ich mohol využívať na požadovaný účel a uhrádzať všetky náklady za služby spojené s nájomom a plniť všetky povinnosti v súvislosti s predmetom a účelom nájmu.
3. Výška nájomného bola schválená uznesením Zastupiteľstva PSK č. 609/2020 dňa 14.decembra2020.
4. Nájomca sa zaväzuje, že dohodnutú výšku nájomného bude platiť na základe fakturácie prenajímateľa 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. 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.
6. K celkovému nájomnému budú zvlášť mesačne fakturované zálohové platby za služby spojené s prenájmom (príloha č. 3).
Platby za služby spojené s nájomom 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.

Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude uhrádzať najmä tieto platby:

- alikvótna časť dane z nehnuteľnosti, ktorú vyrubí mesto Humenné na príslušný kalendárny rok, najneskôr k 31.5.
- spotreba tepelnej energie
- spotreba elektrickej energie
- vodné, stočné a zrážková voda
- výkon technika BOZP, PO vrátane alikvotnej časti revízie

Uvedené platby budú prenajímateľom vyúčtované raz ročne na základe reálnej spotreby, na základe čoho bude následne raz ročne upravená aj výška zálohových platieb, a to ku dňu 30.06. kalendárneho roka. Prípadné preplatky, resp. nedoplatky budú uhradené do 30 dní od tohto vyúčtovania.

Náklady súvisiace s prevádzkou predmetu nájmu, ktoré táto zmluva výslovne nepredvída, ale úhrada ktorých bude od prenajímateľa žiadaná bude prenajímateľ refakturovať nájomcovi do 15 dní odo dňa doručenia faktúry za takéto služby prenajímateľovi.

V čase podpisu nájomnej zmluvy je poistenie budovy zabezpečené prenajímateľom, náklady poistenia budovy bude prenajímateľ refakturovať nájomcovi. V prípade začatia realizácie stavebných prác dôjde k prerušeniu poistnej zmluvy, zmluvné strany v súčinnosti s poisťovňou budú uvedenú situáciu riešiť tak, aby budova bola v každom momente poistená. Nájomca zabezpečí na vlastné náklady poistenie majetku v predmete nájmu.

7. 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.

8. Na základe Uznesenia Zastupiteľstva PSK č. PSK č. 609/2020 zo dňa 14.12.2020 nájomca zabezpečí na vlastné náklady sprevádzkovanie predmetu nájmu bez možnosti kompenzácie tak, aby ich mohol využívať na požadovaný účel, bude uhrádzať všetky náklady a plniť všetky povinnosti v súvislosti s predmetom a účelom nájmu (najmä: bežná údržba a prevádzka objektu a príľahlých pozemkov, prípadná rekonštrukcia predmetu nájmu, poistenie nehnuteľností a úhradu alikvotnej časti dane z nehnuteľností)

Na vlastné náklady si nájomca zabezpečí meracie zariadenia na meranie tepelnej energie, elektrickej energie a vody. Ku dňu nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy budú realizované odpočty jednotlivých médií s tým, že nájomca zabezpečí tieto meracie zariadenia v lehote 30 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Zrážková voda bude alikvotne rozpočítaná podľa rozsahu užívaného Predmetu nájmu.

Nájomca sa zaväzuje v lehote do 31.12.2025 zrekonštruovať predmet nájmu tak, ako je definovaný zámer rekonštrukcie s vyčíslením predpokladaných rozpočtových nákladov a termínov realizácie jednotlivých prác, ktorý tvorí prílohu k tejto zmluve. V súvislosti s plnením tohto záväzku sa prenajímateľ zaväzuje poskytnúť nájomcovi všetku potrebnú súčinnosť, najmä udeliť potrebné a/alebo nevyhnutné súhlasy v rámci akýchkoľvek konaní týkajúcich sa realizácie investičného zámeru nájomcu a následnej prevádzky a využívania predmetu nájmu. Udelenie takýchto súhlasov zo strany prenajímateľa je predpokladom realizácie investičného zámeru nájomcu a prenajímateľ sa zaväzuje, že ich udelenie nebude bezdôvodne odopierať.

Rozsah každej investície nájomcu ako aj prípadnú projektovú dokumentáciu (pokiaľ je vyžadovaná všeobecne záväzným právnym predpisom) je nájomca povinný vždy vopred v lehote minimálne 15 dní oznámiť prenajímateľovi, a to vrátane predpokladaného rozpočtového nákladu a časového harmonogramu realizácie; prípadné riadne odôvodnené doplnenia/prípomienky prenajímateľa sa nájomca zaväzuje v rámci realizácie investície zohľadniť. Každú realizovanú investíciu ako aj prípadnú projektovú dokumentáciu alebo jej zmenu je prenajímateľ povinný vopred odsúhlasiť.

Článok III. Podmienky nájmu, povinnosti nájomcu

1. Nájomca vyhlasuje, 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.
2. 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. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom, 79/2015 Z. z. 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. Nájomca bol poučený o zákaze fajčiť v prenajímaných priestoroch a v areáli prenajímateľa.
3. Nájomca je povinný:
 - a) prenajaté priestory počas celej doby nájmu užívať riadne, chrániť ich pred poškodením alebo zničením a pri svojej činnosti je povinný dodržiavať poriadok, bezpečnostné a protipožiarne predpisy a s týmito oboznámiť aj svojich zamestnancov a vyžadovať ich dodržiavanie svojimi zamestnancami, ktorí sa budú v predmete nájmu nachádzať,
 - b) uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním t.j. zabezpečovať a uhrádzať na vlastné náklady všetky drobné opravy a úpravy účelovej povahy a bežnú údržbu a odvoz odpadu,
 - c) užívať prenajaté priestory v rozsahu určenom touto nájomnou zmluvou a na účel v nej dohodnutý,
 - d) bezodkladne oznamovať prenajímateľovi všetky škody, havárie, poruchy iné mimoriadne udalosti, ktoré by mohli spôsobiť závažnú škodu na predmete nájmu,
 - e) na vlastné náklady znášať všetky sankcie zo strany odborného dozoru a pod. ak vznikli porušením jeho povinností,
 - f) uhradiť v plnej výške škodu spôsobenú nesprávnym používaním predmetu nájmu, zaväzuje sa k zodpovednosti za hmotnú či inú škodu spôsobenú zavineným konaním nájomcu, alebo jeho zamestnancov alebo osobami, ktoré s ním prenajaté priestory užívajú,
 - g) umožniť kedykoľvek vstup do výmenníkovej stanice, ktorá sa nachádza v tomto objekte,
 - h) na vlastné náklady zabezpečiť údržbu prístupovej cesty alebo chodníka k predmetu nájmu, vrátane prístupného pozemku.
4. Nájomca zodpovedá za škody spôsobené na predmete nájmu jeho nesprávnym užívaním. Nájomca je oprávnený poistiť vlastný majetok umiestnený v nebytovom priestore na vlastné náklady. Prenajímateľ za prípadnú škodu nezodpovedá.
5. Nájomca umožní prenajímateľovi kontrolu dodržiavania podmienok nájmu.
6. Žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená bez písomného súhlasu druhej zmluvnej strany previesť svoje práva a záväzky podľa tejto zmluvy na inú osobu. Nájomca nie je oprávnený bez písomného súhlasu prenajímateľa poskytnúť nehnuteľnosti do podnájmu.
7. Nájomca a prenajímateľ sa zaväzujú bez zbytočného odkladu, najneskôr do 14 dní odo dňa zmeny, oznámiť druhej strane každú zmenu údajov, ktoré sa ich týkajú, a to najmä zmenu právnej formy, zmenu

sídla, bankového spojenia, ako aj iné skutočnosti týkajúce sa zmluvného vzťahu, v opačnom prípade zodpovedajú za akúkoľvek škodu spôsobenú neoznámením údajov.

8. Nájomca odovzdá po skončení nájmu predmet nájmu v stave, v akom bol prevzatý do nájmu, s prihliadnutím na bežné opotrebenie a so zmenami – úpravami vykonanými v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

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 sprevádzkovania nebytových priestorov za účelom definovaným v čl. I ods. 4 tejto zmluvy, a to za podmienky, že nájomca predloží pred začatím akýchkoľvek prác prenajímateľovi kompletnú dokumentáciu a prenajímateľ nevznesie k tejto dokumentácii v lehote 15 dní žiadne námietky. Pokiaľ prenajímateľ vznesie námietky, bude možné danú časť prác realizovať až po následnom súhlase prenajímateľa.
2. 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 iba niektorým z uvedených dôvodov:
 - a. uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - b. písomnou dohodou oboch zmluvných strán k dohodnutému dňu,
 - c) odstúpením od zmluvy v prípade podstatného porušenia podmienok tejto zmluvy podľa bodu 3 a bodu 4 tohto článku zmluvy.
3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy ak:
 - a. nájomca je v omeškaní viac ako jeden mesiac s platením nájomného a s platením zálohových platieb za služby spojené s prenájomom alebo platieb v súvislosti s touto zmluvou a bol na to písomne upozornený,
 - b. nájomca napriek písomnému upozorneniu predmet nájmu používa takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo mu hrozí škoda značného rozsahu,
 - c. nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
 - d. nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu napriek písomnému upozorneniu hrubo narušujú pokoj a poriadok,
 - e. bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať predmet nájmu,
 - f. nájomca bez súhlasu prenajímateľa prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu, výpožičky alebo dlhodobého užívania inému subjektu,
 - g. v prípade omeškania s plnením zmluvných povinností o viac ako mesiac.
4. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,

- b) sa predmet nájmu stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnutý účel nájmu, čím by stratil nájomca možnosť využitia predmetu nájmu,
 - c) prenajímateľ sa dostane do omeškania s plnením zmluvných povinností o viac ako mesiac.
5. Oznámenie o odstúpení od zmluvy musí mať písomnú formu a musí byť doručené druhej zmluvnej strane, inak je neplatné. Účinky odstúpenia nastávajú doručením písomného oznámenia druhej zmluvnej strane. Odstúpením sa zmluva ruší odo dňa doručenia odstúpenia druhej strane. Odstúpenie musí mať písomnú formu a musí v ňom byť uvedený konkrétny dôvod odstúpenia podľa bodu 3 alebo bodu 4 tohto článku zmluvy, inak je neplatné.
6. Zmluvné strany berú na vedomie, že v prípade skončenia nájmu zmluvy inak ako uplynutím dohodnutej doby nájmu, podlieha skončenie zmluvy schváleniu zastupiteľstvom Prešovského samosprávneho kraja.

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. Všetky písomnosti, vrátane tých, ktoré vyvolávajú právne účinky budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované listami doručenými doporučené poštou na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy alebo na adresu, ktorú zmluvná strana oznámi druhej zmluvnej strane písomne alebo príslušnými elektronickými prostriedkami, z ktorých bude zrejmé preukázateľné doručenie alebo osobne oproti podpisu. Písomnosť sa považuje za doručenie 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.
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 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.
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. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú tieto prílohy:
 - Príloha č. 1 – Výpis z listu vlastníctva č. 2240, k.ú. Humenné
 - Príloha č. 2 – Špecifikácia predmetu nájmu
 - Príloha č. 3 – Výpočtový list
 - Príloha č. 4 – Schematický náčrt prenajatej plochy

Príloha č. 5– Kópia Uznesenia Zastupiteľstva PSK č. 609/2020

Príloha č. 6 –Projektový zámer vrátane vyčíslenia predpokladaných nákladov

9. Zmluvné strany vyhlasujú, 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 Humennom dňa

V Humennom dňa

Za prenajímateľa

Vihorlatské múzeum v Humennom

Za nájomcu

Slovenský Červený kríž Humenné, územný spolok Humenné

.....
Mgr. Vasil Fedič , riaditeľ

.....
PhDr. Silvia Knapiková, riaditeľka

Táto zmluva bola na webovom sídle prenajímateľa zverejnená dňa:

Táto zmluva nadobudla účinnosť dňa: