

Nájomná zmluva č. 1/N/2014

o nájme nebytových priestorov uzatvorená podľa zák.č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.

I.

Prenajímateľ: **Divadlo Jonáša Záborského v Prešove**
Námestie Legionárov 6, 081 61 Prešov
IČO: 37783432
zast.: Mgr. Jánom Hanzom, riaditeľom divadla
bankové spojenie : Dexia banka Slovensko a.s.
č.. účtu : 8828580101/5600

Nájomca: **Theatro A-HA**
Moyzesova 5/61; 082 71 Lipany
IČO : 42032890
DIČ: 2022553456
zast.: Andrea Majtnerová

II.

Prenajímateľ osvedčuje, že je správcom nehnuteľností vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja, zapísaných na LV č. 12252 kat. územie Prešov parc.č. 4070/5 zastavaná plocha o výmere 4850 m² a na nej postavenej budovy súp.č. 7040 nachádzajúcej sa v Prešove na Námestí legionárov č.6 .

III.

Prenajímateľ prenája nájomcovi nebytové priestory v budove uvedenej v čl. II tejto zmluvy takto:

Miestnosť č. **243** o výmere **60 m²** nachádzajúcu sa na I. poschodí.

Nájomca sa zaväzuje užívať ich v súlade s touto zmluvou a zaplatiť prenájomcovi nájomné a za služby spojené s nájmom.

IV.

Nebytové priestory sa prenájímajú za účelom literárno- dramatickej výučby.

V.

Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **1.10. 2014 do 30.6.2015.**

VI.

Počas tejto doby bude nájomca priestory užívať nepravidelne, v popoludňajších hodinách, a to tak, že vyučovanie bude trvať :

- utorok od 14:30 do 17:00 hod.
- stredu od 14:30 do 17:00 hod.
- štvrtok od 14:30 do 17:00 hod.

Účtovať sa budú celé aj začaté hodiny s prihliadnutím na zhromaždenie žiakov nejaký čas pred vyučovaním a opustenie žiakov tiež nenastane presne uvedenou hodinou, t.j. za utorok ...3 hodiny , za stredu ... 3 hodiny a za štvrtok 3 hodiny

Podľa počtu týchto dní v jednotlivých mesiacoch sa bude fakturovať takto:

- október 14 dní po 3 hodín, t.j. 42 hodín
- november..... 12 dní po 3 hod., t.j. 36 hodín
- december 12 dní po 3 hod., t.j. 36 hod.
- január..... 12 dní po 3 hod., t.j. 36 hodín
- február..... 12 dní po 3 hod., t.j. 36 hodín
- marec..... 13 dní po 3 hod., t.j. 39 hodín
- apríl 14 dní po 3 hod., t.j. 42 hodín
- máj 12 dní po 3 hod., t.j. 36 hodín
- jún 13 dní po 3 hod., t.j. 39 hodín

Celkovo je to 342 hodín výučby počas doby prenajatia.

Na jeden mesiac priemerne vychádza 38 hodín, čo sa vynásobí hodinovou sadzbou za nájomné a hodinou sadzbou za služby spojené s nájomom.

VII.

1. Nájomné bolo stanovené dohodou zmluvných strán vo výške **45,- eur** za 1 m² ročne.
Z tejto sumy bola stanovená hodinová sadzba, pričom sa brala do úvahy priemerná denná využiteľnosť priestoru v trvaní 10 hodín.
Nájomné **za 1 hodinu** využívania miestností je **0,74 eur**.
2. **Služby spojené s nájomom :**
 - platba za elektrickú energiu, vykurovanie, upratovanie a čistenie spoločne užívaných nebytových priestorov, nakladanie s odpadom, vodné a stočné, daň z nehnuteľností je stanovené na **0,46 eur za 1 hodinu**.
3. Nájomca je povinný platiť dohodnuté nájomné a za služby spojené s nájomom prevodným príkazom na účet alebo priamo do pokladne prenajímateľa **na základe vystavenej faktúry vopred za nasledujúci mesiac. Dátum splatnosti faktúry sa stanovuje na 15. deň v mesiaci.**
4. V prípade omeškania s platením nájomného alebo za služby spojené s nájomom je nájomca povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlhovanej sumy za každý deň omeškania, **pričom prenajímateľ zároveň pristúpi k výpovedi zmluvy z dôvodu omeškania platby nájomného.**
5. Pri preukázateľnom zvýšení nákladov na energie od dodávateľov energií, pri zmene sadzby dane z nehnuteľností, pri zmene výšky poplatku za komunálny odpad, má právo prenajímateľ zvýšiť platby určené na pokrytie týchto služieb, pričom prenajímateľ je povinný toto zvýšenie oznámiť nájomcovi dopredu. Ten toto musí rešpektovať a oznámenie o zvýšení sa stáva neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy.

VIII.

1. Zmluvné strany prehlasujú, že nebytové priestory boli odovzdané do užívania bez závad, v stave spôsobilom na dohovorené užívanie.
2. Prenajímateľ je povinný prenajaté nebytové priestory v tomto stave udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené.
3. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
5. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajaté nebytové priestory k poslednému dňu nájmu, v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do užívania iným osobám za žiadnych podmienok.
7. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy v prenajatých nebytových priestoroch bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
8. Nájomca je povinný:
 - plniť povinnosti vyplývajúce mu zo zákona č. 314/2001 Z.z. o požiarnej ochrane v platnom znení, vyhlášky č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v platnom znení a z príslušných stavebnotechnických noriem v jemu prenajatých nebytových priestoroch a primerane v spoločne užívaných nebytových priestoroch,
 - plniť povinnosti vyplývajúce mu zo zákona č. 330/1996 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v platnom znení,
 - plniť povinnosti vyplývajúce mu z vyhlášky č. 718/2002 Z.z. na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a bezpečnosti svojich technických zariadení v prenajatých priestoroch,
 - dodržiavať bezpečnostno-požiarne značenia, príkazy, zákazy, informatívne značky a pokyny prenajímateľom určenej osoby (vrátnik, TPO, BOZP),
 - oboznámiť sa s požiaro-poplachovými smernicami, evakuačným plánom prenajímateľa,
 - oboznámiť sa s rozmiestnením hasiacich prístrojov a hydrantov,
 - v prípade vzniku mimoriadnej udalosti (požiar, poplach a pod.) zabezpečiť vypratanie priestorov v okolí objektu od svojich vozidiel, aby boli priestory voľné pre zásah privolaných záchranných a hasičských jednotiek,
 - pri evakuácii si počínať tak, aby nedošlo k ohrozeniu života a zdravia jeho, jeho zamestnancov a osôb zdržiavajúcich sa v priestoroch a zabezpečiť ich bezpečný prechod na zhromaždište pred budovou,
9. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody na veciach vnesených do prenajatých nebytových priestorov nájomcom alebo tretími osobami.

IX.

1. Ak nájomca neuskutoční úhradu nájmu a služieb spojených s nájmom v termíne určenom v zmluve, prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájomnú zmluvu k poslednému dňu bežného plynúceho mesiaca

X.

1. Vzťahy v zmluve neupravené sa spravujú ustanoveniami zák.č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskeho zákonníka.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že rozumejú ustanoveniam tejto zmluvy, že túto zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, nie za zvlášť nevýhodných podmienok, na znak čoho ju vlastnoručne podpisujú.
3. Táto zmluva je vyhotovená v 4 exemplároch, z ktorých po jej podpísaní obdrží dva výtlačky nájomca a dva výtlačky prenajímateľ.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu tejto zmluvy obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle Zákona č. 546/2010 Z.z. v platnom znení.

V Prešove dňa 30.9. 2014

za nájomcu:

za prenajímateľa: