

Nájomná zmluva č. 02/HP/2015

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

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Divadlo Jonáša Záborského**
Námestie Legionárov 6, 081 61 Prešov
IČO: 37783432
DIČ: 2021470396
IČ DPH : nie sme platcami DPH
V zastúpení: Mgr. Ján Hanzo, riaditeľ
IBAN: SK71 8180 0000 0070 0051 2665 – Štátna pokladnica
Register: KUL 2002/153/27, príspevková organizácia PSK
ďalej len „Prenajímateľ“

Nájomca: **SATMO s.r.o.**
Dominika Tatárku 16, 058 01 Poprad
IČO : 46959947
IČ DPH : SK2023671144
V zastúpení: Ing. Dušan Štefančík, konateľ
bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa
č. účtu : 5037443430/0900
Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov,
Oddiel Sro, Vložka č.: 27195/P
ďalej len „Nájomca“

Článok II. Preambula

Prenajímateľ osvedčuje, že je správcom nehnuteľností vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja, zapísaných na LV č. 12252 kat. územie Prešov parcelné č. 496 zastavaná plocha o výmere 209 m² a na nej postavenej budovy súpisné číslo 2965 nachádzajúcej sa v Prešove na Hlavnej ulici č.46 . Nehnuteľnosť je vedená ako nehnuteľná kultúrna pamiatka.

Pri uzatváraní nájomnej zmluvy Prenajímateľ postupoval podľa Zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení.

Článok III. Predmet nájmu

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

Obchodno-predajné priestory, kancelárske a skladové priestory na prízemí budovy o celkovej **výmere 159 m²**, podľa priloženej dispozície.

V prenajímaných nebytových priestoroch sa nenachádza žiaden hnutelný majetok prenajímateľa.

Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory užívať v súlade s touto zmluvou a zaplatiť prenajímateľovi nájomné a za služby spojené s nájmom.

Článok IV. Účel nájmu

Nebytové priestory sa prenajímajú za účelom prevádzkovania značkovej predajne spoločnosti Orange Slovensko, a.s. – predaj služieb a produktov spoločnosti Orange Slovensko a.s.

Článok V. Doba nájmu

Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú **od 1.10.2015.**

Článok VI. Výška a splatnosť nájomného a služieb

1. Nájomné bolo stanovené dohodou zmluvných strán vo výške **235,00 eur za 1 m² ročne.**

Celková výška nájomného za obdobie jedného roka predstavuje sumu **37.365,- eur**, (slovom: tridsaťsedemtisícristošesťdesiatpäť eur).

2. **Služby spojené s nájmom :**

Zmluvné strany sa dohodli, že cenu prevádzkových nákladov podľa tohto bodu bude uhrádzať Nájomca zálohovými platbami a to vždy jeden kalendárny štvrtýrok vopred vo výške ¼ zálohovej sumy ročných prevádzkových nákladov za služby, ktorých poskytovanie je spojené s riadnym užívaním predmetu nájmu spolu s vystavenou faktúrou za nájom.

Prenajímateľ je povinný každoročne po obdržaní faktúr skutočných nákladov za dodávky nižšie uvedených služieb uskutočniť bez zbytočného odkladu vyúčtovanie Nájomcom poskytnutých zálohových platieb a vystaviť vyúčtovaciu faktúru.

- 2.1. Vodné a stočné je vypočítané podľa Vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č.397/2003 Z.z., kde je smerné číslo spotreby vody pre kancelárske budovy: 20 m³ na osobu a rok. Podľa cenníka VVS : 1 m³ vody pre rok 2015 = 2,652 €; potom 20 x 2,652 x 8 osôb = 424,32

Cena za vodné a stočné za obdobie 1 roka je 424,32 eur.

2.2. dodávku elektriny si zabezpečuje nájomca sám. Prenajaté nebytové priestory sú pripojené na vlastné odberné miesto.

2.3. platba za vykurovanie je vypočítaná pomerom obostavaného prenajatého nebytového priestoru k celkovému obostavanému priestoru a nákladov na zemný plyn za obdobie roka 2014.

Obostavaný priestor objektov divadla je 20860 m³, obostavaný priestor predajne je 556,5m³; náklady na zemný plyn za rok 2014 predstavujú sumu 24082 eur.

Platba za vykurovanie predstavuje ročne sumu 642,46 eur.

2.4. **daň z nehnuteľností** podľa podaného daňového priznania a v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia mesta Prešov o dani nehnuteľností č. 10/2012 je pre prenajatú plochu 159 m² za rok 2015 suma **187,30 eur**.

2.5. nakladanie s komunálnym odpadom si nájomca rieši na vlastné náklady, vlastnými zbernými nádobami a uzatvorením zmluvy na vývoz komunálneho odpadu s príslušnými organizáciami.

2.6. ďalšie poplatky a služby s činnosťou Nájomcu v predmete nájmu zabezpečuje a hradí Nájomca (strážna služba, ochrana majetku, upratovanie prenajatých priestorov, čistenie príľahlých komunikácií a pod.).

3. Nájomca je povinný platiť dohodnuté nájomné a za služby spojené s nájmom prevodným príkazom na účet prenajímateľa **na základe vystavenej faktúry vopred za nasledujúci kalendárny štvrt'rok. Dátum splatnosti faktúry sa stanovuje na 15. deň v mesiaci**, ktorý predchádza kalendárny štvrt'rok.

4. V prípade omeškania s platením nájomného alebo za služby spojené s nájmom 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. Výška nájomného bude každoročne upravovaná v závislosti od miery inflácie zverejnenej štatistickým úradom SR v danom roku za predchádzajúci kalendárny rok formou dodatku k nájomnej zmluve v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK. Nájomca sa zaväzuje k tomuto dodatku pristúpiť.

Článok VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

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 hradiť na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v nebytových priestoroch.
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. Nájomca je povinný pri užívaní nebytových priestorov dbať, aby Prenajímateľovi nevznikla škoda. V prípade, že Nájomca spôsobí škodu na predmete nájmu nad rámec jeho bežného opotrebenia, je povinný zabezpečiť jej odstránenie na vlastné náklady v priebehu trvania doby nájmu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Na náhradu škody sa budú primerane aplikovať ustanovenia § 415 až 450 Občianskeho zákonníka.
6. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu 24 hodín denne vrátane užívania spoločných priestorov a komunikačných plôch nevyhnutých k užívaniu predmetu nájmu. Nájomca je oprávnený predmet nájmu zariadiť vlastným nábytkom, príslušenstvom a ostatným hnutelným zariadením. Nájomca je oprávnený zriadiť v predmete nájmu sieť na prenos dát a túto využívať.
7. Nájomca je oprávnený využívať prístupovú komunikáciu výlučne na účel nájmu, spôsobom, ktorým nebude obmedzovať Prenajímateľa.
8. Prenajímateľ neumožňuje parkovanie súkromných vozidiel zamestnancov Nájomcu na jeho parkovacích plochách.
9. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do užívania iným osobám za žiadnych podmienok.
10. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy v prenajatých nebytových priestoroch bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
11. Nájomca je povinný:
 - plniť povinnosti vyplývajúce mu zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi 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. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v platnom znení,
 - plniť povinnosti vyplývajúce mu z vyhlášky č. 508/2009 Z.z. na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a bezpečnosti vlastných 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.
12. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody na veciach vnesených do prenajatých nebytových priestorov Nájomcom alebo tretími osobami.
 13. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil Nájomcu pri užívaní predmetu nájmu.
 14. Zmluvné strany sa dohodli, že počas trvania doby nájmu si poistenie hmotného majetku vo vlastníctve Nájomcu bude zabezpečovať Nájomca na vlastné náklady.
 15. Prenajímateľ súhlasí s označením predmetu nájmu Nájomcom, ako aj s umiestnením na vhodnom mieste objektu, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, obchodného mena Nájomcu, jeho loga resp. inej reklamy vrátane svetelnej v rozsahu potrieb Nájomcu, a to na predmete nájmu a na nehnuteľnosti, v ktorom je predmet nájmu umiestnený ako aj informačnými tabuľami v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a nariadeniami príslušných orgánov.

Článok VIII. Skončenie nájmu

1. Nájom dohodnutý touto zmluvou sa končí:
 - 1.1 Vzájomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu.
 - 1.2 Písomnou výpoveďou Prenajímateľa a Nájomcu aj bez udania dôvodu v zmysle § 10 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení. Výpovedná lehota v zmysle § 12 Zákona č. 116/1990 Zb. je tri mesiace a počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
 - 1.3 Písomnou výpoveďou zo strany Prenajímateľa z dôvodu ak Nájomca mešká so zaplatením nájomného dlhšie ako jeden mesiac po lehote splatnosti. Výpovedná doba je jeden mesiac a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede Nájomcovi.
2. Po skončení nájmu je Nájomca povinný odovzdať Prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
3. Ak Nájomca nesplní svoju povinnosť podľa ods.2 tohto článku, Prenajímateľ má po skončení nájmu právo na náklady Nájomcu uviesť predmet nájmu do stavu podľa ods.2 tohto článku. Toto právo Prenajímateľ nemá v súvislosti so zásahmi, úpravami a opravami, ktoré Nájomca uskutočnil s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.

4. Nájomca je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia nájmu odstrániť z predmetu nájmu svoj hnutelný majetok.
5. V prípade ak si Nájomca nesplní riadne a včas svoju povinnosť podľa ods. 4 tohto článku, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z ročného nájomného za celý predmet nájmu za každý deň omeškania Nájomcu s touto povinnosťou. Prenajímateľ má zároveň právo a) vypratať predmet nájmu na náklady Nájomcu, a b) uschovať vypratane veci na náklady nájomcu. Nebezpečenstvo škody na hnutelných veciach Nájomcu znáša Nájomca.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy v zmluve neupravené sa spravujú ustanoveniami zák.č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov , ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.
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 6 exemplároch, z ktorých po jej podpísaní obdržia dva výtlačky nájomca, dva výtlačky prenajímateľa a dva výtlačky Úrad PSK.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania a účinnosť nadobúda podľa § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa, najskôr však dňom jej schválenia Prešovským samosprávnym krajom v súlade s § 17 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja v platnom znení.

V Prešove dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

Mgr. Ján Hanzo
riaditeľ

Ing. Dušan Štefančík
konateľ

Príloha: dispozícia prenajatých priestorov

Táto zmluva bola zverejnená dňa :

Táto zmluva nadobudla účinnosť dňa :