

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení
medzi:
(ďalej aj ako „Zmluva“)

I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Mesto Hanušovce nad Topľou**

Sídlo: Mierová 333/3, 094 31 Hanušovce nad Topľou
IČO: 00 332 399
DIČ: 2020641018
Bankové spojenie:
IBAN:
Zast.: PhDr. Štefan Straka, primátor
(ďalej len „Prenajímateľ“)

Nájomca: **Krajské múzeum v Prešove**

Sídlo: Hlavná 86, 080 01 Prešov
IČO: 37 781 278
DIČ: 2021481825
Zast.: PhDr. Ľuboš Olejník, PhD., riaditeľ
(ďalej len „Nájomca“)
(ďalej spoločne aj ako „Zmluvné strany“)

II. Úvodné ustanovenia

- 2.1. Prenajímateľ vyhlasuje a Nájomcovi potvrdzuje, že:
- je výlučným vlastníkom nebytových priestorov, nachádzajúcich sa v stavbe „Budova mestského úradu“ v Hanušovciach nad Topľou, súpisné číslo 333, stavba postavená na parc. registra „C“, parc. č. 134 na LV č. 1481, evidovanej okresným úradom Vranov nad Topľou, pre okres Vranov nad Topľou, obec Hanušovce nad Topľou, k. ú. Hanušovce nad Topľou, ktoré sú presnejšie definované v nasledujúcich článkoch tejto Zmluvy ako nebytové priestory,
 - všetky informácie a písomnosti poskytnuté Nájomcovi boli a sú úplné, pravdivé a pravé.
- 2.2. Nájomca vyhlasuje a uisťuje Prenajímateľa, že
- je rozpočtovou organizáciou Prešovského samosprávneho kraja v zmysle § 21 ods. 1 zákona č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy,
 - podpísanie tejto Zmluvy bolo riadne schválené príslušnými orgánmi Nájomcu a osoba podpisujúca túto Zmluvu je osobou oprávnenou konať a zaväzovať Nájomcu,
 - všetky informácie a písomnosti poskytnuté Prenajímateľovi boli a sú úplné, pravdivé a pravé.

III. Predmet zmluvy

- 3.1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa v stavbe špecifikovanej v čl. II. bod 2.1. tejto Zmluvy, a to:
- a) miestnosť č. 45 - miestnosť o výmere 14,28 m²
 - b) miestnosť č. 18 - miestnosť o výmere 68,25 m²
- Prenajímané priestory majú celkovú výmeru podlahovej plochy 82,53 m²
(ďalej ako „Predmet nájmu“ alebo „Prenajímané priestory“)
- 3.2. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu špecifikovaný v čl. III bod 3.1. tejto Zmluvy v stave spôsobilom na jeho užívanie na dohodnutý účel nájmu.

IV. Účel nájmu

- 4.1. Predmet nájmu sa prenájma výhradne za účelom užívania na administratívnu činnosť Nájomcu, ktorou sa rozumie činnosť pracoviska Nájomcu – konkrétne pracoviska so sídlom Hanušovciach nad Topľou, z dôvodu rekonštrukcie sídla Krajského múzea Prešov – pracoviska Hanušovce nad Topľou, sídlom Zámocká 160/5, 094 31 Hanušovce nad Topľou.
- 4.2. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu užívať len na v Zmluve dohodnutý účel pričom prehlasuje, že na výkon tejto činnosti disponuje všetkými potrebnými oprávneniami, v súlade s právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
- 4.3. Nájomca bez písomného a vopred udeleného súhlasu Prenajímateľa nesmie meniť účel užívania Predmetu nájmu.
- 4.4. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu, či už celý alebo jeho časť do podnájmu (resp. akéhokoľvek iného užívania) tretej osobe.

V. Doba nájmu

- 5.1. Doba nájmu predmetných nebytových priestorov je stanovená na dobu 2 roky s platnosťou od 29.11.2024. Nájomný vzťah je možné ukončiť niektorým zo spôsobov uvedených v čl. VIII. tejto Zmluvy.

VI. Cena a spôsob úhrady nájomného a služieb súvisiacich s nájmom

- 6.1. Výška nájomného bola stanovená vo výške **30,00 Eur 1m²/rok** v súlade so schválenými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Hanušovce nad Topľou zo dňa , zohľadňujúc skutočnosť, že v cene nájomného sú zahrnuté energie a služby poskytované s nájmom nebytových priestorov.
Ceny energií – vodné, stočné, elektrina, plyn a údržba priestorov budú fakturované nasledovne:
Elektrina – mesačná fakturácia
Vodné, stočné – v priebehu roka zálohové platby vo výške 20,00 € a po skončení kalendárneho roka ročné zúčtovanie
Plyn - v priebehu roka zálohové platby vo výške 20,00, € a po skončení kalendárneho roka ročné zúčtovanie
Správa a údržba prenajímaných priestorov – mesačná fakturácia vo výške 50,- €
- 6.2. Nájomné za Predmet nájmu špecifikovaný v čl. III. bod 1. tejto Zmluvy činí mesačne taxatívnu sumu spolu za prenájom a údržbu priestorov v budove Mestského úradu 206,33 € - nájom, záloha plyn-20,00 €, správa a údržba prenajímaných priestorov – 50,00 €, záloha vodné a stočné – 20,00 €.
Spolu 296,33 € (slovom dvestodeväťdesiatšesť eur 33/100 centov).
- 6.3. Uvedená suma nájomného je Zmluvnými stranami dohodnutá ako fixná.
- 6.4. Nájomné je splatné za každý kalendárny mesiac a to do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, a to na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom.
- 6.5. Prenajímateľ má právo jednostranne upraviť výšku nájomného o sumu nájmu, o ktorú by sa nájom zvyšoval v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Hanušovce nad Topľou, počas jednotlivých rokov trvania nájmu, resp. minimálne má právo jednostranne upraviť výšku nájomného o mieru inflácie za predchádzajúci kalendárny rok v súlade s oznámením NBS vždy od prvého mesiaca nasledujúceho kalendárneho roka.
- 6.6. Za omeškanie úhrad podľa Zmluvy má právo Prenajímateľ na úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Za deň splnenia záväzku sa považuje deň, keď je zúčtovaná čiastka na účte Prenajímateľa.

VII. Práva a povinnosti Zmluvných strán

- 7.1. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory ako riadny hospodár a na svoje náklady sa starať o ich údržbu, vykonať všetky drobné opravy, ktoré budú na predmete Zmluvy potrebné

- a podmienené užívaním. Zmluvné strany sa dohodli, že za drobné opravy sa budú považovať opravy špecifikované v nariadení vlády č. 87/1995 Z. z.
- 7.1 Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za škody v zmysle platných právnych predpisov.
- 7.2 Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za každé poškodenie Predmetu nájmu a je povinný uhradiť škody, pokiaľ poškodenie zavinil sám, respektíve prostredníctvom osôb v pracovnoprávnom alebo obdobnom právnom vzťahu k Nájomcovi, respektíve v pracovnoprávnom alebo obdobnom vzťahu k zriaďovateľovi Nájomcu, ako aj k zamestnancom štátnych orgánov vykonávajúcich oprávnenia a úkony podľa osobitného predpisu, alebo ktoré spôsobil zanedbaním svojich povinností podľa tejto Zmluvy, hoci aj z nedbalosti umožnil spôsobiť škodu na Predmete nájmu tretím osobám.
- 7.3 Za zničenie, odcudzenie a akékoľvek znehodnotenie vecí, ktoré sa budú nachádzať v prenajatom priestore, zodpovedá Nájomca. Nájomca nie je oprávnený poskytnúť priestor ako zálohu či záruku a je povinný zabrániť vzniku práv tretích osôb. Ďalej nie je oprávnený priestor scudziť alebo prenechať do užívania tretím osobám.
- 7.4 Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vznikli v prenajatom priestore i za škody, ktoré vznikli pôsobením vecí, ktoré sa v tomto priestore nachádzajú.
- 7.5 Nájomca sa zaväzuje, že zbaví Prenajímateľa zodpovednosti za škody podľa tohto článku Zmluvy, odsek 3) až 5), pokiaľ by voči nemu bola uplatnená, resp. poskytne Prenajímateľovi náhradu toho, čo by v prípade z dôvodu zodpovednosti za takéto škody bol povinný plniť.
- 7.6 Ustanovením tohto článku Zmluvy, odsek 3) až 6) nie je dotknutá iná zákonná zodpovednosť Nájomcu a nie je tiež dotknutá ani zodpovednosť Prenajímateľa za škodu spôsobenú zavinením.
- 7.7 Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru, dodržiavanie platných noriem a predpisov BOZP vrátane vykonávania potrebných revízií v zákonom stanovenom rozsahu. Za dodržiavanie uvedených povinností v spoločných priestoroch zodpovedá Prenajímateľ.
- 7.8 Nájomca je povinný v zmysle zák. č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi a podľa vykonávacej vyhlášky MV SR č.121/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov zabezpečiť v prenajatom priestore na vlastné náklady plnenie ustanovených povinností a určených úloh na úseku ochrany pred požiarimi osobami, ktoré majú požadovanú odbornú spôsobilosť alebo osobitné oprávnenie.
- 7.9 Prenajímateľ sa zároveň zaväzuje po dobu trvania tejto Zmluvy umožniť umiestnenie na vstupných dverách Mestského úradu, alebo úradnej tabuli, informáciu o dočasnom umiestnení Krajského múzea v Prešove, pracoviska Hanušovce nad Topľou, v rámci budovy Mestského úradu, s označením miestností, kde sa uvedené pracovisko v rámci nehnuteľnosti nachádza.

VIII.

Vznik a zánik nájomného vzťahu

- 8.1. Nájomný vzťah vzniká dňom uvedeným v Zmluve ako začiatok nájmu, inak dňom odovzdania priestorov. Nájomný vzťah však nevznikne skôr, ako nadobudne táto Zmluva účinnosť podľa čl. XI. bod 11.3. tejto Zmluvy.
- 8.2. Nájomný vzťah sa podľa Zmluvy končí:
- a) uplynutím doby na ktorú bola uzatvorená,
 - b) na základe písomnej dohody Zmluvných strán,
 - c) písomnou výpoveďou Prenajímateľa v trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane,
 - d) písomnou výpoveďou Nájomcu v trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane,
 - e) odstúpením od Zmluvy zo strany Prenajímateľa v prípade omeškania Nájomcu s úhradou nájomného trvajúcou dlhšie ako 30 kalendárnych dní, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak,
 - f) odstúpením od Zmluvy zo strany Prenajímateľa v prípade, pokiaľ Nájomca prestane prevádzkovať Predmet nájmu na účel dojednaný v čl. III. bod 1. tejto Zmluvy po dobu dlhšiu ako 30 kalendárnych dní, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak,
 - g) odstúpením od Zmluvy zo strany Nájomcu z dôvodu, pokiaľ sa Predmet nájmu stane nespôsobilým na ďalšie užívanie z dôvodu nezavineného Nájomcom.
- 8.3. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný na vlastné náklady vypratať Predmet nájmu a ten odovzdať Prenajímateľovi v stave, v akom bol Nájomcovi odovzdaný na začiatku nájmu,

s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to najneskôr ku dňu skončenia nájmu, ak sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak.

IX.

Salvatorská klauzula

V prípade, že niektoré ustanovenia Zmluvy sa stanú neúčinnými, nebude tým ohrozená platnosť Zmluvy ako celku. Zmluvné strany sa pre tento prípad zaväzujú, že sa bezodkladne dohodnú na platnom ustanovení, ktoré sa bude čo najviac približovať pôvodnému ekonomickému účelu neúčinného ustanovenia. Toto ustanovenie platí aj pre prípad zmluvných medzier.

X.

Doručovanie písomností

Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou na adresu sídla uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej Zmluvnej strane. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý Zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať, alebo v ktorý márne uplynie úložná doba pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, doručovanej poštou Zmluvnej strane, alebo v ktorý je na zásielke doručovanej poštou Zmluvnej strane preukázateľne zamestnancom pošty vyznačená poznámka, že „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu, ak sa súčasne takáto poznámka zakladá na pravde.

XI.

Záverečné ustanovenia

- 11.1 Vzťahy Zmluvných strán, ktoré nie sú riešené touto Zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, ako aj zák. č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka a ďalšími všeobecne platnými predpismi SR.
- 11.2 Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami k tejto Zmluve, odsúhlasenými a podpísanými zástupcami obidvoch Zmluvných strán.
- 11.3 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom jej zverejnenia v zmysle platných právnych predpisov.
- 11.4 Zmluva je vyhotovená v dvoch originálnych rovnopisoch, z ktorých jeden (1) je určený pre Prenajímateľa a jeden (1) je určený pre Nájomcu.
- 11.5 Zmluvné strany po oboznámení sa s obsahom tejto Zmluvy prehlasujú, že súhlasia s jej obsahom, ktorý je im plne zrozumiteľný a určitý, vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu uzavrieť takýto právny úkon a potvrdzujú, že Zmluva bola spísaná na základe pravdivých údajov a nebola dohodnutá v tiesni, ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok, na dôkaz čoho ju vlastnoručne potvrdzujú.

V Hanušovciach nad Topľou dňa _____

V Prešove dňa _____

Mesto Hanušovce nad Topľou, zast.:

PhDr. Štefan Straka, primátor

Prenajímateľ

Krajské múzeum v Prešove, zast.:

PhDr. Ľuboš Olejník, PhD., riaditeľ

Nájomca

