

Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 2011/3

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: Zemplínske múzeum Michalovce
sídlo: Kostolné námestie č. 1
zastúpený: Mgr. DEMKO Maroš riaditeľ
IČO: 31 297 749
DIČ: 2020747850
číslo účtu: 7000185094/8180
bankové spojenie: štátna pokladnica

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: MEMED - BEDAJ Marek
sídlo: SNP 821/37 Sečovce
zastúpený: BEDAJ Marek
IČO: 34275461
DIČ: 1020693234
číslo účtu: 05521690206/0900
bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa
doklad o podnikaní: Živnostenský list

(ďalej len „nájomca“)

Čl. I. Predmet zmluvy

1. Košický samosprávny kraj je vlastníkom nehnuteľnosti – budova – Galéria Zemplínskeho múzea, so súpisným číslom 6, nachádzajúcej sa na Kostolnom námestí č. 1 v Michalovciach, na pozemku s parcelným číslom 19/1, ktorá je evidovaná Správou katastra Michalovce, v liste vlastníctva č. 1902, kat. územie Michalovce. Prenajímateľ je na základe Zmluvy o zverení nehnuteľného majetku č. SN - 16/2002 zo dňa 7.3.2003 oprávnený uvedenú nehnuteľnosť užívať.
2. Predmetom tejto zmluvy („ďalej len zmluva“) je prenechanie priestorov o výmere 398,9 m² a to – nebytové priestory v suteréne objektu Galérie Zemplínskeho múzea (tzv. Starý kaštieľ) - 32 miestností (ďalej len „predmet nájmu“) do nájmu nájomcovi.
3. Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu je vymedzené v prílohe č. 1 tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

Čl. II. Účel nájmu

1. Nebytový priestor sa prenajíma za účelom prevádzkovania pohostinskej činnosti, podávania hotových jedál, alkoholických a nealkoholických nápojov, organizovanie kultúrno-spoločenských podujatí ako sú svadby, rodinné oslavy, stužkové slávnosti, zábavné večery v rámci hudby a kultúrno-propagačných podujatí aj v rámci akcií Zemplínskeho múzea, ako aj skladové priestory s ohľadom na skutočnosť, že priestory sa nachádzajú v budove, ktorá je kultúrnou pamiatkou. Keďže daný priestor je v stave v akom nemôže slúžiť uvedenému účelu, (dezolantný stav) nájomca sa zaväzuje na vykonanie úpravy prenajatých priestorov stavebnou činnosťou.

Čl. III. Technické zhodnotenie predmetu nájmu

1. Vlastník – Košický samosprávny kraj týmto dáva súhlas na vykonanie technického zhodnotenia predmetu nájmu. Presné vymedzenie stavebnej činnosti a výšku do akej môže nájomca uvedené priestory technicky zhodnotiť udáva rozpočet, ktorý tvorí prílohou č. 2 tejto zmluvy a to tak, aby objekt vyhovoval hygienickým predpisom na prevádzku. Preukázané výdavky do výšky stanovenej v rozpočte budú odpočítané z celkového nájomného.
2. Po ukončení rekonštrukčných prác sa technické zhodnotenie stáva majetkom prenajímateľa. Nájomca odovzdá technické zhodnotenie prenajímateľovi na základe odovzdávacieho a preberacieho protokolu, ktorého súčasťou bude aj fotodokumentácia zrekonštruovaných priestorov. Prenajímateľ o vykonané technické zhodnotenie zvýši hodnotu svojho majetku a bude ho odpisovať.
3. Nájomca má týmto právo užívať prenajaté nebytové priestory výlučne na účel uvedený v Čl. II tejto zmluvy.

Čl. IV. Nájomné, služby a spôsob platenia

1. Nájomné za predmet nájmu a úhrada za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú zmluvnými stranami dohodnuté v súlade so zák. č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a to:
- mesačné nájomné za prvý rok: **275,00 € (3.300,00 €/ročne)**
- mesačné nájomné za ostatné roky : **556,20 € (6.674,40 €/ročne)**
2. Za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa považuje najmä:
- dodávka médií (vody, tepla, elektrickej energie a plynu, odvoz komunálneho odpadu). Elektrickú energiu, plyn a odvoz KO, bude nájomca uhrádzať priamo dodávateľom médií. Nájomca je povinný predložiť k nahliadnutiu originály platných zmlúv s danými dodávateľmi.
- výpočet spotreby vody upravuje vyhláška MŽP SR č.397/2003 Z.z. – skutočne spotrebované množstvo vody sa zistí na základe podružného merania. Prenajímateľ na základe zistených skutočností vystaví na nájomcu daňový doklad a to štvrtročne.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že technické zhodnotenie hradené nájomcom vo výške rozpočtu, bude započítané s pohľadávkou prenajímateľa voči nájomcovi a to až do úplného vyrovnania výšky technického zhodnotenia. Vzájomne kompenzovanie bude účtované mesačne a to vo výške uvedenej v v bode 1. tohto článku.
4. **Úhrada nájomného:** Po skončení obdobia kompenzácie je nájomné splatné a to vždy k 15. dňu bežného mesiaca na účet prenajímateľa.
5. **Úhrada za služby:** Jedna sa o daňový doklad za vodné – stočné. Nájomca je povinný uhradiť faktúru za túto službu prenajímateľovi v lehote splatnosti uvedenej v daňovom doklade.
6. Ak nájomca neuhradí v lehote splatnosti nájomné a úhrady za služby má prenajímateľ právo uplatniť voči nájomcovi úrok z omeškania vo výške určenej v súlade s Nariadením vlády č. 87/1995 Z.z. Úroky z omeškania sú splatné do troch dní odo dňa doručenia výzvy na ich zaplatenie, a to spôsobom stanoveným vo výzve.
7. Nájomne sa nebude zvyšovať o mieru inflácie počas kompenzácie - (doba vysporiadania nájomného s výškou technického zhodnotenia)

Čl. IV. Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **1.4.2011 do 31.3.2020 (t.j. 9 rokov)**
Nájomca začal užívať predmet nájmu dňom odovzdania a prevzatia predmetu zmluvy, o odovzdaní ktorého bol vypracovaný protokol ktorého súčasťou je aj fotodokumentácia skutočného stavu (CD), čo tvorí prílohu č.3 tejto zmluvy.

Čl. V. Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká písomnou dohodou, písomnou výpoveďou alebo písomným odstúpením od zmluvy.
2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzatvorenú na určitý čas pred uplynutím doby nájmu ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s ustanoveniami zmluvy, resp. nedodrížiava a porušuje ustanovenia zmluvy,
 - b) nájomca po dobu viac ako dvoch mesiacov mešká s platením nájomného alebo úhrad podľa čl. IV. tejto zmluvy,
 - c) nájomca, alebo osoby, ktoré spolu s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu, hrubo porušujú pokoj a poriadok v predmete nájmu.
 - d) ak dôjde k prevodu vlastníctva nový vlastník musí rešpektovať nájomnú zmluvu.
 - e) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa.
3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
 - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na užívanie v súlade s účelom nájmu,
 - c) ak prenajímateľ neodstráni stav ktorý by mohol brániť vykonávaniu účelu predmetu nájmu a nebol zapríčinený nájomcom,
4. Výpovedná lehota je dvojmesačná, začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
5. Odstúpenie od zmluvy musí byť doručené druhej strane v písomnej podobe a jeho účinky nastávajú dňom doručenia, ak v odstúpení nie je uvedené inak.
6. Nájomca je povinný písomne vyzvať prenajímateľa na odovzdanie a prevzatie nehnuteľností tak, aby tieto boli odovzdané prenajímateľovi najneskôr do 30-tich dní po skončení nájmu. O odovzdaní a prevzatí nájmu spíšu zmluvné strany zápisnicu z ktorého každá strana dostane jedno vyhotovenie.
7. V prípade predčasného skončenia nájmu zo strany nájomcu sa bude technické zhodnotenie považovať za vysporiadané.
8. V súlade s ustanovením § 14 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov nájom tiež zaniká:
 - a) zánikom predmetu nájmu,
 - b) zánikom právnickej osoby, ktorá je nájomcom, v prípade ak nie je daný písomný súhlas s prenájmom tretej osobe.

Čl. VI. Ďalšie ustanovenia

1. Nájomca je oprávnený a povinný užívať predmet nájmu riadne, s náležitou odbornou starostlivosťou v rozsahu a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a podľa všeobecne záväzných právnych predpisov, výlučne na účel uvedený v Čl. II. tejto zmluvy.
2. Nájomca zodpovedá za bezpečnú prevádzku v priestoroch predmetu nájmu špecifikovaného v čl. II. z hľadiska protipožiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj iných príslušných právnych predpisov súvisiacich s užívaním predmetu nájmu. Nájomca je povinný zabezpečiť všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, zák. č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a vykonať na ich plnenie potrebné opatrenia. Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté v súvislosti s nebalým užívaním predmetu nájmu podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
3. Nájomca je povinný sprístupniť predmet nájmu zamestnancom prenajímateľa za účelom preverenia spôsobu užívania predmetu nájmu, výkonu pravidelných a iných prehliadok. Prenajímateľ je povinný písomnou formou upovedomiť nájomcu o sprístupnení priestorov do 3 pracovných dní. Revízne prehliadky čo sa týka elektriny, plynu, kotlov, hasiacich prístrojov, hradí nájomca na vlastné náklady.

Správy o revíziách predloží k nahliadnutiu prenajímateľovi. Opravy a údržbu spôsobené bežným užívaním prenajatých priestorov hradí nájomca na vlastné náklady.

4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv, ako aj každé ohrozenie, poškodenie alebo zničenie predmetu nájmu.
5. Prenajímateľ je povinný nahlásené škody vzniknuté prevádzkou prenajímateľa bezodkladne odstrániť, okrem škôd ktoré boli spôsobené nájomcom, tak aby nájomcovi nevznikla škoda na interierovom zariadení, dobe nájmu či straty zisku. Nájomca môže škody odstrániť na vlastné náklady po vzájomnej písomnej dohode s prenajímateľom ktoré sa potom započítajú v rámci nájmu.
6. Zmluvné strany sú povinné oznámiť si v lehote troch dní akékoľvek zmeny identifikačných údajov (najmä zmenu sídla, konateľa, bankového spojenia), ktoré sú uvedené v zmluve. Pri neoznámení zmeny sídla zo strany nájomcu sa zásielka zasielaná na poslednú známu adresu sídla nájomcu považuje za doručenie vrátením nedoručenej zásielky prenajímateľovi, a to aj v prípade, ak sa nájomca o zásielke nedozvedel.
7. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady bežné opravy, súvisiace s užívaním predmetu nájmu, ako aj bežnú údržbu predmetu nájmu, teda zabezpečiť úkony spojené s udržiavaním predmetu nájmu vrátane opráv, ktorých potreba vznikla v dôsledku nadmerného opotrebenia predmetu nájmu, spôsobeného nájomcom alebo tretími osobami, ktoré pre nájomcu vykonávajú akékoľvek práce a činnosti, resp. zamestnancami nájomcu. Porušenie tohto článku sa považuje za užívanie predmetu nájmu v rozpore so zmluvou, v dôsledku čoho je prenajímateľ oprávnený vypovedať zmluvu v súlade s ustanovením čl. V. bod 2 písm. a) zmluvy. Poistenie nehnuteľnosti zabezpečí prenajímateľ.
8. Pod pojmom náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, ktoré je povinný zabezpečiť nájomca na svoje náklady v zmysle § 5 ods. 3 zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, sa rozumejú náklady na bežné opravy a bežnú údržbu, súvisiacu s udržiavaním predmetu nájmu, a to predovšetkým maľovanie stien, natieranie okien a dverí, údržba podláh, oprava sanitárneho zariadenia, oprava a výmena elektrického zariadenia - vypínače, poistky, ističe, žiarovky, oprava ohrievačov vody, oprava a výmena kovaní a zámkov. Bližší popis je stanovený v nariadení vlády SR č. 87/1995 Z.z.
9. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka. Technicky ide o také stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré zasahujú do konštrukčných prvkov stien, priečok, stropov a podobne takým spôsobom, že ich vykonanie podlieha režimu stavebného zákona, alebo ide o také zmeny, ktorých vykonanie nepodlieha síce režimu stavebného zákona, ale ich náklady na realizáciu neprimerane prekračujú náklady bežnej údržby a opráv.
10. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá vznikne jeho zavinением, zavinением jeho zamestnancov a zákazníkov. Nájomca je povinný vzniknutú škodu odstrániť bez zbytočného odkladu na svoje náklady.
11. Nájomca je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
12. Zabudovanie zabezpečovacích zariadení je nájomca povinný prerokovať s prenajímateľom a vyžiadať si jeho písomný súhlas. Táto povinnosť platí aj pre umiestnenie firemných tabúľ, propagácie a signalizácie. Náklady spojené s inštaláciou predmetov podľa tohto bodu znáša nájomca a po skončení nájmu je povinný nainštalované predmety odstrániť a uviesť plochy, na ktorých boli umiestnené, do pôvodného stavu.
13. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný ku dňu odovzdania predmetu nájmu predmet nájmu vypratať a uviesť ho do stavu v akom bol po skončení rekonštrukčných prác kedy došlo ku technickému zhodnoteniu a prevzatiu technického zhodnotenia prenajímateľom, a to s prihliadnutím na obvyklú mieru opotrebenia. Povinnosť vrátiť predmet nájmu sa považuje za splnenú, ak nájomca súčasne vráti kľúče od predmetu nájmu a prenajímateľ prevezme predmet nájmu písomným protokolom s uvedením prípadných závad. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu podľa tohto ustanovenia, považuje sa predmet nájmu za neodovzdaný.

**Čl. VII.
Záverečné ustanovenia**

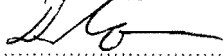
1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami .
2. Zmluva sa vyhotovuje v šiestich rovnopisoch, z ktorých dva sú určené pre Košický samosprávny kraj dva pre prenajímateľa a dva pre nájomcu.
3. Akékoľvek zmeny a doplnenia zmluvy musia byť vo forme očíslovaných písomných dodatkov
4. Neoddeliteľnými prílohami tejto zmluvy sú :
 - a) Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu ako príloha č. 1.
 - b) Krycí list rozpočtu ako príloha č. 2.
 - c) Odovzdávací a preberací protokol predmetu nájmu ktorého súčasťou je fotodokumentácia stavu pred rekonštrukciou (CD) príloha č. 3
Odovzdávací a preberací protokol predmetu nájmu po rekonštrukcii ktorého súčasťou je fotodokumentácia stavu po rekonštrukcii (CD)Súhlas Košického samosprávneho kraja v súlade s ustanovením § 9 Zásad hospodárenia s majetkom Košického samosprávneho kraja zo dňa 22.02.2011 č. 2042/2011-RU18/6042
9. Zmluvné strany vyhlasujú a podpisom na zmluve potvrdzujú, že zmluva nebola uzatvorená v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, že jej jednotlivým ustanoveniam porozumeli, tieto sú prejavom ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôle a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V Michalovciach dňa 28.03.2011

V Michalovciach dňa 28.03.2011


Za prenajímateľa:

Zemplínske múzeum Michalovce
Kostolné nám. č.1
Št. pokladnica č.ú.: 7000185094/8180
IČO: 31297749
DIČ: 2020747850



Mgr. DEMKO Maroš riaditeľ

Za nájomcu:

 **f. Memed - Bedaj Marek**
Drevovýroba, čalunenárstvo, veľkoobchod,
malooobchod, sprostredkovateľská činnosť
Št. 821/3., Sečovce
IČO: 34 278 461, DIČ:

MEMED - BEDAJ Marek