

Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 2011/2

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

Zemplínske múzeum
Kostolné nám. č.1
071 01 MICHALOVCE

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: Zemplínske múzeum Michalovce
sídlo: Kostolné námestie č.1 071 01 Michalovce
zastúpený: Mgr. DEMKO Maroš - riaditeľ
IČO: 2020747850
DIČ: 31297749
číslo účtu: 7000185094/8180
bankové spojenie: Štátna pokladnica
doklad o podnikaní: Zriaďovacia listina

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: PROPHOTO s.r.o.
sídlo: Lastomír 386
zastúpený: MOJSEJ Erik
IČO: 45 899 223
DRČ: 2023130516
číslo účtu: 2926846279/1100
bankové spojenie: Tatrabanka
doklad o podnikaní: Výpis z obchodného registra

(ďalej len „nájomca“)

Čl. I. Predmet zmluvy

1. Košický samosprávny kraj je vlastníkom nehnuteľnosti – budovy - Západne krídlo Zemplínskeho múzea, so súpisným číslom 1, nachádzajúcej sa na Kostolnom námestí č. 1 v Michalovciach, na pozemku s parcelným číslom 2, 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 77 m² a to - apartmán (kuchynka, sociálne zariadenie, izba č. 1, izba č. 2) nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti uvedenej v predchádzajúcom bode, (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 prenájma za účelom zriadenia fotografického štúdia na poskytovanie fotografických služieb, rámovania, knihviazačstvá, služieb so zameraním na ateliérovú fotografiu (svadba + spracovanie svadobnej knihy, portréty a umelecká fotografia), spracovanie fotoknih, dizajn a grafiku s využitím fotografickej štúdiovej a počítačovej techniky s ohľadom na skutočnosť, že priestory sa nachádzajú v budove, ktorá je kultúrnou pamiatkou.
2. Nájomca má právo užívať predmetné nebytové priestory výlučne na účel uvedený v bode 2. tohto článku.

Čl. III.
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 vo výške **2.160,00 €/ročne, t.j. 180,00 € mesačne.**
2. Za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa považuje najmä:
 - a) dodávka médií (vody, tepla, elektrickej energie a plynu), ktoré uhrádza nájomca prenajímateľovi ako zálohové platby,
3. Rozpis jednotlivých služieb a výška úhrad:

záloha na plyn – teplo	800,00 €	
záloha na el. energiu	500,00 €	
záloha na vodné a stočné	70,00 €	
záloha na odvoz odpadu	15,00 €	
daň z nehnuteľnosti	55,00 €	
Spolu:	1.440,00 €/ročne	120,00 € mesačne

Rekapitulácia:

Nájom a služby spolu: 3.600,00 € /ročne 300,00 € mesačne

- Pri určení výšky úhrad, ktoré platí nájomca za dodávku médií, vychádzali zmluvné strany zo skutočnosti, že v predmete nájmu nie sú nainštalované merače jednotlivých médií, preto si dohodli spôsob jej výpočtu. Pri výpočte spotreby elektrickej energie je rozhodujúce množstvo, druh, doba používania elektrických prístrojov a zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu. V blízkej dobe bude zavedené podružné meranie elektriny. Výpočet spotreby tepla bude vykázaný na základe digitálnych pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov. Náklady na teplo pozostávajú z nákladov na zemný plyn, nákladov na údržbu a prevádzku kotolne. Výpočet spotreby vody upravuje vyhláška MŽP SR č. 397/2003 Z. z..
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné a úhrada za služby sú splatné najneskôr do 15. dňa bežného mesiaca a platia sa súhrnne bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa, vo výške 300,00 € mesačne.
 5. 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.
 6. Celkové vyúčtovanie úhrad za služby, ktoré nájomca uhradil prenajímateľovi ako zálohové platby, vykoná prenajímateľ raz ročne na základe vyúčtovania doručeného prenajímateľovi od jednotlivých dodávateľov médií a je povinný doručiť ho nájomcovi. Prípadný nedoplatok alebo preplatok sa nájomca alebo prenajímateľ zaväzuje uhradiť do 30 dní od doručenia písomného vyúčtovania, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. Služby uhrádzané paušálne sú vedené v účtovnej evidencii prenajímateľa.
 7. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť nájomné raz ročne o mieru inflácie zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, maximálne však do výšky 10% dohodnutého nájomného za predchádzajúce obdobie. Nájomné za 1 m² vyjadrené v euro bude zaokrúhlené na dve desatinné miesta. Zvýšené nájomné sa považuje za zmluvnými stranami dohodnuté, ak nájomca v lehote 10 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia o zvýšení nájomného písomne neuplatní voči prenajímateľovi právo odstúpiť od zmluvy podľa čl. V bod 5.
 8. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený zvýšiť úhradu za služby, ak dôjde k zvýšeniu úhrad za služby ich dodávateľmi. Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť zvýšenie úhrad za služby a rozpisom zvýšených položiek služieb.

Čl. IV. Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 1.03.2011 do 28.02.2016

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. nedodríava a porušuje ustanovenia zmluvy,
 - b) nájomca po dobu viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo úhrad podľa čl. III. zmluvy,
 - c) nájomca, alebo osoby, ktoré spolu s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu, hrubo porušujú pokoj a poriadok v predmete nájmu,
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení alebo zmene stavby, čo bráni užívať predmet nájmu,
 - 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) prenajímateľ odovzdal predmet nájmu v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie, pričom nebolo dohodnuté inak.
4. Zmluvné strany si dohodli, že v prípadoch výpovede podľa bodu 2. písm. a), c), d), e) a podľa bodu 3. písm. a) a c) tohto článku je výpovedná lehota dva mesiace. V prípadoch výpovede podľa bodu 2. písm. b) a v zmysle bodu 3. písm. b) tohto článku je výpovedná lehota jeden mesiac. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
5. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy podľa čl. III. bod 7 zmluvy. Zmluva sa zrušuje ku dňu odstúpenia. Účinky odstúpenia nastávajú dňom písomného doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.
6. V súlade s ustanovením § 14 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov nájom tiež zaniká:
 - a) zánikom predmetu nájmu,
 - b) smrťou nájomcu, pokiaľ dedičia po poručiteľovi, ktorý bol nájomcom do 30 dní odo dňa jeho smrti neoznámia prenajímateľovi, že pokračujú v nájme,
 - c) zánikom právnickej osoby, ktorá je hájomcom.

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.
2. Nájomca zodpovedá za bezpečnú prevádzku v priestoroch predmetu nájmu špecifikovaného v čl. II. bod 2 písmeno a) z hľadiska protipožiarinej 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 požiarmi 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 užívaním predmetu nájmu podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.

3. Nájomca je povinný sprístupniť predmet nájmu zamestnancom prenajímateľa za účelom spôsobu užívania predmetu nájmu, výkonu pravidelných a iných prehliadok alebo za účelom nevyhnutných opráv.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv, aj každé ohrozenie, poškodenie alebo zničenie predmetu nájmu.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá vznikne jeho zavinením, zavinením jeho zamestnancov a zákazníkov. Nájomca je povinný vzniknutú škodu odstrániť bez zbytočného odkladu na svoje náklady. V prípade, ak nájomca vzniknutú škodu neodstráni, urobí tak prenajímateľ a nájomca je povinný uhradiť mu náklady spojené s odstránením vzniknutej škody.
10. Zabudovanie zabezpečovacích zariadení je nájomca povinný prerokovať s prenajímateľom a vyžiadať si jeho písomný súhlas. Táto povinnosť platí aj pre umiestnenie firemných tabúl, 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.
11. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nie je nájomca oprávnený do predmetu nájmu vnášať a osadzovať akékoľvek elektrospotrebiče nad rámec spísaný a odsúhlasený prenajímateľom, a to z dôvodu ochrany pred preťažením elektrickej siete.
12. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný ku dňu skončenia nájmu predmet nájmu vypratáť a uviesť ho do pôvodného stavu, 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.
13. Ak sa nájomca dostane do omeškania s vypratáním predmetu nájmu, vrátane jeho uvedenia do pôvodného stavu po skončení nájmu, zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu **16,60 €** za každý deň omeškania so splnením tejto povinnosti, a to počnúc prvým dňom od skončenia nájmu do doby protokolárneho odovzdania a prevzatia predmetu nájmu, za podmienok stanovených v bode 14. tohto článku.

Čl. VII.
Závěrečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami.
2. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z ktorých dva sú určené 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) Súhlas Košického samosprávneho kraja v súlade s ustanovením § 9 Zásad hospodárenia s majetkom Košického samosprávneho kraja zo dňa 21.02.2011 č.2042/2011-RU18/6158
 - c) Právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
5. 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: 07.02.2011

V Michalovciach dňa: 07.02.2011

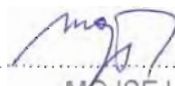
Za prenajímateľa:



Mgr. DEMKO Maroš
riaditeľ Zemplínskeho múzea

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

Za nájomcu:



MOJSEJ Erik
konateľ

 **prophoto, s.r.o.**
Lastomír 386,072 37
IČO: 45899223, DIČ: 2023130516

ÚRAD KOŠICKÉHO SAMOSPRÁVNEHO KRAJA

Odbor: kultúry a CR

Dátum: 21.02.2011

Číslo: 1042/2011-RU18/6158

SPRÁVA PRE PREDSEDU

Problematika: Odsúhlasenie nájomnej zmluvy č. 2/2011 o prenájme nebytových priestorov Zemplínskeho múzea v Michalovciach.

1. prenajímateľ: Zemplínske múzeum Michalovce
Kostolné námestie č.1
Zastúpené: Mgr. Maroš Demko, riaditeľ

2. nájomca: PROPHOTO s. r. o
Lastomír 386,
Zastúpené: Mojsej Erik, konateľ

Prenajímaná plocha: 77 m²

Cena za nájom: 2.160 € ročne / 180 € mesačne

Cena za služby: 1.440 €/ročne / 120 € mesačne

Doba nájmu: Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 1.3.2011 do 28.2.2016

3. Odôvodnenie výšky ceny nájmu:

Nájomné za prenajímané priestory v správe Zemplínskeho múzea a úhrada nákladov 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. Výška nájmu je prispôbena VZN mesta Michalovce za priestory rovnakej resp. podobnej kategórie.

4. Odôvodnenie poskytnutia nájmu:

Predmetom nájmu sú priestory nachádzajúce sa v tzv. západnom krídle Zemplínskeho múzea o výmere 77 m², ktoré boli pôvodne vybudované ako hosťovské izby s príručnou kuchyňou. Prenajímateľ bude v prenajatých priestoroch poskytovať fotografické služby a služby so zameraním na ateliérovú fotografiu. Priestor je mimo prevádzkovej doby chránený osobitným režimom, z tohto dôvodu je predmet činnosti v prenajatých priestoroch najvhodnejší.

So zreteľom na podmienky prenájmu odporúča odbor kultúry súhlasiť s predloženou nájomnou zmluvou. Príjem z prenájmu predmetných priestorov bude doplnkovým zdrojom príjmov organizácie.

ZÁVERY A ODPORÚČANIA:

Vypracoval: Mgr.M Biath

Ved. odb. kultúry a CR PhDr J. Kováčsová

Súhlas alebo iné závery predsedu KSK



PRÍLOHA č. 7

