

Zmluva o nájme nebytového priestoru

č. 25 /2016

uzatvorená podľa príslušných ustanovení zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme predmetu nájmu v znení neskorších predpisov

Prenajíateľ: Košický samosprávny kraj
Sídlo: Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice
IČO: 35 541 016

Zastúpený: Zemplínske múzeum v Michalovciach
Sídlo: Kostolné námestie 1, 071 01 Michalovce
Štatutár: Mgr. Maroš Demko, riaditeľ
Právna forma: príspevková organizácia
Zriaďovateľ: Košický samosprávny kraj, zriaďovacia listina č.2210/2009-RU18/10083
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK28 8180 0000 0070 0018 5094
IČO: 31 297 749

(ďalej len "prenajíateľ")

Nájomca: Prophoto s.r.o.
Miesto podnikania: 072 37 Lastomír 386
Zastúpený: Erik Mojsej, konateľ
Právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným
Register: Obchodný register Okresného súdu Košice I, odd. Sro, vložka č. 26525/V
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
IBAN: SK88 0200 0000 0029 6533 0558
IČO: 45 899 223

(ďalej len „nájomca“)

(spoločne ďalej aj ako „zmluvné strany“)

sa dohodli na tejto zmluve o nájme nebytového priestoru (ďalej len „zmluva“)

Článok I Úvodné ustanovenia

1. Košický samosprávny kraj, so sídlom Námestie Maratónu mieru 1 v Košiciach, je vlastníkom nehnuteľností: pozemku registra C KN parcelné číslo 2, o výmere 2201 m², na ktorom je postavená budova – Kaštieľ Zemplínskeho múzea, ktorého súčasťou je západné krídlo, so súpisným číslom 1, zapísaných na liste vlastníctva č. 1902, evidovanom na Okresnom úrade Michalovce pre katastrálne územie Michalovce.
2. Správca má predmetnú nehnuteľnosť zverenú do správy a je oprávnený predmet nájmu prenajať nájomcovi, preto je v ďalšom texte tejto zmluvy označovaný ako prenajíateľ.
3. Nájomca berie na vedomie, že prenajímaný nebytový priestor sa nachádza v objekte nehnuteľnej kultúrnej pamiatky a zaväzuje sa rešpektovať všetky špecifiká jeho užívania.

Článok II Predmet zmluvy, predmet a rozsah nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je:
 - a) záväzok prenajíateľa prenechať nájomcovi do užívania nebytový priestor nachádzajúci sa na prízemí v západnom krídle budovy prenajíateľa identifikovanej v článku I bod 1 tejto zmluvy,
 - b) záväzok nájomcu uhrádzať prenajíateľovi nájomné a náklady na služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom, podľa podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

2. Predmetom nájmu je nebytový priestor pozostávajúci z dvoch miestností, kuchynky, predsiene a sociálneho zariadenia, spolu vo výmere 77,00 m² (ďalej len ako „predmet nájmu“).
3. Zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu definovaný v predchádzajúcom bode je zároveň aj rozsahom nájmu, ktorý je nájomca oprávnený užívať.

Článok III **Účel nájmu**

1. Predmet nájmu sa bude využívať za účelom podnikania – prevádzkovania fotografického štúdia, v súlade s podmienkami dohodnutými v článku VI tejto zmluvy.
2. Nájomca má právo užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel, v súlade s predmetom podnikania zapísaného v oprávnení na podnikanie, rešpektujúc ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. Zmena účelu užívania nájomcom je možná len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, upraveného v dodatku k tejto zmluve.

Článok IV **Doba nájmu a ukončenie nájmu**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú odo dňa nadobudnutia jej účinnosti podľa ustanovenia článku VII bod 1 tejto zmluvy.
2. Nájom zaniká:
 - a) odstúpením od tejto zmluvy jednou zmluvnou stranou,
 - b) výpoveďou jednej zmluvnej strany,
 - c) dohodou.
3. Odstúpenie od tejto zmluvy považujú zmluvné strany za výnimočný spôsob skončenia zmluvy. Odstúpenie od tejto zmluvy sa riadi všeobecnými zásadami odstúpenia od zmluvy podľa Občianskeho zákonníka.
4. Zmluvné strany sú oprávnené písomne vypovedať túto zmluvu aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je päťmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
5. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy aj z dôvodu podľa článku V bod 8 tejto zmluvy. Odstúpením od zmluvy sa táto 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 zaniká:
 - a) zánikom predmetu nájmu,
 - b) smrťou nájomcu, pokiaľ dedičia po poručiťovi, ktorý bol nájomcom do 30 dní odo dňa jeho smrti neoznámia prenajímateľovi, že pokračujú v nájme.
7. Dohodou môžu zmluvné strany ukončiť nájom kedykoľvek, pričom na platnosť dohody sa vyžaduje dodržanie písomnej formy, inak je neplatná. V dohode zmluvné strany upravujú aj vysporiadanie vzájomných práv a povinností, ktoré vznikli v čase trvania zmluvného vzťahu.
8. Písomnosti týkajúce sa vzniku, zmeny alebo zániku zmluvného vzťahu založeného touto zmluvou, alebo skutočností z tohto vzťahu vyplývajúcich si zmluvné strany doručujú v priestoroch a objektoch prenajímateľa, a ak to nie je možné doručujú sa písomnosti poštou ako doporučená zásielka. Povinnosť doručujúcej zmluvnej strany doručiť písomnosť sa splní, len čo adresát písomnosť prevezme alebo len čo ju pošta vrátila doručujúcej zmluvnej strane ako nedoručiteľnú, alebo ak doručenie písomnosti bolo zmarené konaním alebo opomenutím adresáta. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak adresát prijatie písomnosti odmietne.

Článok V **Nájomné, náklady na služby, spôsob úhrady**

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za užívanie predmetu nájmu vo výške 195,00 € (slovom jednodstodeväťdesiatpäť EUR) mesačne, t.j. 2340,00 € ročne.

2. Vo výške nájomného nie je zahrnutá úhrada za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom, t.j. náklady za dodávku tepla, teplej úžitkovej vody, studenej vody, dodávku elektrickej energie, plynu, za odtok povrchovej vody a odvoz komunálneho odpadu.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady na služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom bude nájomca uhrádzať mesačnou zálohou vo výške 120,00 € (slovom jednostodvadsať EUR). Výpočet spotreby tepla, elektriny a vody bude vykázaný na základe odpočtu podružných meračov, náklady na odvoz komunálneho odpadu budú zohľadnené v ročnom zúčtovaní.
4. Úhrady nájomného a zálohové platby za odber médií bude nájomca uhrádzať v hotovosti do pokladne spolu vo výške 315,00 € (slovom tristopätnásť EUR), vždy do 15. dňa bežného mesiaca.
5. V prípade, že nájomca neuhradí úhradu v dohodnutej lehote zaplatí prenajímateľovi od prvého dňa omeškania úrok z omeškania určený v súlade s ustanovením § 369 ods. 2 a §369a Obchodného zákonníka, v znení neskorších predpisov.
6. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať úhrady podľa tejto zmluvy až do doby riadneho vrátenia predmetu nájmu prenajímateľovi, na základe protokolu o jeho odovzdaní a prevzatí.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že ročné zúčtovanie skutočných nákladov na služby uskutoční prenajímateľ raz ročne, po vyúčtovaní nákladov týchto služieb dodávateľmi.
8. Prenajímateľ bude výšku dohodnutého nájomného prehodnocovať vždy raz ročne, k 1. januáru kalendárneho roka podľa priemernej ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok uverejnenej Štatistickým úradom SR. V prípade inflácie s kladnou hodnotou, bude nájomné zvýšené o túto percentuálnu hodnotu, a to jednostranne, na základe písomného oznámenia prenajímateľa. V prípade zápornej inflácie výška nájomného nebude upravovaná. Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť zvýšenie nájomného. Zvýšené nájomné sa považuje za zmluvnými stranami dohodnuté, ak nájomca v lehote do 10 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia o zvýšení nájomného, písomne neuplatní voči prenajímateľovi právo odstúpiť od tejto zmluvy podľa článku IV bod 5 tejto zmluvy.

Článok VI Podmienky nájmu

1. Nájomca užíval predmet nájmu aj pred uzatvorením tejto zmluvy, preto zmluvné strany vyhlasujú, že nie je potrebné ho osobitne odovzdávať a preberať a nájomcovi je jeho stav dobre známy a tento v celom rozsahu akceptuje.
2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v súlade s jeho účelovým určením na realizáciu svojej podnikateľskej činnosti, v rozsahu účelu dohodnutého v článku III tejto zmluvy.
3. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu.
4. Nájomca zodpovedá za:
 - a) dodržiavanie požiarnej ochrany v predmete nájmu,
 - b) za bezpečný výkon práce v predmete nájmu a za bezpečné pracovné prostredie,
 - c) škodu, ktorá vznikne jeho zavinením, zavinením jeho zamestnancov, resp. klientov alebo návštevníkov; nájomca je povinný vzniknutú škodu odstrániť bez zbytočného odkladu na svoje náklady; v prípade, ak nájomca vzniknutú škodu neodstráni, urobí tak prenajímateľ na náklady nájomcu.
5. Nájomca je povinný sprístupniť zamestnancom prenajímateľa predmet nájmu za účelom:
 - a) preverenia spôsobu jeho užívania, v súlade s touto zmluvou,
 - b) uskutočnenia odborných prác potrebných na ochranu predmetu nájmu, ako nehnuteľnej kultúrnej pamiatky,
 - c) uskutočnenia tých nevyhnutných opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ, a to na základe oznámenia nájomcu.
6. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bezodkladne každé ohrozenie, poškodenie, zničenie predmetu nájmu.
7. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady bežné opravy, súvisiace s užívaním predmetu nájmu a 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 s touto zmluvou, v dôsledku čoho je prenajímateľ oprávnený vypovedať zmluvu v súlade s ustanovením článku IV bod 2 písm. b) tejto zmluvy.

8. Pod pojmom náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, ktoré je povinný zabezpečiť nájomca na svoje náklady, sa podľa § 5 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. 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. Zmluvné strany sa dohodli, že pre odstránenie pochybností týkajúcich sa vymedzenia drobných opráv, použije sa pre ich vymedzenie zoznam uvedený v prílohe č. 1 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. V pochybnostiach, či ide o náklady spojené s obvyklým udržiavaním hradené nájomcom, alebo opravy, ktorých náklady zabezpečuje a uhradza prenajímateľ, sa pod nákladom spojeným s obvyklým udržiavaním rozumie taká bežná údržba a práce, ktoré zabezpečia spôsobilosť predmetu nájmu na dohodnuté alebo obvyklé užívanie.
9. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy predmetu nájmu, ani iné podstatné zmeny, bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka. Pod pojmom stavebné úpravy sa rozumejú také úpravy, ktoré nie sú bežnou údržbou ani bežnými opravami podľa bodov 7 a 8 tohto článku zmluvy, ale ide o také stavebné úpravy, ktoré presahujú rámec bežných opráv a údržby, majú charakter investícií a môžu predstavovať zhodnotenie majetku. Technicky ide o také stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré zasahujú do konštrukčných prvkov stien, priečok, stropov a pod., 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. Ak vlastníak predmetu nájmu udelí nájomcovi písomný súhlas na vykonanie stavebných úprav podľa tohto bodu, je nájomca povinný vykonať ich na vlastné náklady.
10. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vnesenom nájomcom do predmetu nájmu a nezodpovedá za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu. Nájomca si podľa vlastného rozhodnutia poisťuje vnesený hnutelný majetok. V prípade vzniku poistnej udalosti je však nájomca povinný bez meškania upovedomiť o tomto prenajímateľa.
11. 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.
12. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nie je nájomca oprávnený do predmetu nájmu vnášať a osadzovať akékoľvek elektrospotrebiče nad rámec spísaný v zozname umiestnenom v predmete nájmu, a to z dôvodu ochrany pred preťažením elektrickej siete.
13. V prípade skončenia nájmu, je nájomca povinný ku dňu skončenia nájmu, predmet nájmu vypratať 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.
14. 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 vo výške 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 13 tohto článku zmluvy.
15. Zmluvné strany sa zaväzujú chrániť majetok druhej strany pred poškodením alebo zničením.

Článok VII

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
2. Všetky zmeny a doplnenia tejto zmluvy sa uskutočnia formou písomného dodatku na základe súhlasného prejavu oboch Zmluvných strán. Nájomca bol pred podpísaním tejto zmluvy upozornený

na skutočnosť, že táto zmluva a dodatky k tejto zmluve podliehajú schváleniu nájmu zo strany Košického samosprávneho kraja.

3. Všetky zmeny a doplnenia tejto zmluvy sa uskutočnia formou písomného dodatku na základe súhlasného prejavu oboch zmluvných strán.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky prípadné spory, do ktorých sa pri plnení tejto zmluvy dostanú, budú riešené v pravom rade dohodou. Ak nedôjde k dohode platí, že prípadné spory budú rozhodované riadnymi súdmi.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ výslovne neuvádzajú v tejto zmluve inak, riadi sa táto zmluva ustanoveniami zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov a príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb., Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, ako aj predpismi zriaďovateľa prenajímateľa.
6. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch exemplároch, jeden je určený pre prenajímateľa, jeden pre nájomcu a dva pre Košický samosprávny kraj.
7. Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy je nákras umiestnenia predmetu nájmu.
8. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej znením ju podpísali.

V Michalovciach, dňa 17.6.2016

Mgr. Maroš Demko
riaditeľ
Zemplínskeho múzea

Erik Mojsej
konateľ
Prophoto s.r.o.

