

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 1/2012

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. O nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v súlade s § 663 a násl. Občianskeho zákonníka v platnom znení a zákonom 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení.

Čl. I Zmluvné strany

- Prenajímateľ** Múzeum moderného umenia Andyho Warhola v Medzilaborciach
Ul. Andyho Warhola 749/26, 068 01 Medzilaborce
IČO: 37 78 14 05, nie je platca DPH
bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
číslo účtu: 008906952100/5600
zastúpený: PaedDr. Valikou Maďarovou, riaditeľkou múzea
(ďalej len *prenajímateľ*)
- Nájomca** Mgr. Elena Karakuľková "VIKA"
068 01 Medzilaborce, Mierová 290
IČO: 34 808 469
Zapísaný: Živnostenský register Obvodného úradu Humenné pod číslom 705-7980
bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s. Humenné
číslo účtu: 1438214657/0200
zastúpený: Mgr. Elenou Karakuľkovou
(ďalej len *nájomca*)

Čl. II Predmet nájmu

1. Prenajímateľ Múzeum moderného umenia Andyho Warhola v Medzilaborciach prehlasuje, že je správcom nehnuteľného majetku budova súp. číslo 760 - Kultúrny dom (s podielom 55%), ktorý je vlastníctvom Prešovského samosprávneho kraja (ďalej aj ako PSK) a nachádza sa na pozemku parcely č. 1227/2, vedenom v Katastrálnom úrade – Správe v katastra v Medzilaborciach – spoluvlastnícky podiel 970/1764 zapísaných v LV č. 2430 k. ú. Medzilaborce. Prenajímateľ je v súlade s §10 a §11 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja v platnom znení (ďalej aj ako Zásady) ako správca majetku oprávnený uzatvoriť zmluvu o nájme nehnuteľného majetku s tretou osobou.
2. Predmetom tejto nájomnej zmluvy je prenájom nebytových priestorov s vymedzením účelu nájmu, doby nájmu, ceny nájmu, podmienok úhrad za poskytované služby spojené s nájmom,

spôsob platieb a ostatné náležitosti súvisiace s predmetom nájmu ako zo strany prenajímateľa, tak aj na strane nájomcu.

3. Prenajímateľ dáva do nájmu nájomcovi **časť vstupného priestoru do administratívnej časti múzea s rozlohou 10,5 m²**. Schematický náčrt prenajatého nehnuteľného majetku je neoddeliteľnou prílohou k tejto zmluve. Predmetom nájmu nie sú žiadne hnutel'né veci nájomcu.

Čl. III **Účel nájmu**

1. Nájomca bude uvedené priestory užívať na výkon podnikateľskej činnosti - poskytovanie služieb pre návštevníkov (predaj suvenírov, publikácií, vstupeniek a propagačných materiálov) v súlade s predmetom činnosti vymedzenom dokladom o oprávnení podnikat' - Živnostenský list nájomcu, platným ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy.

Čl. IV **Doba nájmu, skončenie nájmu**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára **na dobu neurčitú od 1. apríla 2012**. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude užívať predmet nájmu v čase od 1.apríla do 31.decembra každoročne.
2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa skončí:
 - a) výpoveďou bez udania dôvodu v súlade s § 10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov,
 - b) odstúpením od nájmu v súlade s § 679 Občianskeho zákonníka.
 - c) písomnou dohodou zmluvných strán.
3. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Pri nedodržaní písomnej formy je výpoveď neplatná. **Výpovedná lehota** je 3 /tri/ mesiace a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

Čl. V **Cena nájomného, platobné podmienky**

1. Cena nájomného je stanovená v súlade s §9a ods. 9 zákona 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení, v súlade s §11 Zásad v platnom znení a dohodou vo výške **10 Eur/m²/rok** čo pri prenajatej ploche 10,5 m² a s ohľadom na počet mesiacov nájmu činí 78,75 Eur ročne (slovom Sedemdesiatosem eur sedemdesiatpäť centov).
2. Nájomné uhradí nájomca štvrťročne vopred do konca mesiaca predchádzajúceho príslušnému štvrťroku na účet Múzea moderného umenia Andyho Warhola v Medzilaborciach vedený v Prima banke Slovensko, a.s., pobočka Humenné, číslo účtu 8906952100/5600 na základe

tejto zmluvy - do 31.3., 30.6., 30.9. každoročne po 26,25 Eur. Prvá úhrada bude zrealizovaná do 15 dní od účinnosti zmluvy.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že výšku nájomného je prenajímateľ oprávnený upraviť s účinnosťou od 1. januára kalendárneho roku o mieru inflácie jednostranne, písomným oznámením preukázateľne doručeným nájomcovi tak, že celková výška nájomného platná k 31.decembru bežného roka sa prenásobí koeficientom inflácie, ktorú zverejní Štatistický úrad SR za predchádzajúci kalendárny rok. Prvá úprava platieb bude realizovaná v roku 2013 a doúčtovaná na základe fakturácie. Výška nájmu môže byť prehodnocovaná na základe zmeny cien nájmov za aké sa obvykle prenechávajú do nájmu na podobný účel nehnuteľností porovnateľného druhu, prípadne pri zmene cenových predpisov, resp. iných všeobecne záväzných právnych noriem upravujúcich nájom priestorov ako aj hospodárenie rozpočtových a príspevkových organizácií.

Čl. VI

Platby za služby spojené s nájomom, platobné podmienky

1. Službami, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru, sú: vodné a stočné, teplo a teplá voda, elektrická energia, odvoz odpadu a upratovanie.
2. Za poskytované služby sa nájomca zaväzuje zaplatiť ročne sumu:

- Vodné a stočné	10,00 €
- Teplo a teplá voda	15,00 €
- Elektrická energia	10,00 €
- Odvoz odpadu a upratovanie	5,00 €
SPOLU:	40,00 €
4. Nájomca na základe uzatvorenej nájomnej zmluvy poukáže sumu uvedenú v bode 2 čl. VI za prenajaté obdobie ročne vopred so splatnosťou do konca kalendárneho mesiaca predchádzajúceho danému obdobiu (31.12.) na účet Múzea moderného umenia Andyho Warhola v Medzilaborciach vedený v Prima banke Slovensko, a.s., pobočka Humenné, číslo účtu 8906952100/5600 na základe tejto zmluvy. Prvá úhrada bude zrealizovaná do 15 dní od účinnosti zmluvy.
5. V prípade ak nájomca neuhradí nájomné, platby za služby spojené s nájomom prípadne iné platby v súvislosti s touto nájomnou zmluvou v stanovenej lehote, je povinný zaplatiť úrok z omeškania v súlade s nariadením vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
6. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne písomným oznámením preukázateľne doručeným nájomcovi upraviť platby za služby spojené s nájomom pri ich zmene zo strany dodávateľov služieb a na základe skutočnej kalkulácie.

7. Náklady súvisiace s prevádzkou prenajatej nehnuteľností, ktoré táto zmluva výslovne nepredvída, avšak úhrada ktorých bude od prenajímateľa žiadaná, bude prenajímateľ refakturovať nájomcovi do 15 dní odo dňa doručenia faktúry za takéto služby prenajímateľovi, pričom nájomca je povinný takto refakturované služby uhradiť do 15 dní odo dňa doručenia refakturácie nájomcovi.

Čl. VII

Práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa

1. Nájomca sa zaväzuje využívať prenajímané priestory výlučne na účel dohodnutý touto zmluvou a neprenajať priestory inému nájomcovi, a to ani formou združenia, tichej spoločnosti a pod.
2. Nájomca sa zaväzuje vykonávať fyzický dozor v priestoroch prízemia pred predajňou, a takisto prostredníctvom monitorov elektronického zabezpečovacieho systému aj vo výstavných expozíciách v čase od 10.00 hod. do 17.00 hod.
3. Nájomca sa zaväzuje vykonávať bežnú údržbu prenajímaných priestorov a udržiavať ich v stave spôsobilom na užívanie. Potrebu opráv, ktoré presahujú rámec bežnej údržby neodkladne oznamovať prenajímateľovi, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
4. Nájomca sa zaväzuje nevykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy prenajatých priestorov. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na veci len v prípade, ak prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.
5. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi kontrolu využívania prenajatých priestorov a sprístupniť prenajímateľovi prenajímané priestory za účelom vykonania preventívnych prehliadok, napr. revízie elektroinštalácie a pod.
6. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorú spôsobil na prenajímaných priestoroch vlastnou činnosťou, alebo ak bola spôsobená podnikateľskou činnosťou nájomcu.
7. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku nájomcu vneseného nájomcom do prenajatých priestorov.
8. Obe zmluvné strany sa dohodli, že nájomca si bude v prenajatých priestoroch zabezpečovať povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych noriem v oblasti požiarnej ochrany, BOZP, hygieny, resp. iných špecializovaných oblastí sám na vlastné náklady a nebezpečie. Zároveň sa zaväzuje dodržiavať pri užívaní prenajatých priestorov príslušné hygienické, bezpečnostné, požiarne a iné predpisy platné u prenajímateľa.
9. Nebytový priestor odovzdá prenajímateľ nájomcovi v stave spôsobilom na jeho užívanie podľa účelu tejto zmluvy. V prípade skončenia nájmu bude nájomca povinný vrátiť

predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Čl. VIII **Záverečné ustanovenia**

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami, v prípade odlišných dátumov sa považuje za deň platnosti deň podpisu druhej zmluvnej strany. Zmluva nadobúda účinnosť 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 PSK.
2. V otázkach, ktoré nie sú výslovne zmluvne upravené sa zmluvné strany budú riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov.
3. Ustanovenia zmluvy je možné meniť iba formou písomných číslovaných dodatkov k zmluve, podpísaných oboma zmluvnými stranami a schválenými v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK.
4. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení, 2 vyhotovenia sú určené pre zriaďovateľa prenajímateľa – Prešovský samosprávny kraj.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že svoju vôľu v tejto zmluve prejavili slobodne, vážne a zrozumiteľne, obsahu zmluvy porozumeli a súhlasia s ním, nekonajú v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasnej vôle túto zmluvu obojstranne vlastnoručne podpisujú.

V Medzilaborciach, dňa 27.03.2012

prenajímateľ
PaedDr. Valika Maďarová

nájomca
Mgr. Elena Karakuľková

Prílohy: - schematický náčrt prenajatých priestorov

Táto zmluva bola zverejnená dňa:

Táto zmluva nadobudla účinnosť dňa: