9/2017

Zmluva o nájme nebytového priestoru
č. 1/2017

uzatvorená podľa príslušných ustanovení zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov

Prenajímatelia:

manželia

I. Veselovský Josef

Bydlisko: Timonova 1, 04001 Košice

IBAN: SK26 5200 0000 0000 1370 4330 (ďalej ako „prenajímateľ v prvom rade")

II. Silvia Reichová, rodená Kalinová

Bydlisko: Timonova 1, 04001 Košice

IBAN: SK26 5200 0000 0000 1370 4330 (ďalej ako „prenajímateľ v druhom rade")

(spoločne ďalej ako „prenajímateľ")

Nájomca:

Košický samosprávny kraj

Sídlo: Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice

IČO: 35 541 016

Zastúpený – správca:

Divadlo Thália Szinház

Sídlo: Timonova 3, 04001 Košice

Štatutár: Mgr. art. József Czajlik, riaditeľ

Právna forma: príspevková organizácia

Zriaďovateľ: Košický samosprávny kraj, zriaďovacia listina č.1788/2009-RU18/6380

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

IBAN: SK69 8180 0000 0070 0018 4841

IČO: 31 297 862 (ďalej ako "nájomca" alebo „divadlo")

(spoločne ďalej aj ako „zmluvné strany")

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

Článok I
Úvodné ustanovenie

1. Prenajímateľ v prvom rade je výlučným vlastníkom podielu vo veľkosti 3/4 z celku na nehnuteľnostiach registra C KN, a to pozemku parcelné číslo 476 na ulici Timonova 1, Košice, o výmere 488m^2, druh pozemku – zastavané plochy a nádvoria a nebytovej budovy postavenej na tejto parcele, so súpisným číslom 777. Nehnuteľnosti sú zapísané na liste vlastníctva č. 10130 evidovanom na Okresnom úrade Košice pre okres Košice I, obec Košice – Staré mesto, katastrálne územie Stredné Mesto.
2. Prenajímateľ v prvom a druhom rade sú bezpodielovými spoluvlastníkmi podielu vo veľkosti 1/4 z celku na nehnuteľnostiach registra C KN, a to pozemku parcelné číslo 476 na ulici Timonova 1, Košice, o výmere 488m^2, druh pozemku – zastavané plochy a nádvoria a nebytovej budovy postavenej na tejto parcele, so súpisným číslom 777. Nehnuteľnosti sú zapísané na liste vlastníctva č. 10130 evidovanom na Okresnom úrade Košice pre okres Košice I, obec Košice – Staré mesto, katastrálne územie Stredné Mesto.

Článok II
Predmet zmluvy, predmet a rozsah nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je:
   a) záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi do užívania nebytový priestor v budove na ulici Timonova 1, Košice – Staré Mesto, identifikovanej v článku I tejto zmluvy (ďalej ako „nebytový priestor")
   b) záväzok nájomcu uhrádzať prenajímateľovi nájomné a náklady na služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom, podľa podmienok dohodnutých v tejto zmluve.
2. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je nebytový priestor situovaný na prízemí budovy, vo výmere 127,00 m^2 (ďalej len ako „predmet nájmu").
3. Nájomca je oprávnený užívať s predmetom nájmu aj priestory spoločné pre obe zmluvné strany, a to vstupný vchod a prechod dvorom, slúžiace k tomu, aby bol predmet nájmu zabezpečený aj únikovým východom a prístupný a funkčný, s ohľadom na účel nájmu, dohodnutý v tejto zmluve.

Článok III
Účel nájmu

1. Účelom nájmu je zriadenie:
   - skladu divadelných kostýmov, tzv. fundusu divadla a skladu scén a rekvizít divadla
   - archívu divadla – umiestnenia registratúrneho strediska a archívu nájomcu, v súlade s podmienkami nájmu podľa článku VI tejto zmluvy.
2. Nájomca má právo užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel.
3. Zmena účelu užívania nájomcom je možná len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok IV
Doba nájmu a ukončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy podľa ustanovenia článku VII ods. 3 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 zmluvy sa riadi všeobecnými zásadami odstúpenia od zmluvy podľa Občianskeho zákonníka.
4. Zmluvné strany sú oprávnené písomne vypovedať zmluvu aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
5. V súlade s ustanovením § 14 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov nájom zaniká:
   a) zánikom predmetu nájmu,
   b) zánikom právnickej osoby, ak je nájomcom.
6. Dohodou môžu zmluvné strany ukončiť nájom kedykoľvek, pričom na platnosť dohody sa vyžaduje dodržanie písomnej formy, inak je neplatná. V dohode zmluvné strany upravia aj vysporiadanie vzájomných práv a povinností, ktoré vznikli v čase trvania zmluvného vzťahu.
7. 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 a spôsob ich úhrady

1. Nájomné je zmluvnými stranami dohodnuté vo výške 60,- €/m^2/ročne, t.j. 7620,- € ročne (slovom sedemtisíc šesťstodvadsať EUR) s DPH za predmet nájmu.
2. Úhrada za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom (ďalej len „služby"), nie je súčasťou nájomného a výška úhrad za tieto služby bola dohodou zmluvných strán stanovená na 1380,- €/ročne (slovom tisíctristoosemdesiat EUR) s DPH. V cene tejto úhrady sú zahrnuté pomerné náklady na:
   a) dodávku elektrickej energie,
   b) dodávku vody z verejného vodovodu a odvádzanie vôd do verejnej kanalizácie,
   c) odvoz komunálneho odpadu,
   d) používanie spoločných priestorov,
   e) upratovanie spoločných priestorov,
   f) osvetlenie spoločných priestorov,
   g) podiel na povinných kontrolách a revíziách,
   h) zimnú údržbu pred vchodom do budovy.
3. V prípade zvýšenia cien za služby zo strany dodávateľov, prenajímateľ, v rozsahu zodpovedajúcom tomuto zvýšeniu, upraví ceny služieb a na základe písomného oznámenia bude fakturovať nájomcovi takto zvýšené platby za služby.
4. Rekapitulácia mesačných úhrad:
   a. nájomné 635,- € s DPH/mesačne,
   b. služby 115,- € s DPH/mesačne,
   c. SPOLU750,- € s DPH/mesačne.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude uhrádzať nájomné a náklady na služby v mesačných splátkach vo výške 750- € s DPH, bezhotovostne prevodným príkazom na účet prenajímateľa, do 5. dňa v mesiaci.
6. V prípade, že nájomca neuhradí úhradu v dohodnutej lehote, zaplatí prenajímateľovi od prvého dňa omeškania úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
7. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať úhrady podľa tejto zmluvy až do doby riadneho vrátenia predmetu nájmu prenajímateľovi, na základe protokolu o jeho odovzdaní a prevzatí.

Článok VI
Podmienky nájmu

1. Nájomca prevezme predmet nájmu od prenajímateľa na základe preberacieho protokolu, po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými predpismi, podmienkami dohodnutými v tejto zmluve a v súlade s pokynmi prenajímateľa.
3. Prenajímateľ udeľuje nájomcovi povolenie vstupu do predmetu nájmu bez časového obmedzenia, podľa potreby nájomcu, pod podmienkou dodržania bezpečnostných podmienok ochrany zo strany nájomcu.
4. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu alebo akéhokoľvek iného spôsobu užívania tretiemu subjektu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca zodpovedá za:
   a) dodržiavanie požiarnej ochrany v predmete nájmu,
   b) bezpečný výkon práce v predmete nájmu a za bezpečné pracovné prostredie,
   c) škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi konaním nájomcu alebo osôb, ktoré predmet nájmu užívajú na základe tohto zmluvného vzťahu a s vedomím nájomcu; je povinný odstrániť na svoje náklady škody, ktoré spôsobil; ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu škody odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu nákladov
6. Nájomca je povinný sprístupniť prenajímateľovi predmet nájmu za účelom:
   a) preverenia spôsobu jeho užívania, v súlade s touto zmluvou,
   b) uskutočnenia odborných prác potrebných na ochranu predmetu nájmu
   c) uskutočnenia tých nevyhnutných opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ, a to na základe oznámenia nájomcu.

7. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bezodkladne každé ohrozenie, poškodenie, zničenie predmetu nájmu alebo jeho odcudzenie.

8. 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 s touto zmluvou, v dôsledku čoho je prenajímateľ oprávnený vypovedať zmluvu v súlade s ustanovením článku IV ods. 2 písm. b) zmluvy.

9. Pod pojmom náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, ktoré je povinný zabezpečiť nájomca na svoje náklady podľa § 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. 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 uhrádza prenajímateľ, sa pod nákladom spojeným s obvyklým udržiavaním rozumie taká bežná údržba a práce, ktoré zabezpečia spôsobilosť predmetu nájmu na dohodnuté alebo obvyklé užívanie.

10. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, 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 ods. 8 a 9 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 vlastník predmetu nájmu udelí nájomcovi písomný súhlas na vykonanie stavebných úprav podľa tohto bodu, je nájomca povinný vykonať ich na vlastné náklady.

11. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za 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 a nájomca je povinný uhradiť mu náklady spojené s odstránením vzniknutej škody.

12. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vnesenom nájomcom do predmetu nájmu a nezodpovedá za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu. O poistení majetku vneseného do predmetu nájmu rozhoduje nájomca, vo vlastnom mene a na vlastné náklady.

13. 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.

14. 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.

15. Prenajímateľ je vlastníkom kľúčov od vstupných dverí do predmetu nájmu. Prenajímateľ odovzdá pred podpisom tejto zmluvy nájomcovi jeden duplikát kľúčov, ktoré budú uložené na vrátnici nájomcu v zapečatenej obálke. Zámku do vstupných dverí zabezpečil prenajímateľ na vlastné náklady.

16. Nájomca je povinný odovzdať na prenajímateľovi adresu a telefonický kontakt na štatutárny orgán nájomcu, prípadne aj na ďalšiu kontaktnú osobu.

17. 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.

18. 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 10 € 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 ods. 19 tohto článku zmluvy.

Článok VII
Záverečné ustanovenia

1. 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.
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. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle nájomcu.
4. 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 40/1964 Zb., Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, ako aj predpismi zriaďovateľa prenajímateľa.
5. Zmluva sa vyhotovuje v troch exemplároch, po jednom pre prenajímateľa, pre nájomcu a pre Košický samosprávny kraj.
6. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej znením ju podpísali.

V Košiciach, dňa 8. 2. 2017 ~~2016~~

Josef Veselovský
prenajímateľ v prvom rade

[redacted]

Mgr. art. József Czajlik
riaditeľ

[redacted]

za r[redacted]

Silvia Reichová
prenajímateľ v druhom rade

[redacted]