

Zmluva o nájme nebytových priestorov Č.1/2016/NZ

uzavretá podľa § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
a § 9a ods. 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany

1. Prenajímateľ: Mesto Spišská Nová Ves
Radničné námestie č. 7, 052 70 Spišská Nová Ves
v zastúpení: PhDr. Jánom Volným, PhD., primátorom mesta
IČO: 00 329 614
DIČ: 2020717875
bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s., Spišská Nová Ves
IBAN: SK16 5600 0000 0034 0042 2003
Nie sme platiteľmi DPH

zastúpený správcou majetku: Mestské kultúrne centrum
Radničné námestie č. 4, 052 01 Spišská Nová Ves
v zastúpení: Ing. Emilom Labajom, riaditeľom
IČO: 00 352 454
DIČ: 2020717963
bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s., Spišská Nová Ves
IBAN: SK88 5600 0000 0034 3764 3002
2. Nájomca: Košický samosprávny kraj
Námestie Maratónu mieru č. 1, 042 66 Košice
v zastúpení: JUDr. Zdenkom Trebuľom, predsedom
IČO: 35 541 016
bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK52 8180 0000 0070 0018 6505

(spoločne ďalej len „zmluvné strany“)

ČI. I Preambula

Mesto Spišská Nová Ves má záujem komplexne zabezpečiť svoje sociálne funkcie a neustále zlepšovať kvalitu života svojich obyvateľov a návštevníkov. Vo svojej dlhodobej koncepcii rozvoja jednoznačne podporuje aj kultúru a spoločenský život v meste. Táto zmluva sa uzatvára za účelom úzkej spolupráce a vzájomnej súčinnosti zmluvných strán, ktoré prehlasujú, že vyvinú maximálne úsilie potrebné pre získanie finančných prostriedkov formou dotácií a grantov na rekonštrukciu, rozšírenie a modernizáciu divadelnej časti Reduty.

ČI. II Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností - budovy Reduty - Radničné námestie č. 4, súpisné číslo stavby 279 - nachádzajúcej sa na parcelách č. KN-C 11 a KN-C 12, k. ú. Spišská Nová Ves. Citované nehnuteľnosti sú zapísané v liste vlastníctve č. 1, vedenom Okresným úradom Spišská Nová Ves, katastrálnym odborom, v prospech mesta Spišská Nová Ves.
2. Uvedené nehnuteľnosti boli zverené do správy Mestského kultúrneho centra Protokolom o delimitácii majetku mesta Spišská Nová Ves zo dňa 18. 12. 2006.
3. V súlade s § 6 ods. 4 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov správca majetku vykonáva právne úkony pri správe majetku mesta v mene mesta. Správca koná v mene mesta pred súdmi a inými orgánmi vo veciach, ktoré sa týkajú majetku mesta.

Čl. III**Predmet a účel nájmu**

1. Prenajímateľ za podmienok ďalej uvedených v zmluve prenajíma nájomcovi časť nehnuteľností špecifikovaných v bode 1 čl. II tejto zmluvy, za účelom prevádzkovania profesionálnej divadelnej scény v Meste Spišská Nová Ves, a to časť predstavujúcu divadlo nachádzajúcu sa na parcele (a v pôdoryse vymedzené parcelou) č. KN-C-11. Predmetná časť budovy Reduty sa prenajíma vrátane pozemku parc. č. KN-C 11.

Situovanie prenajímanej časti Reduty je zrejme z grafickej prílohy tejto zmluvy o nájme.

2. Predmetom tejto zmluvy je tiež úprava práv a povinností pri zabezpečovaní dohodnutých plnení zo strany prenajímateľa, a to vodné, stočné, elektrická energia a dodávka tepla.

Čl. IV**Doba nájmu**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, na 50 rokov. Doba nájmu začne plynúť dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, podľa článku IX ods. 6 tejto zmluvy.
2. Nájom divadelnej časti priestorov Reduty bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Spišskej Novej Vsi č. 115/2015 na jeho 5. zasadnutí dňa 30. 9. 2015.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca, v lehote bez zbytočného meškania po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy, uzavrie zmluvu o podnájme nebytových priestorov so Spišským divadlom v Spišskej Novej Vsi, Radničné námestie č. 4, 052 01 Spišská Nová Ves, výlučne za účelom činnosti profesionálneho divadla v rozsahu predmetu činnosti podľa zriaďovacej listiny, na kultúrne vyžitie občanov mesta Spišská Nová Ves a jeho okolia.

Čl. V**Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie, umožní nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečí mu nerušený výkon práv spojených s nájmom.
2. Nájomca prostredníctvom podnájomcu - Spišského divadla, je dlhodobým užívateľom predmetnej časti budovy, a teda predmet nájmu je mu detailne známy a vyhlasuje, že v tomto stave ho preberá do svojho užívania.
3. Prenajímateľ je oprávnený požadovať a nájomca je povinný umožniť prístup do prenajatých priestorov za účelom vykonať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s účelom a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve.
4. K zmene účelu využívania predmetu nájmu, aj čiastočnej, môže dôjsť len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
5. Nájomca bude predmet nájmu užívať podľa pravidiel dobrého hospodára.
6. Drobné opravy a údržbu predmetu nájmu zabezpečuje na svoje náklady nájomca bez nároku na odpočítanie investovanej finančnej čiastky z nájomného v priebehu trvania platnosti nájomnej zmluvy, resp. po jej ukončení.
7. Stavebné úpravy prenajatých priestorov, modernizáciu a rekonštrukciu môže nájomca urobiť len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a v súlade so stavebným zákonom.
8. Nájomca zabezpečí upratovanie prenajatých priestorov, ako aj spoločných častí a zariadení v prenajatej časti objektu na vlastné náklady.
9. Nájomca je povinný zabezpečiť čistenie priľahlých plôch k predmetu nájmu podľa Všeobecne záväzného nariadenia o čistote mesta.
10. Nájomca sa zaväzuje, že pri užívaní predmetu nájmu bude dôsledne dodržiavať príslušné ustanovenia /najmä § 4 a § 5/ zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a nadväzujúcich právnych predpisov v tejto oblasti o požiarnej prevencii.
11. Nájomca sa ďalej zaväzuje, že bude dodržiavať príslušné ustanovenia zákona NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov a nadväzujúcich právnych noriem v tejto oblasti, vrátane starostlivosti o vyhradené technické zariadenia elektrické, plynové, tlakové a zdvíhacie, pokiaľ ich má v nájme od prenajímateľa, vrátane zabezpečovania periodických odborných prehliadok a skúšok týchto zariadení v súlade s Vyhláškou č. 508/2009 Z. z., ako aj následného odstránenia zistených závad. Okrem toho nájomca bude dodržiavať príslušné ustanovenia na úseku civilnej ochrany v zmysle platnej legislatívy.
12. V súvislosti s povinnosťou dodržiavať hygienicko-epidemiologický režim je nájomca povinný sprístupniť predmet nájmu pre výkon dezinfekcie, dezinfekcie a deratizácie. Podobne to platí aj pre prípady havarijných stavov, protipožiarného zásahu a iných živelných udalostí a činností pri záchrane životov, zdravia a majetkových hodnôt v objekte. V prípade, ak nájomca úmyselne nesprístupní predmet nájmu prenajímateľovi

pre prípady vyššie uvedené, je si vedomý skutočnosti, že musí strpieť násilné vniknutie do priestorov predmetu nájmu v týchto odôvodnených prípadoch.

13. V prípade, ak nájomca zistí vznik havarijnej situácie alebo hrozby jej vzniku, je povinný vykonať základné úkony na zabránenie jej šírenia, ako aj úkony na ochranu zdravia a života ľudí. Nájomca o vzniku takejto situácie bezodkladne upovedomí zástupcu správcu alebo vlastníka predmetu nájmu.
14. Nájomca je povinný sa pri vykonávaní svojej činnosti riadiť ustanoveniami zák. NR SR č. 223/2001 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
15. Poistenie vnútorného vybavenia a skladových zásob nájomcu zabezpečí nájomca na svoje náklady.
16. Na dodávku elektrickej energie do priestorov predmetu nájmu uzatvorí nájomca zmluvu priamo s jej dodávateľom.
17. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade uskutočnenia kultúrnych podujatí prenajímateľom mu nájomca poskytne predmet nájmu za úhradu vo výške ceny za poskytnuté personálne – technické služby (uvádzačky, osvetľovač, zvukár, javiskový technik, požiarne služby a pod.) a vo výške nákladov na služby, ktoré zabezpečujú funkčnosť priestoru (elektrická energia, vykurovanie, voda a pod.). Prenajímateľ je povinný o zamýšľanej potrebe poskytnutia predmetu nájmu informovať nájomcu, resp. podnájomcu, v dostatočnom predstihu tak, aby nedošlo k narušeniu jeho činnosti.
18. Po skončení zmluvného vzťahu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave, ktorý zodpovedá bežnému opotrebeniu.

Čl. VI

Nájomné a úhrada za poskytované služby

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené Uznesením Mestského zastupiteľstva v Spišskej Novej Vsi č. 115/2015 zo dňa 30. 9. 2015, a to v sume 1 € / rok.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať za služby podľa čl. III ods. 2 zmluvy, t.j. vodné, stočné a dodávku tepla, na základe faktúr vystavených 1 x mesačne vo výške skutočných nákladov.
3. Ročné nájomné je splatné vždy do 31. januára príslušného kalendárneho roka na účet správcu majetku vedený v Prima banke Slovensko, a.s., Spišská Nová Ves, IBAN: SK88 5600 0000 0034 3764 3002. Platby podľa tejto zmluvy sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet správcu majetku.
4. Nájomca je povinný na základe tejto zmluvy uskutočňovať úhrady v určenej lehote v prospech účtu správcu majetku ako opakované plnenie.
5. Vyúčtovaním vzniknuté nedoplatky, resp. preplatky budú nájomcovi fakturované, resp. dobropisované. Splatnosť faktúry je do 30 dní od jej doručenia nájomcovi.
6. Pri nedodržaní stanoveného termínu ročnej úhrady, ako aj lehoty splatnosti faktúry z vyúčtovania, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úroky z omeškania v zákonnej výške.

Čl. VII

Osobitné dojednania

1. Rozúčtovanie skutočných nákladov na poskytované služby prenajímateľ vykoná na základe faktúr od ich dodávateľov podľa dohody zmluvných strán nasledovne:
 - a) vodné a stočné – podľa spotreby podružného vodomera, upravenej o koeficient podielu spotreby vody hlavného vodomera k súčtu spotrieb podružných vodomeroch v dome,
 - b) zrážková voda – podľa zastavanej plochy predmetu nájmu,
 - c) vykurovanie priestorov – podľa podielu užívaných podlahových plôch budovy Reduty.

Čl. VIII

Ukončenie zmluvy

1. Táto zmluva sa končí uplynutím doby, na ktorú bola uzavretá.
2. Pred uplynutím dohodnutej doby je možné zmluvu ukončiť písomnou dohodou oboch zmluvných strán.
3. Zmluvné strany sú oprávnené ukončiť nájom výpoveďou podľa § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená výpoveď, ale neuplynie skôr než 30. júna kalendárneho roka, z dôvodu trvania divadelnej sezóny.
4. Prenajímateľ je oprávnený okamžite odstúpiť od zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov voči nájomcovi ak nájomca užíva predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel. V prípade odstúpenia od zmluvy sa zmluva ruší dňom, keď takýto prejav vôle prenajímateľa bude doručený nájomcovi.

Čl. IX
Závěrečné ustanovenia

1. Táto zmluva, ako aj práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia všeobecne záväznými právnymi normami platnými v Slovenskej republike.
2. Táto zmluva je vyhotovená v 6 právne rovnocenných rovnopisoch, z ktorých každý má povahu originálu. Z toho sú 2 rovnopisy pre prenajímateľa 2 rovnopisy pre správcu majetku a 2 rovnopisy pre nájomcu.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony v plnom rozsahu.
4. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, s jej obsahom súhlasia, bola uzatvorená podľa ich pravej a slobodnej vôle, nebola uzatvorená v tiesni, ani za inak nápadne nevýhodných podmienok, na znak čoho ju vlastnoručne podpisujú.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami.
6. Vzhľadom na skutočnosť, že podľa ustanovenia §7 ods. 8 Zásad hospodárenia s majetkom KSK podlieha táto zmluva schváleniu zastupiteľstvom KSK a v súlade s ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov, nadobudne táto zmluva účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia na webovom sídle jednej zo zmluvných strán, podľa toho, ktorá právna skutočnosť nastane skôr.

V Spišskej Novej Vsi,

V Košiciach, 14.03.2016

PhDr. Ján Volný, PhD.
primátor mesta Spišská Nová Ves

JUDr. Zdenko Trebuľa
predseda Košického samosprávneho kraja

za prenajímateľa

za nájomcu

Ing. Emil Labaj
riaditeľ Mestského kultúrneho centra

za správcu