

Zmluva 10/2021

o nájme nebytových priestorov podľa zákona č.116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v platnom znení

I. Zmluvné strany

Prenajíateľ: Július Orehovský
Leles 178, 076 84
Zastúpený: Orehovszky Július
IČO: 34275801
Bankové spojenie: Slovenská Sporiteľňa, Kráľ.Chlmec
Číslo účtu IBAN : SK50 0900 0000 0005 5165 0907
/ Nie som platca DPH /
/ ďalej len prenajíateľ /

Nájomca: Kultúrne centrum Medzibodrožia a Použia, rozpočtová organizácia KSK,
Boľská č.41, Kráľovský Chlmec, 07701
Zastúpené: PaedDr., Mgr. Gabriela Zvolenská
IČO: 35570911
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
/ďalej len nájomca/

II. Predmet zmluvy

1. Július Orehovský /ďalej len nájomca / je vlatníkom nehnuteľností, zapísaných v liste vlastníctva číslo 2625, ktoré vedie Katastrálny úrad Košice, Správa katastra Trebišov, pre katastrálne územie Kráľovský Chlmec, a to:
 - Parc. č. 348/2 zastavené plochy a nádvoria o výmere 482 m²
 - Parc. č. 348/3 zastavené plochy a nádvoria o výmere 333 m²
 - Parc. č. 348/4 zastavené plochy a nádvoria o výmere 240 m²
 - Parc. č. 348/5 zastavené plochy a nádvoria o výmere 105 m²
 - Parc. č. 348/6 zastavené plochy a nádvoria o výmere 69 m²
 - Parc. č. 348/7 zastavené plochy a nádvoria o výmere 20 m²
 - Parc. č. 348/8 zastavené plochy a nádvoria o výmere 130 m²Na parcelách č. 348/3, 348/4, 348/5, 348/6 a 348/7 sú umiestnené stavby označené ako sklad pod súpisným č.665. Kópiu listu vlastníctva tvorí prílohu č.1 tejto zmluvy.
2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania za nižšie uvedených podmienok nebytový priestor na prízemí, **mietnosť č.2** o celkovej výmere **285m²** / 240 m² miestnosť knižnice a 45m² galéria /, v Kráľovskom Chlmece na ulici Hlavnej pod orientačným číslom 72, evidovaného na správe katastra Trebišov na **LV č.2625**, k. ú. Kráľovský Chlmec, pod súpisným číslom 665 umiestneného na parcele č. **348/4** zastavené plochy a nádvoria o výmere 240 m² na mene prenajíateľa v celosti.
Prenajíateľ touto zmluvou odovzdáva nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie v súlade s účelom zmluvy.

3. Nájomca v rozsahu tejto zmluvy preberá predmet nájmu do užívania a zaväzuje sa ho užívať v súlade s dohodnutým účelom nájmu podľa tejto zmluvy.

III. Účel nájmu

1. Nájomca bude predmet nájmu využívať na účel regionálnej knižnice, ktorá je organizačným útvarom Kultúrneho centra Medzibodrožia a Použia.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že predmet nájmu je jej vlatníctvom a sa zaväzuje nájomcovi zabezpečiť nerušený výkon užívateľských práv počas trvania nájomnej zmluvy na dohodnutý účel. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že predmet zmluvy je užívania schopný.

IV. Doba nájmu a zánik

1. Predmet nájmu sa prenájma na dobu určitú na 15 rokov počnúc dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Nebytové priestory budú odovzdané a prevzaté do užívania podpísaním zápisnice. Zmluvné ustanovenia nadobúdajú platnosť a účinnosť dňom obojstranného podpísania nájomnej zmluvy. Ak nájomca užíva nebytový priestor aj po skončení nájmu a prenajímateľ proti tomu nepodá návrh na vypratanie nebytového priestoru na súde do 30 dní, obnovuje sa nájomná zmluva za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne. Toto dojednanie sa týka aj dĺžku doby nájmu.
2. Prenajímateľ a nájomca môžu vypovedať zmluvu písomne iba za nižšie uvedených podmienok v trojmesačnej lehote.
3. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu, ak:
 - a/ nájomca užíva nebytové priestory v rozpore s účelovým určením zmluvy,
 - b/ nájomca je viac než dva mesiace v omeškaní s platením nájomného a tento stav neodstránil ani na písomnú výzvu prenajímateľa,
 - c/ nájomca zmení účel využívania predmetu nájmu,
 - d/ bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, ktoré bránia užívaniu nebytového priestoru,
 - e/ nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca môže vypovedať zmluvu, ak:
 - a/ stratí spôsobilosť k prevádzkovaniu činnosti, pre ktoré si nabytový priestor prenajal,
 - b/ nabytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nepôsobilý k dohodnutému užívaniu,
 - c/ prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, najmä povinnosti vyplývajúce z čl. III. Bod 2 zmluvy a čl. VII. Tejto zmluvy.
5. Nájom aj obojstrannou písomnou dohodou zmluvných strán.
6. Nájomca je povinný po skončení nájmu do 3dní odovzdať prenajímateľovi priestory v stave dojednanému spôsobu užívania, inak v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, prípadne v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonaným so súhlasom prenajímateľa. Náklady na stavebné úpravy znáša nájomca, pokiaľ sa účastníci nedohodnú inak.
7. V prípade porušenia tohto zväzku prenajímateľ je oprávnený vypratať predmet nájmu na náklady a zodpovednosť nájomcu, k čomu nájomca udeľuje súhlas. Termín vypratania je prenajímateľ povinný písomne oznámiť tri dni pred plánovaným vypratáním.

V. Výška a splatnosť nájomného

1. Výška nájomného je stanovená dohodou zmluvných strán podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov ročne sumu 50€ za m².
2. Ročné nájomné predstavuje 14.250 €, pričom v tejto sume nie sú započítané náklady za služby spojené s nájomom / elektická energia, kúrenie, vodné –stočné /

3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude nájomca uhrádzať na účet prenajímateľa za každý kalendárny štvrťrok k poslednému dňu druhého mesiaca kalendárneho štvrťroka nasledovne: za I. Q. k 28 februáru, za II. Q k 31. máju, za III. Q. k 31. augustu a za IV. Q. k 30. novembru. Nájomné bude zaplatené k uvedenému termínu na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, ak sa strany písomne nedohodnú na inom termíne a spôsobe platenia.
4. Prenajímateľ je oprávnený upravovať výšku nájomného v závislosti na výške miery inflácie každoročne k 01.04. výšku nájomného dohodnutého v zmluve o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok, zverejnenú v januári nasledujúceho roka. Zvýšené nájomné bude nájomcovi písomne oznámené najneskôr do šesťdesiatich /60/ dní odo dňa doručenia oznámenia o výške inflácie prenajímateľovi od Štatistického úradu SR, bez potreby uzatvárania dodatku k tejto zmluve.
5. Zmluvné strany sa dohodly, že nájomca v prípade nazeplatenia nájomného riadne v čas, zaplatí prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,05 % z nezaplatenej ceny nájmu za každý deň omeškania.

VI.

Cena za energie a služby

1. V cene nájomného nie sú zahrnuté náklady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov, ktoré pozostávajú najmä z dodávky tepla, elektrickej energie, TÚV, odvozu odpadkov, vodného a stočného, odpratávanie snehu, prípadne upratovania spoločných priestorov. Technickú možnosť a spôsobilosť na dodávku energií do nebytových priestorov zabezpečuje prenajímateľ.
2. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi za služby spojené s užívaním predmetu nájmu prenajímateľom vyfakturované náklady. Za služby spojené s užívaním predmetu nájmu bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi platby mesačne na základe faktúr. Uhradené mesačné platby budú pri vyučovaní za predchádzajúci rok odpočítané od výšky skutočných nákladov.

VII

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave zodpovedajúcom a spôsobilom riadnemu užívaniu.
2. Zmluvné strany sa dohodly, že prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie, pričom práce navyiac, vyžadované vzhľadom na charakter budúcej prevádzkovej činnosti nájomcu vykoná nájomca na vlastné náklady.
3. Nájomca znáša na vlastné náklady opravy účelovej povahy, drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, ako aj Náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v nebytových priestoroch.
4. Akékoľvek iné stavebné úpravy na predmete nájmu môže nájomca vykonávať na základe predloženého projektu len písomným súhlasom prenajímateľa na vlastné náklady. Prenajímateľ súhlasí, že prípadné odsúhlasené úpravy a obstaranie majetku nájomcom bude nájomca účtovať vo svojom účtovníctve. V prípade ukončenia dohodnutej doby trvania nájmu bez ďalšieho obnovenia, alebo odstúpenia od nájomnej zmluvy či inej formy vypovedania sa účastníci zmluvy dohodli, že prípadné ponechanie týchto investícií prenajímateľovi bude predmetom samostatnej dohody, inak nájomca nemôže nárokovať od prenajímateľa úhradu výdavkov spojených s úpravou jednotlivých prenajatých priestorov.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
6. Nájomca v prenajatých pristorov zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci, za dodržiavanie požiarých predpisov v predmete nájmu a za vykonávanie preventívnych požiarých prehliadok podľa všeobecne záväzného právneho predpisu / vyhláška MV SR č. 121/2002 Z. z. /. Ďalej zodpovedá za ochranu životného prostredia a bezpečné pracovné prostredie.
7. Nájomca umožní prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov v prípade odborných prehliadok elektrických zariadení, výkonu revízií a pod, ako aj vstup do prenajatých priestorov v prípade mimoriadnych udalostí / havária kúrenia, vody a pod. / ako aj na vykonávanie kontrol dodržiavania jednotlivých ustanovení tejto zmluvy.
8. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi každé ohrozenie, vznik havárie, poškodenie, odcudzenie alebo zničenie predmetu nájmu alebo zničenie predmetu nájmu a umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam. Nájomca zodpovedá za prípadné vzniknuté škody, zavinené jeho pracovníkmi alebo návštevníkmi na majetku prenajímateľa.
9. Nájomca nemôže meniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.

10. Prenajímateľ je povinný zdržať akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru a je povinný umožniť označenie jeho prevádzky oznamovacou tabuľou s logom inštitúcie na fasáde pri vstupe do objektu, v súlade s už existujúcim informačným systémom objektu po vzájomnej dohode účastníkov tejto zmluvy.
11. Ak nájomca bez svojho zavinenia môže užívať nebytový priestor len obmedzene, má nárok na pomernú zľavu z nájomného, ktorú musí uplatniť u prenajímateľa do dvoch mesiacov od vzniku obmedzenia, inak nárok na zľavu zaniká.
12. Nájomca nemôže ponechať predmet nájmu alebo jeho časť do prenájmu tretej osobe bezpísomného súhlasu prenajímateľa.
13. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu v prenajatých priestoroch, ktoré je povinný nájomca strážiť a ochraňovať sám. Nájomca zabezpečuje na vlastné náklady poistenie majetku v prenajatom priestore.

VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k nej len písomne po vzájomnej dohode.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ výslovne neuvádzajú v tejto zmluve inak, budú sa na ňu vzťahovať príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzatvorili podľa ich pravej a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne a že ich zmluvná vôľa nebola obmedzená a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.
4. Zmluva bola vyhotovená v štyroch exemplároch, z ktorých 2 vyhotovenia prevezme nájomca a 2 prenajímateľ.
5. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom obojstranného podpísania jej účastníkmi.
6. Neoddeliteľnými prílohami tejto zmluvy sú:
 - List vlastníctva č. 2625 k. ú. Kráľovský Chlmec

V Kráľovskom Chlmcí, dňa 14. september 2021

Prenajímateľ:

Orehovský Július

Nájomca:

Kultúrne centrum Medziborožia a Použia
PaedDr. Mgr. Gabriela Zvolenská - riaditeľ