

Nájomná zmluva

uzavretá podľa zákona č. 40/1964 Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Prenajíateľ: **ARRIVA Michalovce, a.s.**
sídlo: Lastomírska 1, 071 80 Michalovce
register: Obchodný register Okresného súdu Košice I, odd. Sa, vl. č. 1215/V
štatutárny orgán: Gejza Sačko, predseda predstavenstva
Ing. Jozef Klink, EMBA, podpredseda predstavenstva
Peter Nagy, člen predstavenstva
Prokúra: Gejza Sačko - prokurista
IČO: 36 214 078
IČ DPH: SK2020041111
IBAN: SK23 0200 0000 0000 1010 9552
bankové spojenie: VÚB, a.s.
kontaktná osoba: Ing. Lóránt Sačko, vedúci Dopravného závodu Kráľovský Chlmec
email/telefón: lorant.sacko@arriva.sk / +421 908 386 521

(ďalej len „prenajíateľ“)

Nájomca: **Kultúrne centrum Medzibodrožia a Použia**
sídlo: Boľská 41, 077 01 Kráľovský Chlmec
zriaďovateľ: Košický samosprávny kraj
zriaďovacia listina č. 2291/2009-RU18/10909
štatutárny orgán: Ing. Zsanett Lukács, poverená riadením
IČO: 35 570 911
DIČ: 2022114347
bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK97 8180 0000 0070 0024 5544
BIC (SWIFT): SPSRSKBA
kontaktná osoba: Ing. Zsanett Lukács
email/telefón: kcmmap.kralovskychlmec@gmail.com, 056 63 21 620, 0918 624 163

(ďalej len „nájomca“)

(prenajíateľ a nájomca spolu ďalej aj ako „zmluvné strany“)

Čl. I

Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom stavby – administratívnej budovy a dielni so súpisným číslom 921 na pozemku registra C KN parcelné číslo 1852/14, o výmere 2 664 m², druh parcely zastavané plochy a nádvoria, ktorá sa nachádza v objekte Dopravného závodu v Kráľovskom Chlmece, na ulici Pribeníckej, v katastrálnom území Kráľovský Chlmec, obec Kráľovský Chlmec, okres Trebišov, vedených Okresným úradom Trebišov, katastrálnym odborom, v liste vlastníctva číslo 1946.
2. Predmetom tejto nájomnej zmluvy (ďalej len „zmluva“) je prenechanie priestorov nachádzajúcich sa na prízemí nehnuteľnosti uvedenej v bode 1 tohto článku zmluvy, a to nebytové priestory o celkovej výmere 228 m², so samostatným vstupom z prístupovej cesty, ktorá vedie z hlavnej cesty cez vstup (vrátnicu) a vnútro-areálovú spevnenú plochu (ďalej len „predmet nájmu“) do nájmu nájomcovi.
3. Vymedzenie predmetu nájmu je graficky znázornené v prílohe č. 1 tejto zmluvy, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

Čl. II **Účel nájmu**

1. Predmet nájmu je nájomca oprávnený užívať za účelom zriadenia úložného skladu pre mobiliár a depozitár múzea a vytvorenia archívu nájomcu.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet zmluvy.

Čl. III **Nájomné, služby a spôsob platenia**

1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhrada za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú zmluvnými stranami dohodnuté v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný uhrádzať nájomné za predmet nájmu vo výške 18,00 eur/m²/rok + DPH. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný uhrádzať úhradu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu vo výške uvedenej v bode 2 tohto článku zmluvy.
2. Za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa považuje najmä:
 - a) dodávka elektriny, ktorú uhrádza nájomca prenajímateľovi mesačne, ako paušálnu platbu vo výške 1,00 eur/m²/rok + DPH,
 - b) dodávka médií (voda - vodné a stočné, zrážková voda, teplo), ktoré uhrádza nájomca prenajímateľovi mesačne ako paušálnu platbu vo výške 1,00 eur/m²/rok + DPH (ďalej len „služby“).Nájomca je povinný platiť úhrady za služby v súlade s týmto bodom a bodom 4 tohto článku zmluvy v prospech prenajímateľa.
3. Odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu si nájomca zabezpečí zmluvne na svoje náklady a vo svojom mene. V prípade nebezpečného odpadu je nájomca povinný zabezpečiť jeho odvoz a likvidáciu organizáciou, ktorá je oprávnená na odvoz a likvidáciu takéhoto odpadu.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za predmet nájmu a úhrada za služby (v celkovej sume 4 560,- eur + DPH ročne) uvedené v bode 1 a bode 2 tohto článku zmluvy budú fakturované mesačne vo výške 1/12 ročného nájomného za predmet nájmu a úhrady za služby, čo predstavuje čiastku 380,00 eur + DPH, na základe vystaveného daňového dokladu (ďalej len „faktúry“). Splatnosť faktúry je 30 dní odo dňa jej riadneho doručenia nájomcovi.
5. Ak nájomca neuhradí v lehote splatnosti nájomné a úhrady za služby, má prenajímateľ právo uplatniť voči nájomcovi úrok z omeškania vo výške určenej v súlade s nariadením vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov. Úroky z omeškania sú splatné do troch dní odo dňa doručenia výzvy na ich zaplatenie, a to spôsobom stanoveným vo výzve.
6. Služby uhrádzané paušálne sú vedené v účtovnej evidencii prenajímateľa.

Čl. IV **Doba nájmu a skončenie nájmu**

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú s účinnosťou odo dňa nasledujúceho po dni jej zverejnenia na webovom sídle nájomcu do 31.10.2022.
2. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom predmetu nájmu a že predmet nájmu v takom stave preberá. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú zmluvné strany fyzickou ohliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.
3. Nájom sa skončí uplynutím dohodnutej doby nájmu.
4. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu môže prenajímateľ výpoveďou skončiť nájom výlučne zo zákonných dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods. 2 písm. a) až i) zákona č. 116/1990 Zb.
5. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu môže nájomca výpoveďou skončiť nájom výlučne zo zákonných dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods. 3 písm. a) až c) zákona č. 116/1990 Zb.
6. Nájom tiež zaniká písomným odstúpením prenajímateľa v prípade, ak nájomca závažným spôsobom porušuje podmienky dohodnuté v tejto zmluve, napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu zo strany prenajímateľa. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.

7. Zmluvné strany môžu skončiť nájom pred uplynutím dohodnutej doby nájmu aj písomnou dohodou z akéhokoľvek dôvodu alebo bez uvedenia dôvodu.
8. Nájom zaniká zánikom predmetu nájmu.

Čl. V

Podmienky užívania predmetu nájmu

1. Nájomca je oprávnený a povinný užívať predmet nájmu riadne, s náležitou odbornou starostlivosťou, v rozsahu a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Nájomca zodpovedá za bezpečnú prevádzku v priestoroch predmetu nájmu podľa čl. I bod 2 z hľadiska protipožiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj iných príslušných právnych predpisov súvisiacich s užívaním predmetu nájmu. Nájomca je povinný zabezpečiť všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a vykonať na ich plnenie potrebné opatrenia. Toto dojednanie je v zmysle § 6 ods.2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, dohodou o tom, že povinnosti vyplývajúce z ust. § 4 a § 5 cit. zákona bude v celom rozsahu v prenajatých priestoroch plniť nájomca. Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté v súvislosti s užívaním predmetu nájmu.
3. Nájomca je povinný sprístupniť predmet nájmu zamestnancom prenajímateľa za účelom preverenia spôsobu užívania predmetu nájmu, výkonu pravidelných a iných prehliadok alebo za účelom vykonania nevyhnutných opráv.
4. Vykonávanie revízií/rozvod plynu, el. energ./prevádzka prenajímateľ, ktorý si zároveň vyhradzuje právo udeľovať súhlas nájomcovi na napojenie elektrospotrebičov na sieť. Nájomca zároveň zodpovedá za prevádzkyschopnosť a bezpečnosť elektrospotrebičov.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každú haváriu, poškodenie, poruchu, ohrozenie predmetu nájmu, či potrebu opravy alebo údržby a umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
6. Nájomca je povinný do 30 minút od vyrozumenia prenajímateľom o vzniku havárie v objekte umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu/rozvod plynu, elektrina a pod.
7. Zmluvné strany sú povinné oznámiť si v lehote troch dní akékoľvek zmeny identifikačných údajov (najmä zmenu sídla, konateľa, bankového spojenia), ktoré sú uvedené v zmluve.
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 týchto povinností sa považuje za porušenie podmienok dohodnutých v tejto zmluve závažným spôsobom, v dôsledku čoho je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy v súlade s čl. IV bod 6.
9. Pod pojmom náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, ktoré je povinný zabezpečiť nájomca na svoje náklady sa rozumejú náklady na bežné opravy a bežnú údržbu súvisiacu s jeho udržiavaním, 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 predmetu nájmu 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 prenajímateľa. Pod pojmom stavebné úpravy sa rozumejú také úpravy, ktoré nie sú bežnou údržbou ani bežnými opravami v zmysle čl. V bod 8 a 9 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, po splnení všetkých náležitostí, ktoré vyžadujú príslušné právne predpisy.
11. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikne jeho prevádzkovou činnosťou, jeho zavinením, zavinením jeho zamestnancov, zavinením tretích osôb, ktoré pre nájomcu vykonávajú akékoľvek práce alebo činnosti alebo zavinením tretích osôb, ktorým nájomca umožnil vstup do predmetu nájmu. 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.
12. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vnesenom nájomcom na alebo do predmetu nájmu a nezodpovedá za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu.
13. Nájomca zodpovedá za všetky osoby nachádzajúce sa v prenajatých priestoroch.
14. Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
15. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu a zaväzuje sa nezriaďovať k predmetu nájmu iné práva v prospech tretích osôb.
16. Pri vykonávaní činností spojených s účelom nájmu vystupuje nájomca voči tretím osobám ako samostatný právny subjekt a zodpovedá za dodržiavanie všetkých právnych predpisov súvisiacich s jeho vlastnou činnosťou.
17. Nájomca má právo na zdržiavanie sa v nebytových priestoroch neobmedzene každý deň počas kalendárneho týždňa, v priebehu dohodnutej doby nájmu. Mimo predmetu nájmu sa nájomca môže pohybovať iba v rámci presunu.
18. Na základe dohody zmluvných strán si nájomca zabezpečil výmenu zámku v počte 1 ks na jednom z dverí predmetu nájmu, z ktorého jeden náhradný kľúč odovzdá prenajímateľovi, ktorý ho smie použiť a vstúpiť do prenajatých priestorov bez súhlasu nájomcu len v prípade vzniku, alebo hrozby vzniku škody v prenajatých priestoroch. Použitie náhradného kľúča prenajímateľ musí oznámiť nájomcovi bez zbytočného odkladu.

Čl. VI

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle nájomcu.
2. Zmluva sa vyhotovuje v troch rovnopisoch, z ktorých jeden je určený pre prenajímateľa, jeden pre nájomcu a jeden pre zriaďovateľa nájomcu.
3. Akékoľvek zmeny a doplnenia zmluvy musia byť vo forme očíslovaných písomných dodatkov.
4. Neoddeliteľnými prílohami tejto zmluvy je Príloha č. 1 – Grafické znázornenie predmetu nájmu.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti obsahujúce právne významné skutočnosti podľa tejto zmluvy si budú doručovať poštou, formou doporučenej zásielky alebo osobne. Písomnosťou obsahujúcou právne významné skutočnosti sa na účely tejto zmluvy rozumie najmä výpoveď a odstúpenie od zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia písomného oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy.

6. Pri doručovaní prostredníctvom pošty sa zásielka považuje za doručení dňom jej doručenia na adresu podľa predchádzajúceho bodu tohto článku zmluvy. Za deň doručenia zásielky sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú zásielku prevziať, alebo deň vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel. Listina adresovaná zmluvnej strane, ktorá je doručovaná osobne, sa považuje za doručení tejto strane okamihom, keď túto prevezme alebo ju odmietne prevziať.
7. Právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
8. Zmluvné strany vyhlasujú a podpisom na zmluve potvrdzujú, že zmluva nebola uzatvorená v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, že jej jednotlivým ustanoveniam porozumeli, tieto sú prejavom ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôle a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V Kráľovskom Chlmci, dňa 2.12. 2021

V Kráľovskom Chlmci, dňa 2.12. 2021

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Gejza Sačko
prokurista

Ing. Zsanett Lukács
poverená riadením