

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. SB-04/17

medzi:

Prenajímateľom:

meno: **Rehoľa piaristov na Slovensku**
sídlo: Piaristická 8, 949 01 Nitra
v zastúpení: PaedDr. Juraj Ďurnek SchP; provinciálny predstavený
IČO: 00 586 315
DIČ: 2021103062
IČ DPH: SK 2021103062
bankové spojenie: Prima banka, a.s. BIC: LUBASKBX
číslo účtu: 4220284410/3100 IBAN: SK87 3100 0000 0042 2028 4410

a

Nájomcom:

meno: **Mestské kultúrne stredisko v Sabinove**
sídlo: Ul. Janka Borodáča 18, 083 01 Sabinov
v zastúpení: Mgr. Lucia Mihoková, riaditeľka
IČO: 00 149 683
DIČ:
bankové spojenie: VÚB, a.s., retailová pobočka Sabinov BIC: SUBASKBX
číslo účtu: 16232572/0200 IBAN: SK81 0200 0000 0000 1163 2572

Čl. I

Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Prenajímateľ, ktorý je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte Kláštora piaristov na ulici Námestie slobody v Sabinove, katastrálne územie Sabinov, zapísané na LV č. 1534, parc. č. 11, súpisné číslo stavby 100.
Ide o priestory na poschodí v časti „múzeum“, v celkovom rozsahu 162,4 m². Na prvom poschodí tvorí predmet nájmu 162,4 m² predstavujúcich dve miestnosti, jeden odpočinkový medzipriestor a miestnosť na sklad.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi vyššie uvedené priestory do užívania za účelom prevádzkovania knižnice a kancelárií mestského kultúrneho strediska.

Čl. II

Doba nájmu

1. Nájom nebytových priestorov sa uzatvára na dobu určitú od 4.9.2017 do 30.11.2017.
2. O odovzdaní priestorov uvedených v čl. I do užívania nájomcovi bude medzi zmluvnými stranami spísaný odovzdávací protokol.

Čl. III

Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká:
 - a) uplynutím času, na ktorý bol dojednaný,
 - b) dohodou zmluvných strán,
 - c) výpoveďou zo strany prenajímateľa,
 - d) výpoveďou zo strany nájomcu,
2. Prenajímateľ a nájomca môžu písomne vypovedať zmluvu v zmysle § 9 zákona č. 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov. Výpovedná lehota je tri mesiace a počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. V prípade vypovedania zmluvy

dohodou zmluvných strán sa výpovedná lehota môže upraviť podľa vzájomnej dohody. Výpoveď musí byť písomne doručená druhej zmluvnej strane.

Čl. IV

Nájomné

1. Nájomné za priestory uvedené v čl. I je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške 2,30 €/m²/mesiac bez DPH, čo pri výmere podľa čl. I. bod 1 za obdobie doby prenájmu podľa čl. II bod 1 činí 1 120,56 EUR bez DPH (slovom tisícstodvadsať euro a päťdesiatšesť centov). Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné na základe vystavenej faktúry od prenajímateľa na účet prenajímateľa vedený v Prima banka, a. s. pod číslom účtu SK87 3100 0000 0042 2028 4410.
2. Nájomné je splatné v mesačných splátkach vo výške 373,52 EUR a to k 15 dňu aktuálneho mesiaca.
3. V prípade, že sa nájomca oneskorí s úhradou nájomného, resp. služieb spojených s užívaním prenajatých priestorov o viac ako 10 dní, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z neuhradenej sumy za každý deň omeškania, vrátane dňa úhrady. Úroky z omeškania sú splatné do piatich dní odo dňa doručenia výzvy na ich zaplatenie spôsobom určeným vo výzve.
4. Doručuje sa na adresu Ul. Janka Borodáča 18, 083 01 Sabinov. Akékoľvek zmeny týkajúce sa uvedenej adresy je nájomca povinný bezodkladne ohlásiť prenajímateľovi, inak idú následky nedoručenia predmetnej výzvy na vrub nájomcu, výzva a odstúpenie od zmluvy sa považujú za doručené. Opätovné zaslanie výzvy sa nevyžaduje.
5. V prípade, že medzi účastníkmi zmluvy vzniknú počas trvania tohto zmluvného vzťahu alebo pri jeho vzniku už existujú záväzky nájomcu voči prenajímateľovi, tieto budú započítané voči nájomnému, nie však voči faktúram vystaveným za služby spojené s užívaním nebytových priestorov.

Čl. V

Ostatné náklady

1. Nájomca si hradí sám prevádzkové náklady, ako sú náklady na spotrebu elektrickej energie, vodné, stočné, plyn a kúrenie, náklady na telefónne linky, upratovanie prenajatých priestorov a poplatky za odvoz smetí.

Čl. VI

Poistenie

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať udržiavanie podstaty objektu ako jeho správca, a tiež uhrádzať poistenie, v ktorom sa nachádza prenajímaný nebytový priestor, a to v rozsahu poistnej zmluvy uzatvorenej prenajímateľom, to znamená, že uzatvára poistenie na úhradu škody spôsobené požiarom a živelnou pohromou, krádežou súčasti stavby a z titulu zákonnej zodpovednosti.
2. Nájomca si nechá na svoje náklady poistiť svoju činnosť – zariadenia, majetok, činnosti a pracovníkov priamo s poisťovňou.

Čl. VII

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca nemôže vykonať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu. V prípade stavebných úprav je povinný si vyžiadať súhlas prenajímateľa.
3. Nájomca nemôže prihlásiť sídlo prevádzky na prenajaté priestory bez písomného súhlasu a dohody s prenajímateľom. Nájomca je však oprávnený vo vzťahu k tretím osobám

- a príslušným štátnym a samosprávnym orgánom uvádzať adresu predmetu nájmu ako jednu zo svojich prevádzok, v ktorej vykonáva svoju podnikateľskú činnosť.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
 5. Nájomca je povinný bezodkladne od vyrozumienia prenajímateľom o vzniku havárie v objekte na ulici Námestie slobody 100 v Sabinove umožniť prístup prenajímateľovi k dôležitým zariadeniam objektu (k rozvodom plynu, elektriny, vody a pod.)
 6. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
 7. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretím osobám.
 8. Konateľ prenajímateľa alebo ním určený splnomocnení pracovníci sú oprávnení požadovať počas otváracích hodín prevádzky prístup do prenajatých priestorov za účelom kontroly, či nájomca užíva vec riadnym spôsobom. Kontrolu je oprávnený vykonávať len v sprievode nájomcu alebo ním poverenej osoby a najviac jedenkrát počas kalendárneho mesiaca.
 9. Nájomca súhlasí s tým, že ak prenajímateľ bude nútený v prípade vzniku preukázateľných a odôvodnených skutočností, ohrozujúcich zdravie, život alebo majetok prenajímateľa alebo tretích osôb, ktoré prenajímateľ nezavinil, na dobu nevyhnutnú obmedziť alebo vylúčiť prevádzku niektorých častí budovy alebo technických zariadení alebo preruší dodávku energií v záujme preukázateľného odvrátenia vzniku škody alebo zmenšenia jej následkov, nemá nájomca nárok na náhradu škody (strát) a prenajímateľ nemá povinnosť zabezpečovať náhradné kapacity.
 10. Nájomca je oprávnený užívať spoločné priestory (vchod do budovy) v primeranom rozsahu tak, aby neobmedzoval rovnaké oprávnenia ostatných užívateľov.
 11. Nájomca sa zaväzuje, v prípade ukončenia nájmu, vrátiť prenajímateľovi nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie uvedených priestorov.
 12. Nájomca zabezpečí úschovu odložených vecí svojich pracovníkov a osôb, ktoré vstúpia do budovy s jeho súhlasom a zodpovedá za škodu v súlade s platnými právnymi predpismi.
 13. Nájomca berie na vedomie zákaz reklamy a označovania firmy v budove a na budove iným spôsobom ako dohodnutým. Reklamné plochy budú riešené osobitnou dohodou v súlade s povolením pre kultúrne chránené pamiatky.
 14. Nájomca nemá dovolené zriadiť v prenajatých priestoroch herné automaty, ani prevádzkovať iný druh hazardných hier.
 15. Nájomca nesmie využívať predmet nájmu spôsobom, ktorý by mohol vzbudiť pohoršenie alebo by bol v rozpore so zásadami využívania nebytových priestorov za účelom prenájmu podľa Kódexu kánonického práva (CIC 1983).
 16. Nájomca je povinný bez meškania oboznámiť prenajímateľa s každou zmenou týkajúcou sa jeho údajov (sídlo, konateľ, zmena adresy pre zasielanie faktúr, registrácia na platiteľa DPH a pod.).
 17. Prenajímateľ je povinný ku dňu vzniku nájomného vzťahu odovzdať nájomcovi priestory špecifikované v čl. I tejto zmluvy v stave, v akom sa nachádzajú. O odovzdaní priestorov do užívania bude spísaný odovzdávací protokol.
 18. Nájomca má právo technicky a účelovo si vybaviť prenajaté priestory podľa vlastného zámeru v zmysle jeho podnikateľskej aktivity v oblasti činnosti, pre ktorú predmetné priestory bude užívať, a to na vlastné náklady, ktoré nebudú zohľadnené vo výške nájomného.
 19. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať v prenajatých priestoroch bezpečnostné predpisy a požiarne smernice.
 20. Nájomca si môže na vlastné náklady zriadiť zabezpečovacie zariadenie.

21. Nájomca je povinný plniť a zabezpečovať plnenie povinností vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v platnom znení, ako aj predpisov vydaných na jeho základe.
22. Nájomca sa zaväzuje upratovať sneh pred vstupom do prenajatých priestorov.
23. Nájomca zodpovedá za odvoz vyprodukovaného komunálneho odpadu. Za týmto účelom si zriadi aj vlastné odpadové nádoby.
24. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi otváracie hodiny prevádzky v prenajatých priestoroch.
25. Prenajímateľ nie je povinný v prípade skončenia nájmu akýmkoľvek spôsobom poskytnúť nájomcovi náhradné priestory.

Čl. VIII

Osobitné ustanovenia

1. V prípade výpovede nájmu zo strany nájomcu, je nájomca povinný umožniť záujemcovi o prenájom obhliadku predmetu nájmu v prítomnosti prenajímateľa alebo jeho zástupcu a je oprávnený byť prítomný na takejto obhliadke aj on sám.
2. Nájomca ručí prenajímateľovi za škody, ktoré zavinil sám a osoby jemu blízke, jeho zamestnanci, zákazníci a dodávatelia v priamej súvislosti s podnikateľskou činnosťou.

Čl. IX

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je platná dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami. Účinnosť nadobúda od 4.9.2017.
2. Túto zmluvu je možné meniť len písomnou formou na základe vzájomnej dohody.
3. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch právne rovnocenných vyhotoveniach, pričom každá zmluvná strana dostane po jednom vyhotovení.
4. Zmluvné strany na znak súhlasu s obsahom tejto zmluvy, ako prejav ich slobodnej vôle, túto zmluvu vlastnoručne podpisujú. Práva a povinnosti z tejto zmluvy prechádzajú v celosti i na prípadných právnych nástupcov prenajímateľa, resp. nového vlastníka alebo nájomcu, a to bez osobitného súhlasu alebo dodatku.

V Sabinove dňa 4.9.2017

.....
Rehoľa piaristov na Slovensku

.....
Mestské kultúrne stredisko Sabinov