

Zmluva o nájme nebytových priestorov

ktorú uzavreli:

prenajímateľ:

Mesto Želiezovce so sídlom ul. SNP 2, 937 01 Želiezovce, IČO: 00 307 696, zast. primátorom mesta Ing. Ondrejom Juhászom,

a

nájomca:

občianske združenie Castellum ZELIZ, so sídlom ul. Nová č. 1/195, v Želiezovciach, IČO:42368499, zast. predsedníčkou OZ p. Katarínou Polkovou

podľa §§ 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

f a k t o :

Predmet nájmu

Článok I.

(1) Touto zmluvou prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania za odplatu nebytové priestory:

a) o výmere 190,2 m² - výstavné priestory, sklad, schodisko

b) o výmere 33 m² - kuchynka a hygienická miestnosť,

v budove nachádzajúcej sa na ul. Schubertovej, Želiezovce vedenej v katastri nehnuteľností v meste Želiezovce v kat. úz. Želiezovce na LV č. 1 na parc. registra „C“ č. 217/2, 217/9, 217/10 pod súp. č. 223 vo vlastníctve prenajímateľa v celosti. Predmetom nájmu je aj pozemok, na ktorom predmetná budova stojí.

(2) Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený predmet nájmu prenajať bez súhlasu tretej osoby.

Účel nájmu a spôsob užívania nebytových priestorov

Článok II.

(1) Predmet nájmu sa nájomcovi prenecháva na účely prevádzkovania expozičnej činnosti.

(2) Prenajímateľ vyhlasuje, že podľa príslušného kolaudačného rozhodnutia nebytové priestory je možné užívať na účely uvedené v ods. 1.

(3) V nebytových priestoroch je zakázané fajčenie, požívanie alkoholu a iných návykových a omamných látok, skladovanie horľavých a iných nebezpečných látok a odpadu.

(4) Nájomca je povinný predmet nájmu užívať hospodárne, šetrne a udržiavať ho v súlade s hygienickými normami a zvyklosťami. Nájomca zodpovedá za porušenie povinností vyplývajúcich z predpisov v oblasti životného prostredia, spodných vôd, protipožiarnych a bezpečnostných predpisov, predpisov o nelegálnom zamestnávaní a všeobecne záväzných nariadení mesta Želiezovce. Úlohy ochrany pred požiarom podľa § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001

Z. z. je povinný zabezpečiť nájomca. Nájomca potvrdzuje, že prenajímateľ mu odovzdal kópiu poslednej správy vykurovacieho systému nachádzajúceho sa v prenajatých nebytových priestoroch podľa § 3 ods. 1 písm. d) zákona č. 314/2012 Z. z. Nájomca je povinný prevádzkovať svoje technické zariadenia v súlade s platnými právnymi predpismi a normami, vrátane zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a nesmie ohrozovať bezpečný a bezporuchový chod prenajímateľovho majetku, ako aj bezpečnosť všetkých osôb zdržujúcich sa v priestoroch prenajímateľa. Nájomca je povinný pri vydávaní vlastných organizačných predpisov a pokynov na prevádzkovanie - užívanie prenajatých priestorov, rešpektovať a zohľadňovať predpisy a pokyny vydané prenajímateľom a koordinovať postup pri zabezpečovaní úloh ochrany pred požiarom, bezpečnosti práce a hygieny. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi havárie v budove, v ktorom sa nebytové priestory nachádzajú a umožniť prenajímateľovi a zodpovedným osobám prístup k dôležitým zariadeniam stavby, rozvodom elektriny, plynu a vody. Nájomca je povinný vykonať na vlastné náklady revízie vlastných elektrických zariadení, spotrebičov a básiacich prístrojov v termínoch podľa príslušných noriem, s následným odstránením prípadných závad.

(5) Nájomca je oprávnený v nebytových priestoroch prijímať návštevníkov.

(6) Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory každý kalendárny deň nepretržite.

Vznik a trvanie nájmu

Článok III.

(1) Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od 01.07.2016

(2) Prenajímateľ i nájomca sú oprávnení vypovedať zmluvu písomne bez udania dôvodu.

(3) Výpovedná lehota je tri mesiace, počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Nájomné

Článok IV.

(1) Nájomné za užívanie predmetu nájmu je 1,- € ročne bez DPH.

(2) Prenajímateľ daň z pridanej hodnoty z nájomného uplatňuje.

(3) Nájomné je splatné ročne pozadu do 20-ho januára. Nájomné sa platí na účet prenajímateľa vedený vo Všeobecnej úverovej banke, a.s., IBAN: SK49 0200 0000 0027 0709 8151, ak prenajímateľ písomne neoznámí nájomcovi iné platobné miesto.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

Článok V.

Prenajímateľ je povinný ku dňu vzniku nájmu odovzdať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca je povinný predmet nájmu udržiavať v takomto stave na svoje náklady. O odovzdaní predmetu nájmu zmluvné strany spíšu zápisnicu, v ktorej sa uvedie aj stav vodomeru a elektromeru.

Článok VI.

Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do dočasného užívania inej osobe na určitý čas alebo na neurčitý čas len s písomným súhlasom prenajímateľa.

Článok VII.

(1) Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov.

(2) Obvyklým udržiavaním nebytových priestorov je najmä upratovanie nebytových priestorov.

Článok VIII.

(1) Prenajímateľ je povinný zabezpečovať nasledovné služby spojené s nájmom:

- a) dodávku studenej vody a stočné
- b) dodávku elektriny.

(2) Prenajímateľ znáša náklady za služby uvedené ods. 1 do výšky 3000,- € za 12 mesiacov podľa skutočnej spotreby na základe vodomeru a elektromeru nachádzajúceho v nebytových priestoroch.

(3) Prenajímateľ je povinný najmenej raz ročne predložiť nájomcovi vyúčtovanie nákladov za služby uvedené v ods. 2 najneskôr do 31. decembra. Úhrada za služby prevyšujúca dohodnutú sumu uvedenú v ods. 2 je splatná do 15 pracovných dní odo dňa predloženia vyúčtovania. Ak nájomca do 15 dní odo dňa prijatia vyúčtovania neoznámi písomne prenajímateľovi, že s výškou úhrad vo vyúčtovaní nesúhlasí, platí, že uznáva výšku úhrad vo vyúčtovaní za uvedené obdobie.

(3) Ak nájomca nezaplatí vyúčtovanie do posledného dňa mesiaca, kedy bolo splatné, prenajímateľ môže od zmluvy odstúpiť.

(4) Nájomca znáša ostatné náklady za služby spojené s nájmom, najmä poplatok za miestny komunálny odpad.

Článok IX.

(1) Nájomca nie je povinný predmet nájmu poistiť.

(2) Bežné opravy a údržbu predmetu nájmu je povinný vykonať na svoje náklady nájomca.

(3) Bežnými opravami nebytových priestorov sú opravy vymenované v prílohe nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z..

(4) Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda.

Článok X.

(1) Zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonať len s písomným súhlasom prenajímateľa. Úhradu nákladov s tým spojených môže nájomca požadovať len v prípade, že sa na to prenajímateľ zaviazal. Úhradu nákladov je oprávnený nájomca požadovať až po ukončení nájmu po odpočítaní znehodnotenia zmien, ku ktorému v medziobdobí došlo v dôsledku užívania predmetu nájmu. Ak prenajímateľ dal súhlas so zmenou, ale nezaviazal sa

na úhradu nákladov, nájomca môže požadovať po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.

(2) Ak nájomca vykoná zmeny na predmete nájmu bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu oviesť predmet nájmu na svoje náklady do pôvodného stavu.

(3) Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre vady, ktoré sa včas prenajímateľovi neoznámili.

(4) Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonávanie opráv a udržiavanie predmetu nájmu.

(5) Ak nájomca vynaložil na predmet nájmu náklady pri oprave, na ktorú bol povinný prenajímateľ, má nárok na náhradu týchto nákladov, ak sa oprava vykonala so súhlasom prenajímateľa alebo ak prenajímateľ bez zbytočného odkladu opravu neobstaral, hoci sa mu oznámila jej potreba. Inak môže nájomca požadovať len to, o čo sa prenajímateľ obohatil.

Článok XI.

Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k predmetu nájmu počas prevádzkovej doby nájomcu za účelom kontroly či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom.

Skončenie nájmu

Článok XII.

(1) Nájom skončí:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
- b) výpoveďou,
- c) zánikom nebytových priestorov,
- d) zánikom nájomcu bez právneho nástupcu,
- e) odstúpením od zmluvy.

(2) Ak dôjde k zmene vlastníctva k nebytovým priestorom, vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia prenajímateľa a nájomca je oprávnený zbaviť sa svojich záväzkov voči prvšiemu vlastníkovi, len čo mu bola zmena oznámená alebo nadobúdateľom preukázaná.

Článok XIII.

(1) Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy kedykoľvek, ak boli nebytové priestory odovzdané v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie alebo obvyklé užívanie alebo ak sa stanú neskôr - bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť - nespôsobilým na dohodnuté alebo obvyklé užívanie alebo ak sa mu odníme taká časť nebytových priestorov, že by sa tým znatí účel zmluvy.

(2) Ak sú nebytové priestory zdraviu závažné, nájomca má právo odstúpiť od zmluvy aj vtedy, ak o tom vedel pri uzavretí zmluvy.

(3) Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva predmet nájmu alebo trpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda. Prenajímateľ môže odstúpiť od

zmluvy, ak s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba nebytové priestory vypratať. Značnou škodou sa rozumie škoda dosahujúca najmenej 1000,- €.

(4) Prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy aj v iných prípadoch výslovne uvedených v tejto zmluve.

(5) Odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje odo dňa doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy.

(6) Odstúpenie od zmluvy sa musí oznámiť písomne s uvedením dôvodov, ktoré nie je možné dodatočne meniť.

Článok XIV.

Po podanej výpovedi alebo tri mesiace pred skončením nájmu a vypratáním nebytových priestorov nájomca je povinný umožniť záujemcovi o prenájatie ich prehliadku v prítomnosti prenajímateľa alebo jeho zástupcu. Nájomca nesmie byť prehliadkou zbytočne obťažovaný.

Článok XV.

(1) Ak sa nájom skončí, nájomca je povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom predmet nájmu prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

(2) Povinnosť vrátiť nebytové priestory sa splní po vypratani nebytových priestorov a prenajatých pozemkov a doručení písomného oznámenia o vrátení nebytových priestorov a prenajatých pozemkov.

Článok XVI.

(1) Ak došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu predmetu nájmu v dôsledku ich zneužitia, zodpovedá nájomca aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil prístup k predmetu nájmu, za náhodu však nezodpovedá.

(2) Domáhať sa náhrady možno len do šiestich mesiacov od vrátenia predmetu nájmu, inak nárok zanikne.

Článok XVII.

Ak tretia osoba uplatňuje k predmetu nájmu práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami nájomcu, prenajímateľ je povinný urobiť potrebné právne opatrenia na jeho ochranu. Ak tak prenajímateľ v primeranej lehote neurobí alebo ak nie sú jeho opatrenia úspešné, nájomca môže odstúpiť od zmluvy.

Záverečné ustanovenia

Článok XVIII.

(1) Doručovať písomnosti, najmä výpoveď, odstúpenie od zmluvy a udelenie súhlasov je možné len doporučeným listom na adresu druhej zmluvnej strany uvedenu v príslušnom registri. Ak adresát zásielku neprevezme, za deň doručenia sa považuje deň uloženia písomnosti na pošte.

(2) Dôvod odstúpenia od zmluvy sa musí vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom.

Článok XIX.

(1) Prenajímateľ sa môže domáhať zaplata zmluvnej pokuty od nájomcu vo výške:

- a) 1000,- €, ak nájomca bude užívať predmet nájmu v rozpore s článkom II. zmluvy,
- b) 1000,- €, ak nájomca prenechá predmet nájmu do dočasného užívania inej osobe v rozpore s článkom VI. za každý prípad osobitne,
- c) 0,03% za každý kalendárny deň omeškania z nezaplatennej sumy nájomného alebo vyúčtovania uvedených v článku VIII.,
- d) 500,- €, ak nájomca ani po písomnej výzve prenájomateľa neumožní kontrolu podľa článku XI. za každý prípad osobitne,
- e) 1000,- €, ak nájomca vykoná zmeny na predmete nájmu bez písomného súhlasu prenájomateľa za každý prípad osobitne,
- f) 10,- € za každý kalendárny deň omeškania s vypratávaním nebytových priestorov po skončení nájmu,
- g) 10,- € za každý kalendárny deň omeškania s odovzdaním nebytových priestorov v rozpore s článkom XV. ods. 1.

(2) Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu aj keď porušenie povinnosti nezavinil a prenájomateľ sa môže domáhať náhrady škody presahujúcej zmluvnú pokutu. Zmluvné strany vyhlasujú, že výška zmluvných pokút uvedená v tejto zmluve nie je neprimerane vysoká.

Článok XX.

(1) Zmluva bola vyhotovená v 2 rovnopisoch, z ktorých každý účastník 1 rovnopis.

(2) Zmluva sa môže meniť alebo zrušiť dohodou len v písomnej forme.

(3) Táto zmluva predstavuje jedinú dohodu zmluvných strán týkajúcu sa predmetu tejto zmluvy. Táto zmluva nahrádza všetky predchádzajúce dohody zmluvných strán týkajúce sa predmetu tejto zmluvy.

(4) Pokiaľ je alebo sa stane akýkoľvek záväzok či iná úprava podľa tejto zmluvy neplatná, neúčinná či nevymáhateľná, nebude to mať vplyv na platnosť, účinnosť a vymáhateľnosť ostatných záväzkov a iných úprav podľa tejto zmluvy.

(5) Zmluvné strany podľa tejto zmluvy zaväzuje iba konanie ich štatutárnych zástupcov, ak zmluva neurčuje inak. Právne úkony podľa tejto zmluvy môžu zmluvné strany adresovať iba voči štatutárnemu zástupcovi druhej zmluvnej strany, ak zmluva neurčuje inak.

(6) Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Mesta Želiezovce <http://www.zeliezovce.sk>. Zmluva bola schválená mestským zastupiteľstvom Mesta Želiezovce uznesením č. 91/2016 zo dňa 30.6.2016 z dôvodu hodného osobitného zreteľa, pričom osobitný zreteľ bol zdôvodnený nasledovne: zámer občianskeho združenia expozíčnou činnosťou propagujúcou mesto Želiezovce prispieť k rozvoju cestovného ruchu mesta.

(7) Nájomca nie je oprávnený postúpiť svoje peňažné a nepeňažné pohľadávky vyplývajúce z tejto zmluvy bez písomného súhlasu prenájomateľa.

(8) Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe vlastnej slobodnej a vážnej vôle, zmluvu si prečítali, jej obsah rozumejú a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Železovciach dňa 01.07.2016

.....
za prenajímateľa

.....
za nájomcu

