

Zmluva č. 1 / 2014

o nájme nebytových priestorov, uzatvorená podľa príslušných ustanovení zákona č. 116 / 1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Čl. I

Zmluvné strany

1. Prenajíateľ : **Východoslovenské múzeum v Košiciach**

Sídlo: Hviezdoslavova 3, 041 36 Košice
IČO: 31297803
DIČ: 2021448539, Nie sme platcom DPH
zastúpený: PhDr. Robert P o l l á k, riaditeľ
bankové spojenie: Štátna pokladnica
číslo účtu IBAN: SK6081800000007000187428
SWIFT: SPSRSKBA

(ďalej len „prenajíateľ“)

2. Nájomca : **RNDr. Jozef Molnár OPÁL**

Sídlo: Hrnčiarska 6, 040 01 Košice
Zastúpený: RNDr. Jozef M o l n á r
Bydlisko: Hlavná 26, 044 12 Nižný Klátov
IČO: 14355256
DIČ: 1020634131
Bankové spojenie: Tatra banka , Košice
číslo účtu IBAN: SK5411000000002621110252

(ďalej len „nájomca ”)

3. Nájom je viazaný len na zmluvné strany a je neprenosný na iné právnické alebo fyzické osoby.

Čl. II

Predmet nájmu

1. Vlastníkom nehnuteľnosti na Hrnčiarskej č. 6 v Košiciach, evidovanej na Správe katastra: Stredné mesto, list vlastníctva č. 2702, na parcele č.: 897 / 1, súpisné číslo 1241 , je Košický samosprávny kraj so sídlom na námestí Maratónu mieru č. 1 , 042 66 v Košiciach . Prenajíateľ má predmetnú nehnuteľnosť zverenú do správy a je oprávnený predmet nájmu prenajať nájomcovi.

2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory pozostávajúce z týchto miestností:

- Prízemie – m. č. 110 – obchodný priestor – o ploche 24,20 m²
- Prízemie – m. č. 114 a 125 – kancelársky priestor – o ploche 24,50 m²
- Prízemie - m. č. 111,112,113 – chodba a soc. zariadenie- o ploche 17,40 m²
- Prízemie – m. č. 108, 109 – vstup . spoloč. chodba s 50% podielom – o ploche 7,40 m²
- Pivničné priestory – m. č. 01 – 04 – o ploche 60,70 m²

Čl. III Účel nájmu

1. Prenajatý nebytový priestor sa bude využívať na administratívnu činnosť, spracovanie drahých kameňov a šperkov, obchodnú činnosť a na skladovanie materiálov súvisiacich s činnosťou.

Čl. IV Nájomné a služby

1. Nájom sa uskutočňuje za úhradu. Výška nájomného je stanovená dohodou zmluvných strán podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.
Nájomné bolo dohodnuté vo výške : **5.040,- € / ročne.**
2. Úhradu nájomného nájomca bude uhrádzať na účet prenajímateľa štvrťročne do 5. dňa druhého mesiaca príslušného štvrťroka vo výške 1.260,- €.
3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo prehodnotiť v 6-mesačných lehotách od Uzavretia zmluvy výšku nájomného v pomere rastu inflácie a zvýšiť cenu nájomného podľa oficiálnych údajov publikovaných Národnou bankou Slovenska. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné v prípade ak dôjde k rastu inflácie. Nájomca sa zaväzuje pristúpiť k uzavretiu dodatku zmluvy z uvedeného dôvodu najneskoršie v lehote 15 dní od predloženia dodatku prenajímateľom.
4. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený zvýšiť úhradu za služby, ak dôjde k zvýšeniu úhrad za služby ich dodávateľmi. Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť zvýšenie úhrad za služby spolu s rozpisom zvýšených položiek služieb.
5. Na základe faktúr dodávateľov nájomca osobitne platí tieto služby:
 - a. za odber elektrickej energie uhradí spotrebu podľa podružného merania spotreby s 30 % podielom stálej mesačnej platby za hl. elektromer.
 - b. za odber elektrickej energie uhradza zálohovú platbu vo výške 332.- € v lehote do 5. dňa druhého mesiaca príslušného štvrťroka.
 - c. za vodné, stočné uhradí spotrebu podľa podružného vodomeru, prípadne 1/3 z celkového množstva spotreby vody v termínoch podľa faktúr dodávateľa vody a prenajímateľa.
 - d. odvoz smetia nájomca zabezpečuje na vlastné náklady.
6. V prípade, že nájomca neuhradí úhradu v dohodnutej lehote, zaplatí prenajímateľovi od prvého dňa omeškania úrok z omeškania v zmysle ustanovení § 3 Nariadenia vlády SR č. 87 / 1995 Z. z. a to vo výške o 5 percentuálnych bodov vyššej ako je základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.
7. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať úhrady podľa tejto zmluvy až do doby riadneho vrátenia prenajatého priestoru prenajímateľovi, a to podľa spísaného technického záznamu.

Čl. V Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to: **od 1. 10. 2014 do 30. 9. 2019.**
2. Nájom zaniká výpoveďou alebo obojstrannou dohodou.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu, ak:
 - a) nájomca užíva prenajatý priestor v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy, resp. nedodržiava ustanovenia tejto zmluvy
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením úhrad podľa Čl. IV tejto zmluvy
 - c) nájomca neposkytuje prenajímateľovi služby, na poskytovanie ktorých sa zaviazal
 - d) nájomca, alebo osoby, ktoré s nim užívajú prenajatý priestor napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú dobré mravy v prenajatom priestore
 - e) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo zmene stavby, ktorá bráni užívať prenajatý priestor
 - f) ak nájomca prenechá prenajatý priestor alebo jeho časť do podnájmu inému, bez súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, za ktorúsi nebytový priestor prenajal
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie
 - c) prenajímateľ odovzdal nájomcovi nebytový priestor v stave nespôsobilom pre dohodnuté užívanie a nebolo dohodnuté inak.
5. Výpovedná lehota je obojstranne pri bode 3 a 4 jeden mesiac. Lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Čl. VI Ďalšie ustanovenia

1. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie požiarnej ochrany v prenajatom priestore, za ich vybavenie požiarou technikou, za stav požiarnej prevencie, za spracovanie predpísanej požiarnej dokumentácie podľa Vyhlášky MV č. 121/2002 Z. z. a za vykonávanie preventívnych požiarnych prehliadok.
2. Nájomca zodpovedá za bezpečný výkon práce v prenajatom priestore a za bezpečné pracovné prostredie.
3. Revízie vyhradených zariadení zabezpečuje prenajímateľ.
4. Nájomca je povinný sprístupniť pracovníkom prenajímateľa prenajatý priestor za účelom preverenia spôsobu užívania priestorov alebo za účelom vykonania potrebných opráv.
5. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu

nevyhnutných opráv.

6. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bezodkladne každé ohrozenie, poškodenie, odcudzenie alebo zničenie predmetu nájmu. Nájomca je povinný sprístupniť predmet nájmu v nevyhnutnom rozsahu za účelom uskutočnenia odborných prác potrebných na ochranu nebytového priestoru v zmysle ustanovenia § 28 zákona č. 49 / 2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu.
7. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady opravy súvisiace s užívaním prenajatého priestoru a bežnú údržbu teda zabezpečiť úkony spojené s obvyklým udržiavaním prenajatého priestoru ako je upratovanie, maľovanie a pod.
8. Nájomca nesmie vykonávať úpravy ani iné podstatné zmeny v prenajatom priestore bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ukončenie stavebných úprav, ktoré nájomca vykoná s povolením prenajímateľa, je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi.
9. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi vinou nájomcu alebo osôb, ktoré nebytový priestor užívajú spolu s nájomcom. Nájomca je povinný odstrániť na svoje náklady škody, ktoré spôsobil sám alebo tí, ktorí s ním prenajatý priestor užívajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu škody odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu nákladov.
10. Nájomca je oprávnený dať vec do prenájmu inej osobe len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa.
12. Nájomca svojou činnosťou nesmie obmedzovať ostatných nájomcov a užívateľov priestorov.
13. Vylučuje sa parkovanie motorových vozidiel v areáli Katovej bašty.
14. Ak sa nájom skončí, je nájomca povinný vrátiť prenajatý priestor v stave dojednanému spôsobu užívania, inak v stave, v akom ho prevzal s vykonaním hygienickej maľby, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a úpravy vykonané so súhlasom prenajímateľa.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia


1. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ výslovne neuvádzajú v tejto zmluve inak budú sa na ňu vzťahovať ustanovenia zákona č. 116 / 1990 Zb. v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Zmluva sa vyhotovuje v troch exemplároch, jeden je určený pre Košický samosprávny kraj, jeden pre správcu - prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
3. Neoddeliteľnými prílohami tejto zmluvy sú:
 - a) Súhlas Košického samosprávneho kraja v súlade s ustanovením § 9

Zásad hospodárenia s majetkom Košického samosprávneho kraja,
ktorý bol daný listom č.: 4069/2014/OKaCR/27205 zo dňa 22.9.2014

- b) Nákres umiestnenia prenajatých priestorov
 - c) Doklady podľa zákona č. 258 / 2009 Z. z. (Ponukové konanie , inzercia)
 - d) Doklady potvrdzujúce oprávnenie na výkon podnikateľskej činnosti
- 4) Zmeny alebo dodatky tejto zmluvy musia mať písomnú formu, musia byť
očíslované, ale účinné budú len po predchádzajúcom súhlase Košického
samosprávneho kraja.
- 5) Zmluvné strany si zmluvu prečítali a s jej obsahom bez výhrad súhlasia , na znak
čoho ju vlastnoručne podpísali.

V Košiciach dňa 30.9.2014

Prenajíateľ :



.....
PhDr. Robert P o l l á k, riaditeľ

Nájomca :



.....
RNDr. Jozef M o l n á r

VÝCHODOSLOVENSKÉ MÚZEUM
Hviezdoslavova 3
041 36 Košice

RNDr. Molnár Jozef - Opál
Hrnčiarska 6
040 01 KOŠICE