

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 7/2019

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja v znení neskorších dodatkov medzi
(ďalej len „zmluva“)

prenajímateľom:

Považská galéria umenia v Žiline

Sídlo: Štefánikova 2, 010 01 Žilina
Zastúpený: Mgr. Milanom Mazúrom, riaditeľom
IČO: 36 145 190
DIČ: 2021459627
Bankové spojenie: ŠTÁTNA POKLADNICA
IBAN: SK24 8180 0000 0070 0048 1889

a

nájomcom:

Ing. Alena Voštenáková – Emócia

Sídlo: A. Bernoláka 2201/24, 010 01 Žilina
Zastúpený: Ing. Alena Voštenáková
IČO: 37093797
DIČ: 1022873973
Bankové spojenie: VÚB, a. s.
Číslo účtu: 1446430851/0200
Zapísaný v registri: Okresného úradu v Žiline, živnostenský list sp. č. Žo - 99/06159/002, reg. č. 3401/99

Čl. I

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby s. č. 996 postavenej na pozemku parc. KN-C 1825, zapísanej na LV č. 6194 pre k. ú. Žilina, vedenom Okresným úradom v Žiline, katastrálnym odborom.
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi za podmienok ustanovených touto zmluvou nebytové priestory o celkovej výmere **132,50 m²** nachádzajúce sa v nehnuteľnosti (stavbe) uvedenej v bode 1 tohto článku na prízemí, ďalej spolu len „**predmet nájmu**“.
3. Nájomca si predmet nájmu prenajíma za účelom prevádzkovania galérie, kaviarne, klubu architektov a výtvarných umelcov, organizovanie kurzov, školení, prednášok, výstav, kultúrnych podujatí a voľno-časových aktivít, realizácia a požičiavanie umeleckých kostýmov a doplnkov, kancelárie regionálneho zástupcu Slovenskej komory architektov.

Čl. II

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 01.07.2019 do 30.06.2020.
2. Nájom nebytových priestorov tvoriacich predmet nájmu končí:
 - a) uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dojednaný,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v dohode o skončení nájmu alebo
 - c) uplynutím výpovednej lehoty na základe písomnej výpovede prenajímateľa z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, alebo písomnej výpovede nájomcu z dôvodov podľa § 9 ods. 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
 - d) odstúpením prenajímateľa od zmluvy podľa bodu 4 až 6 tohto článku.
3. Výpovedná lehota podľa bodu 2 písm. c) tohto článku je dva mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
4. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak nájomca poruší povinnosť uvedenú v Čl. VI ods. 6 tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že v tomto prípade nie je prenajímateľ povinný nájomcu upozorniť na porušenie tejto povinnosti uvedenej v Čl. VI ods. 6 tejto zmluvy. Odstúpenie od zmluvy je v týchto prípadoch účinné dňom jeho doručenia nájomcovi. Odstúpením od tejto zmluvy sa zmluva neruší od počiatku, ale až odo dňa doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane. Odstúpenie musí mať písomnú formu, musí byť doručené nájomcovi a musí v ňom byť uvedený dôvod odstúpenia, inak je neplatné.
5. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca poruší alebo nesplní ktorúkoľvek povinnosť podľa tejto zmluvy (s výnimkou povinnosti uvedenej v Čl. VI ods. 6, pri ktorej porušení platí ustanovenie odseku 4 tohto článku), ktorej porušenie nie je dôvodom na výpoveď zmluvy, s podmienkou, že prenajímateľ nájomcu na porušenie/nesplnenie povinnosti vopred písomne upozornil a v stanovenej lehote, ktorá je najmenej 15 kalendárnych dní od doručenia písomného upozornenia, nedošlo k náprave. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia nájomcovi. Odstúpením od tejto zmluvy sa zmluva neruší od počiatku, ale až odo dňa doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane. Odstúpenie musí mať písomnú formu, musí byť doručené nájomcovi a musí v ňom byť uvedený dôvod odstúpenia, inak je neplatné.
6. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy rovnakým spôsobom, ktorý je uvedený v ods. 4 tohto článku v prípade, ak priestory na prenájom uvedené v Čl. I ods. 2 nespĺňajú požiadavky stanovené príslušnými orgánmi na uvedenie priestorov do prevádzky za účelom nájmu uvedeným v Čl. I ods. 3 tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za takto prípadné vzniknuté škody. Odstúpenie od

zmluvy je v tomto prípade účinné dňom jeho doručenia nájomcovi. Odstúpením od tejto zmluvy sa zmluva neruší od počiatku, ale až odo dňa doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane. Odstúpenie musí mať písomnú formu, musí byť doručené nájomcovi a musí v ňom byť uvedený dôvod odstúpenia, inak je neplatné.

Čl. III

Nájomné a jeho úhrada

1. **Ročné nájomné** za predmet nájmu je stanovené dohodou zmluvných strán spolu vo výške – ročne **50 €/m²**, t. j. **6 625 €**, slovom: šesťtisícšesťdvašat'päť eur.
2. Nájomca sa zaväzuje, že ročné nájomné podľa bodu 1 tohto článku bude uhrádzať **v mesačných splátkach vo výške 552,08 €** najneskôr do 15. dňa mesiaca, ktorého sa tieto platby týkajú, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy – IBAN: SK24 8180 0000 0070 0048 1889, vedený v Štátnej pokladnici, variabilný symbol: MMRRRR (M – čísla mesiacov, RRRR – rok), konštantný symbol: 0308.
3. Ak nájomca neuhradí nájomné podľa bodu 1 a 2 tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške podľa ust. § 1 ods. 1 nariadenia Vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.
4. Ak nájomca neuhradí nájomné podľa bodu 1 a 2 tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť aj paušálnu náhradu nákladov spojených s uplatnením pohľadávky, a to bez potreby osobitného upozornenia, vo výške podľa ust. § 2 nariadenia Vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.
5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na jednostranné zvyšovanie platieb uvedených v bode 1 a 2 tohto článku vo výške inflácie rovnajúcej sa miere meranej indexom spotrebiteľských cien dosiahnutých za uplynulý kalendárny rok v porovnaní s predchádzajúcim rokom, vyjadrenou percentuálnou výškou publikovanou štatistickým úradom SR. Zvýšené nájomné je záväzné pre nájomcu od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení písomného oznámenia nájomcovi zo strany prenajímateľa. Prenajímateľ môže toto právo po prvý krát využiť od 01.03.2020.

Čl. IV

Služby spojené s nájmom a ich úhrada

1. Zmluvné strany sa dohodli na týchto službách spojených s nájmom predmetu nájmu, ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu:
 - *vykurovanie a dodávka tepla v prenajatých priestoroch,*
 - *dodávka vody a stočné,*
 - *dodávka elektrickej energie,*
 - *vývoz odpadu.*

2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať platby za služby spojené s nájmom podľa bodu 1 tohto článku **zálohovo mesačne v sume 250 €** najneskôr do 15. dňa mesiaca, za ktorý sa zálohová platba platí, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy – IBAN: SK24 8180 0000 0070 0048 1889, vedený v Štátnej pokladnici, variabilný symbol: MMRRRR (M – čísla mesiacov, RRRR – rok), konštantný symbol: 0308.
3. Celkové zúčtovanie zálohových platieb za poskytnuté služby spojené s nájmom predmetu nájmu sa vykoná raz ročne, a to po ukončení kalendárneho roka, po doručení a prevzatí dodávateľských faktúr za účtovné obdobie, dodávku tepla alikvotnou čiastkou z celkovej faktúry podľa prenajatých m²; elektrická energia podľa spotreby na samostatnom elektromere; vodné a stočné vo výške 50 % z celkovej ročnej fakturácie; vývoz odpadu vo výške 35 % z ročnej platby podľa platobného výmeru. V lehote do 10 dní od doručenia vyúčtovania prenajímateľom je nájomca povinný uhradiť nedoplatok prenajímateľovi alebo prenajímateľ je povinný vrátiť nájomcovi preplatok.
4. Ak budú zriadené samostatné odberné miesta s osobitným meraním spotreby jednotlivých médií pre nájomcu, tento bude uhrádzať skutočnú cenu spotrebovaných médií. V takom prípade zmluvné strany dodatkom upraví výšku a rozpis zálohových platieb za služby spojené s nájmom predmetu nájmu.
5. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek jednostranne zmeniť zálohové platby za služby spojené s nájmom predmetu nájmu, pokiaľ budú zmenené, doplnené alebo zrušené cenové predpisy, podľa ktorých boli tieto platby dohodnuté alebo pokiaľ boli inak zmenené ceny za tieto služby spojené s nájmom predmetu nájmu.
6. Ak nájomca neuhradí platbu podľa bodu 2, 3 alebo 5 tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške podľa ust. § 1 ods. 1 nariadenia Vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v platnom znení.
7. Ak nájomca neuhradí platbu podľa bodu 2, 3 alebo 5 tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť aj paušálnu náhradu nákladov spojených s uplatnením pohľadávky, a to bez potreby osobitného upozornenia, vo výške podľa ust. § 2 nariadenia Vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

Čl. V

Podnájom

1. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky ďalším (tretím) osobám a nesmie predmet nájmu ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Čl. VI Ďalšie práva a povinnosti

1. Nájomca vyhlasuje, že si predmet nájmu prezrel pred jeho prihlásením sa do OVS a zistil, či objekty na prenájom uvedené v Čl. I ods. 2 spĺňajú požiadavky stanovené príslušnými orgánmi na uvedenie priestorov do prevádzky za účelom nájmu uvedeným v Čl. I ods. 3 tejto zmluvy. V prípade, ak predmet nájmu nespĺňa požiadavky stanovené príslušnými orgánmi podľa prvej vety, zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy podľa Čl. II ods. 6 tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon jeho práv spojených s nájmom predmetu nájmu, najmä zabezpečiť riadne poskytovanie služieb spojených s nájmom a odovzdať predmet nájmu nájomcovi.
3. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že sa so stavom predmetu nájmu oboznámil a tento preberá bez výhrad a v stave zodpovedajúcom dohodnutému účelu nájmu. O fyzickom odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu ku dňu účinnosti tejto zmluvy vyhotovia zmluvné strany písomný protokol.
4. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.
5. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve; v prípade, že ho na tento účel nevyužíva, prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu podľa § 9 ods. 2. písm. a) zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov. Nájomca je rovnako povinný užívať predmet nájmu v súlade s prevádzkovým režimom, s ktorým ho prenajímateľ oboznámil, udržiavať ho v stave, ktorý zodpovedá povahe a účelu nájmu a po skončení nájmu ho vrátiť v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca nie je povinný dať predmet nájmu do pôvodného stavu, ak boli stavebné úpravy vykonané s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
6. Nájomca je povinný začať prevádzkovať predmet nájmu pre účely uvedené v Čl. I ods.3 tejto zmluvy, a to najneskôr od 01.07.2019.
7. Opravy spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu je povinný vykonať nájomca na svoje náklady. Za náklady spojené s obvyklým udržiavaním sa na základe dohody zmluvných strán rozumejú drobné opravy a náklady spojené s bežnou údržbou uvedené v § 5 až 9 Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z. a v prílohe č.1 Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka vzťahujúce sa k nájmu bytu.
8. Stavebné úpravy je nájomca oprávnený na predmete nájmu vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a výlučne na svoje náklady. Nájomca môže požadovať od prenajímateľa úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu prenajímateľ udelil predchádzajúci písomný súhlas na

vykonanie týchto zmien a súčasne sa písomne zaviazal (buď priamo v tomto súhlase alebo osobitným písomným prehlásením) na úhradu týchto nákladov alebo ich časti. Prenajíateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca po skončení nájmu nebude mať nárok na náhradu vynaložených nákladov na rekonštrukciu predmetu nájmu resp. jeho zhodnotenie, teda nebude mať nárok ani na protihodnotu toho, o čo sa rekonštrukciou zvýšila hodnota prenajatej veci.

9. Prenajíateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu.
10. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajíateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajíateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
11. V prípade vzniku havárie resp. jej hrozby je nájomca povinný okamžite umožniť prenajíateľovi prístup k zariadeniam (rozvodom plynu, elektrickej energie, vody a pod.) nachádzajúcim sa v predmete nájmu.
12. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajíateľovi zmenu údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského alebo iného oprávnenia, na základe ktorého vykonáva činnosť, pre účely ktorej užíva predmet nájmu podľa tejto zmluvy.
13. Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok je nájomca povinný na požiadanie prenajíateľa umožniť vstup určeným zamestnancom prenajíateľa do prenajatých priestorov tvoriacich predmet nájmu.
14. Nájomca na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť technických zariadení, protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov tvoriacich predmet nájmu, za BOZP a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie v priestoroch tvoriacich predmet nájmu, ako aj v budove uvedenej v Čl. I ods. 1 tejto zmluvy. Ďalej je nájomca povinný zabezpečovať v plnom rozsahu na svoje náklady dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci pri užívaní predmetu nájmu, najmä vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. v platnom znení.
15. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými hygienickými predpismi výlučne na svoje náklady (dezinfekcia a iné).
16. Za škodu spôsobenú na predmete nájmu a na jeho zariadeniach zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Nájomca sa zaväzuje nahradiť škodu na predmete nájmu, ktorá vznikne nad rámec obvyklého opotrebenia.
17. Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady zabezpečiť odvoz a likvidáciu nebezpečného odpadu, ktorý vzniká pri jeho činnosti.

18. Nájomca je povinný postupovať podľa zák. č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov podľa ktorého, zodpovedá za svojich zamestnancov a osoby mu zverené do starostlivosti. V prípade evakuácie je povinný postupovať v zmysle Vyhlášky MV č. 328/2012 Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o evakuácii. Všetky informácie, t. j. únikové cesty pri požiaroch, varovné signály v prípade všeobecného ohrozenia sú uvedené na výveskách pri únikovom východe budovy.
19. Nájomca je povinný zabezpečovať v predmete nájmu na svoje náklady všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarom najmä zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom a vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii, najmä: zodpovedá za dodržiavanie požiarnej ochrany v prenajatých priestoroch, za ich vybavenie požiarou technikou, za stav požiarnej prevencie, za spracovanie predpisanej požiarnej dokumentácie podľa vyhl. MV SR č. 121/2002 Z. z. a za vykonávanie požiarnych prehliadok.
20. Nájomca je povinný vopred konzultovať s prenajímateľom umiestnenie svojich informačných tabúl na objekte, v ktorom sa predmet nájmu nachádza.
21. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ na príslušný kalendárny rok a pri každej zmene mesačných platieb nájomného alebo úhrady za služby spojené s nájmom (podľa Čl. III bod 2 a Čl. IV bod 5) vyhotoví a doručí nájomcovi novú prílohu (splátkový kalendár), podľa ktorej nájomca sa zaväzuje platby prenajímateľovi uskutočňovať. *(Doručením novej prílohy nájomcovi sa táto stáva súčasťou zmluvy.)*

Čl. VII

Zmluvná pokuta

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou mesačného nájomného podľa Čl. III bod 2 a 3 tejto zmluvy alebo s úhradou zálohovej platby za služby spojené s nájmom podľa Čl. IV bod 2, 3 a 5 tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,08 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplatenej zmluvnej pokuty. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcovi povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ktoré je zabezpečené zmluvnou pokutou. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcovi povinnosť platiť úrok z omeškania podľa tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Čl. VIII

Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú výslovne upravené v tejto zmluve, sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanoveniami Občianskeho zákonníka a Obchodného zákonníka.
2. Táto zmluva je vyhotovená v piatich exemplároch, z ktorých štyri dostane prenajímateľ a nájomca jeden.
3. Ak ktorékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy je neplatné alebo sa takým stane, takéto neplatné ustanovenie sa bude považovať za upravené alebo vymazané v rozsahu potrebnom na dosiahnutie jeho platnosti. Zostávajúce ustanovenia tejto Zmluvy tým nebudú dotknuté a zostanú plne platné a účinné.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obomi zmluvnými stranami a účinnosť prvým dňom doby nájmu podľa Čl. II bodu 1 tejto zmluvy s podmienkou, že bola pred týmto dňom zverejnená, inak prvým nasledujúcim dňom po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

Táto zmluva sa uzatvára na základe výsledkov Obchodnej verejnej súťaže č. 04/2019/PGU, ktorej podmienky boli schválené predsedníčkou ŽSK dňa 30. 05. 2019 a predsedníčka ŽSK súhlasí s uzatvorením tejto zmluvy o nájme v súlade s Čl. 21 ods. 1. 3. písm. a) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK.

V Žiline dňa 26.6.2019

vl.r.....

Ing. Erika Jurinová
predsedníčka ŽSK

V Žiline dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

vl.r.....

Mgr. Milan Mazúr, riaditeľ

vl.r.....

Ing. Alena Voštenáková – Emócia