

**ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH
PRIESTOROV č.51/2005**
podľa zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení

Prenajímateľ : MEDIAHAUS, s.r.o.
Fraňa Mojtu 18
949 01 Nitra
IČO: 36 546 143
DIČ: 2020153817
IČ DPH: SK2020153817
Zapísaný v OR Okresného súdu Nitra
Oddiel: Sro Vložka číslo: 13083/N

zastúpený Mgr. Jankou Schlarmannovou
konateľkou

a

Nájomca : Knižnica Karola Kmeťku v Nitre
Samova 1
950 51 Nitra
IČO: 35630272

zastúpená PhDr. Martou Pernickou
riaditeľkou

uzatvárajú zmluvu o nájme nebytových priestorov v tomto znení :

**Článok I.
Predmet a účel zmluvy**

1. Prenajímateľ je vlastníkom objektu na ul. Fraňa Mojtu 18 v Nitre, ktorý je zapísaný na liste vlastníctva č. 5899 katastra nehnuteľností, číslo parcel: 1489/1, 1489/2, 1490/1, 1490/2, 1490/3, 1490/4, 1491, 1492, 1493 a na nich postavených stavieb súpisné číslo 281 katastrálne územie Nitra. (List vlastníctva je v prílohe č. 1 a kópia katastrálnej mapy je v prílohe č.2 tejto zmluvy, ktorej sú nedeliteľnou súčasťou).
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory v uvedenom objekte v rozsahu 1317 m² podlahovej plochy, nachádzajúce sa na prízemí a 1.poschodí budovy súpisné č. 281 na parcele č. 1489/1 a 1489/2 (podrobnejšia špecifikácia miestnosti je uvedená v prílohe č. 3 zmluvy, ktorej je nedeliteľnou súčasťou).
3. Priestory uvedené v bode 2) tohto článku prenajímateľ záväzne prenecháva nájomcovi do nájmu výlučne za účelom prevádzky knižnice. (Zriadková listina nájomcu a výpis z Obchodného registra prenajímateľa tvoria prílohy č.4 a č. 5 zmluvy, ktorej sú nedeliteľnou súčasťou).
4. Nájomca v rozsahu tejto zmluvy sa zoznámil s technickým stavom priestorov, ktoré preberá do užívania a zaväzuje sa ich užívať v súlade s dohodnutým účelom nájmu. O odovzdaní predmetu nájmu bude vypracovaný písomný preberací protokol, v ktorom bude uvedený technický stav predmetu nájmu podľa dostupných informácií. Preberací protokol bude nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

**Článok II.
Doba nájmu**

1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po podpísaní tejto nájomnej zmluvy poslednou zo zmluvných strán a končí 31.3. 2035. Uplynutím dohodnutej doby nájomný pomer končí a nájomca je povinný v tejto lehote prenajaté priestory vypratať a odovzdať prenajímateľovi podľa dohody najneskôr v posledný deň nájomného pomeru.
2. Nájomca má prednostné právo na prenájom predmetu zmluvy po skončení doby nájmu za podmienok stanovených novou nájomnou zmluvou, alebo dodatkom k tejto zmluve. V prípade, že bude mať nájomca záujem na predĺžení doby nájmu alebo uzatvorení nájomnej zmluvy, musí o to požiadať prenajímateľa najneskôr 90 dní pred ukončením doby nájmu a predĺženie nájmu musí byť dojednané a písomne uzatvorené aspoň 30 dní pred ukončením platnosti tejto zmluvy.
3. Nájomný pomer môže skončiť týmito spôsobmi :
 - a.) Písomnou dohodou zmluvných strán
 - b.) Po uplynutí doby nájmu v zmysle čl. II. bod č. 1. tejto zmluvy
 - c.) Výpoveďou z dôvodov uvedených v § 9 Zák. č. 116/1990 Zb. v platnom znení:
Prenajímateľ môže dať výpoveď, ak :
 - nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
 - nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom;

- nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozomeniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok /napr. v zmysle Všeobecného Záväzného Nariadenia mesta Nítry alebo Občianskeho zákonníka/;
- bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
- nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časti do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa;
- nájomca opakovane porušil niektoré ustanovenia tejto zmluvy;

Nájomca ju môže vypovedať ak:

- stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal;
- nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
- prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení

Ak nájomný pomer zaniká podľa bodu 3 ods. c.) pre obidve zmluvné strany je výpovedná lehota 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.

d.) výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán v prípade neuzatvorenia dohody o výške nájmu podľa článku IV. bod č. 6. Výpovedná lehota je v tomto prípade 6 mesiacov a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Článok III. Technické zhodnotenie

1. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodli, že v prenajatých priestoroch prevedie nájomca vnútorné úpravy a inštalácie v súlade s technickými a bezpečnostnými predpismi podľa projektovej dokumentácie vyhotovenej a dodanej prenajímateľom. Tieto úpravy sú nevyhnutné k tomu, aby nájomca mohol prevádzkovať knižnicu v prenajatých priestoroch. Projektová dokumentácia bude vyhotovená v súlade s požiadavkami nájomcu.
2. Stavebné úpravy, týkajúce sa nosného systému budovy, vonkajších okien a dverí, ústredného vykurovania, vonkajšej fasády a strechy, zabezpečí a realizuje na vlastné náklady prenajímateľ najneskôr do 3 mesiacov od podpísania zmluvy. Ak príde k ukončeniu nájomného pomeru z dôvodov na strane nájomcu (stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal) skôr, ako tri roky od podpísania tejto zmluvy, bude nájomca povinný do 30 dní zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške ročného nájomného.
3. Akékoľvek zariadenia, úpravy a opravy interiérov, počítačové a elektrické inštalácie, si vykoná nájomca na vlastné náklady. Prenajímateľ dáva nájomcovi súhlas, aby náklady na toto technické zhodnotenie účtoval a odpisoval vo svojom majetku.
4. Akékoľvek rozsiahlejšie úpravy, opravy a doplnky stavebnej a technologickej časti prenajatých priestorov nad 30.000 Sk, môže nájomca uskutočniť len po písomnej dohode s prenajímateľom. Toto sa nevzťahuje na prípady, kedy bude nutné z dôvodu havárie, ochrany objektu alebo zdravia zamestnancov okamžite bez zbytočného odkladu vykonať nevyhnutné opatrenia na zamedzenie materiálnych škôd alebo zdravia osôb nachádzajúcich sa v prenajatých priestoroch. Počas doby nájmu si nájomca opravy a bežnú údržbu vnútorných prenajatých priestorov sám zabezpečuje na vlastné náklady.
5. Nehnutelný majetok, zabudovaný nájomcom do prenajatých priestorov, sa za 1 Sk stáva majetkom prenajímateľa po zaniknutí nájomného pomeru. Zmluvné strany sa zaviazali o tomto spísať kúpnopredajnú zmluvu ku dňu ukončenia nájomného pomeru. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov ani na vydanie bezdôvodného obohatenia z tohto titulu.

Článok IV. Výška nájmu

1. Nájomné je zmluvnými stranami dohodnuté nasledovne : za prvé dva mesiace nájmu 1 Sk za celý predmet nájmu a počnúc tretím mesiacom 1200 Sk za meter štvorcový a rok, čo je mesačne pri prenajatej ploche 1.317m² suma 131.700 Sk.
2. Nájomné je splatné mesačne do 10. dňa mesiaca, ktorého sa nájomné týka. Nájomné sa považuje za uhradené pripísaním na bankový účet prenajímateľa.
3. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť výšku nájomného o ročnú mieru inflácie, meranú indexom spotrebiteľských cien a nájomca s tým súhlasí. Po oficiálnom zistení miery inflácie v Slovenskej republike za predchádzajúci kalendárny rok, sa zvýšenie zrealizuje každoročne od 1.4. bežného roka. Odvtedy počas nasledujúcich 12 mesiacov sa výška nájomného zvýši o túto zistenú mieru inflácie. Po prvýkrát môže byť takto nájomné zvýšené prenajímateľom k 01.04.2008. Prenajímateľ sa zaväzuje vopred písomne informovať o takto zvýšenom nájomnom nájomcu.
4. Nájomné nájomca platí na základe tejto nájomnej zmluvy.

Prenajímateľ sa zaväzuje do ukončenia rekonštrukcie namontovať podružné merače na spotrebu elektrickej energie, studenej a teplej vody. Všetky náklady za služby spojené s prevádzkou predmetu nájmu a podielu na spoločných priestoroch hradí nájomca. Úhradu nákladov súvisiacich s prenájmom priestorov upravuje osobitná dohoda uzatvorená zmluvnými stranami súčasne s touto nájmnou zmluvou.

6. Výška nájmu, uvedená v bode č.1 tohto odstavca, platí do 1.1.2009, alebo do doby prechodu slovenskej koruny na jednotnú európsku menu (EU). Po tomto období sa stanoví výška nájmu v EU dohodou oboch strán na päť rokov. Každých päť rokov sa bude dohodou oboch strán určovať výška nájmu na ďalšie päťročné obdobie. Pokiaľ nepríde k dohode, tak môže ktorákoľvek zmluvná strana skončiť tento nájmný pomer v zmysle čl. II bod 3 písm. d.
7. Zmluvné strany sa dohodli na úrokoch z omeškania vo výške 0,025 % zo sumy, s ktorou je niektorá zmluvná strana v omeškanií voči druhej zmluvnej strane, za každý deň omeškania.

Článok V. Vzájomné práva a povinnosti

1. Nájomca je oprávnený vymeniť zámok na prenajatých priestoroch a je povinný odovzdať konateľovi Mediahausu, s.r.o. rezervný kľúč v zapečatenom obale s vyznačením mena, resp. názvu firmy, pre prípad nevyhnutného zásahu, alebo musí zabezpečiť stálu 24 hodinovú službu.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje nájomcovi protokolárne odovzdať predmet nájmu v stave, v akom sa ku dňu odovzdania nachádza.
3. Nájomca preberá na seba v plnom rozsahu všetky povinnosti vyplývajúce pre prevádzkovanie, užívanie a používanie ním prenajatých priestorov, zo všetkých platných zákonov a ich noviel, noriem vyhlášok a nariadení pre požiaru ochranu (§ 6 ods. 2 zák. 314/2001 Zz.), elektrickú inštaláciu, vodoinštaláciu, elektrické spotrebiče, telekomunikačné siete a podobne. Nájomca je povinný zabezpečiť si všetky administratívne povolenia potrebné na prevádzku.
4. Nájomca je zodpovedný za bezpečnosť prevádzky v prenajatých priestoroch v zmysle platných právnych predpisov.
5. Nájomca je povinný okamžite, bez zbytočného odkladu, písomne upovedomiť prenajímateľa na poruchy a nedostatky elektrickej inštalácie, kúrenia, vodoinštalácie, resp. iné nedostatky, ktoré zistí v prenajatých priestoroch a ktoré môžu akýmkoľvek spôsobom poškodiť prenajaté priestory alebo celý objekt.
6. Nájomca, jeho zákazníci a hostia sú povinní udržiavať poriadok v prenajatých priestoroch, ako aj poriadok a bezpečnosť v spoločných priestoroch vedúcich k jeho prevádzke. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať na to, aby nebolo v objekte a v okolí objektu rušené prostredie zabezpečujúce všetkým riadne užívanie svojich práv /napr. v zmysle Všeobecného Záväzného Nariadenia mesta Nitra alebo Občianskeho zákonníka/. Pri opätovnom porušovaní môže prenajímateľ v zmysle článku č.II. bodu č. 3 ods. c. dať nájomcovi výpoveď. V písomných upozomeniach musí prenajímateľ uviesť konkrétne porušenia poriadku a pokoja, alebo poškodenie majetku.
7. Prevádzková doba areálu je od 7.00 do 19.00 hod.. Mimo tohto času je nájomca povinný uzamykať spoločný vchod do budovy a bránu do areálu. Nájomca si stanovuje prevádzkovú dobu od 7.00 do 19.00 hod.
8. Nájomca zabezpečí ochranu prenajatých priestorov ich uzamykaním, resp. pomocou bezpečnostného zariadenia. Nájomca si zabezpečí na svoje náklady poistenie vnútorných priestorov, vnútorného zariadenia, a všetkých vecí ním vnesených do prenajatých priestorov proti akejkoľvek škode. Prenajímateľ nezodpovedá za vzniknuté škody na majetku nájomcu s výnimkou škôd, ktoré vznikli zavinením alebo porušením povinností prenajímateľa.
9. Nájomca je zodpovedný za škody, ktoré spôsobí na majetku prenajímateľa on, jeho zamestnanci, alebo jeho zákazníci a hostia.
10. Nájomca nemá právo dať predmet nájmu, alebo jeho časť do užívania tretej osobe.
11. Nájomca môže umiestniť mimo interiéru prenajatých priestorov akékoľvek reklamy, logá, atď. len po písomnom súhlase prenajímateľa.
12. Nájomca má povinnosť strpieť a prenajímateľ má právo vstúpiť do prenajatých priestorov za účelom odstránenia hroziaceho nebezpečenstva alebo hroziacej škody prenajímateľovi. Taktiež prenajímateľ má právo v sprievode nájomcu vstúpiť do prenajatých priestorov za účelom kontroly technického stavu budovy a kontroly dodržiavania ustanovení tejto zmluvy.

13. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, obmedzujúceho nájomcu pri užívaní prenajatého priestoru. V prípade, že prenajímateľ bude chcieť vykonať opravy, rekonštrukcie, či prístavbu k objektu, je povinný informovať nájomcu minimálne 1 mesiac vopred o tom, že dôjde k obmedzeniu prístupu k prenajatým priestorom. V takom prípade dôjde k odpusteniu nájomného pomere za obdobie prerušenia prevádzky knižnice.
14. Nájomca je povinný po skončení doby nájmu protokolárne odovzdať ním prenajaté priestory riadne vypratane, vyčistené, s kľúčmi, a to do skončenia doby nájmu. Pokiaľ tak nevykoná, zaplatí nájomca zmluvnú pokutu za obsadenie priestorov a uloženia vecí nájomcu vo výške jednej pätnástiny mesačného nájomného za každý deň po uplynutí doby nájmu. Protokol bude obsahovať (stav priestorov, odpočty meračov, technické a revízne správy vyhradených technických zariadení).

Článok VI. Okolnosti vylučujúce zodpovednosť

1. Za okolností vylučujúce zodpovednosť sa považuje prekážka, ktorá nastala nezávisle od vôle povinnej strany a bráni splneniu povinností, keďže nie je možné rozumne predpokladať, že by povinná strana túto prekážku alebo jej následky odvrátila alebo prekonala, a ďalej, že by v čase vzniku záväzku túto prekážku predvídala.
2. Účinky vylučujúce zodpovednosť sú obmedzené len na dobu, počas ktorej trvá prekážka, s ktorou sú tieto účinky spojené.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú, že o vzniku a tiež o zániku takejto prekážky sa budú navzájom neodkladne informovať.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, alebo ju dopĺňať, len obojstranne podpísanými a odsúhlasenými dodatkami k tejto zmluve. Pokiaľ v zmluve nie je dohodnuté niečo iné, riadi sa zmluvný vzťah v plnom rozsahu ustanoveniami Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v platnom znení a zák. č. 116/1990 v platnom znení.
2. Obe zmluvné strany vyhlasujú, že obsah zmluvy je im jasný, určitý a zrozumiteľný, že údaje v zmluve uvedené sú pravdivé a zmluvu na znak prejavu svojej slobodnej vôle a súhlasu podpisujú.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami. Na účinnosť zmluvy je potrebné schválenie zmluvy Zastupiteľstvom NSK v zmysle bodu 2 článku V. Zásad hospodárenia s majetkom NSK, pretože zmluvy zakladajúce záväzky v hodnote nad 250.000 Sk podliehajú predchádzajúcemu schváleniu Zastupiteľstva NSK.
4. Zmluva bola vyhotovená v štyroch exemplároch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží dva exempláre.

V Nitre dňa 4. 3. 2005

MEDIA HAUS s.r.o.
 Fraňa Mojtu 18, 949 01 Nitra
 IČO: 36546120, DIČ: SK20153817
 3817
 sídlo Nitra,
 3083/N

Prenajímateľ



[Handwritten signature]

Nájomca

Neoddeliteľné prílohy zmluvy :

1. List vlastníctva prenajímateľa
2. Kopia katastrálnej mapy
3. Špecifikácia prenajímaných priestorov a situácia umiestnenia priestorov
4. Zriaďovacia listina nájomcu
5. Výpis z Obchodného registra prenajímateľa