

**ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH
PRIESTOROV 06/2019**
podľa zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení

Prenajímateľ : MEDIAHAUS, s.r.o.

Zastúpená: Mgr. Janka Schlarmannová – konateľ spoločnosti
Fraňa Mojtu 18
949 01 Nitra
mail: mediahaus.nitra@gmail.com
Tel.č.: 0915 578 940
IČO: 36 546 143
DIČ: 2020153817
IČ DPH: SK2020153817
Bankové spojenie: ČSOB č. účtu: 602 994 233/7500
IBAN: SK22 7500 0000 0006 0299 4233
Zapísaná v OR Okresného súdu Nitra, oddiel: Sro, Vložka číslo: 13083/N.
(ďalej len „prenajímateľ“)

Krajská knižnica Karola Kmeťka v Nitre	
Dodato:	7.6.2019
Číslo: 2019/90	Prí.:
Výberové: <i>bi</i>	Ref.: M2

a

Nájomca : Krajská knižnica Karola Kmeťka v Nitre

Zastúpená: Mgr. Monika Lobodášová – riaditeľka
Fraňa Mojtu 18
949 01 Nitra
mail: sekretariat@krajskakniznicanitra.sk
Tel. č.: 0376410150
IČO: 35 630 272
DIČ: 2020963791
IČ DPH: ----
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Č. účtu: SK72 8180 0000 0070 0031 0887
(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú zmluvu o nájme nebytového priestoru 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 parciel: 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 I.
2. Predmetom nájmu sú priestory v uvedenom objekte v rozsahu **46,22 m²** podlahovej plochy, nachádzajúce sa na prvom podzemnom podlaží, pozostávajúce z dvoch miestností **B105 – 24,35 m²** a **B106 – 21,87 m²**.
3. Priestory uvedené v bode 2) tohto článku prenajímateľ záväzne prenecháva nájomcovi do nájmu výlučne za účelom skladových priestorov. *sklad multiplihálov*
4. Nájomca v rozsahu tejto zmluvy sa detailne zoznámil s technickým stavom priestorov, ktoré preberá do užívania a zaväzuje sa ich užívať v súlade s dohodnutým účelom nájmu. V prípade, že nájomca bude prenajaté priestory využívať na iné účely, než sú uvedené v nájmovej zmluve, prenajímateľ je oprávnený od nájmovej zmluvy okamžite odstúpiť.

**Článok II.
Doba nájmu a skončenie nájmu**

1. Nájom sa dojednáva od **1. júna 2019** na dobu neurčitú.
2. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy skončí:
a) písomnou dohodou zmluvných strán,

b) uplynutím výpovednej lehoty, ako bola zaslaná písomná výpoveď tejto zmluvy.

Výpovedná lehota sú dva mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane,

c) zánikom predmetu nájmu a to ku dňu zániku,

d) zánikom právnickej osoby, a to ku dňu zániku právnickej osoby,

e) okamžite akýmkoľvek porušením ustanovení tejto zmluvy,

f) odstúpením od zmluvy, ak nájomca užíva nebytový priestor na iný účel ako je dohodnuté v zmluve,

g) odstúpením od zmluvy, ak nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom.

Článok III. Cena nájmu

1. Nájomné je zmluvnými stranami dohodnuté nasledovne: **50 EUR** za mesiac.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak sa nájomca stane platiteľom DPH, nájom podľa § 38 ods. 5 Zákona o DPH nebude oslobodený od dane, ale sa bude zdaňovať príslušnou sadzbou DPH platnou v čase a práva fakturovať nájomné, ktorá sa pripočíta k dohodnutej cene nájomného. Nájomca je povinný prenajímateľovi písomne oznámiť informáciu o skutočnosti, že sa stal platcom DPH a to bezodkladne po vzniku danej skutočnosti.
3. Nájomné za kalendárny mesiac, ktorého sa týka, je splatné do **15.-teho dňa daného mesiaca**. Nájomné sa považuje za uhradené pripísaním na bankový účet prenajímateľa.
4. Prenajímateľ je oprávnený aktuálnu výšku nájomného jednostranne zvýšiť o ročnú mieru inflácie, meranú indexom spotrebiteľských cien. Po oficiálnom oznámení miery inflácie v Slovenskej republike za predchádzajúci kalendárny rok, sa zvýšenie zrealizuje každoročne od 1.4. príslušného roka. Odvtedy počas nasledujúcich 12 mesiacov sa výška nájomného, ktorá bola platená v priebehu posledných 12 mesiacov zvýši o túto zistenú mieru inflácie. Po prvýkrát môže byť takto nájomné zvýšené jednostranne prenajímateľom k 01.04.2020. Nájomca s takto jednostranným zvýšeným nájomným súhlasí.
5. Všetky náklady a služby spojené s prevádzkou predmetu nájmu a podielu na spoločných priestoroch (najmä vodné, stočné, náklady na vykurovanie, elektrická energia, vývoz komunálneho odpadu, poplatky a daň z nehnuteľnosti, upratovanie a iné) (ďalej len „prevádzkové náklady“) hradí nájomca paušálnou sumou, ktorú prenajímateľ stanovil na základe odhadu z predchádzajúceho obdobia. Táto suma nezahŕňa náklady na strážnu službu, ktorá, pokiaľ bude v areáli budovy Mediahaus vykonávaná, bude vyúčtovaná samostatne.
6. V prípade, ak sú tieto prevádzkové náklady prenajímateľovi dodávateľsky faktúrované na celý objekt alebo časť objektu, platí nájomca prevádzkové náklady pomerne k tomu, akou mierou sa podieľa jeho prenajatý priestor na celkových prevádzkových nákladoch objektu alebo podľa nainštalovaných meračov. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude za tieto prevádzkové fixné paušálne náklady mesačne vystavovať nájomcovi faktúry vo výške **11,56 EUR** a príslušnú sadzbu DPH platná v čase práva a povinnosti fakturovať nájomné a nájomca je túto sumu povinný zaplatiť v lehote splatnosti. Platby za prevádzkové náklady sú splatné mesačne spolu s nájomným a to do 15.-teho dňa daného mesiaca, ktorého sa náklady týkajú. V prípade, ak uvedená suma nepokrýva skutočné náklady na prenajatý priestor, v prípade zvýšenia nákladov a služieb spojených s prevádzkou, resp. ak sa na danom trhu v Slovenskej republike ceny horeuvedených energií a poplatkov zvýšia, môže prenajímateľ doúčtovať nájomcovi rozdiel zaslaním vyúčtovacej faktúry za energie a služby v písomnej forme. Nájomca je povinný takto vyúčtované zvýšenie zaplatiť.
7. V prípade preukázateľnej zmeny cien energií a iných služieb spojených s nájmom fakturovaných prenajímateľovi poskytovateľom týchto energií alebo služieb, je prenajímateľ oprávnený upraviť mesačnú náhradu o alikvótnu sumu zodpovedajúcu zvýšeniu cien.
8. Nájomné a náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu platí nájomca na základe faktúry. Ak neobdrží nájomca faktúru od prenajímateľa, je povinný zaplatiť tak v zmysle tejto zmluvy.
9. V prípade omeškania s platením nájomného a platieb za náklady a služby spojené s predmetom nájmu uhradí nájomca úroky z omeškania vo výške 0,05 % zo sumy, s ktorou je nájomca v omeškaní za každý deň omeškania.

Článok IV. Vzájomné práva a povinnosti

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmetné priestory v užívania schopnom stave po zaplatení prvej splátky nájomného.
2. Nájomca je oprávnený vymeniť zámok na prenajatých priestoroch a je povinný odovzdať konateľovi Mediahausu rezervný kľúč v zapečatenej obálke s vyznačením mena, resp. názvu firmy, pre prípad nevyhnutného zásahu.
3. Nájomca je povinný zabezpečiť si v zmysle legislatívy bezpečnostné a protipožiarne smernice pre prenajatú prevádzku a oboznámiť sa s bezpečnostnými a evakuačnými plánmi, platnými pre objekt, ale aj s protipožiarными smernicami, ktoré vypracováva poverená osoba (požiarne bezpečnostný technik) pre prenajímateľa. Nájomca má právo písomne požiadať o nahliadnutie do dokumentácie a prenajímateľ je povinný umožniť mu nahliadnutie, a to v prítomnosti prenajímateľa, alebo poverenej osoby. Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi alebo bezpečnostnému technikovi prenajímateľa príslušnú bezpečnostnú dokumentáciu, ak o to prenajímateľ alebo bezpečnostný technik prenajímateľa požiada. Hasiace prístroje si nájomca zabezpečuje a robí revíziu hasiacich prístrojov na vlastné náklady. Nájomca, jeho zamestnanci a ďalšie osoby v objekte súvisiace s činnosťou nájomcu sú povinní rešpektovať bezpečnostné usmernenia a smernice poverenej osoby Mediahausu (požiarneho bezpečnostného technika). Nájomca je povinný neodkladne a v záujme bezpečnosti plniť pokyny poverenej osoby. V prípade, ak nájomca neodstráni zdokumentované nedostatky (napr. uvoľnenie nájomcom zaprataného únikového východu, odstránenie skládky kartónov a iné), bude každá ďalšia kontrola, ktorá bude nasledovať po prvej bežnej kontrole, vyfakturovaná nájomcovi vo výške 50€. Nájomca alebo ním poverená osoba pri vytváraní vlastných firemných bezpečnostných smerníc berie do úvahy bezpečnostné smernice a evakuačné plány objektu. Nájomca poučí svojich zamestnancov a klientov s protipožiarными a bezpečnostnými predpismi, že v priestoroch objektu Mediahaus je zákaz fajčenia.
4. 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 požiarne ochranu (§ 6 ods. 2 zák. 314/2001 Zz.), elektrickú inštaláciu, vodoinštaláciu, plynoinštaláciu, elektrické spotrebiče, telekomunikačné siete a podobne. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť plnenie úloh bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci podľa Zák. č. 124/2006 Z. z. a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Nájomca je povinný zabezpečiť si všetky administratívne povolenia potrebné na prevádzku.
5. Nájomca je zodpovedný za bezpečnosť prevádzky v prenajatých priestoroch v zmysle platných právnych predpisov.
6. 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.
7. Drobné opravy a údržbu do hodnoty 170 EUR si sám zabezpečuje na vlastné náklady. Akékoľvek rozsiahlejšie úpravy, opravy a doplnky stavebnej a technologickej časti prenajatých priestorov, môže nájomca uskutočniť len po písomnej dohode s prenajímateľom. Toto sa nevzťahuje na prípady, kedy bude nutné z dôvodu havárie, ochrany objektu alebo zdravia pracovníkov okamžite bez otáľania vykonať nevyhnutné opatrenia na zamedzenie materiálnych škôd alebo zdravia osôb nachádzajúcich sa v prenajatých priestoroch.
8. 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).
9. Prevádzková doba areálu je v pracovnom čase 8.00 – 18 hod. v čase pracovného voľna 8.00 – 13.00 hod. Mimo tohto času je nájomca povinný uzamykať spoločný vchod do budovy a bránu do areálu.
10. Nájomca je zodpovedný za škody, ktoré spôsobí na majetku prenajímateľa on, jeho pracovníci, alebo

jeho zákazníci a hostia.

11. Nájomca zabezpečí ochranu prenajatých priestorov ich uzamykaním, resp. pomocou bezpečnostného zariadenia. Nájomca si zabezpečí na svoje náklady poistenie prevádzky, vnútorného zariadenia, a všetkých vecí ním vnesených do prenajatých priestorov proti akejkoľvek škode. Prenajíateľ nezodpovedá za vzniknuté škody na majetku nájomcu.
12. Nájomca je povinný uzatvoriť poistnú zmluvu o náhrade škody pri škodách vzniknutých jeho prevádzkou v prenajatých a spoločných priestoroch prenajíateľovi, prípadne iným osobám.
13. Nájomca nemá právo dať predmet nájmu, alebo jeho časť do užívania tretej osobe.
14. Nájomca môže umiestniť mimo interiéru prenajatých priestorov a na okná vo svojich prenajatých priestoroch akékoľvek reklamy, logá, atď. len po písomnom súhlase prenajíateľa. Pokiaľ umiestni bez písomného súhlasu, zaplatí pokutu 350 EUR a náklady spojené s odstránením reklamy.
15. Nájomca má povinnosť strpieť a prenajíateľ má právo v sprievode nájomcu vstúpiť do prenajatých priestorov za účelom kontroly technického stavu budovy a kontroly dodržiavania ustanovení tejto zmluvy. Taktiež prenajíateľ má právo vstúpiť do prenajatých priestorov za účelom odstránenia hroziaceho nebezpečenstva alebo hroziacej škody prenajíateľovi.
16. Prenajíateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, obmedzujúce nájomcu pri užívaní prenajatého priestoru. V prípade, že prenajíateľ bude chcieť vykonať opravy, rekonštrukcie, či prístavbu k objektu, je povinný o tom informovať nájomcu minimálne 1 mesiac vopred o tom, že dôjde k obmedzeniu prístupu k prenajatým priestorom.
17. Prenajíateľ je povinný vrátiť nájomcovi už zaplatenú alikvotnú časť prenájmu za obdobie, po ktoré nebude môcť nájomca priestory užívať zo zavinenia prenajíateľa.
18. Nájomca je povinný po skončení doby nájmu odovzdať ním prenajaté priestory riadne vypratane, vyčistené, s kľúčmi, a to do skončenia doby nájmu v stave, v akom ich prevzal, resp. do akého boli upravené so súhlasom prenajíateľa, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Pokiaľ tak nevykoná, je prenajíateľ oprávnený:
 - vypnúť prívod elektrickej energie
 - otvoriť násilím dvere do priestorov nájomcu a vyťahovať z tých priestorov veci nájomcu na dvor prenajíateľa a na riziko nájomcu. Pokiaľ ich odtiaľ nájomca do 5 dní neodvezie, má právo prenajíateľ ponechať si ich, predať ich, alebo inak s nimi naložiť. Všetky tieto úkony prenajíateľ vykoná na náklady nájomcu. Okrem toho zaplatí nájomca zmluvnú pokutu vo výške jednej pätnástiny mesačného nájomného za každý deň obsadenia priestorov a uloženia vecí nájomcu, po uplynutí doby nájmu.
19. Nehnutelný majetok zabudovaný nájomcom do prenajatých priestorov, nachádzajúci sa v prenajatých priestoroch po zániknutí nájomného pomeru, sa stáva majetkom prenajíateľa. Všetky investície uskutočnené nájomcom na predmete nájmu, prechádzajú v prípade ukončenia nájomného vzťahu za cenu 1 EUR (slovom: jedno euro) na prenajíateľa. Nájomca nevznesie žiadne nároky na odškodné, ani na náhradu škody. To všetko preto, lebo výška nájomného zohľadňovala tieto investície, ktoré musel nájomca zrealizovať.
20. Nájomca sa zaväzuje písomne ohlásiť prenajíateľovi každú zmenu adresy na doručovanie písomností. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosti týkajúce sa nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy, doručené poštou sa pokladajú za doručené priamo do jeho vlastných rúk, i keď táto zásielka bude prenajíateľovi vrátená ako zásielka nájomcom neprevzatá, alebo s označením „adresát neznámy“.

Článok V. Okolnosti vylučujúce zodpovednosť

1. Za okolnosti vylučujúce zodpovednosť sa považuje prekážka, ktorá nastala nezávisle od vôle povinnej strany a bráni splneniu povinnosti, 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.

- Účinky vylučujúce zodpovednosť sú obmedzené len na dobu, počas ktorej trvá prekážka, s ktorou sú tieto účinky spojené.
- Zmluvné strany sa zaväzujú, že o vzniku a tiež o zániku takejto prekážky sa budú navzájom neodkladne informovať.

Článok VI. Záverečné ustanovenia

- Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, alebo ju dopĺňať, len obojstranne podpísanými, odsúhlasenými a očíslovanými dodatkami k tejto zmluve. Pokiaľ v zmluve nie je dohodnuté niečo iné, riadi sa zmluvný vzťah v plnom rozsahu ustanoveniami zák. č. 116/1990 v platnom znení.
- 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.
- Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami.
- Zmluva bola vyhotovená v štyroch (4) exemplároch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží dva (2) exempláre.

V Nitre dňa 31. mája 2019

MEDIA HAUS s.r.o.
Fraňa Mojtu 18, 949 01 Nitra
IČO: 36546143 DIČ: 2020153817
IČ DPH: SK 2020153817
Zapísaná v O.R. na Okr. súde Nitra
odd.: Sro. vlož. N/1994

.....
Prenajímateľ

Krajská knižnica
Karola Kmetka v Nitre ①
Fraňa Mojtu 18, 950 51 NITRA
IČO: 356 302 72, DIČ: 2020963791

.....
Nájomca

ZÁKLADNÁ FINANČNÁ KONTROLA

vykonaná v zmysle §7 zákona NR SR č. 357/2015 Z.z.

~~a) Vo finančnej operácii alebo jej časti je - nie je možné pokračovať~~

b) Finančnú operáciu alebo jej časť je - nie je možné vykonať

Meno a priezvisko zamestnanca: Ing. Adriana Šutková

Dátum: 31. 5. 2019

Podpis: [podpis]

~~a) Vo finančnej operácii alebo jej časti je - nie je možné pokračovať~~

b) Finančnú operáciu alebo jej časť je - nie je možné vykonať

Meno a priezvisko vedúceho zamestnanca: Mgr. Monika Lobodášová

Dátum: 31. 5. 2019

Podpis: [podpis]