

Zmluva 23/2002/479 o prenájme nebytového priestoru
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

Článok I.
Zmluvné strany

Prenajíateľ: **Mesto Púchov,**
Štefánikova 821/21, 020 18 Púchov
IČO: 317 748
V mene ktorého koná: JUDr. Katarína Heneková, primátorka mesta
Bankové spojenie: Tatra banka a.s
Č.úctu: IBAN SK23
(ďalej ako prenájomca)

na základe mandátnej zmluvy zastúpené správcom
Púchov servis, s.r.o.
IČO: 44040610
Sídlo: Sedlišťská 1446/7, 020 01 Púchov
Zastúpené: Michal Kočner, konateľ
(ďalej len správca)

a

Nájomca: **Púchovská kultúra, s.r.o.**
Hoeningovo námestie č. 2002, 020 01 Púchov
IČO: 50 648 616
IČ DPH: SK2120420610
V mene spoločnosti koná: Eva Masláková, konateľ
Zapísaná v Okresný súd v Trenčíne, Oddiel: Sro, Vložka č: 34134/R
(ďalej aj ako nájomca)

(spoločne ďalej len „Zmluvné strany“)

Článok II.
Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je vlastníkom nehnuteľnosti v katastrálnom území Púchov, evidovaných ako
 - 1.1. nebytový priestor vchod č.5, 1.poschodie o rozlohe 1041m², v objekte KVC č.s.2002 na Hoeningovom námestí na KNC 1345/12, k.ú. Púchov, LV 4446, (priestory pre kultúrnu činnosť-divadlo-balkóny, foyer, kancelárie Púchovskej kultúry s.r.o., tanečná sála, výstavné priestory), v informačnom systéme správcu evidované pod VS: 200201001
 - 1.2. nebytový priestor vchod č.5, -1.poschodie – suterén o rozlohe 553m² v objekte KVC č.s.2002 na Hoeningovom námestí na KNC 1345/12, k.ú. Púchov, LV 4446, (kino) v informačnom systéme správcu evidované pod VS: 200201900
 - 1.3. nebytový priestor vchod č.5, prízemie o rozlohe 1135m², v objekte KVC č.s.2002 na Hoeningovom námestí na KNC 1345/12, k.ú. Púchov, LV 4446, (priestory pre kultúrnu činnosť-divadlo, šatne, foyer), v informačnom systéme správcu evidované pod VS: 200201201

- 1.4. nebytový priestor č.1, vchod č.5, prízemie o rozlohe 30m² v objekte KVC č.s.2002 na Hoeningovom námestí na KNC 1345/12, k.ú. Púchov, LV 4446, (kancelária reklamného oddelenia), v informačnom systéme správcu evidované pod VS: 200200201
- 1.5. nebytový priestor č.2, vchod č.5, prízemie o rozlohe 55m², v objekte KVC č.s.2002 na Hoeningovom námestí na KNC 1345/12, k.ú. Púchov, LV 4446, (kancelária pre kurzovú činnosť), v informačnom systéme správcu evidované pod VS: 200200101(ďalej aj „predmet nájmu“)
2. S právom užívať nebytové priestory 1.1 až 1.5 je spojené aj právo užívať spoločné časti a spoločné zariadenia stavby – KVC č.s. 2002. Súčasťou nebytového priestoru 1.2 (kino) je technologické vybavenie kina, technické zariadenie projektu digitalizácie kina podľa štandardu DCI (podľa zoznamu – Príloha č. 1, ktorý tvorí súčasť tejto zmluvy).
3. Prenajímateľ za nižšie uvedených podmienok prenajíma nájomcovi predmet nájmu spolu s jeho vnútorným vybavením (Príloha č. 1).

Článok III.

Účel a doba nájmu, výpovedná lehota

1. Prenajímateľ prenajíma predmet nájmu definovaného v čl. II. nájomcovi za účelom plnenia kultúrnych, vzdelávacích, spoločenských aktivít. Zmluva o nájme sa uzatvára v zmysle § 3 zákona č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov na dobu **určitú, od 01.06.2023 do 31.05.2030.**
2. S uzatvorením tejto Zmluvy vyjadrilo súhlas Mestské zastupiteľstvo Mesta Púchov v uznesení č. **MsZ č. 70/2023 a uznesením MsZ č. 71/2023**, ktoré boli prijaté na zasadnutí MsZ konanom **dňa 27.04.2023** , pričom nájom bol schválený ako prípad hodný osobitého zreteľa podľa § 9a, ods. 9, písm. c) zákona č. 138/1991 Zb., o majetku obcí v platnom znení.

Článok IV.

Úhrada za nájom a služby spojené s nájmom

1. Výška nájomného je stanovená vo výške 1 200,- €/1 rok v zmysle čl.12 ods 19 písm. f) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Púchov v platnom znení.
2. Nájomca sa zaväzuje okrem nájomného uhrádzať náklady spojené s užívaním nehnuteľnosti za poskytované služby. Predpis úhrad za nájom a preddavky za služby:

VS: 200201201			EUR/rok	EUR/mes
2.1.	Nájomné		1 200,00 €	100,00 €
2.2.	Preddavky za služby:			
		TÚV – teplo na ohrev+SV na ohrev	450,00 €	37,50 €
		Teplo	8 798,52 €	733,21 €
		Studená voda	720,00 €	60,00 €
		Vzduchotechnika KVC	1 061,04 €	88,42 €
		Servis el. zariadení	498,96 €	41,58 €
		PRVN	12,00 €	1,00 €
		El.energia - výťahy	138,00 €	11,50 €
		El.energia	2 981 €	248,40 €
		Požiarna ochrana KVC	360 €	30 €
Spolu preddavky za služby:			15 019,32 €	1 251,61 €
Spolu 2.1. a 2.2. (nájom a služby)			16 219,32 €	1 351,61 €

VS: 200201001				EUR/rok	EUR/mes
2.1.	Nájomné			0,00 €	0,00 €
2.2.	Preddavky za služby:				
		Teplo		6 448,92 €	537,41 €
		PRVN		12,00 €	1,00 €
		El.energia		2 729,52 €	227,46 €
Spolu preddavky za služby:				9 190,44 €	765,87 €
Spolu 2.1. a 2.2. (nájom a služby)				9 190,44 €	765,87 €

VS: 200201900				EUR/rok	EUR/mes
2.1.	Nájomné			0,00 €	0,00 €
2.2.	Preddavky za služby:				
		Teplo		3 425,88 €	285,49 €
		PRVN		12,00 €	1,00 €
		El.energia		1 449,96 €	120,83 €
Spolu preddavky za služby:				4 887,84 €	407,32 €
Spolu 2.1. a 2.2. (nájom a služby)				4 887,84 €	407,32 €

VS: 200200201				EUR/rok	EUR/mes
2.1.	Nájomné			0,00 €	0,00 €
2.2.	Preddavky za služby:				
		Teplo		185,88 €	15,49 €
		PRVN		12,00 €	1,00 €
		El.energia		78,72 €	6,56 €
Spolu preddavky za služby:				276,60 €	23,05 €
Spolu 2.1. a 2.2. (nájom a služby)				276,60 €	23,05 €

VS: 200200101				EUR/rok	EUR/mes
2.1.	Nájomné			0,00 €	0,00 €
2.2.	Preddavky za služby:				
		Teplo		340,80 €	28,40 €
		PRVN		12,00 €	1,00 €
		El.energia		144,24 €	12,02 €
Spolu preddavky za služby:				497,04 €	41,42 €
Spolu 2.1. a 2.2. (nájom a služby)				497,04 €	41,42 €

- Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnuté nájomné a náklady za služby (preddavky) spojené s nájomom mesačne, vždy najneskôr do 25-teho dňa predchádzajúceho mesiaca, na číslo účtu vedeného v Tatra banka, a. s., **IBAN: SK 23 1100** s **variabilným symbolom 200201201, 200201001, 200201900, 200200201 a 200200101**. Platby podľa tejto zmluvy sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa.
- Prenajímateľ si vyhradzuje právo nielen po ročnom vyúčtovaní, ale aj počas kalendárneho roka prehodnotiť dohodnutú výšku zálohových platieb (preddavky) za služby, z dôvodov ich výrazného nárastu mesačnej spotreby o viac ako 20% oproti naposledy stanovenej výške zálohy. V tomto prípade, je prenajímateľ oprávnený upraviť/navýšiť preddavky na tieto služby, čo berie nájomca bez výhrad na vedomie. V prípade, že nájomca s takto zmenenou cenou za

poskytované služby nebude súhlasiť, je prenajímateľ oprávnený z tohto dôvodu zmluvu vypovedať v jednomesačnej výpovednej lehote za podmienok bližšie uvedených v článku VII. tejto zmluvy.

5. Preddavky na úhradu za služby poskytované s užívaním nebytových priestorov sú predmetom ročného vyúčtovania podľa skutočných nákladov. Prenajímateľ je povinný vyúčtovať ich najneskôr do 31. mája nasledujúceho roku za rok predchádzajúci. Nedoplatok z vyúčtovania preddavkov na služby je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi v lehote do 15-ich dní od doručenia vyúčtovania. V rovnakej lehote je povinný prenajímateľ vrátiť vyúčtovaný preplatok nájomcovi.
6. Nájomca dáva svoj súhlas prenajímateľovi vo vyúčtovaní skutočnej výšky nákladov a celkových zaplatených záloh za jednotlivé plnenia za príslušný kalendárny rok, zaúčtovať platby príslušného kalendárneho roka na prípadný nedoplatok z ročného vyúčtovania predchádzajúceho kalendárneho roka.
7. Majetok Mesta je možné zákonne prenechať do užívania len v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Púchov, vydaných Mestom Púchov na základe Uznesenia MsZ Púchov č. 36/2018.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane s akoukoľvek platbou podľa tejto zmluvy do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05% zo splatnej dlžnej sumy za každý deň omeškania. Povinnosť nájomcu platiť zákonné úroky z omeškania tým nie je dotknutá.
9. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že náklady na stráženie objektu a poistenie zariadenia nie sú zahrnuté v zálohových mesačných preddavkoch za služby a nebudú predmetom ročného vyúčtovania a tieto bude znášať nájomca a uhrádzať ich priamo dodávateľom týchto služieb. Uvedené sa týka priestorov pod VS 200201201, 200201001, 200201900, 200200201 a 200200101.

Článok V.

Obsah zmluvy

1. Nájomca prehlasuje, že mu je známy súčasný stav predmetu nájmu a v takomto stave ho preberá do svojho nájmu.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať
 - umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s nájmom
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov a vykonať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s účelom a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve.
3. Nájomca sa zaväzuje:
 - užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby a takým spôsobom, aby svojou činnosťou nerušil ostatných nájomníkov
 - bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla
 - znášať obmedzenie v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv

- prevziať zodpovednosť v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie
 - plniť všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických a protipožiarnych predpisov
 - nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa
 - udržiavať čistotu v prenajatých a v príslušných priestoroch
4. Nájomca je oprávnený dať nehnuteľnosť, alebo jeho časť do podnájmu na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa .

Článok VII.

Ukončenie nájmu a odstúpenie od zmluvy

1. Nájom sa končí uplynutím doby uvedenej v Článku III. Zmluvy, ak bola Zmluva uzatvorená na dobu určitú.
2. Pred uplynutím dojednanej doby sa nájom môže skončiť písomnou dohodou zmluvných strán, písomnou výpoveďou alebo odstúpením od zmluvy.
3. Nájom končí :
 - uplynutím doby nájmu,
 - uplynutím výpovednej lehoty,
 - dohodou zmluvných strán,
 - dňom doručenia písomného odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane
4. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy ak:
 - nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
 - nájomca o viac ako 30 dní mešká s platením úhrad za nájom alebo za služby spojené s užívaním nebytových priestorov,
 - dôjde k inému závažnému porušeniu zmluvy
 Nájomca môže odstúpiť od zmluvy ak:
 - prenajímateľ neodovzdá predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie,
 - ak nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú priestory prenajal,
 - ak sa prenajaté priestory stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilé na zmluvne dohodnuté užívanie,
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade predčasného ukončenia nájomného vzťahu má prenajímateľ právo na úhradu dojednaného nájomného za obdobie trvania výpovednej lehoty a úhradu nákladov spojených za jednotlivé služby, poskytovanie ktorých bolo spojené s užívaným predmetu nájmu.
6. Prenajímateľ je oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu o nájme z dôvodov uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov. Výpoveďou môžu zmluvné strany ukončiť nájom podľa § 9 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, pričom sa dohodli, že výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
7. Pri ukončení zmluvného vzťahu podľa tejto zmluvy vzájomnou dohodou strán, musí byť dohoda vyhotovená v písomnej forme a podpísaná oboma zmluvnými stranami.
8. Možnosť odstúpenia od zmluvy niektorou zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto článkom dotknutá.

9. Nájomca je povinný starať sa, aby nedošlo k poškodeniu prenajatého nebytového priestoru. Za škodu, ktorá by mala za následok poškodenie budovy, v ktorej sa nachádza nebytový priestor daný do nájmu, spôsobenú úmyselne alebo zanedbaním povinností nájomcu, resp. tretích osôb, ktorým nájomca umožnil vstup do prenajatých nebytových priestorov, nesie v plnej výške zodpovednosť nájomca.
10. Po skončení nájmu je nájomca povinný prenajatý priestor uviesť do užívania – schopného stavu a v takomto ho odovzdať prenajímateľovi, resp. dať do pôvodného stavu.

Článok VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Ostatné práva a povinnosti, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia podľa Občianskeho zákonníka a Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
2. Táto zmluva nadobudne platnosť podpisom všetkých zmluvných strán a účinnosť zverejnením v zmysle zákona o slobodnom prístupe k informáciám.
3. Zmeny a dodatky k tejto zmluve, na ktorých sa obidve zmluvné strany dohodli možno vykonať len v písomnej forme očíslovanými dodatkami.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým dohodou.
5. Táto zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán dostane po 1 rovnopise.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, obsahu porozumeli, zhoduje sa s ich slobodnou vôľou, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne a slobodne prejavili a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
7. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po zverejnení na webovej stránke mesta Púchov.
8. Zmluva bola zverejnená dňa 05.06.2023

Príloha č. 1 Zoznam hmotného majetku, zariadenia a vybavenia

V Púchove, dňa 31.05.2023

_____-podpísaná-_____

Prenajímateľ

Michal Kočner, konateľ

Púchov servis, s.r.o.

splnomocnený zastupovať vlastníka

na základe mandátnej zmluvy

_____-podpísaná-_____

Nájomca

Púchovská kultúra, s.r.o.

Masláková Eva, konateľ