

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: Mestské kultúrne stredisko v Sabinove
so sídlom: Janka Borodáča 18, 083 01 Sabinov
štatutárny orgán: Mgr. Jozef Váhovský, riaditeľ MsKS
IČO: 00149683
DIČ: 2020711308
bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a. s.
IBAN: SK81 0200 0000 0000 1163 2572

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: imm, s.r.o
so sídlom: Igram 167, 900 84 Igram
štatutárny orgán: Ing. Michal Eliáš, konateľ
IČO: 44221053
DIČ: 2022661883
IČ DPH: SK2022661883
bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
IBAN: SK97 1100 0000 0029 4501 7310
zapísaný v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro,
vložka č. 53790/B

(ďalej spoločne aj „zmluvné strany“)

uzatvárajú túto nájomnú zmluvu (ďalej len „zmluva“)

II. Predmet zmluvy

Predmetom zmluvy je dočasné užívanie nebytových priestorov v objekte Mestského kultúrneho strediska v Sabinove (Ul. J. Borodáča 18, 083 01 Sabinov; ďalej len „MsKS“) o výmere **40 m²** za účelom prevádzkovania obchodnej činnosti.

III. Účel nájmu

Nájomca bude prenajaté nebytové priestory užívať výhradne pre účely: **obchodná činnosť – technické služby súvisiace s produkciou filmov alebo videozáznamom (zvuk, strih, dabing, titulkovanie, špeciálne efekty, kolorovanie).**

IV. Doba nájmu

1. **Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.07.2023 do 30.06. 2024.**
2. Nájom zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu,
 - b) dohodou zmluvných strán,
 - c) výpoveďou z dôvodov uvedených v § 9 zák. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov o nájme a podnájme nebytových priestorov; výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.
3. Po ukončení nájmu je nájomca povinný bez vyzvania odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, prípadne aj na investície vynaložené do predmetu nájmu počas trvania nájmu nájomcom alebo prenajímateľom. Nájomca je povinný splniť svoju povinnosť podľa tohto bodu zmluvy bez zbytočného odkladu po ukončení nájmu, najneskôr však v lehote 3 dní odo dňa ukončenia nájmu; inak je prenajímateľ oprávnený od nájomcu požadovať zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 10 € za každý deň omeškania so splnením tejto povinnosti.

V. Nájomné a úhrada nákladov spojených s užívaním priestorov

1. Výška nájomného je stanovená na základe výsledkov priameho zámeru prenájmu majetku mesta zverenieho do správy MsKS zverejneného na internetovej stránke prenajímateľa.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné podľa výsledku súťaže nasledovne: **50,00 €/m²/rok, t. j. 2000 € /rok za celý predmet nájmu.**
3. Nájomné sa nájomca zaväzuje platiť mesačne vopred vždy na základe faktúry, ktorú prenajímateľ vystaví do 15. dňa v príslušnom mesiaci vo výške jednej dvanástiny ročného nájomného (166,66 €). Lehota splatnosti faktúry bude aspoň 15 dní odo dňa jej vystavenia.
4. V prípade legislatívnych zmien /prijatie nových či zmena existujúcich záväzných právnych predpisov, uznesení MsZ, VZN mesta Sabinov a pod./ si prenajímateľ vyhradzuje právo primerane upraviť výšku nájomného súčinnosťou odo dňa nadobudnutia účinnosti príslušného právneho predpisu, na základe ktorého dôjde k úprave nájomného a nájomca sa zaväzuje takto upravené nájomné platiť. Takto upravenú výšku nájomného prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi.
5. V cene nájmu nie je započítaná dodávka elektrickej energie, odvoz odpadu, upratovanie, telefón, poistenie majetku. Tieto služby si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
6. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi uhrádzať nasledovné služby spojené s užívaním nebytových priestorov:
 - a) náklady na elektrickú energiu: mesačne podľa skutočného odberu meraného podružným elektromerom,
 - b) vodné, stočné: mesačne paušálne
7. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné a úhrady za služby bezhotovostným bankovým prevodom na účet prenajímateľa. Za deň zaplatenia nájomného alebo úhrady sa považuje deň, v ktorom boli finančné prostriedky pripísané na účet prenajímateľa. Pri nedodržaní termínu je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania nájomného alebo úhrady.

VI. Podmienky nájmu

1. Nájomca sa oboznámil so stavom predmetu nájmu a technickým vybavením a tento podpisom tejto zmluvy bez pripomienok preberá.
2. Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa kontrolu zmluvných povinností a účelu nájmu.
3. Stavebné úpravy a zásadné zmeny nebytových priestorov môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a príslušného stavebného úradu; **v prípade porušenia tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 300 € za každý jednotlivý prípad.**
4. Nájomca je povinný znášať na vlastné náklady opravy a údržbu účelovej povahy a drobné opravy v prenajatých priestoroch. V prípade, že o tieto služby požiada prenajímateľa, je povinný uhradiť náklady prevedených prác.
5. Nájomca nie je oprávnený požadovať od prenajímateľa akúkoľvek náhradu alebo odplatu za akékoľvek investície, ktorými zhodnotil predmet nájmu alebo ho udržal v stave spôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú vopred písomne inak.
6. Poruchy a škody na objekte spôsobené nájomcom nesprávnou obsluhou alebo neodborným zásahom v plnom rozsahu hradí nájomca.
7. **Prenajaté priestory nemôže nájomca prenechať ku užívaniu inej osobe a ani ju využívať na iný účel bez súhlasu prenajímateľa; v prípade porušenia tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 500 € za každý jednotlivý prípad.**
8. Nájomca neodkladne písomne nahlási vznik poistnej udalosti týkajúcej sa veci z predmetnej zmluvy, najneskôr do jedného pracovného dňa po vzniku poistnej udalosti, inak znáša v plnom rozsahu prípadnú škodu z nesplnenia tejto povinnosti.
9. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za požiaru ochranu prenajatého priestoru v zmysle zák. č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
10. Nájomca je povinný rešpektovať zákaz fajčenia v spoločných priestoroch MsKS, **v prípade porušenia tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 100 € za každý jednotlivý prípad.**
11. Nájomca zabezpečí na vlastné náklady ochranu prenajatých priestorov a majetku svojho i tretích osôb, ak sa nachádzajú v prenajatých priestoroch, aby tovar a hnutelné veci boli primerane chránené pred vznikom požiarov a ďalších poistných udalostí, z ktorých by mohli vzniknúť škody aj na majetku prenajímateľa. Nájomca je na vlastné náklady povinný v celom rozsahu zabezpečiť na predmete nájmu dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarmi, na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, na úseku odpadového hospodárstva a na úseku ochrany životného prostredia.
12. Prenajímateľ sa zaväzuje rešpektovať prioritu nájomcom poskytovaných služieb pri všetkých podujatiach v MsKS za predpokladu rešpektovania a dodržiavania príslušných právnych predpisov, uznesení Mestského zastupiteľstva v Sabinove, VZN mesta Sabinov, resp. pokynov prenajímateľa.

13. Nájomca je zodpovedný za udržiavanie poriadku a čistoty na predmete nájmu a v jeho blízkosti. Nájomca je povinný zmluvne si zabezpečiť odvoz odpadu oprávnenou osobou prevádzajúcou vývoz odpadu v meste.
14. V prípade nevyhnutných opráv a revízií elektrozariadení, ako aj plynových zariadení je prenajímateľ oprávnený zastaviť dodávku elektrickej energie, vody a plynu do prenajímaných priestorov.

VII.

Osobitné ustanovenia

1. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škodu, ktorá bude nájomcovi spôsobená na veciach vnesených nájomcom na predmet nájmu. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za akúkoľvek škodu alebo iné znehodnotenie, ktoré bude spôsobené na predmete nájmu.
2. Dojednania o zmluvných pokutách v tejto zmluve sa nedotýkajú nároku oprávnenej zmluvnej strany požadovať náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti zabezpečenej zmluvnou pokutou, a to v celom rozsahu. Zaplatenie zmluvnej pokuty nezavahuje porušujúcu zmluvnú stranu povinnosti dodatočne riadne splniť zmluvnou pokutou zabezpečenú povinnosť.
3. Pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené inak, všetky oznámenia alebo iná komunikácia podľa alebo v súvislosti s touto zmluvou (ďalej len „oznámenie“) musí byť vyhotovená písomne a doručovaná druhej zmluvnej strane prostredníctvom univerzálneho poštového doručovateľa, elektronickou poštou, alebo osobne na korešpondenčné údaje zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Za deň alebo čas doručenia oznámenia sa považuje:
 - a) ak sa doručuje prostredníctvom univerzálneho poštového doručovateľa, deň prevzatia zásielky obsahujúcej oznámenie prijímajúcou zmluvnou stranou. Oznámenie sa považuje za doručené prijímajúcej zmluvnej strane aj okamihom vrátenia zásielky odosielajúcej zmluvnej strane z dôvodu „adresát neznámy“, „zásielka neprevzatá v odbernej lehote“, „adresát nezastihnutý“, „adresát požiadal o doposielanie“, alebo z akéhokoľvek iného dôvodu,
 - b) ak sa doručuje elektronickou poštou, deň alebo čas, kedy bolo odosielajúcej zmluvnej strane doručené elektronické potvrdenie o doručení, resp. prečítaní e-mailovej správy obsahujúcej oznámenie prijímajúcou zmluvnou stranou,
 - c) ak sa doručuje osobne, deň alebo čas prijatia oznámenia prijímajúcou zmluvnou stranou,
4. Nájomca je povinný písomne oznamovať prenajímateľovi každú zmenu jeho korešpondenčných alebo identifikačných údajov v lehote 5 pracovných dní odo dňa, kedy nastala zmena niektorého z týchto údajov, pričom v prípade porušenia tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 100 €. V prípade, že si nájomca povinnosť podľa tohto bodu zmluvy nesplní, alebo sa dostane do omeškania s jej splnením v čase, kedy mu prenajímateľ zašle oznámenie, nájomca v celom rozsahu zodpovedá za to, že sa neoboznámil s obsahom oznámenia odosielaného prenajímateľom a za to, že nastali účinky náhradného doručenia podľa tejto zmluvy, resp. za iný škodlivý následok, ktorý nastal na strane prenajímateľa alebo nájomcu v súvislosti s porušením tejto povinnosti nájomcu. V lehote piatich pracovných dní odo dňa, kedy nastala táto skutočnosť, je tiež nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi zrušenie nájmu bez likvidácie spolu s oznámením, na ktorý subjekt prechádzajú práva a záväzky nájomcu zo zmluvy.
5. Nájomca nie je oprávnený započítavať svoje pohľadávky voči pohľadávkam prenajímateľa bez jeho písomného súhlasu.
6. Nájomca je oprávnený postúpiť pohľadávky a iné práva vyplývajúce z tejto zmluvy voči

prenajímateľovi len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.

VIII.

Všeobecné a záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany za dohodli, že v prípade, ak by sa kedykoľvek v budúcnosti zistilo, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné alebo nevykonateľné, platnosť a vykonateľnosť ostatných ustanovení zmluvy tým nebude dotknutá. Zmluvné strany sa zaväzujú formou dodatku k tejto zmluve nahradiť takto neplatné alebo nevykonateľné ustanovenie zmluvy iným ustanovením, ktoré bude svojou povahou najbližšie povahe neplatnému alebo nevykonateľnému ustanoveniu, a to s prihliadnutím na vôľu oboch zmluvných strán obsiahnutú v tejto zmluve.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami. Zväzkové vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.
3. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden rovnopis dostane nájomca a jeden rovnopis dostane prenajímateľ.
4. Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto zmluve sú platné len v písomnej forme po ich predchádzajúcom schválení zmluvnými stranami.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si text zmluvy pozorne prečítali, jeho obsahu porozumeli a že tento vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, bez akýchkoľvek omylov, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi alebo podpismi osôb oprávnených konať v ich mene, alebo v zastúpení.
6. Zmluvné strany berú na vedomie, že zmluva podlieha režimu povinne zverejňovaných zmlúv v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením zmluvy v celom rozsahu.

V Sabinove dňa, 21.06.2023

Prenajímateľ:

Nájomca:

Mgr. Jozef Váhovský
riaditeľ MsKS

Michal Eliáš
konateľ