

**ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH
PRIESTOROV č. 07/2016**

podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom
znení (ďalej len „zmluva“)

Prenajímateľ : MEDIAHAUS, s.r.o.

Zastúpený : Mgr. Janka Schlarmanová - konateľka spoločnosti

Sídlo : Fraňa Mojtu 18

949 01 Nitra

mail: mediahaus@centrum.sk

Tel.č.: 0915578940

IČO: 36 546 143

DIČ: 2020153817

IČ DPH: SK2020153817

Bankové spojenie: ČSOB

Č. účtu: SK22 7500 0000 0006 0299 4233

Zapísaná v OR Okresného súdu Nitra, Oddiel: S.r.o., Vložka číslo:13083/N

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca : Krajská knižnica Karola Kmeťka v Nitre

Zastúpená : Mgr. Monika Lobodášová - riaditeľka

Sídlo : Samova 1

950 51 Nitra

Mail: sekretariat@krajaskniznicanitra.sk

Tel.č.: 0376410150

IČO: 35 630 272

DIČ: 2020963791

IČ DPH: -

Bankové spojenie: štátna pokladnica

Č. účtu: SK7281800000007000310887

(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 **544 m²** podlahovej plochy v bloku D, nachádzajúce sa na prvom nadzemnom podlaží a **23,65 m²** v zadnej časti areálu /príloha č. 1/.
3. Priestory uvedené v bode 2) tohto článku prenajímateľ záväzne prenecháva nájomcovi do nájmu výlučne na zabezpečenie predmetu činnosti nájomcu v zmysle zriaďovacej listiny nájomcu č. j. 172/2003 zo dňa 21.10.2003 v znení jej neskorších dodatkov /príloha č.2/.
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.

Článok II.

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájom sa dojednáva od **01.12.2016** na dobu **neurčitú**. Dohodnutá **výpovedná** lehota je **jeden rok** a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
2. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy skončí:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) uplynutím výpovednej lehoty, ak bola zaslaná písomná výpoveď tejto zmluvy,

Článok III.

Cena nájmu

1. Nájomné je zmluvnými stranami dohodnuté nasledovne: 4,90 eura (slovom štyri eurá deväťdesiat centov) za meter štvorcový prenajatej plochy za mesiac, čo činí 2 781,48 € (slovom dvetisíc sedemstoosemdesiatjeden € a štyridsaťosem centov) za mesiac.
2. Nájomné je splatné mesačne do **10-teho dňa mesiaca**, ktorého sa nájomné týka. Nájomné sa považuje za uhradené pripísaním na bankový účet prenajímateľa. Prenajímateľ je oprávnený aktuálnu výšku nájomného jednostranne zvýšiť o ročnú mieru inflácie uvedenú v Potvrdení Štatistického úradu SR o miere inflácie v SR. 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, ktorá bola platená v priebehu posledných 12 mesiacov, zvýši o túto zistenú mieru inflácie. Po prvýkrát môže byť takto nájomné zvýšené jednostranne prenajímateľom o mieru inflácie k 01.04.2017. Nájomca s takto jednostranne zvýšeným nájomným súhlasí.
3. Všetky náklady na energie 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, údržba a iné, napr. povinná deratizácia, strážna služba a pod.) (ďalej len „prevádzkové náklady“) hradí nájomca. Úhradu nákladov súvisiacich s prenájmom priestorov upravuje osobitná Dohoda o úhrade nákladov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov uzatvorená zmluvnými stranami súčasne s touto nájomnou zmluvou.
4. Nájomné platí nájomca na základe tejto nájomnej zmluvy a všetky náklady spojené užívaním nebytových priestorov platí nájomca na základe faktúry.
5. 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.

6. Výška nájmu, určená v odseku 1 tohto článku, sa môže meniť každých päť rokov dohodou oboch strán. Po prvýkrát môže dôjsť k zvýšeniu ceny dohodou od 1.1. 2020. Do termínu zvýšenia ceny platí pôvodne dohodnutá cena. Z dôvodu, ak nedôjde k cenovej dohode, môže dôjsť k vypovedaniu tejto zmluvy ktoroukoľvek zo strán od 1.1.2021.

Článok IV. Vzájomné práva a povinnosti

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmetné priestory po zaplatení prvej splátky nájomného. Nájomca sa dôkladne a na vlastnú zodpovednosť oboznámi so stavom priestorov pred podpísaním zmluvy a svojím podpisom potvrdí, že nie sú mu známe žiadne okolnosti, ktoré by mu bránili využívať priestor na plánovaný účel, ani známe okolnosti, ktoré by bránili upraviť priestor pre svoju činnosť.
2. Prenajímateľ súhlasí s tým, aby si nájomca počas trvania nájmu priestory prispôbil na vlastné potreby. O úpravách bude nájomca informovať prenajímateľa písomne.
3. Nájomca je oprávnený vymeniť zámok na prenajatých priestoroch. Nájomca je povinný nahlásiť kontaktné informácie na osoby, ktoré v prípade nepredvídaných udalostí sprístupnia priestory mimo otváracích hodín knižnice.
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 požiaru ochranu (§ 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Zz. o ochrane pred požiarom v platnom znení), elektrickú inštaláciu, vodoinštaláciu, plynoinštaláciu, elektrické spotrebiče, telekomunikačné siete a podobne. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť plnenie úloh bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci podľa zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení. Nájomca je povinný zabezpečiť si všetky administratívne a iné povolenia potrebné na prevádzku. Nájomca je povinný administratívne, stavebne a v zmysle bezpečnostných noriem a predpisov pripraviť a zabezpečiť priestor tak, aby bol užívateľsky schopný pre zamestnancov a klientov knižnice.
5. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodol, že v prenajatých priestoroch prevedie prenajímateľ vnútorné úpravy (podlahy, obklady, dvere, vyhrievacie telesá, výmena sanitárneho zariadenia, vymalovanie). Akékoľvek zariadenia, úpravy a opravy interiérov, počítačové a elektrické inštalácie, zabezpečovací systém, si vykoná nájomca na vlastné náklady.
6. Prenajímateľ súhlasí s tým, že nájomca bude krátkodobo prenajímať spoločenskú miestnosť tretím subjektom.
7. Prenajímateľ podpísaním tejto zmluvy splnomocňuje nájomcu na vybavenie potrebných povolení súvisiacich so zmenou účelu využitia prenajatých priestorov a ďalších úkonov pri vybavovaní na príslušných inštitúciách. Nájomcovi bude na jeho požiadanie vystavené splnomocnenie na konkrétne úkony.
8. Nájomca je zodpovedný za bezpečnosť prevádzky v prenajatých priestoroch v zmysle platných právnych predpisov.
9. Nájomca je povinný zabezpečiť poriadok a bezpečnosť aj v spoločných priestoroch vedúcich k jeho prevádzke v čase akcií, a to vrátane sezónnej údržby a v záujme bezpečnosti klientov nájomcu aj odpratávania snehu v prístupovej zóne a schodoch k priestoru, ak si to okolnosti a prístup k prevádzke nájomcu v záujme bezpečnosti a

poriadku vyžadujú.

10. 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.
11. Drobné opravy a údržbu si nájomca zabezpečuje sám bez povinnosti ohlásenia prenajímateľovi. Havarijné situácie je nájomca povinný riešiť okamžite tak, aby nedošlo k škodám na majetku prenajímateľa. Akékoľvek rozsiahlejšie úpravy, opravy a doplnky stavebnej a technologickej časti prenajatých priestorov, môže nájomca uskutočniť len po písomnej dohode a odsúhlasení prenajímateľom. Toto sa nevzťahuje na prípady, kedy bude nájomcom 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.
12. 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 všeobecne záväzného nariadenia mesta Nitry alebo Občianskeho zákonníka).
13. Prevádzková doba areálu je v pracovných dňoch od 8.00 – 18.00 hod., v čase pracovného voľna 8.00 – 13.00 hod.. Prenajímateľ súhlasí s možnosťou nájomcu využívať priestory aj mimo tohto času, v takom prípade je však nájomca povinný uzamykať spoločný vchod do budovy a bránu do areálu po ukončení prevádzkového času.
14. Nájomca je zodpovedný za škody, ktoré spôsobí na majetku prenajímateľa on, jeho pracovníci, alebo jeho zákazníci a hostia, ak škoda vznikla v dôsledku porušenia jeho povinností (nájomcu).
15. 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. Prenajímateľ nezodpovedá za vzniknuté škody na majetku nájomcu.
16. Nájomca je povinný uzatvoriť poistnú zmluvu o náhrade škody pri škodách vzniknutých jeho prevádzkou v prenajatých a spoločných priestoroch prenajímateľovi, prípadne iným osobám.
17. Nájomca má právo dať predmet nájmu, alebo jeho časť do užívania tretej osobe.
18. Nájomca môže umiestniť mimo interiéru prenajatých priestorov a na okná vo svojich prenajatých priestoroch akékoľvek reklamy, logá atď. len po písomnom súhlase prenajímateľa.
19. Nájomca má povinnosť strpieť a prenajímateľ má právo v sprievode nájomcu vstúpiť do prenajatých priestorov za účelom kontroly technického stavu budovy a kontroly dodržiavania ustanovení tejto zmluvy. Taktiež prenajímateľ má právo vstúpiť do prenajatých priestorov za účelom odstránenia hroziaceho nebezpečenstva alebo hroziacej škody prenajímateľovi.
20. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokolvek konania, obmedzujúceho nájomcu pri užívaní prenajatého priestoru. V prípade, že prenajímateľ 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.
21. Prenajímateľ je povinný vrátiť nájomcovi už zaplatenú alikvotnú časť prenájmu za obdobie, po ktoré nebude môcť nájomca priestory užívať zo zavinenia prenajímateľa.
22. Nájomca je povinný po skončení doby nájmu protokolárne 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 prenajímateľa, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Pokiaľ si nájomca do 5 dní od ukončenia nájmu neodviezle všetky veci, má právo prenajímateľ ponechať si ich, predat' ich, alebo inak s nimi naložiť, pokiaľ si nájomca a prenajímateľ písomne nedohodli dlhšiu lehotu. Všetky tieto úkony prenajímateľ 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. Odovzdávací protokol po ukončení nájomnej zmluvy bude obsahovať stav priestorov, odpočty meračov, ale aj platné technické a revízne správy vyhradených technických zariadení a iné platné revízne správy, ktoré dal vypracovať nájomca k priestorom prenajímateľa.
23. Nehnuteľný majetok zabudovaný nájomcom do prenajatých priestorov, nachádzajúci sa v prenajatých priestoroch po zániku nájomného pomeru, je nájomca oprávnený ponechať v priestoroch len so súhlasom prenajímateľa. V takom prípade sa stáva majetkom prenajímateľa. Nájomca nevzniesie žiadne nároky na odškodné, ani na náhradu škody. Ak nájomca zdemontuje zabudované stavebné či technologicky súvisiace súčasti interiéru, je povinný interiér obnoviť do prevádzkyschopného a esteticky nenarušeného stavu na vlastné náklady.
24. Nájomca sa zaväzuje písomne ohlásiť prenajímateľovi každú zmenu adresy na doručovanie písomností.

Článok V. Okolnosti vylučujúce zodpovednosť

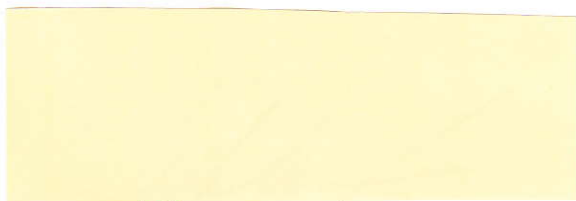
1. Za okolnosti vylučujúce zodpovednosť sa považuje prekážka, ktorá nastala nezávisle od vôle povinnej strany a bráni splneniu povinnosti, keďže nie je možné rozumne predpokladať, že by povinná strana túto prekážku alebo jej následky odvrátila alebo prekonala, a ďalej, že by v čase vzniku záväzku túto prekážku predvídala alebo predvídať mohla.
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 VI. Záverečné ustanovenia

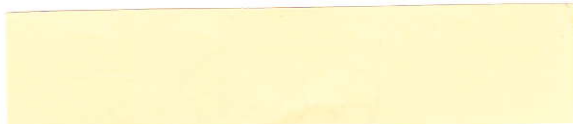
1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, alebo ju dopĺňať, len obojstranne podpísanými, odsúhlasenými a očíslovanými dodatkami k tejto zmluve. Pokiaľ v zmluve nie je dohodnuté niečo iné, riadi sa zmluvný vzťah v plnom rozsahu ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha č. 1 - vymedzenie predmetu nájmu a príloha č.2 Zriadovacía listina nájomcu. 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 a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle nájomcu. Prenajímateľ berie na vedomie, že ide o povinne zverejňovanú zmluvu v zmysle zákona.
 4. Zmluva bola vyhotovená v štyroch exemplároch, z ktorých každá zmluvná strana dostane dva exempláre.

V Nitre, dňa 1.12.2016



.....
Prenajímateľ



.....
Nájomca

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. č: 13089/N

Krajská knižnica
Karola Kmeťka v Nitre ①
Samova 1, 950 51 N I T R A
IČO: 356 302 72, DIČ: 2020963791

[Handwritten signature]