

Zmluva o nájme

č. 118/2023

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“)

Zmluvné strany

1. Prenajímateľ

Názov: Ľubovnianske múzeum – hrad v Starej Ľubovni

Sídlo: Zámocká 22, 064 01 Stará Ľubovňa

Správca majetku Prešovského samosprávneho kraja (ďalej len PSK)

Štatutárny orgán: PhDr. Dalibor Mikulík, riaditeľ múzea

IČO: 37781235

DIČ: 2021447978

IČ DPH: Nie je platca.

Príjmový účet:

Bankové spojenie: ŠTATNA POKLADNICA

IBAN: SK68 8180 0000 0070 0051 9218 – na platbu nájomného

BBAN: 7000 519 218/8180

BIC: SPSRSKBA

Depozitný účet:

Bankové spojenie: ŠTATNA POKLADNICA

IBAN: SK27 8180 0000 0070 0051 9277 – na platbu depozitu

BBAN: 7000 519 277/8180

BIC: SPSRSKBA

Oprávnený konateľ v mene spoločnosti: PhDr. Dalibor Mikulík, riaditeľ

Zriadenie: Zriaďovacia listina PSK, KUL-2002/000153/1, dňa 01.04.2002

Kontakt : 052/43 220 30, 052/43 224 22

E-mail: info@hradlubovna.sk

(ďalej len **prenajímateľ**)

2. Nájomca

Názov: MARK MEDIA s. r. o.

Sídlo: Mäsiarska 63, 040 01 Košice

Štatutárny orgán: Marek Petráš, konateľ

IČO: 36 591 491

DIČ: 2021977386

IČ DPH: SK2021977386

Bank. spojenie: Tatrabanka, a. s.

IBAN: SK92 1100 0000 0026 5115

Registrácia: OR Okr. Súd Košice I, Odd.: Sro, Vložka číslo: 16378/V

Kontakt: Marek Petráš, konateľ

(ďalej len **nájomca**)

Úvodné ustanovenia

Zmluva sa uzatvára v súlade s § 663 a nasl. s tým súvisiacimi paragrafmi Občianskeho zákonníka a zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení.

ČLÁNOK 1

Predmet zmluvy

1. Na základe tejto zmluvy a za podmienok v nej ustanovených prenecháva prenajímateľ nájomcovi do odplatného dočasného užívania priestory uvedené v článku 2 tejto zmluvy a zaväzuje sa poskytovať mu služby, ktorých poskytovanie je s nájmom spojené, za čo sa nájomca zaväzuje tieto od prenajímateľa prevziať, užívať ich v súlade s dohodnutým účelom a podmienkami nájmu a riadne platiť nájomné a prípadné úhrady za služby, ktorých poskytovanie je s nájmom spojené vo výške a spôsobom stanoveným v zmluve.

ČLÁNOK 2

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľného majetku – Ľubovnianske múzeum – hrad v Starej Ľubovni, Zámocká 22, 064 01 Stará Ľubovňa, v katastrálnom území Stará Ľubovňa, hradnej bašty súpisné číslo 767, ležiacej na pozemku registra KN C parc. č. 4219, zapísanej na LV č. 2813 k. ú. Stará Ľubovňa, ktorá je vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja (ďalej len „nehnuteľnosť“).
2. Predmetom nájmu je časť plochy o výmere 1 m² v krove č. 1 v barokovom bastióne v Ľubovnianskom múzeu – hrad v Starej Ľubovni (na umiestnenie vysielacej technológie).
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený nehnuteľnosť prenajať a že na predmete nájmu neviazu žiadne nájomné ani iné práva tretích osôb, ktoré by znemožňovali alebo sťažovali výlučné užívanie predmetu nájmu nájomcom v súlade s touto zmluvou.
4. Prenajímateľ vyhlasuje, že si nie je vedomý žiadnych technických alebo iných závad predmetu nájmu znemožňujúcich alebo obmedzujúcich jeho využívanie nájomcom v súlade s touto zmluvou.
5. Nájomca preberá predmet nájmu bez vybavenia.

ČLÁNOK 3

Účel nájmu

1. Účelom nájmu je využívanie predmetu nájmu nájomcom na technické účely súvisiace s výkonom jeho podnikateľských činností uvedených vo výpise z obchodného registra, a to umiestnenie vysielacej technológie nájomcu.
2. Zmena účelu nájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa sa považuje za hrubé porušenie zmluvy a je dôvodom k jej vypovedaniu.

Článok 4

Úprava predmetu nájmu

1. Prenajímateľ súhlasí s tým, aby nájomca umiestnil vysielaciu technológiu na predmet nájmu na vlastné náklady tak, aby sa vytvorili vhodné podmienky pre realizáciu účelu nájmu. Nájomca bude zodpovedať za súlad vykonaných prác a úprav s platnými právnymi predpismi a technickými normami a nahradí prípadnú škodu, ktorú nedodržaním takýchto predpisov alebo noriem prenajímateľovi spôsobí.
2. Prenajímateľ súhlasí s tým, že nájomca v súvislosti s realizáciou účelu nájmu umiestni vysielaciu technológiu nájomcu v nebytových priestoroch nehnuteľnosti.

ČLÁNOK 5

Doba nájmu, skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára **odo dňa nadobudnutia** účinnosti tejto zmluvy (podľa čl.12 bod 4.) a jej trvanie sa určuje **na dobu neurčitú**.
2. Nájomný vzťah k predmetu nájmu sa môže skončiť:
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) odstúpením od tejto zmluvy jednou zo zmluvných strán v súlade s platnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a v prípade porušenia podmienok tejto zmluvy,
 - c) výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany, a to bez udania dôvodu.
3. Účinky odstúpenia nastávajú doručením písomného oznámenia jednej zmluvnej strany o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane. V oznámení o odstúpení musí byť uvedený konkrétny dôvod odstúpenia, inak je neplatné.
4. Výpovedná lehota v prípade podľa článku 5 bod 2. písm. c) je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
5. Nájomný vzťah k predmetu nájmu rovnako zaniká:
 - a) zánikom predmetu nájmu,
 - b) zánikom nájomcu bez právneho nástupcu,
 - c) ak nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal.
6. Aj po ukončení tejto zmluvy zostávajú v platnosti a účinnosti ustanovenia týkajúce sa práv a povinností strán v súvislosti s ukončením nájmu a tejto zmluvy.

7. Zmluvné strany berú na vedomie, že k nadobudnutiu účinnosti zmluvy je potrebný súhlas zriaďovateľa prenajímateľa, ktorým je Prešovský samosprávny kraj. V prípade, že tento súhlas nebude zriaďovateľom udelený, zmluva v celom rozsahu zaniká.

ČLÁNOK 6

Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného

1. Minimálne nájomné za užívanie predmetu nájmu bolo stanovené podľa § 9a ods. 9 zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov v platnom znení a nájomné ku dňu podpisu tejto zmluvy je v súlade s výsledkom obchodnej verejnej súťaže, vyhlásenej prenajímateľom. Ku dňu podpisu tejto zmluvy je dohodnuté nasledovne:

Nájomné za predmet nájmu:

časť plochy v krove

1 m² x 1000 € / ročne

Nájomné činí:

1000,00 € / ročne

2. Nájomcovi vzniká povinnosť štvrťročného depozitu nájomného vo výške **250,00, €** a uhradiť ho do 15 dní od účinnosti zmluvy na depozitný účet, v prípade, že tento nebude uhradený, je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť. Depozit môže použiť prenajímateľ výlučne na nasledovný účel a to:
- Vykrytie škôd spôsobených prenajímateľovi počas doby trvania nájmu.
 - Zaplatenie dlžného nájomného vrátane úrokov z omeškania a/alebo náhrad spojených s užívaním predmetu nájmu.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť depozit v plnej výške, alebo jeho nepoužitú časť do 15 dní od protokolárneho odovzdania predmetu nájmu na účet nájomcu uvedeného v tejto zmluve. Nájomca nemá právo požadovať vrátenie depozitu počas trvania nájmu.
4. Prenajímateľ je oprávnený výšku nájomného počas doby nájmu každoročne v súlade s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK upravovať v závislosti od miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok formou oznámenia, ktoré bude zaslané nájomcovi najneskôr do 1. 3. bežného roka. Nájomca sa týmto zaväzuje akceptovať toto oznámenie. Nájomca je povinný výšku nájomného uhrádzať do uvedeného termínu v správnej výške bez fakturácie prenajímateľa.
5. Nájomné je splatné jednorázovo ročne vopred najneskôr do 31. 12. predchádzajúceho roka bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa. Za úhradu nájomného sa považuje pripísanie dohodnutej sumy na účet prenajímateľa alebo zaplatenie do pokladne prenajímateľa. Alikvotnú čiastku za nájom za rok 2023 zaplatí nájomca do 15 dní od oznámenia prenajímateľa, že zmluva nadobudla účinnosť na účet prenajímateľa - príjmový alebo do pokladne prenajímateľa.

6. V prípade omeškania nájomcu s úhradou platieb nájomného je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške podľa § 369 ods. 2 Obchodného zákonníka – t. j. v sadzbe, ktorú ustanoví vláda Slovenskej republiky svojim nariadením, ak si prenajímateľ úrok uplatní.
7. Ak doba nájmu začne plynúť alebo bude ukončená v priebehu kalendárneho štvrtroka, výška nájomného bude upravená pomerne podľa skutočnej doby nájmu. Po ukončení nájmu hradí nájomca nájomné do doby, kým nevykoná demontáž technologického zariadenia nájomcu a priestory protokolárne neodovzdá prenajímateľovi.
8. V prípade, že sa nájom ukončí pred uplynutím obdobia, na ktoré nájomca už uhradil nájomné, prenajímateľ je v zmysle bodu 5.6. tejto zmluvy povinný vrátiť pomernú časť nájomného uhradeného nájomcom.

Článok 7

Úhrada za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom

1. V súvislosti s realizáciou účelu nájmu nebude prenajímateľ fakturovať žiadne ďalšie režijné náklady. Nespotrebovávajú elektrickú energiu, vodu a nevzniká stočné. Nájomca predmet nájmu využíva na umiestnenie svojej vysielacej technológie ktorú riadi diaľkovo, fyzicky sú oprávnené osoby nájomcu prítomné v predmete nájmu len ojedinele, v prípade vážnejšej poruchy v zariadení. Nájomca bežne neprodukuje odpad, v prípade ak by ho vyprodukoval, nebude od prenajímateľa požadovať jeho uskladnenie a likvidáciu, ale urobí tak na vlastné náklady. Náklady súvisiace s prevádzkou predmetu nájmu, ktoré táto zmluva výslovne nepredvída, ale úhrada ktorých bude od prenajímateľa žiadaná bude prenajímateľ refakturovať nájomcovi do 15 dní odo dňa doručenia faktúry za takéto služby prenajímateľovi.

Článok 8

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Zmluvné strany sú povinné v plnom rozsahu a bezvýhradne plniť povinnosti vyplývajúce im z príslušných právnych predpisov, ako aj v zmysle obvyklých zvyklostí, a to tak, aby zmluvný vzťah nerušene trval po celú dohodnutú dobu.
2. Nájomca sa zaväzuje predovšetkým:
 - počas celej doby trvania nájmu využívať predmet nájmu len na účel stanovený v tejto zmluve,
 - predmet nájmu užívať takým spôsobom, aby na ňom nevznikla škoda, ani opotrebenie presahujúce bežný rozsah,
 - vykonávať činnosť podľa tejto zmluvy v súlade s platnými právnymi predpismi,
 - zdržať sa vykonávania nepovolených zmien predmetu nájmu, ako aj prenechania predmetu nájmu do podnájmu alebo výpožičky inému subjektu,
 - udržiavať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, so zohľadnením obvyklého opotrebenia,
 - nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s bežným udržiavaním predmetu nájmu, stavebné úpravy, resp. iné investície nad rámec bežnej údržby je nájomca oprávnený vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, formou dodatku k zmluve,
 - nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, umožniť mu vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak zodpovedá nájomca za škodu, ktorá nesplnením predmetnej povinnosti vznikla,
 - po skončení doby nájmu je nájomca povinný odovzdať nehnuteľný majetok v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu,

- nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré by mu vznikli v súvislosti s užívaním nehnuteľného majetku podľa tejto zmluvy. Zodpovedá aj za škody, ktoré by prenajímateľovi vznikli v súvislosti s užívaním nehnuteľného majetku podľa tejto zmluvy v dôsledku činnosti alebo konania jeho zamestnancov alebo tretích osôb, ktoré sa zdržiavajú na pozemku Ľubovnianskeho múzea – hradu v Starej Ľubovni, Zámocká 22, 064 01 Stará Ľubovňa.
Nájomca je povinný pri ukončení nájmu dať priestory do pôvodného stavu, ak to bude prenajímateľ vyžadovať.
- 3. Prenajímateľ sa zaväzuje predovšetkým:
 - predmet nájmu odovzdať nájomcovi v stave spôsobilom k zmluvne dohodnutému užívaniu a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu,
 - zabezpečiť nájomcovi počas celej doby trvania zmluvy, neobmedzený prístup do predmetu nájmu.
- 4. Za ochranu pred požiarmi v zmysle zák. č. 314/2001 Z.z. a za dodržiavanie predpisov na úseku BOZP v zmysle zák. 124/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov v plnej miere zodpovedá nájomca. Zodpovedá aj za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v súvislosti s plnením účelu nájmu aj cudzích osôb v priestoroch predmetu nájmu a v príslušných priestoroch, bude dodržiavať aj ostatné povinnosti, ktoré mu vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä zákona č. 223/2001 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá nájomca prenajímateľovi za všetky škody, ktoré prenajímateľovi v dôsledku porušenia povinností nájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli prenajímateľovi uložené.
- 5. Nájomca sa zaväzuje, že počas doby nájmu nedôjde k porušeniu zákona NR SR č. 377/2004 Z.z. o ochrane nefajčiarov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Nájomca bol poučený o zákaze fajčiť v prenajímaných priestoroch a v areáli prenajímateľa.
- 6. Nájomca je povinný informovať prenajímateľa o akomkoľvek konaní vo veci jeho platobnej neschopnosti do 15-tich (pätnástich) dní od začatia takéhoto konania a o akýchkoľvek zmenách v súvislosti s jeho registráciou v obchodnom registri (zmena v zapisovaných údajoch).
- 7. Nájomca je oprávnený dať si poistiť vlastný majetok na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za veci vnesené do objektu nájomcom.
- 8. Zmluvné strany sa dohodli, že pri zabezpečovaní bežného styku medzi zmluvnými stranami bude nájomcu vo veciach zmluvných aj technických zastupovať Marek Petráš, tel. č. 0903 605 855 e-mail: petras@markmedia.sk a kontaktnou osobou prenajímateľa vo veciach zmluvných bude Marián Čížinský, poverený správou hradu, 052/43 220 30, mobil.: +421 902 247 422 e-mail: marian.cizinsky@hradlubovna.sk a na info@hradlubovna.sk.

ČLÁNOK 9

Ochrana proti rušeniu

1. Prenajímateľ je povinný s dostatočným predstihom písomne upovedomiť nájomcu o svojom úmysle alebo úmysle inej osoby inštalovať akékoľvek zariadenia či už vlastné alebo inej tretej osoby (napr. ďalšieho nájomcu), ktoré by mohli akýmkoľvek spôsobom ovplyvniť činnosť zariadení nájomcu, inak zodpovedá za škody spôsobené prípadným zabránením šíreniu signálu a prenosu dát v zmysle zákona č. 351/2011 Z.z. o elektrických komunikáciách.
2. Nájomca vyhlasuje, že ním inštalovaná vysielacia technológia, nie je zdraviu škodlivá a nepredstavuje nebezpečenstvo ani pre vysielanie či príjem jestvujúcich zariadení alebo zariadení, ktoré majú byť inštalované s sú homologované osobitne pre príjem televíznych a rádiových programov, elektronických zabezpečovacích systémov alebo iných systémov inštalovaných v mieste prenajímateľa a využívajúcich rádiové frekvencie.

3. V prípade, ak by došlo k rušeniu, zmluvná strana spôsobujúca rušenie sa zaväzuje vykonať všetky potrebné opatrenia na odstránenie rušenia v lehote 30 dní od jeho zistenia poškodenou stranou a oznámenia druhej zmluvnej strane v písomnej výzve. Ak tak neurobí, má poškodená zmluvná strana právo odstúpiť od zmluvy s účinnosťou odo dňa doručenia odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strany.

Článok 10

Vyhlasenia zmluvných strán

1. Zmluvné strany podpisom pod touto zmluvou bezvýhradne potvrdzujú, že v celom rozsahu a bezo zvyšku prijímajú na seba všetky práva a povinnosti pre nevyplývajúce z ustanovení tejto zmluvy a zaväzujú sa ich plniť riadne a včas.
2. Zmluvné strany, každá samostatne, vyhlasujú a zodpovedajú, že podmienky stanovené touto zmluvou nie sú v rozpore so žiadnym záväzkom, ktorým je táto strana viazaná, či už zmluvným, vyplývajúcim zo zákona alebo iným.
3. Žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená bez písomného súhlasu druhej zmluvnej strany previesť svoje práva a záväzky podľa tejto zmluvy na inú osobu.
4. Písomnosti, ktoré vyvolávajú právne účinky budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované listami doručenými doporučene poštou na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy alebo osobne oproti podpisu. Písomnosť sa považuje za doručenie dňom, v ktorom ju adresát prevzal alebo odmietol prevziať, alebo na tretí pracovný deň odo dňa podania na pošte, ak sa uložená zásielka zaslaná na adresu podľa predchádzajúcej vety vrátila späť odosielateľovi, i keď sa adresát o tom nedozvedel.

ČLÁNOK 11

Zmeny a dodatky

1. Táto zmluva môže byť zmenená len formou písomných dodatkov po ich odsúhlasení obidvoma zmluvnými stranami (okrem ust. čl. 6 bod 4.). Na základe dohody, zmluvné strany dávajú predchádzajúci súhlas so zmenou tejto zmluvy, pre prípad zmeny právnych predpisov bezprostredne súvisiacich s právami a povinnosťami ňou ustanovenými tak, aby ustanovenia tejto zmluvy boli v súlade s novelizovanou, resp. novou právnou úpravou. V uvedenom prípade sa nevyžaduje dodatok v písomnej forme. Ustanovenia zmluvy, ktoré budú v rozpore s platnou právnou úpravou, strácajú platnosť okamihom nadobudnutia účinnosti všeobecne záväzného právneho predpisu, pričom práva a povinnosti zmluvných strán v tej časti neplatné sa spravujú platnou právnou úpravou, ktorá je najbližšia účelu tejto zmluvy.

ČLÁNOK 12

Záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch v slovenskom jazyku, z ktorých každý je považovaný za originál. Každá zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovení a 2 vyhotovenia obdrží zriaďovateľ prenajímateľa.
2. Pokiaľ v tejto zmluve nie je určené inak, spravujú sa právne vzťahy z nej vyplývajúce príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a Obchodného zákonníka v platnom znení a súvisiacich právnych predpisov Slovenskej republiky.

3. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu dôkladne prečítali, jej obsahu, právam a povinnostiam z nej pre nich vyplývajúcich úplne porozumeli a zaväzujú sa ich v celom rozsahu bezvýhradne plniť, ich vôľa je slobodná a vážna, ako aj prostá akéhokoľvek omylu a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú, čím zmluva nadobúda platnosť.
4. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády SR najskôr však dňom jej schválenia PSK ako zriaďovateľom prenajímateľa v súlade s §17 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení.

V Starej Ľubovni, 5.4.2023

prenajímateľ

PhDr. Dalibor Mikulík
riaditeľ Ľubovnianskeho múzea – hrad
v Starej Ľubovni

nájomca

Marek Petráš, konateľ
MARK MEDIA s. r. o.

Prílohy: Príloha č. 1 - Výpis z listu vlastníctva č. 2813
Príloha č. 2 - Kópia katastrálnej mapy
Príloha č. 3 - Schematický náčrt predmetu nájmu

Táto zmluva bola zverejnená v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády SR dňa:

Táto zmluva nadobudla účinnosť dňa: