

Nájomná zmluva

uzatvorená v zmysle ustanovenia § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka
v znení neskorších predpisov a Všeobecne záväzného nariadenia mesta Martin č. 99 o
hospodárení s majetkom mesta Martin medzi

Prenajímateľom: MESTO MARTIN
zastúpené: Ján Danko, primátor mesta
so sídlom: Námestie S. H. Vajanského 1, 036 49 Martin
IČO: 00 316 792
bankové spojenie: ČSOB. a. s. pobočka Martin
číslo účtu: SK26 7500 0000 0040 0249 2342
BIC kód banky CEKOSKBX
(ďalej len prenajímateľ)

a

Nájomcom: Turčianska galéria v Martine
zastúpená: Mgr. Katarína Klučková, riaditeľka
so sídlom: Daxnerova 2, 036 80 Martin
IČO: 36 145 327
DIČ: 2020598327
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK 48 8180 0000 0070 0048 1651
zapísaný v registri: príspevková organizácia založená zriad'ovacou listinou
Žilinského samosprávneho kraja č. 2002/72
zo dňa 1. 4. 2002

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. V súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva mesta Martin č. 159/23 zo dňa 17.08.2023, ktorým bol schválený dôvod hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v súlade so Všeobecne záväzným nariadením mesta Martin č. 99 o hospodárení s majetkom mesta v platnom znení titulom nájmu nehnuteľného majetku, sa prenajímateľ a nájomca dohodli na uzatvorení tejto nájomnej zmluvy.
2. Nájomca ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy nie je registrovaný v registri partnerov verejného sektora a táto povinnosť mu nevzniká ani z plnenia podľa tejto nájomnej zmluvy.
3. Nájomca zároveň prehlasuje, že povinnosť registrácie v registri partnerov verejného sektora mu nevzniká ani z iných dôvodov podľa zákona č. 315/2016 Z.z. V prípade, ak bude dodatočne preukázané, že sa toto prehlásenie nezakladá na pravde a prenajímateľovi bude v dôsledku toho uložená kontrolným orgánom sankcia podľa príslušných právnych predpisov, prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške zodpovedajúcej sankcii uloženej prenajímateľovi kontrolným orgánom.

Článok II.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností pre okres Martin, v katastrálnom území Martin na LV č. 3734, a to pozemkov:
 - parc.č. KN-C 609, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 108 m²,
 - parc.č. KN-C 610/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1878 m²,
 - parc.č. KN-C 610/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 236 m²
 - stavba - Galéria so súp.č. 665, postavená na parc.č. KN C 610/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1.878 m², k.ú. Martin v podiele 1/1 - ina.
2. Prenajímateľ dáva do užívania nájomcovi
 - pozemky:
 - parc.č. KN-C 609, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 108 m²,
 - parc.č. KN-C 610/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 200 m²,
 - parc.č. KN-C 610/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 236 m² a
 - časť budovy - Galéria so súp.č. 665, postavená na parc.č. KN C 610/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1.878 m², a to v rozsahu:
 1. Miestnosť č. 101 - zádverie o výmere 20,34 m²,
 2. Miestnosť č. 102 - vstupná hala o výmere 82,90 m²,
 3. Miestnosť č. 103 - kotolňa o výmere 15,73 m²,
 4. Miestnosť č. 104 - schodisko o výmere 01,77 m²,
 5. Miestnosť č. 105 - podschodiskový priestor o výmere 07,07 m²,
 6. Miestnosť č. 106 - chodba o výmere 30,84 m²,
 7. Miestnosť č. 107 - klubový a výstavný priestor o výmere 27,29 m²,
 8. Miestnosť č. 108 - klubový a výstavný priestor o výmere 30,83 m²,
 9. Miestnosť č. 109 - klubový a výstavný priestor o výmere 30,72 m²,
 10. Miestnosť č. 110 - klubový a výstavný priestor o výmere 30,93 m²,
 11. Miestnosť č. 111 - sklad, depozit o výmere 15,36 m²,
 12. Miestnosť č. 112 — WC muži o výmere 08,22 m²
 13. Miestnosť č. 113 - WC imobilní o výmere 03,25 m²,
 14. Miestnosť č. 114 - WC ženy o výmere 07,79 m²,
 15. Miestnosť č. 115-upratovacia komora o výmere 01,51 m²,
 16. Miestnosť č. 116 - denná miestnosť, šatňa o výmere 17,10 m²,
 17. Miestnosť č. 117 - výťahová šachta o výmere 03,26 m²,
 18. Miestnosť č. 126 - inštalácia šachta o výmere 0,851 m²,
 19. Miestnosť č. 201 - schodisko o výmere 28,70 m²,
 20. Miestnosť č. 202 - chodba respírrium o výmere 81,90 m²,
 21. Miestnosť č. 205 - chodba o výmere 34,31 m²,
 22. Miestnosť č. 206- výstavný priestor o výmere 21,17 m²
 23. Miestnosť č. 207 - výstavný priestor o výmere 27,44 m²,
 24. Miestnosť č. 208 - výstavný priestor o výmere 30,81 m²,
 25. Miestnosť č. 209 - výstavný priestor o výmere 30,34 m²
 26. Miestnosť č. 210 - výstavný priestor o výmere 31,11 m²,
 27. Miestnosť č. 211 - sklad, depozit o výmere 15,85 m²,
 28. Miestnosť č. 212 - WC ženy o výmere 07,37 m²,
 29. Miestnosť č. 213 - WC imobilní o výmere 03,26 m²,
 30. Miestnosť č. 214 - WC muži o výmere 9,59 m²,

31. Miestnosť č. 216 - výťahová šachta o výmere 03,26 m²,
 32. Miestnosť č. 217 - upratovacia komora o výmere 01,50 m²,
 33. Miestnosť č. 301 - schodisko o výmere 25,46 m²,
 34. Miestnosť č. 302 - chodba o výmere 82,25 m²,
 35. Miestnosť č. 303 - výstavný priestor o výmere 48,49 m²,
 36. Miestnosť č. 304 - výstavný priestor o výmere 56,41 m²,
 37. Miestnosť č. 305 - výstavný priestor o výmere 38,78 m²,
 38. Miestnosti č. 306 - chodba o výmere 34,66 m²,
 39. Miestnosť č. 307 - výstavný priestor o výmere 26,07 m²,
 40. Miestnosť č. 308 - výstavný priestor o výmere 27,90 m²,
 41. Miestnosť č. 309 - výstavný priestor o výmere 30,36 m²,
 42. Miestnosť č. 310 - výstavný priestor o výmere 30,94 m²,
 43. Miestnosť č. 311 - výstavný priestor o výmere 31,48 m²,
 44. Miestnosť č. 312 - depozit, sklad o výmere 16,05 m²,
 45. Miestnosť c. 313 - depozit, sklad o výmere 20,06 m²,
 46. Miestnosť č. 314 - upratovacia komora o výmere 05,45 m²,
 47. Miestnosť č. 315 - sklad o výmere 19,73 m²,
 48. Miestnosť č. 316 - výťahová šachta o výmere 03,26 m²,
 49. Miestnosť c. 401 - schodisko, chodba o výmere 37,45 m²,
 50. Miestnosť č. 402 - kancelária o výmere 15,90 m²,
 51. Miestnosť č. 403 - kancelária o výmere 19,89 m²,
 52. Miestnosť č. 404 - kancelária o výmere 55,31 m²,
 53. Miestnosť č. 405 - knižnica, rokovacia miestnosť o výmere 50,30 m²,
 54. Miestnosť č. 406 - kompresor VZT o výmere 6,17 m²,
 55. Miestnosť č. 407 - čajová kuchynka o výmere
19,60 m²,
 56. Miestnosť č. 408 - depozit o výmere 20,91 m²,
 57. Miestnosť č. 409 - depozit o výmere 36,39 m²,
 58. Miestnosť 5. 410 - chodba o výmere 36,47 m²,
 59. Miestnosť č. 411 - kancelária o výmere 22,81 m²,
 60. Miestnosť č. 412 - chodba, predsieň o výmere 18,89 m²,
 61. Miestnosť č. 413 - kancelária o výmere 40,93 m²,
 62. Miestnosť č. 414 - depozit o výmere 40,93 m²,
 63. Miestnosť č. 415 - výťahová šachta o výmere 03,26 m²,
 64. Miestnosť č. 416 - kancelária o výmere 28,20 m²,
 65. Miestnosť č. 417 - kancelária o výmere 26,34 m²,
 66. Miestnosť č. 418 - kancelária o výmere 32,56 m²,
 67. Miestnosť č. 419 - kancelária o výmere 37,78 m²,
 68. Miestnosť č. 421 - upratovacia komora o výmere 03,66 m²,
 69. Miestnosť č. 422 - WC ženy o výmere 14,29 m².
3. Nájomca popri prenajatých priestoroch uvedených v bode 2 tohto článku má právo užívať zariadenie - výťah PW 13/10-19, typ KONE FuRe™ R2.7, číslo výťahu 40142705.
 4. Predmetom nájmu nie sú miestnosti: 118,119,120, 121, 122, 123, 124, 125, 203, 204, 215, 420.

Článok III.

Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje využívať prenajaté priestory uvedené v bode 2. článku I tejto zmluvy výlučne na stanovené účely, tj. pre zhromažďovanie, odborné spracovanie, ochraňovanie a kultúrno - výchovné využívanie hmotných dokumentov výtvarného umenia v súlade so zriaďovacou listinou č. 202/72 zo dňa 1.4.2002 v znení neskorších dodatkov.
2. Nájomca sa zaväzuje využívať prenajaté pozemky, a to časť parc.č. 610/1 za účelom parkovania vozidiel a parc.č. KN - C 609, 610/2 za účelom umiestnenia technického vybavenia.

Článok IV.

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 01.01.2024 do 31.12.2043.**
2. Počas doby nájmu môže dôjsť k ukončeniu nájmu nehnuteľnosťí uvedených v bode 2 článku II. nasledovne:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa alebo nájomcu
Výpovedná lehota je šesť mesiacov a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
 - c) písomným odstúpením zo strany nájomcu alebo prenajímateľa v súlade s § 679 zákona č. 40/1964 Zb.
Odstúpenie je účinné dňom doručenia písomného odstúpenia druhej zmluvnej strane, ak v tomto odstúpení nebol uvedený neskorší termín.

Článok V.

Cena nájmu, splatnosť a spôsob platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli na cene nájomného vo výške **6.500 EUR/rok**, z toho cena nájomného za výťah je 1.000,- Eur/rok. Mesačná splátka nájomného predstavuje sumu **541,66 EUR**, z toho mesačná splátka za výťah je 83,33 Eur s tým, že cena nájmu bude prehodnotená v závislosti od zmeny platby revízií prehliadok za výťah.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné mesačne a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom so splatnosťou v nej uvedenej.
3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zvýšiť každý rok výšku nájomného podľa inflačného koeficientu, vyhláseného Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok a pri zmene všeobecne záväzných predpisov, týkajúcich sa výšky nájomného. Tieto zvýšenia budú zasielané nájomcovi formou písomného oznámenia od prenajímateľa. S takto zvýšenou cenou nájomného nájomca súhlasí.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

A. Prenajímateľ je povinný

1. Odovzdať prenajaté priestory v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
2. Udržiavať prenajaté priestory na vlastné náklady, tj vykonávať stredné a generálne opravy mimo bežnej údržby a bežných opráv.
3. Poskytnúť nájomcovi sobášnu sieň na uskutočňovanie výlučne jeho kultúrnych aktivít, vernisáží, výstav, benefičných podujatí, koncertov (nie aktivít organizovaných v spolupráci s ďalšími subjektmi) s tým, že nájomca sa zaväzuje udržiavať tento priestor v stave zodpovedajúcom slávnostnému charakteru obradnej siene. Po skončení aktivít je nájomca povinný odovzdať uvedený priestor v stave a v akom ho prevzal.

B. Nájomca je povinný:

1. Užívať prenajaté priestory v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
2. Uhrádzať z vlastných prostriedkov náklady spojené s obvyklým udržiavaním prenajatých priestorov (bežné opravy a bežná údržba) a v prípade ukončenia nájomného vzťahu vrátiť prenajaté priestory prenajímateľovi v stave v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
3. Oznámiť písomne prenajímateľovi potrebu stredných a generálnych opráv a umožniť vykonanie týchto opráv. Nesplnením tejto povinnosti preberá zodpovednosť za vzniknuté škody.
4. Vytvoriť podmienky pre bezpečnú prácu v prenajatých priestoroch a plniť povinnosti v rozsahu § 6 - 9 zákona NR SR č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že vypožičiavateľ zabezpečí úlohy ochrany pred požiarom v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov.
6. Nájomca je povinný dodržiavať ustanovenia vyhlášky č. 508/2009 Z. z. v znení neskorších predpisov, ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými, a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia.
7. Nájomca je zodpovedný za prípadne vzniknutú škodu, ktorá bude spôsobená nesplnením povinností uvedených v ods. 4 až 6 tohto článku tejto nájomnej zmluvy.
8. V prípade poškodenia alebo zničenia prenajatých priestorov, prípadne miestností a ich vybavenia, ktoré nie sú predmetom nájmu (článok II., bod 4. tejto zmluvy), vlastným zavinením, uhradiť prenajímateľovi vzniknutú škodu v plnom rozsahu podľa znaleckého posudku.
9. Zabezpečiť celoročnú prevádzku budovy Župného domu počas obradov a ďalších spoločenských, kultúrnych a reprezentatívnych podujatí mesta vrátane koncertov uskutočňovaných v gescii primátora mesta v priestoroch sobášnej siene a klubu.
10. Nájomca je povinný uzatvoriť bezodkladne (najneskôr) do 7 kalendárnych dní odo dňa podpisovania tejto zmluvy s dodávateľmi energií (el. energia, teplo a TUV, voda) a uhrádzať odbery na svoj náklad. Nájomca je povinný refakturovať prenajímateľovi rozúčtované náklady za teplo za sobášnu miestnosť podľa podlahovej plochy a náklady za elektrickú energiu podľa elektromera č. 968 283.
11. Poskytnúť servis informátora aj počas dní pracovného pokoja a štátnych sviatkov pre účastníkov sobášnych obradov a iných kultúrnych aktivít (napr. vernisáží, koncertov,...). Potrebu zabezpečenia servisu informátora prenajímateľ oznámi nájomcovi najneskôr 3 dni pred uskutočnením akcie na e-mail: turcianskagaleria@vuczilina.sk
12. Poskytnúť bezplatne priestory na deponovanie diel z majetku mesta s tým, že ich riadne ošetrí a zreštauruje po dohode s mestom.
13. Oznámiť prenajímateľovi prípadné ukončenie svojej činnosti minimálne 30 dní pred začiatkom jej likvidácie a prenajaté priestory odovzdať vyčistené v užívaní schopnom stave.
14. Umožniť povereným pracovníkom mesta Martin vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly užívania objektu.
15. Zabezpečiť bezpečnosť a ochranu celého objektu Župného domu.
16. Zabezpečiť na svoj náklad upratovanie prenajatých priestorov, vrátane všetkých spoločných priestorov (chodby, schodištia, sociálne zariadenia) ako aj bezprostredného okolia vstupu do budovy.
17. Ukladať komunálny odpad do zbernej nádoby a uhrádzať náklady spojené s jeho odvozom a likvidáciou v súlade s príslušným Všeobecne záväzným nariadením (ďalej len „VZN“)

o odpadoch a VZN o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady mesta Martin.

C. Nájomca je oprávnený:

1. Poistiť majetok, ktorého je vlastníkom (vlastné vybavenie) na svoj náklad, pokiaľ to uzná za vhodné.
2. Dať prenajaté priestory do podnájmu a do výpožičky výlučne s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
3. Vykonávať akékoľvek stavebné úpravy prenajatých priestorov len s výlučným predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

Článok VII.

Sankcie

1. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného, je prenajímateľ oprávnený uplatniť voči nájomcovi úrok z omeškania vo výške stanovenej v zmysle § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z..
2. V prípade, ak nájomca vykoná akékoľvek stavebné alebo iné úpravy prenajatých priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 50,00 EUR za každý aj začatý deň porušenia uvedenej povinnosti až do uvedenia prenajatých priestorov do pôvodného stavu.
3. V prípade, ak nájomca prenechá prenajaté priestory alebo ich časť do podnájmu inej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 50,00 EUR za každý aj začatý deň porušenia uvedenej povinnosti.
4. V prípade, ak nájomca pri ukončení nájmu vráti prenajímateľovi prenajaté priestory v stave, ktorý nezodpovedá stavu, v akom ho nájomca prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 50,00 EUR za každý aj začatý deň porušenia uvedenej povinnosti až do uvedenia prenajatých priestorov do stavu, v akom ho nájomca prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
5. V prípade, ak nájomca poruší niektorú z povinností uvedených v článku VII. B tejto zmluvy, prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 100,00 EUR za každé porušenie.
6. Vznikom povinnosti uhradiť zmluvnú pokutu, ani jej faktickým zaplatením, nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody a náhrada škody nie je výškou zmluvnej pokuty obmedzená. Zmluvná pokuta sa na náhradu škody nezapočítava.

Článok VIII.

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté inak, platia pre zmluvné strany ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Akékoľvek zmeny a doplnenia zmluvy sa môžu vykonať len formou písomného dodatku k tejto zmluve podpísaného zmluvnými stranami.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť od 01.01.2024 za predpokladu jej skoršieho zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
4. Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v Centrálnom registri zmlúv.

5. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých jeden obdrží nájomca a tri prenajímateľ.
6. Zmluvné strany potvrdzujú autentickosť tejto zmluvy a zároveň prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, že nebola dojednaná v tiesni ani za inak nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Martine, dňa

Ján Danko
primátor mesta

Prenajímateľ

Nájomca