

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV Č. 35 /2024

uzavretá podľa príslušných ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, podľa a súlade s § 7 ods. 1 písm. b) Zásad hospodárenia s majetkom Košického samosprávneho kraja

Zml. č...../2024

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Košický samosprávny kraj
sídlo: Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice
IČO: 35541 016
v zastúpení: **Konzervatórium, Timonova 2, Košice**
konajúci prostredníctvom: Mgr. art. Aneta Hollá, ArtD., riaditeľka
sídlo: Timonova 2, 040 01 Košice
IČO: 00162761
DIČ: 2020 762 469
číslo účtu: SK43 8180 0000 0070 0018 7831 /nájomné/
SK90 8180 0000 0070 0018 7858 /služby/
bankové spojenie: Štátna pokladnica
(d ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: **Hudobné centrum**
sídlo: Michalská 10, 815 36 Bratislava
konajúci prostredníctvom: PhDr. Igor Valentovič, riaditeľ
bankové spojenie: Štátna pokladnica
číslo účtu/IBAN: SK61 8180 0000 0070 0024 0663
IČO: 0016 4836
DIČ: 20 2082 9987
IČ DPH: SK2020829987
zapísaný v: Ministerstvo kultúry SR, MK-1758-1/1999
telefonický kontakt: 02/20 470 111
email: hc@hc.sk; eva.plankova@hc.sk
(d ďalej len „nájomca“)
(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej len „zmluvné strany“)

Čl. I**Predmet zmluvy**

1. Košický samosprávny kraj je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, a to stavby - domu so súpisným číslom 778, nachádzajúcej sa na pozemku registra C KN parc. č. 175 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1799 m² na Timonovej ulici 2 v Košiciach, vedenej Okresným úradom Košice, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 10 042 pre kat. územie: Stredné Mesto, obec: KOŠICE - STARÉ MESTO, okres: Košice I. Uvedená nehnuteľnosť je podľa zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov zverená do správy Konzervatória, Timonova 2, Košice – rozpočtovej organizácii zriadenej vlastníkom, ktorá je ako jej správca oprávnená zastupovať vlastníka pri jej prenájme.

2. Predmetom tejto zmluvy je prenechanie nebytových priestorov a to:

učebňa č. 3.19 o výmere 19,70 m²,
učebňa č. 3.20 o výmere 21,00 m²,
učebňa č. 3.21 o výmere 21,00 m²,
učebňa č. 3.23 o výmere 16,40 m²,
učebňa č. 3.24 o výmere 44,00 m²,
učebňa č. 3.25 o výmere 65,80 m²,
koncertná sála cvičná 1.13 o výmere 107,40 m²,
koncertná sála 1.09 o výmere 130,80 m²,
v celkovej výmere **407,10 m²**,

časti spoločných priestorov – prístupová chodba vedúca od hlavného vchodu do koncertnej sály a učební o celkovej výmere **235,48 m²** a sociálne zariadenie (WC pre ženy, WC pre mužov) na 2. poschodí v nehnuteľnosti uvedenej v bode 1. tohto článku do nájmu nájomcovi (ďalej len „predmet nájmu“).

3. Zmluvné strany si na základe vzájomnej dohody touto zmluvou upravujú aj nájom hnuiteľných vecí - **hudobných bicích nástrojov - TYMPANY**, značka Majestic, výrobné číslo MP 2300 7742 231, MP 2600 7742 232, rok výroby 2012, stav dobrý, invent. číslo 7742 234, zostatková hodnota spolu 5.687,- €.

Čl. II

Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať na realizáciu medzinárodných hudobných kurzov (vyučovanie aj individuálne cvičenie) zameraných na štúdium orchestrálnych partov a prípravu na konkurz, ktoré sú určené pre študentov odborných hudobných škôl.

Čl. III

Nájomné, služby a spôsob platenia

1. Nájomné za predmet nájmu a úhrada za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú zmluvnými stranami dohodnuté v súlade so zák. č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov. Nájomné je stanovené v súlade s Prílohou č. 4 Štatútu Mesta Košice – stanovenie minimálnej finančnej úhrady za užívanie majetku mesta, časť D.02 bod 1. písm. c). Výška nájomného a úhrad za služby spojených s užívaním predmetu nájmu je uvedená v prílohe č. 1 tejto zmluvy, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude platiť nájomné a úhradu za služby bezhotovostne prevodom na účet prenajímateľa: **SK43 8180 0000 0070 0018 7831 /nájomné/**
SK90 8180 0000 0070 0018 7858 /služby/
vedené v Štátnej pokladnici, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom a doručenej nájomcovi tak, aby finančné prostriedky boli pripísané na účet prenajímateľa do 7 dní od doručenia faktúry, ak na faktúre nebude uvedené inak.
3. Za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa považuje:
 - a) dodávka médií (vodné, stočné),
 - b) upratovanie (nákup čistiacich prostriedkov) + mzda vrátničky (ďalej len „služby“).
4. Ak nájomca neuhradí v lehote splatnosti nájomné a úhrady za služby, má prenajímateľ právo uplatniť voči nájomcovi úrok z omeškania vo výške určenej v súlade s Nariadením vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov. Úroky z omeškania sú splatné do troch dní odo dňa doručenia výzvy na ich zaplatenie, a to spôsobom stanoveným vo výzve.

Čl. IV

Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, od 30.06.2024 do 05.07.2024 vrátane, v nasledovnom režime:
30.06.2024 od 16:00 hodiny do 18:00 hodiny
01.07. 2024 od 8:00 hodiny do 20:30 hodiny
02.07. 2024 od 8:00 hodiny do 20:30 hodiny
03.07. 2024 od 8:00 hodiny do 20:30 hodiny
04.07. 2024 od 8:00 do 9:30 hodiny a od 19:00 do 20:30 hodiny
05.07. 2024 od 8:00 do 9:30 hodiny a od 19:00 do 20:30 hodiny
2. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom predmetu nájmu a že predmet nájmu v takom stave preberá. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú zmluvné strany fyzickou prehliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ odovzdávací protokol, ktorí podpíšu obe zmluvné strany.

Čl. V

Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká:
 - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán bez uvedenia dôvodu,
 - c) písomným odstúpením prenajímateľa voči nájomcovi bez predchádzajúceho písomného upozornenia nájomcu, a to v prípadoch ak nájomca:
 - ca) v rozpore s touto zmluvou dá predmet nájmu do užívania tretej osobe alebo
 - cb) užíva predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel alebo
 - cc) závažným spôsobom porušuje podmienky dohodnuté v tejto zmluve,
 - d) je právnickou osobou a zanikne s právnym nástupcom, v dôsledku čoho dôjde k zmene v osobe nájomcu.
2. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.
3. Ukončenie nájmu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu alebo po uplynutí dohodnutej doby nájmu nemá vplyv na povinnosť nájomcu uhradiť dlžné nájomné alebo jeho alikvotnú časť ako aj iné dohodnuté platby (poplatok z omeškania) vzniknuté titulom nájmu voči prenajímateľovi.

Čl. VI

Ďalšie ustanovenia

1. Nájomca je oprávnený a povinný užívať predmet nájmu riadne, s náležitou odbornou starostlivosťou v rozsahu a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Nájomca sa zaväzuje dbať na ochranu prenajatých i spoločných priestorov a zariadenia v nich, vrátane hudobných nástrojov pred zničením, poškodením, nadmerným opotrebením a znečistením. Nájomca zodpovedá za bezpečnú prevádzku v priestoroch predmetu nájmu a zaväzuje sa dodržiavať bezpečnostné a požiarne predpisy (toto dojednanie je v zmysle § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v platnom znení dohodou o tom, že povinnosti vyplývajúce z ust. § 4 a §5 citovaného zákona bude v celom rozsahu v prenajatých priestoroch plniť nájomca.). Nájomca je povinný zabezpečiť všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov ako aj iných príslušných právnych predpisov súvisiacich s užívaním predmetu nájmu. Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté v alebo na predmete nájmu, ako i za škody vzniknuté v súvislosti s užívaním predmetu nájmu.

3. Pri vykonávaní činnosti spojených s účelom nájmu vystupuje nájomca ako samostatný právny subjekt voči tretím osobám a zodpovedá za dodržiavanie všetkých právnych predpisov súvisiacich s jeho vlastnou činnosťou.
4. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomateľovi každú haváriu, poškodenie, poruchu, ohrozenie predmetu nájmu, či potrebu opravy alebo údržby a umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá zas škodu, ktorá splnením tejto povinnosti vznikla. Nájomca je povinný sprístupniť predmet nájmu zamestnancom prenájomateľa za účelom vykonania nevyhnutných opráv.
6. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikne jeho zavinením, zavinením jeho zamestnancov, zavinením tretích osôb, ktoré pre nájomcu vykonávajú akékoľvek práce alebo činnosti alebo zavinením tretích osôb ktorým nájomca umožnil vstup do predmetu nájmu. Nájomca je povinný vzniknutú škodu odstrániť bez zbytočného odkladu na svoje náklady. V prípade, ak nájomca vzniknutú škodu neodstráni, urobí tak prenájomateľ a nájomca je povinný uhradiť mu náklady spojené s odstránením vzniknutej škody.
7. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vnesenom nájomcom do predmetu nájmu a nezodpovedá za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu.
8. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu a zaväzuje sa nezriaďovať k predmetu nájmu iné práva v prospech tretích osôb.
9. Po ukončení nájomného vzťahu, najneskôr v posledný deň trvania nájmu, je nájomca povinný vypratať a odovzdať predmet nájmu v stave, ktorý zodpovedá vykonanej údržbe a opravám s prihliadnutím na obvyklú mieru opotrebenia. Ak tak nájomca neučiní, je prenájomateľ oprávnený predmet nájmu vypratať na náklady a nebezpečenstvo nájomcu, k čomu nájomca udeľuje týmto svoj výslovný súhlas. Povinnosť vrátiť predmet nájmu sa považuje za splnenú, ak nájomca prevezme predmet nájmu písomným protokolom bez uvedenia prípadných závad. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu podľa tohto ustanovenia zmluvy, považuje sa predmet nájmu za neodovzdaný. V prípade nesplnenia podľa tohto bodu zmluvy riadne a včas, je prenájomateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 10,- €, a to za každý deň omeškania sa so splnením tejto povinnosti.
10. Zmluvné strany sú si povinné oznámiť bezodkladne akékoľvek zmeny identifikačných údajov (najmä zmenu sídla, konateľa, bankového spojenia), ktoré sú uvedené v zmluve.
11. Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomateľa.
12. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať prevádzkový poriadok, resp. prevádzkovú dobu vzťahujúce sa na predmet nájmu

Čl. VII

Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti obsahujúce právne významné skutočnosti podľa tejto zmluvy si budú doručovať poštou, formou doporučenej zásielky alebo osobne na adresu sídla uvedenú v časti Zmluvné strany. Písomnosťou obsahujúcou právne významné skutočnosti sa na účely tejto zmluvy, rozumie výpoveď a odstúpenie od zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia písomného oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy.

2. Pri doručovaní prostredníctvom pošty sa zásielka považuje za doručení dňom jej doručenia na adresu podľa predchádzajúceho bodu tohto článku zmluvy. Za deň doručenia zásielky sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana ktorá je adresátom, odoprie doručovanú zásielku prevziať, alebo deň vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel. Listina adresovaná zmluvnej strane, ktorá je doručovaná osobne, sa považuje za doručení tejto strane okamihom, keď túto prevezme alebo ju odmietne prevziať.

Čl. VIII

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, vedenom Úradom vlády SR na jeho webovom sídle.
2. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých dva sú určené pre prenajímateľa, jeden pre nájomcu a jeden pre zriaďovateľa.
3. Zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán formou písomného dodatku k zmluve, podpísaného zmluvnými stranami.
4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú:
 - a) Príloha č.1 – Protokol o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov a časti spoločných priestorov
 - b) Príloha č.2 - Výpočtový list nájomného a úhrad za služby spojené s nájomom
5. Právne vzťahy zmluvných strán, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa riadia predovšetkým príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, vo vzťahu k hnutelným veciam podľa Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a právnymi predpismi Slovenskej republiky.
6. Zmluvné strany vyhlasujú a podpisom na zmluve potvrdzujú, že zmluva nebola uzatvorená v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, že jej jednotlivým ustanoveniam porozumeli, tieto sú prejavom ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôle a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V Košiciach, dňa2024

V Košiciach, dňa2024

Prenajímateľ

Nájomca

.....
Mgr. art. Aneta Hollá, ArtD.
riadiťka

.....
PhDr. Igor Valentovič
riadiť

Protokol o odovzdaní a prevzatí

nebytových priestorov a časti spoločných priestorov a hnutelných vecí

Zmluvné strany – účastníci prevzatia a odovzdania

Konzervatórium, Timonova 2, Košice

konajúci prostredníctvom: Mgr. art. Aneta Hollá ArtD., riaditeľka
sídlo: Timonova 2, 040 01 Košice
IČO: 00162761
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Hudobné centrum

konajúcej prostredníctvom: PhDr. Igor Valentovič, riaditeľ
Mgr. Adrian Rajter, vedúci Oddelenia výchovno-vzdelávacích aktivít
Sídlo: Michalská 10, 815 36 Bratislava
IČO: 0016 4836
(ďalej len „nájomca“)

uzavreli v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. **116/1990 Zb.** o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení dňa 2024 zmluvu o nájme nebytových priestorov.

V súlade so znením článku IV. Doba nájmu, bod 1 vyššie uvedenej zmluvy o nájme nebytových priestorov bola dnešného dňa vykonaná za účasti prenajímateľa a nájomcu fyzická obhliadka predmetu nájmu.

V súlade so znením článku VI. Ďalšie ustanovenia, v ktorom sú zadefinované práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu vyššie uvedenej zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa prenajímateľ odovzdáva nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.

Ku dňu odovzdania predmetu nájmu sa v nebytových priestoroch nachádza zariadenie, uvedené v miestnom inventárnom zozname, pre každý nebytový priestor osobitne. Počas doby nájmu odo dňa odovzdania a prevzatia predmetu nájmu nebytových priestorov, si nájomca, alebo ním poverená osoba /osoby/ preberá kľúče z vrátnice prenajímateľa. Kľúče je nájomca povinný každý deň po vykonaní činnosti, vrátiť na vrátnicu prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky jeho povinnosti vyplývajúce mu zo zmluvy o nájme súvisiace najmä s ochranou majetku pred jeho zničením a poškodením a bezpečnosťou osôb pred vznikom úrazu.

Prenajímateľ

Nájomca

.....
Mgr. art. Aneta Hollá, ArtD.
riaditeľka

.....
Mgr. Adrian Rajter
vedúci Odd. výchovno-vzdelávacích aktivít

Výpočtový list nájomného a úhrad za služby spojené s nájmom

Nájomca má v nájme nebytové priestory a časť spoločných priestorov **s celkovou výmerou 642,58 m²** na účel uvedený v texte zmluvy o nájme.

1. Nájomné

1.1 Nájomné za nájom nebytových priestorov a častí spoločných priestorov 36,00 € za m² ročne za 6 dní **380,30 €**

1.1 Nájomné

za nájom hnuiteľných vecí za 6 dní **180,00 €**

2. Služby-

Úhrady za služby spojené s prenájmom nebytových priestorov a častí spoločných priestorov

Vodné a stočné:

CENA vody..... 3,40 € / m³

Spotreba vode pre cca 45 osôb: 2 x použitie WC za deň

6 dní x 15 l vody x 2 (2xdenne) x 45 osôb = 8100 litrov vody/ 8,10 m³ vody

Spotreba vody je vypočítaná podľa dennej potreby použitia sociálnych zariadení pri počte cca 45 osôb za 6 dní je **27,60 €**

Nákup čistiacich prostriedkov **30 €**

Refundácia mzdy vrátničky **66 €**

Účet prenajímateľa: **SK43 8180 0000 0070 0018 7831 /nájomné/ spolu 560,30 € /380, 30 + 180,00/**

SK90 8180 0000 0070 0018 7858 /služby/ spolu 123,60 €

Prenajímateľ

Nájomca

.....
Mgr. art. Aneta Hollá, ArtD.
riadiateľka

.....
PhDr. Igor Valentovič
riadiateľ