

Zmluva č. 138/2024

o nájme nebytových priestorov, uzatvorená podľa príslušných ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
(ďalej len Zmluva)

Čl. I Zmluvné strany

1. Prenajímateľ: **Stredoslovenská galéria**, Dolná 141/8, 975 90 Banská Bystrica, príspevková organizácia zriadená Banskobystrickým samosprávnym krajom, ktorá na základe Protokolu o zverení majetku BBSK do správy č. 2225/2007 zo dňa 17. 9. 2007 vykonáva správu majetku Banskobystrického samosprávneho kraja

zastúpená: Mgr. Miloslava Borošová Michalcová, PhD., riaditeľka

IČO: 35 984 929

DIČ: 2021427078

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

číslo účtu: 7000389572/8180

(ďalej len prenájomca)

STREDOSLOVENSKÁ GALÉRIA 975 90 Banská Bystrica, Dolná ul. 141/8	
Dátum: 21. 10. 2024	
Číslo záznamu: 00505/2024	Číslo spisu: 00066/2024/S6aB
Obdobie: 1	Vybavuje: KARASOVÁ

2. Nájomca: **DKMNT o.z.**, Banská Belá 534 96615 Banská Belá

zastúpená: Mgr. art. Ján Viazanička, predseda

IČO: 42186901

DIČ DPH: 2022912232

(ďalej nájomca)

3. Nájom je viazaný len na zmluvné strany a je neprenosný na iné právnické alebo fyzické osoby.

Čl. II Predmet nájmu

- Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti, ktorá je zapísaná na LV č. 2934, kat. územie Banská Bystrica, označená ako nehnuteľnosť v časti B na prenájomcu v celosti, pod bodom A označená ako budova so súpisným číslom 141, postavená na parcele č. 1598/1.
- Predmetom nájmu sú nebytové priestory pozostávajúce z jednej samostatnej výstavnej miestnosti: miestnosť o výmere **60 m²**, nachádzajúca sa na pravej strane prízemí vyššie opísanej budovy na Dolnej ulici č. 141/8 v Banskej Bystrici (ďalej len nebytové priestory).
- Nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu, sú bližšie vymedzené v prílohe č. 1 – situačnom nákrese. Budova je nehnuteľnou kultúrnou pamiatkou zapísanou v ÚZPF SR pod číslom: 2353/0.

Čl. III Účel nájmu

- Prenajímateľ prenajíma a nájomca sa zaväzuje, že preberá uvedené nebytové priestory do nájmu za účelom prevádzkovania **PARADAJS PHOTO GALLERY** zameranej na výskum, výstavnú prezentáciu a sprístupňovanie fotografického média, ktorú nájomca spravuje prostredníctvom **DKMNT. o.z.**, zapísaného Ministerstvom vnútra Slovenskej republiky pod číslom VVS/1-900/90-34280-2.

2. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť za nájom týchto nebytových priestorov dohodnuté nájomné.

3. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený predmetné nebytové priestory prenajať, neviaznu na nich žiadne nájomné ani iné práva iných osôb, ktoré by znemožňovali alebo obmedzovali ich výlučné užívanie nájomcom.

4. Nájomca vyhlasuje, že je so stavom prenajímaných priestorov oboznámený a predmetné nebytové priestory v tomto stave preberá do nájmu.

Čl. IV

Nájomné a spôsob platenia

1. Výška nájmu za prenajaté priestory označené v Čl. II. zmluvy je určená zmluvnými stranami dohodou na: 0 € za 60 m² ročne.

2. S nájomom nebytových priestorov je spojená aj úhrada za nasledovné vzniknuté náklady, ktoré sa prenajímateľ zaväzuje uhrádzať mesačne nasledovne:

• spotreba elektrickej energie (zálohová mesačná platba):	312,60 €
• dodávka teplej a studenej vody (paušál):	136,04 €
• prevádzka zabezpečovacieho systému EZS (paušál):	16,60 €.
• ostatné náklady na prevádzku (upratovanie, odpad a pod.)	30,72 €
• dozor na výstavách	500,00 €

Súhrnne: 995,96,- €/mes.

3. S nájomom nebytových priestorov je spojená aj povinnosť nájomcu v prenajatom priestore realizovať **päť výstavných projektov ročne**, zameraných na fotografické médium a uhradiť za ne náklady, vo vlastnej účtovnej agende, v nasledovných predpokladaných kalkuláciách za jeden výstavný projekt:

• samostatná príprava dramaturgického konceptu výstavy:	300 €
• samostatná produkčná a technická realizácia výstavy:	1300 €
• samostatná príprava kurátorského konceptu výstavy:	200 €
• samostatná realizácia vernisáže výstavy:	200 €
• samostatná realizácia kurátorských, autorských komentovaných prehliadok a sprievodného programu k výstave:	200 €
• samostatná realizácia PR stratégie k výstave:	200 €
• samostatná odplata honorárov vystavujúcich autorov/autoriek:	400 €

Súhrnne: 2800,- €/mes.

Čl. V

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa na základe vzájomnej dohody účastníkov uzatvára na dobu určitú od 1.1. 2025 do 31.12. 2025.

2. Dobu nájmu je možné upraviť na základe obojstranného písomného súhlasu, vo vzťahu k plánovanej sérii výstavných projektov.

Čl. VI

Ukončenie zmluvy

1. Nájom zaniká výpoveďou alebo obojstrannou dohodou.

2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu, ak:

a) nájomca užíva prenajatý priestor v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy, resp. nedodržiava ustanovenia tejto zmluvy,

b) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú prenajatý priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj a poriadok v prenajatom priestore,

c) nájomca realizuje stavebné úpravy na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,

- d) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - e) nájomca poruší zmluvne dojednaný zákaz prevodu zmluvných záväzkov,
 - f) prenajímateľ potrebuje predmet nájmu pre vlastné potreby,
 - g) ak nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal.
3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, ak:
- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
 - c) prenajímateľ odovzdal nájomcovi nebytový priestor v stave nespôsobilom pre dohodnuté užívanie a nebolo dohodnuté inak.
4. Výpovedná lehota je pri bode 2. a 3. tohto ustanovenia dva mesiace, s výnimkou bodov 2b) a 3b), kedy je výpovedná doba jeden mesiac. Výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Čl. VII

Ďalšie ustanovenia

1. Nájomca je povinný v prenajatých nebytových a spoločných priestoroch zabezpečiť a dodržiavať všetky požiadavky a povinnosti vyplývajúce zo:
- zákona 314/2001 Zb. o požiarnej ochrane v znení neskorších predpisov,
 - zákona č. 330/1996 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov,
 - všeobecne záväzných právnych predpisov, vzhľadom k tomu, že ide o národnú kultúrnu pamiatku,
 - záväzných predpisov miestnej štátnej správy a samosprávy, vrátane predpisov a noriem z oblasti životného prostredia,
 - záväzných predpisov upravujúcich bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci. Nájomca je ďalej povinný vykonať na plnenie vyššie uvedených predpisov potrebné opatrenia. Odvoz a likvidáciu nebezpečného odpadu je nájomca povinný zabezpečiť prostredníctvom právnickej alebo fyzickej osoby na to oprávnenej, pričom prenajímateľovi predloží platnú zmluvu na odvoz a likvidáciu nebezpečného odpadu, alebo si túto službu objedná u prenajímateľa.
2. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi alebo tretím osobám porušením tohto ustanovenia.
3. Nájomca je povinný sprístupniť pracovníkom prenajímateľa prenajatý priestor za účelom preverenia spôsobu užívania priestorov alebo za účelom vykonania potrebných opráv.
4. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu nevyhnutných opráv a každé ohrozenie, poškodenie alebo zničenie predmetu nájmu.
5. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu (do ôsmich dní) akékoľvek zmeny v ustanovení Čl. I tejto zmluvy. Inak idú následky nedoručenia zásielok prenajímateľa na vrub nájomcu a takéto zásielky sa budú považovať za doručené.
6. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady drobné opravy súvisiace s užívaním prenajatého priestoru a bežnú údržbu, teda zabezpečiť úkony spojené s obvyklým udržiavaním prenajatého priestoru, ako je napr. maľovanie, výmena zámkov, kľučiek, výmena žiaroviek a pod.
7. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v prenajatom priestore bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Začatie a ukončenie stavebných úprav, ktoré nájomca vykoná s povolením prenajímateľa, je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi.
8. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi vinou nájomcu alebo osôb, ktoré zamestnáva. Nájomca je povinný odstrániť na svoje náklady škody, ktoré spôsobil sám alebo tí, ktorých zamestnáva. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po

predchádzajúcim upozornení nájomcu škody odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu nákladov.

9. Nájomca zodpovedá za vzniknuté škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi z dôvodu neoprávneného vniknutia do priestorov (prevádzka zabezpečovacieho systému EZS – hlásenie poplachu na KR PZ).

10. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcom vnesený do predmetu nájmu, za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu.

11. Zabudovanie zabezpečovacích zariadení je nájomca povinný prerokovať a vyžiadať písomný súhlas prenajímateľa.

12. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný do troch dní po skončení vypratať predmet nájmu a uviesť ho do pôvodného stavu, s prihliadnutím na obvyklú mieru opotrebenia. Splnenie povinnosti vrátiť predmet nájmu sa považuje za splnený, ak nájomca súčasne vráti kľúče od predmetu nájmu a prenajímateľ prevezme písomným protokolom predmet nájmu s uvedením prípadných závad, ku ktorým zaujme písomné stanovisko do protokolu nájomca. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu podľa tohto ustanovenia, môže prenajímateľ otvoriť predmet nájmu len na základe súdneho príkazu. Za vzniknuté škody nesie zodpovednosť nájomca.

Čl. VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ výslovne neuvádzajú v tejto zmluve inak, budú sa na ňu vzťahovať príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka.

2. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch exemplároch, dva sú určené pre prenajímateľa, dva pre nájomcu.

3. Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy je situačný plán (príloha č. 1)

4. Zmeny alebo dodatky tejto zmluvy je možné realizovať len na základe obojstranného písomného súhlasu zmluvných strán, musia mať písomnú formu, musia byť očíslované.

5. Zmluvné strany si zmluvu prečítali a s jej obsahom bez výhrad súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali.

6. Táto nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami, a účinnosť najskôr dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle § 47 a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

V Banskej Bystrici, dňa 21.10.2024

V Banskej Bystrici, dňa 21.10.2024

prenajímateľ:

nájomca:

