

Rámcová zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá medzi:

1. **MESTO PREŠOV, SPRÁVA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**, Hlavná 73, 080 68 Prešov, zastúpené správcom nebytových priestorov Prešov REAL, s.r.o., Slovenská 40, 080 01 Prešov I
IČO: 00 327 646
DIČ: 2021225679
zastúpeným: **Mgr. Peter Bobkom, konateľom spoločnosti**
Ing. Jurajom Hudáčom, konateľom spoločnosti

Bankové spojenie: UniCredit Bank Slovakia a.s., pobočka Prešov
Číslo účtu: 6619911059/1111, VS 11831 KS 0308

ako prenajímateľom

a

2. **IMT Smile Media, s.r.o**
Sídlo: 900 68 Plavecký Štvrtok 546
Obchodný register: Okresný súd Bratislava
Oddiel: Sro
Zastúpený: **Miroslav Tásler, konateľ**
IČO: 45885087 DIČ: 2023175187 IČ DPH: SK2023175187

ako nájomcom

Čl. I PREDMET ZMLUVY

1. Mesto Prešov je vlastníkom nehnuteľností parc. č. 4912/1, 4912/4, 4912/5, 4913 a 4914, **k. ú. Prešov**, vo celkovej výmere: **30 919 m²**, vedené na LV č. 6492 ako aj stavieb stojacích na týchto parcelách. Nehnuteľnosti sa nachádzajú v Prešove na **Hollého ulici č. 1** a tvoria **areál Amfiteátra**. V uvedených nehnuteľnostiach sa nachádzajú nebytové priestory, ktoré sú **predmetom nájmu**. Správu uvedeného nehnuteľného majetku mesta Prešov vykonáva **Prešov Real, s.r.o.**
2. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je odplatné prenechanie nebytových priestorov, ktoré sa nachádzajú v nehnuteľnostiach uvedených v Čl. I, bod 1.
3. Nájomca je IMT Smile Media, s.r.o, ktorý je usporiadateľom kultúrnych a spoločenských podujatí v meste Prešov. Prenajímateľ má záujem na uskutočňovaní týchto podujatí pre obyvateľov mesta Prešov a z tohto dôvodu prenecháva nájomcovi na účely ich organizovania nebytové priestory uvedené b Čl. I, bod 1 tejto zmluvy.

4. Účelom tejto rámcovej zmluvy je upraviť postup pri prenechávaní nebytových priestorov do užívania a upraviť vzájomné práva a povinnosti zmluvných strán.
5. V prípade každého jednotlivého krátkodobého nájmu sa jeho zmluvné podmienky spravujú ustanoveniami tejto rámcovej zmluvy, doba nájmu a špecifikácia účelu bude uvedená v čiastkových nájomných zmluvách, ktoré prenajímateľ a nájomca uzatvoria na čas, kedy bude nájomca nebytový priestor užívať. Nájomca predmet nájmu preberá a zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné podľa ustanovenia Čl.IV, bod.1 tejto zmluvy.

ČL II ÚČEL NÁJMU

1. Nebytové priestory sa prenajímajú nájomcovi za účelom organizovania a uskutočňovania kultúrnych a spoločenských podujatí.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté nebytové priestory výlučne na dohodnutý účel.
3. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu iným fyzickým a právnickým osobám.

ČL III DOBA NÁJMU

1. Táto rámcová zmluva o nájme nebytových priestorov sa sa uzatvára **na dobu určitú – tri roky, počnúc 15.10.2012 do 31.10.2015.**
2. V prípade jednotlivých krátkodobých nájmov dohodnutých na základe tejto rámcovej zmluvy a za podmienok v nej dohodnutých doba nájmu bude určená v čiastkovej zmluve.

ČL IV NÁJOMNÉ A ÚHRADA NÁJOMNÉHO

1. Nájomné bolo stanovené dohodou zmluvných strán na sumu vo výške 30.000.- € ročne.
2. Pomernú časť nájomného za rok 2012 nájomca zaplatí prenajímateľovi v lehote do 31.3.2013.
3. Prípadné platenie nájomného v splátkach bude upravené osobitnou písomnou dohodou zmluvných strán.
4. Nájomné je splatné na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v lehote 15 dní od jej doručenia.
5. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné v dohodnutej výške na vyššie uvedený účet prenajímateľa.
6. Za nedodržanie termínu úhrady nájomného prenajímateľ v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka ročný úrok z omeškania vo výške o 8 percentuálnych bodov vyššej ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platnej k prvému dňu omeškania nájomcu s platením nájomného.
7. Náklady spojené s dodávkou elektrickej energie, ďalších médií, vodné a stočné, ako aj poplatky za komunálny odpad hradí nájomca z vlastného.

ČI. V TECHNICKÝ STAV NEHNUTEĽNOSTI

Nájomca preberá predmet nájmu v stave existujúcom ku dňu podpísania zmluvy o nájme a vyhlasuje, že stav predmetu nájmu mu je známy a predmet nájmu v tomto stave preberá.

ČI. VI PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Vzájomné práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných súvisiacich právnych predpisov.
2. Nájomca sa zaväzuje :
 - a) udržiavať predmet nájmu (prenajaté priestory) v riadnom stave a vykonávať bežnú údržbu a drobné opravy na vlastné náklady.
 - b) Úpravy investičného charakteru a väčšie opravy v predmete nájmu môže nájomca vykonať iba po predchádzajúcom písomnom súhlase vlastníka a na základe rozhodnutia príslušného stavebného úradu.
 - c) Nájomca sa zaväzuje preukázať vlastníkovi použitie finančných prostriedkov nasledovným spôsobom:
 - pred začatím prác nájomca písomne požiada vlastníka nehnuteľnosti o súhlas s vykonaním úprav investičného charakteru alebo opráv (úprav) väčšieho rozsahu a vyzve ho k obhliadke priestorov, na ktorých sa majú opravy, resp. údržba vykonať.
 - zároveň nájomca predloží prenajímateľovi rozpočet opráv(úprav), na ktoré žiada súhlas
 - nájomca začne uvedené práce realizovať až po udelení súhlasu vlastníka. Po ukončení prác nájomca predloží súpis vykonaných prác spolu s účtovnými dokladmi, preukazujúcimi výšku finančných prostriedkov vynaložených na tento účel.
3. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že finančné náklady, ktoré bude nájomca vynakladať na predmete nájmu v súlade s ustanovením ČI. VI, bod 3 tejto zmluvy, a ktorými sa budú zhodnocovať prenajaté nehnuteľnosti, bude možné započítať voči dohodnutému nájmu. Započítanie sa vykoná na základe osobitnej písomnej dohody zmluvných strán.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
5. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly, či nájomca tento užíva riadnym spôsobom a na účel dohodnutý v tejto zmluve.
6. Písomnosti týkajúce sa nájomného vzťahu doručuje prenajímateľ do sídla nájomcu. Účinky doručenia písomností pre nájomcu nastanú aj vtedy, ak písomnosť prevezme pracovník nájomcu v prenajatých priestoroch. Odmietnutie prijatia zásielky má za následok, že zásielka sa považuje za doručenie nájomcovi.

7. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda a aby nedošlo k ohrozeniu majetku prenajímateľa.
8. Nájomca zodpovedá za škody vzniknuté z dôvodu použitia elektrických a podobných zariadení využívaných nájomcom alebo inými osobami v predmete nájmu.
9. V prípade vzniku havárie je nájomca povinný bezodkladne vyrozumieť bezpečnostné a záchranné zložky a umožniť im prístup k dôležitým zariadeniam objektu (k rozvodu ÚK, plynu, elektriny a pod.). Nájomca je povinný o takýchto skutočnostiach bezodkladne informovať prenajímateľa.
10. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu v predmete nájmu a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie, v zmysle zákona SNR č. 314/01 Z. z. o požiarnej ochrane v znení neskorších predpisov.
11. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla nájomcovi na vlastnom hmotnom majetku vnesenom do predmetu nájmu.
12. Prenajímateľ zabezpečí nerušený výkon nájmu počas celej doby nájomného vzťahu.

Čl. VII SKONČENIE NÁJMU

1. Nájomná zmluva je uzavretá na dobu určitú v zmysle Čl. III tejto zmluvy a skončí uplynutím dohodnutej doby nájmu.
2. Zmluvné strany môžu ukončiť nájomný vzťah aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu na základe vzájomnej dohody.
3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo odstúpiť od zmluvy v prípade, že nedôjde k naplneniu účelu nájmu v zmysle ustanovenia článku II, bodu 1 tejto zmluvy.

Čl. VIII ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto rámcová zmluva bola vyhotovená v dvoch exemplároch – pre každú zmluvnú stranu jedno vyhotovenie.
2. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len po vzájomnej dohode v písomnej forme.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, rozumejú jej, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
4. Táto rámcová zmluva o nájme nebytových priestorov nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami.

V Prešove dňa 15.10.2012

Nájomca:

Miroslav Tásler
konateľ



Prenajímateľ:

MESTO PREŠOV

správa nebytových priestorov

PREŠOV REAL, s.r.o.

SLOVENSKÁ 40, PREŠOV

Mgr. Peter Bobko
konateľ

Ing. Juraj Hudáč
konateľ

