

Nájomca: **Tomáš Holubek**
so sídlom: Svätý Anton č. 446
969 72 Svätý Anton
IČO: 48049913
Zapísaný v registri: OU-ZH-OZP-2015/001761-2
č. živnostenského registra 680-18997
Bankové spojenie: Poštová Banka
Číslo účtu: 92557139/6500
IBAN: SK1865000000000092557139
Kontakt: 0911858340

/ďalej len „nájomca“/

1. Prenajímateľ je správcom majetku štátu – areálu Národnej kultúrnej pamiatky Múzea vo Svätom Antone, v ktorom sa nachádza stavba špecifikovaná ako zámocká viecha, súpis.č. 574, situovaná sa na pozemku parcela registra “C” evidovaná na katastrálnej mape (KN-C) parcelné č. 12 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 88 m² a pozemok KN-C parcelné č. 13 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 226 m², zapísané v katastri nehnuteľností Správy katastra Banská Štiavnica, pre katastrálne územie Svätý Anton, na LV č. 333.

2. Predmetom nájmu je Zámocká viecha, súpis. č. 574 o výmere 80 m², situovaná na pozemku KN-C parcelné č. 12 a časť pozemku KN-C parcelné č.13 o výmere 150 m², tak ako je vyznačené na pôdoryse, ktorý tvorí prílohu č.1 tejto zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu uvedený v bode 2. tohto článku zmluvy využívať na podnikateľský účel ako **zariadenie s rýchlym občerstvením v spojení s predajom na priamu konzumáciu**.

Článok III. Práva a povinnosti zmluvných strán

4. Zmluvné strany vyhlasujú, že im je známy stav prenajímaných nebytových priestorov ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy.
5. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na obvyklé užívanie a v tomto stave ich na svoje náklady udržiava a zabezpečuje riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov.
6. Nájomca:
 - a/ je povinný hradiť bežné opravy a obvyklé udržiavacie práce, ktorých potreba vznikne počas trvania tejto zmluvy, ako aj náklady spôsobené neprimeraným užívaním nebytových priestorov. Obvyklým udržiavaním je starostlivosť o užívané nebytové priestory, upratovanie, maľovanie, nátery okien a dverí, bežné opravy a výmena vodovodnej batérie, sifónu, odpadového a prepadového ventilu, výmena tesnení, oprava a výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek, ističov, elektrických zásuviek, oprava osvetľovacích telies, výmena súčastí žiaroviek, žiariviek, oprava a výmena zámkov a zámkových vložiek, zhotovenie kľúčov, oprava podláh, okien, dverí, ich tmelenie, zasklievanie a pod.
 - b/ je povinný oznamovať prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má realizovať prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie. Pri nesplnení povinností podľa písm. a/ tejto zmluvy nájomca zodpovedá za škodu, ktorá týmto nesplnením vznikla.
 - c/ nesmie vykonávať žiadne stavebné úpravy, prestavby, nadstavby, rekonštrukcie, modernizácie resp. technické zhodnotenie priestorov bez písomného súhlasu prenajímateľa, nakoľko sa prenajímaný priestor nachádza v areáli Národnej kultúrnej pamiatky.
 - d/ sa zaväzuje, že označenia svojej prevádzky prekonzultuje s prenajímateľom a oznámi mu otváracie hodiny, ktoré bude dodržiavať. Nájomca je povinný dodržiavať hodiny nočného kľúdu. Označenie prevádzky, otváracie hodiny budú predmetom osobitného jednania, z ktorého bude vyhotovený písomný zápis. Zápis bude priložený k tejto zmluve.
 - e/ zodpovedá za všetky povinnosti vyplývajúce z hygienických predpisov, predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, požiarnej ochrany a ochrany životného prostredia.

f/ je oprávnený umiestniť v prenajatých nebytových priestoroch vlastné vybavenie.

g/ nie je oprávnený prenechať predmet tejto zmluvy do podnájmu, nájmu, výpožičky. Ak nájomca prenechal majetok štátu do podnájmu, nájmu, výpožičky, je táto zmluva neplatná.

h/ nesmie na prenajatú nehnuteľnosť zriadiť záložné práva, alebo tento majetok inak zaťažovať.

ch/ sa zaväzuje užívať nebytové priestory iba na dohodnutý účel podľa čl. II. ods. 4.

i/ je povinný umožniť na požiadanie vstup prenajímateľovi, alebo ním povereným osobám v súvislosti s technickou údržbou, úpravami alebo havarijnými situáciami súvisiacimi s predmetom nájmu.

j/ zodpovedá prenajímateľovi za všetky škody, ktoré vzniknú v prenajatých nebytových priestoroch, alebo na inom majetku spoločne užívanom v súvislosti s jeho činnosťou.

k/ vráti prenajímateľovi po ukončení tejto zmluvy predmet tejto zmluvy v takom stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

l/ musí vypratať prenajímané priestory do 10 kalendárnych dní po ukončení tejto zmluvy a odovzdať kľúče. O vrátení nebytových priestorov bude vyhotovený protokol o odovzdaní.

m/ zodpovedá za škody a ak vráti prenajímateľovi predmet tejto zmluvy v zhoršenom stave, je povinný odstrániť nedostatky do 6 mesiacov.

7. Prenajímateľ:

a/ je oprávnený vykonávať počas nájmu nebytových priestorov potrebnú technickú kontrolu predmetu nájmu po dohode s nájomcom.

b/ oboznámi nájomcu s prevádzkovými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi platnými v múzeu, o čom bude vyhotovený zápis, ktorý bude k zmluve následne priložený.

c/ monitoruje predmet nájmu tejto zmluvy 24 hodín denne vlastnou strážnou službou.

Článok IV. Platobné podmienky

1. Sadzby nájomného za užívanie prenajatých nebytových priestorov sa stanovujú v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a vyhlášky MF SR č. 87/1996 Z. z.
2. Úhrada za nájom nebytových priestorov predstavuje ročnú sumu vo výške **1380,00 €**. Slovom: Jedentisíctristoosemdesiat Eur.

3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať stanovenú výšku nájomného v mesačných splátkach vo výške **115,00 €**. Slovom: Jedenstopätnásť Eur.
4. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi uhrádzať výšku prevádzkových nákladov a služieb spojených s užívaním nebytových priestorov, ktoré predstavujú: elektrická energia, voda, správa nehnuteľnosti, strážna služba a náklady vzťahujúce sa na objekt.
5. Prevádzkové náklady a služby spojené s užívaním nebytových priestorov, predstavujú zálohovo mesačne:

elektrická energia	40,00 €
voda	5,00 €
správa nehnuteľnosti	5,00 €
strážna služba	3,00 €
náklady vzťahujúce sa na objekt	2,00 €
6. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať stanovenú výšku za prevádzkové náklady a služby spojené s užívaním nebytových priestorov v zálohových mesačných splátkach vo výške **55,00 €**. Slovom: Päťdesiatpäť Eur.
7. Úhrady za nájom a prevádzkové náklady a služby spojené s užívaním nebytových priestorov bude nájomca uhrádzať **spolu** na základe vystavenej faktúry v prospech účtu prenajímateľa – Štátna pokladnica číslo účtu: 7000068058/8180 vždy v lehote splatnosti vystavenej faktúry.
8. Komunálny odpad nájomca hradí Obecnému úradu vo Svätom Antone.
9. Ak nájomca nevykoná úhrady platieb za nájom a prevádzkové náklady spojené s užívaním nebytových priestorov, ktoré sú predmetom tejto zmluvy v stanovenej lehote, je povinný zaplatiť úroky z omeškania z dlžnej sumy vo výške určenej § 3 Nariadenia vlády SR č. 586/2008 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
10. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku a spôsob úhrady platieb za dodanú a spotrebovanú elektrickú energiu, vodu a ostatné služby spojené s užívaním nebytových priestorov s prihliadnutím na budúci možný vývoj prevádzkových nákladov.
11. Prenajímateľ sa zaväzuje, že bezodkladne vráti nájomcovi preplatky za úhradu prevádzkových nákladov a služieb spojených s užívaním nebytových priestorov v prospech účtu nájomcu najneskôr do 7 dní od doručenia vyúčtovania.
12. Vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov, ktoré sú predmetom tejto zmluvy, vykoná prenajímateľ polročne po doručení faktúr od dodávateľov. Na základe tohto vyúčtovania môže prenajímateľ upraviť výšku a spôsob úhrady zálohových platieb.
13. Nájomca sa zaväzuje, že bezodkladne uhradí nedoplatok za úhradu prevádzkových nákladov a služieb spojených s užívaním nebytových priestorov v prospech účtu

prenajímateľa číslo Štátna pokladnica číslo účtu: 7000068058/8180 najneskôr do 7 dní od doručenia vyúčtovania.

Článok V.

Doba trvania nájmu a spôsob jeho ukončenia

1. Zmluva o nájme nebytových priestorov sa uzatvára na dobu určitú na 5 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Táto zmluva zaniká:
 - a/ uplynutím doby platnosti.
 - b/ písomnou dohodou zmluvných strán.
 - c/ výpoveďou bez uvedenia dôvodov, ktorú môže podať ktorákoľvek zo zmluvných strán. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej zmluvnej strane.
 - d/ odstúpením podľa bodu 3. tohto článku.
3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť okamžite od tejto zmluvy pri závažnom porušení zmluvných podmienok zo strany nájomcu stanovených v čl. III. ods. 3 a v čl. IV. ods. 3 a 6 tejto zmluvy.

Článok VI.

Osobitné ustanovenie

1. Nájomca berie na vedomie, že areál Národnej kultúrnej pamiatky je evidovaný v registri nehnuteľných kultúrnych pamiatok Pamiatkového úradu SR a vzťahuje sa naň režim ochrany podľa zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.

Článok VII.

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií Slovenskej republiky a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej uverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedeným Úradom vlády Slovenskej republiky.
2. Zmena dohodnutých podmienok tejto zmluvy sa môže vykonať len formou písomného dodatku, a to na základe dohody oboch zmluvných strán, alebo pokiaľ to vyplynie zo zmien všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú svoje spory riešiť predovšetkým vzájomnou dohodou. Ak nedôjde k dohode, môže sa ktorákoľvek zo zmluvných strán obrátiť s vecou na súd.
4. Neupravené vzťahy touto zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

5. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, pričom všetky majú platnosť originálu. Po jednom vyhotovení pre prenajímateľa, nájomcu, Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR a Ministerstvo financií SR.
6. Zmluvné strany výslovne súhlasia so zverejnením zmluvy v jej plnom rozsahu vrátane príloh a dodatkov v Centrálnom registri zmlúv vedeným Úradom vlády Slovenskej republiky.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, že obsahu zmluvy porozumeli, súhlasia s ním a že ju zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni za nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojím vlastnoručným podpisom.

Vo Svätom Antone, dňa 6.2.2015

Prenajímateľ

Nájomca

.....

.....

Ing. Marian Číž, riaditeľ múzea

Tomáš Holubek

Prílohy:

1. pôdorys prenajímaného priestoru
2. osvedčenie o živnostenskom oprávnení s prideleným IČO
3. kópia výpisu z listu vlastníctva č. 333
4. kópia katastrálnej mapy
5. kalkulačný list so splátkovým kalendárom

Kalkulačný list
pre výpočet úhrady za nájom nebytových priestorov,
výšky prevádzkových nákladov a služieb spojených s užívaním predmetu nájmu
k nájomnej zmluve č. 01/MSA/2015

Prenajímateľ: Slovenská republika – Múzeum vo Svätom Antone
so sídlom: 969 72 Svätý Anton
v zastúpení: Ing. Marian Číž, riaditeľ múzea
IČO: 35985135
DIČ: 2021439244

Nájomca: Tomáš Holubek
so sídlom: Svätý Anton č. 446
969 72 Svätý Anton
IČO: 48049913

Prenajaté priestory : **stavba záhradný domček s terasou**
Výmera : 80 m² budova, 150 m² terasa

0,90 €/m²/mesiac/budova, 0,20 €/ m²/ /mesiac/terasa
0,90x12=10,80 €/ m²/ /rok, 0,20x12=2,40€/ m²/ /rok

nájomné za rok:

budova: 10,80 x 80 = 864,00 €

terasa: 2,40 x 150 = 360,00 €

nájomné za mesiac: 864,00 + 360,00 = 1224,00 : 12 = 102,00 €

nájomného za prenájom na základe inzerovanej ceny je **1224,00 € ročne - bez energií a služieb**

A/ NÁJOMNÉ

nájomné za rok: 1380,00 EUR

nájomné za mesiac: 115,00 EUR

SPLÁTKOVÝ KALENDÁR (nájomné)

január	115,00 €	február	115,00 €
marec	115,00 €	apríl	115,00 €
máj	115,00 €	jún	115,00 €
júl	115,00 €	august	115,00 €
september	115,00 €	október	115,00 €
november	115,00 €	december	115,00 €

celkom **1380,00 €**

**B/ ZÁLOHOVÉ MESAČNÉ PLATBY PREVÁDZKOVÝCH NÁKLADOV
A SLUŽBIEB SPOJENÉ S UŽÍVANÍM PREDMETU NÁJMU**

elektrická energia	40,00 €
voda	5,00 €
správa nehnuteľnosti	5,00 €
strážna služba	3,00 €
náklady vzťahujúce sa na objekt	2,00 €

celkom 55,00 €

komunálny odpad platí nájomca Obecnému úradu vo Svätom Antone

SPLÁTKOVÝ KALENDÁR (prevádzkových nákladov a služieb)

január	55,00 €	február	55,00 €
marec	55,00 €	apríl	55,00 €
máj	55,00 €	jún	55,00 €
júl	55,00 €	august	55,00 €
september	55,00 €	október	55,00 €
november	55,00 €	december	55,00 €

celkom 660,00 €

<u>D/ SUMARIZÁCIA</u>	<u>€/mesiac</u>	<u>€ / rok</u>
nájomné	115,00	1380,00
prevádzkové náklady a služby	55,00	660,00
Spolu:	170,00	2040,00 €

Vo Svätom Antone: 06.02.2015
Vypracovala: Tatiana Koreňová