

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 5/2015

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu, v znení neskorších predpisov, medzi:

Č. j.: 512/2015/2
405/2016

Prenajímateľom: Slovenská republika
v správe: Slovenské banské múzeum
Kammerhofská 2
969 01 Banská Štiavnica
zastúpené: PhDr. Jozefom Labudom, CSc., riaditeľom múzea
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
č. ú.: 70000393520/8180
IBAN : SK 78 8180 0000 0070 0039 3520
IČO: 35998652
DIČ: 2021131189

Zriaďovacia listina z 1.1.1999 č. 1/1999 – 5.3 a Doplnok č. 1 z 9.2.2000 č. 2/2000 – 5.

a

Nájomcom: Jantárová cesta
občianske združenie
Miesto podnikania: Kammerhofská 2
969 01 Banská Štiavnica
Zastúpená : Jánom Roháčom - riaditeľom
Bankové spojenie: VÚB banka, a. s., Banská Štiavnica
č. ú.: 1255813657/0200
IBAN : SK48 0200 0000 0012 5581 3657
IČO : 31922562
DIČ : 2021701704

Združenie je zaregistrované Ministerstvom vnútra SR pod číslom VVS/1-900/90-13857.

Živnostenský list: OÚ Banská Štiavnica, Č.121-2003/05534/00001/Pá, č. živn. registra: 602-2303

I.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ Slovenské banské múzeum v Banskej Štiavnici je správcom majetku štátu – stavby, druh: budova na Kammerhofskej 2 v Banskej Štiavnici, súpisné číslo 178 vedenej Okresným úradom Banská Štiavnica, katastrálnym odborom, zapísanej na LV č. 56, okres Banská Štiavnica, obec Banská Štiavnica, k.ú. Banská Štiavnica, ktorá je postavená na parcele registra “C“, č. 2345, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, výmera 3737m².

2. Z uvedenej nehnuteľnosti prenajímateľ prenecháva do nájmu nebytové priestory so samostatným vchodom (vchod z ulice Strieborná) – 1 miestnosť na prízemí o celkovej výmere 34 m².

II. Účel nájmu

1. Správca majetku štátu – prenajímateľ realizuje nájom nebytových priestorov uvedených v článku I. v bode 2 tejto zmluvy za účelom zriadenia kancelárie.
2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu podľa čl.I bod 2 tejto zmluvy za účelom zriadenia a prevádzkovania kancelárie, a to v súvislosti s predmetom činnosti nájomcu uvedenom v živnostenskom registri a v evidencii občianskych združení.

III. Doba nájmu

Nájom sa uzatvára odo dňa účinnosti zmluvy na dobu piatich rokov.

IV. Úhrada za nájom a služby

1. Ročné nájomné za prenajaté priestory je stanovené v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a v zmysle zákona NR SR č. 278/1993Z.z. o správe majetku štátu v platnom znení, dohodou zmluvných strán vo výške 25,00 EUR / m² ročne. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť dohodnuté nájomné, v závislosti od rastu cien trhového nájomného.
2. Nájomné je splatné štvrťročne na základe faktúr, ktoré prenajímateľ vystaví nájomcovi. Splatnosť faktúry je 14 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
3. Rozpis mesačných platieb za služby spojené s nájomom je vyšpecifikovaný v Kalkulačnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy.
4. Platby za tieto služby vo výške 40,00 EUR/štvrťrok nájomca zaväzuje uhrádzať spolu s nájomom za nebytové priestory.
5. Predpokladaná výška prevádzkových nákladov spojených s užívaním (za spotrebu plynu a vodného a stočného) je 50,00 EUR mesačne.
6. Vyúčtovanie spotreby plynu za vykurovanie bude vykonávanú mesačne na základe faktúr, ktoré prenajímateľ obdrží od Slovenského plynárenského priemyslu v Prievidzi. Vyúčtovanie vodného a stočného sa vykoná vždy na základe faktúry, ktorú prenajímateľ obdrží od Stredoslovenských vodární a kanalizácií v Žiari nad Hronom.
7. Ak dôjde počas nájmu k zvýšeniu cien poskytovaných služieb alebo k inflačnému nárastu nákladov, ktoré súvisia s predmetom nájmu, je prenajímateľ jednostranne oprávnený, na základe oficiálne uverejnených údajov Štatistického úradu Slovenskej republiky, premietnuť tieto rozdiely do ceny ročného nájmu. Nájomca s týmto jednostranným zvýšením výslovne súhlasí.
8. Pri omeškaní s platením nájomného resp. úhrad za služby spojené s nájomom pri prenájme nebytových priestorov, je prenajímateľ oprávnený žiadať od nájomcu popri plnení úroky z omeškania v súlade s ustanovením § 517 ods.2 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ust. §3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

V.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi riadne užívanie nebytových priestorov pre účely upravené v článku II. tejto zmluvy. Nájomcovi je stav nebytových priestorov známy.
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov za účelom kontroly, či nájomca užíva nebytové priestory dohodnutým spôsobom a v súlade s účelom uvedeným v článku II. tejto zmluvy.

VI.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný užívať nebytové priestory v súlade s účelom dohodnutým v článku II. tejto zmluvy. Nájomca nie je oprávnený prenechať majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky. Ak nájomca prenechal majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná.
2. Nájomca je povinný akúkoľvek zmenu, spočívajúcu najmä v zmene dohodnutého účelu užívania v zmluve o nájme nebytových priestorov vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Nájomca je tiež povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.
3. Nájomca je povinný všetky bežné opravy v prenajatých priestoroch uskutočňovať na svoje vlastné náklady. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré prenajímateľovi vyplývajú z jeho povinnosti správcu majetku štátu a umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla.
4. Nájomca je povinný pri odstraňovaní závad umožniť vstup tretím osobám za prítomnosti nájomcu.
5. Nájomca je povinný uhrádzať riadne a včas a v súlade s touto zmluvou nájomné podľa článku IV. bod 2 tejto zmluvy a všetky platby za služby spojené s nájmom a ďalšie s nájmom súvisiace platby podľa čl. IV bod 3,4,5 a 6 tejto zmluvy.
6. Nájomca je povinný odovzdať nebytový priestor prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
7. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním a zabezpečením hygieny priestorov na takej úrovni, aby táto vyhovovala potrebám a predpisom hygieny.
8. Nájomca je povinný odstrániť vzniknutú škodu spôsobenú prevádzkou.
9. Nájomca **v plnom rozsahu zodpovedá:**
 - za vytvorenie podmienok bezpečnosti a ochrany zdravia svojich zamestnancov a osôb zdržujúcich sa s jeho vedomím a súhlasom v jeho (prenajatých) priestoroch,
 - za plnenie povinností vyplývajúcich z ochrany pred požiarmi, na účely predchádzania vzniku požiarov a na účely zabezpečenia podmienok na účinné zdolávanie požiarov.Tieto povinnosti sú uložené na základe ustanovení všeobecne záväzných predpisov.
10. V zmysle ustanovenia § 6 Zákona NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, je nájomca ako zamestnávateľ v záujme zaistenia bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci povinný dodržiavať povinnosti ustanovené osobitnými predpismi a ďalej je povinný:
 - vykonávať opatrenia so zreteľom na všetky okolnosti týkajúce sa práce a v súlade s právnymi a ostatnými predpismi na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci,

- zabezpečovať, aby pracoviská, komunikácie, stroje, zariadenia, náradie, nástroje, materiály, pracovné pomôcky, pracovné postupy, usporiadanie pracovných miest a organizácia práce neohrozovali bezpečnosť a zdravie zamestnancov, **zabezpečovať potrebnú údržbu a opravy**,
 - zabezpečiť riadne a preukázateľné oboznámenie, výcvik a vybavenie zamestnancov podľa osobitných požiadaviek na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj proti požiarnej bezpečnosti a ochrany pred požiarmi
 - určovať bezpečné pracovné postupy,
 - určovať a zabezpečovať ochranné opatrenia, ktoré sa musia vykonať, a ak je to potrebné, určovať a zabezpečovať ochranné prostriedky, ktoré sa musia používať,
 - vydávať pravidlá o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a dávať pokyny na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci,
 - oznamovať príslušným orgánom spôsobom ustanoveným osobitným predpisom vznik pracovných úrazov, viesť ich evidenciu a vykonávať registráciu,
 - viesť a uschovávať predpísanú dokumentáciu, záznamy a evidenciu súvisiacu s bezpečnosťou a ochranou zdravia pri práci,
11. Nájomca ako zamestnávateľ je povinný vydať zákaz fajčenia na pracoviskách, na ktorých pracujú aj nefajčiari, a zabezpečiť dodržiavanie tohto zákazu.
 12. Povinnosť nájomcu - zamestnávateľa starať sa o bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci sa vzťahuje na všetky osoby, ktoré sú s jeho vedomím v jeho priestoroch.
 13. Náklady spojené so zabezpečovaním starostlivosti o bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci znáša nájomca.
 14. Nájomca – podnikateľ, ktorý prevádzkuje technické zariadenia, ktoré sú súčasťou prenajatých priestorov (elektrické zariadenia a elektroinštalácie, bleskozvodné sústavy, plynové a tlakové zariadenia) na zaistenie bezpečnej prevádzky týchto technických zariadení musí dodržiavať ustanovenia osobitných predpisov, podmienky určené bezpečnostno-technickými požiadavkami a sprievodnou technickou dokumentáciou (revízie, odborné prehliadky).

V zmysle Vyhlášky MPSVaR č. 508/2009 , 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, ustanovení § 8 Podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci pri prevádzke technického zariadenia – musí zabezpečiť:

- **vykonávanie predpísaných prehliadok a skúšok podľa bezpečnostno-technických požiadaviek a sprievodnej technickej dokumentácie; na vykonávanie týchto prehliadok a skúšok musí vytvoriť potrebné podmienky a odstrániť zistené nedostatky,**
- obsluhu technického zariadenia len odborne a zdravotne spôsobilou osobou,
- vedenie prevádzkových dokladov a sprievodnej technickej dokumentácie technického zariadenia vrátane dokladov o vykonaných prehliadkach a skúškach,
- vedenie evidencie vyhradeného technického zariadenia,
- vypracovanie prevádzkových predpisov na prevádzku vyhradeného technického zariadenia.

Nájomca – podnikateľ fyzická alebo právnická osoba musí plniť povinnosti vyplývajúce z ochrany pred požiarmi na účely predchádzania vzniku požiarov a na účely zabezpečenia podmienok na účinné zdolávanie požiarov, ustanovené v Zákone NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi.

Ak je nájomcom **právnická osoba alebo podnikajúca fyzická osoba** za účelom predchádzania vzniku požiarov a na účely zabezpečenia podmienok na účinné zdolávanie

požiarov musí plniť tieto úlohy v zmysle § 4 a 5 uvedeného zákona :

- zabezpečiť v objektoch a v priestoroch vykonávanie preventívnych protipožiarnych prehliadok a odstraňovať zistené nedostatky;
- zabezpečiť plnenie opatrení na ochranu pred požiarimi na miestach so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru, pri činnostiach spojených so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru alebo v čase zvýšeného nebezpečenstva vzniku požiaru, ako aj opatrenia na zabezpečenie ochrany pred požiarimi pri podujatiach, na ktorých sa zúčastňuje väčší počet osôb;
- určovať miesta so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru a označovať ich príslušnými príkazmi, zákazmi a pokynmi
- zabezpečovať plnenie opatrení na ochranu pred požiarimi v mimopracovnom čase
- zabezpečovať pravidelné školenie a overovanie vedomostí o ochrane pred požiarimi zamestnancov a osôb, ktoré sa s vedomím právnickej osoby alebo podnikajúcej fyzickej osoby zdržujú v jej objektoch;
- vypracúvať, viesť a udržiavať v súlade so skutočným stavom dokumentáciu ochrany pred požiarimi;
- umožniť orgánu vykonávajúcemu štátny požiarly dozor a obci vstup do objektov a priestorov na účely vykonania kontroly plnenia povinností na úseku ochrany pred požiarimi, poskytovať mu požadované doklady, dokumentáciu ochrany pred požiarimi a súvisiace podklady a informácie,
- splniť opatrenia na odstránenie zistených nedostatkov uložené orgánom vykonávajúcim štátny požiarly dozor alebo obcou v nimi určených lehotách,
- zabezpečiť vykonávanie pravidelnej kontroly stavu požiaro-technických, technických a technologických zariadení, hasičskej techniky a vecných prostriedkov ochrany pred požiarimi
- dodržiavať pri skladovaní, ukladaní a pri manipulácii s horľavými látkami požiadavky protipožiarnej bezpečnosti ustanovené vo všeobecne záväznom právnom predpise, ktorý vydá ministerstvo,
- zabezpečiť plnenie ustanovených povinností a určených úloh na úseku ochrany pred požiarimi osobami, ktoré majú požadovanú odbornú spôsobilosť alebo osobitné oprávnenie.

Právnická osoba a podnikajúca fyzická osoba na účely zabezpečenia podmienok na účinné zdolávanie požiarov je povinná:

- obstarávať a inštalovať vhodné druhy požiaro-technických zariadení, požiarne vodovody, zdroje vody na hasenie požiarov, hasičskú techniku, hasiace látky, požiarne a evakuačné výťahy, núdzové osvetlenie, prostriedky na vyhlásenie požiarneho poplachu a vecné prostriedky ochrany pred požiarimi so zreteľom na nebezpečenstvo vzniku požiaru v objektoch, zariadeniach a v priestoroch a udržiavať ich v akcieschopnom stave;
- označovať a udržiavať trvale voľné únikové cesty, únikové východy a zásahové cesty, nástupné plochy a prístup k nim, ako aj prístup k uzáverom rozvodných zariadení elektrickej energie, plynu, vody, k požiaro-technickým zariadeniam, zariadeniam na vyhlásenie požiarneho poplachu, požiarnym vodovodom a k zdrojom vody na hasenie požiarov,
- vykonať najmenej raz za rok cvičný požiarly poplach v objektoch právnickej osoby a podnikajúcej fyzickej osoby, v ktorých nie sú jednoduché podmienky na evakuáciu osôb;
- zriadiť a vybaviť potrebný počet ohlasovní požiarov
- zriaďovať protipožiarne hliadky a zabezpečiť plnenie ich úloh a odbornú prípravu;

- oznámiť bez zbytočného odkladu príslušnému okresnému riaditeľstvu Hasičského a záchranného zboru (ďalej len "okresné riaditeľstvo") každý požiar, ktorý vznikol v objektoch, priestoroch alebo na veciach v jej vlastníctve, správe alebo v užívaní,
 - poskytovať potrebné doklady, súčinnosť a pomoc pri zisťovaní príčiny vzniku požiaru.
- Náklady spojené so zabezpečovaním úloh ochrany pred požiarom znáša nájomca.
15. Nájomca je povinný likvidovať možný nebezpečný odpad v zmysle spracovanej dokumentácie o odpadovom hospodárstve nájomcu a zákona NR SR č. 223/2001 Z. z. o odpadoch a vyhlášky MŽP SR č. 310/2013 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o odpadoch v znení neskorších predpisov.
 16. Nájomca môže vykonať stavebné úpravy a opravy nebytových priestorov na vlastné náklady len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.

VII. Ukončenie nájmu

1. Nájom sa končí uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý.
2. Túto zmluvu je možné ukončiť písomnou dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dátumu.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času, ak
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - c) nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas,
 - d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - e) užívanie nebytového priestoru je viazané na užívanie bytu, a nájomcovi bola uložená povinnosť byť vypratať,
 - f) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
 - g) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
 - h) ide o nájom nebytového priestoru v nehnuteľnosti vydanej oprávnenej osobe podľa zákona č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd.
 - i) ide o nájom nebytového priestoru v nehnuteľnosti prevedenej pôvodnému vlastníkovi podľa zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku.
4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času ak
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal,
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie.
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
5. Výpovedná lehota je tri mesiace a počítajú sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

6. V prípade neuhradenia nájomného za obdobie dvoch mesiacov nájom zaniká, k prvému dňu omeškania s platením nájomného za druhý mesiac. Nájomca je povinný predmet nájmu vypratať do 2 pracovných dní odo dňa zániku nájmu. Ak nájomca sa dostane do omeškania s vypratáním nebytového priestoru, nájomca sa zaväzuje uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 100 eur za každý aj začatý deň.

VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými predpismi zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov, Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými predpismi.
2. Neoddeliteľnou prílohou Zmluvy o nájme nebytových priestorov je rozhodnutie o dočasnej prebytočnosti majetku v súlade s ustanoveniami §13 zákona č.278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.
3. K zmene dohodnutých podmienok môže dôjsť len vzájomnou dohodou, formou písomného dodatku podpísaného obidvomi zmluvnými stranami, alebo pokiaľ to vyplýva zo zmien a doplnkov právnych predpisov.
4. Zmluva je vyhotovená v 5 vyhotoveniach, z ktorých dve obdrží nájomca a tri vyhotovenia prenajímateľ.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a zároveň v zmysle § 13 ods. 9 zákona NR SR č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov udelením súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky

V Banskej Štiavnici, 8.12.2015

Prenajímateľ
PhDr. Jozef Labuda, CSc.
riaditeľ SBM

Nájomca
Ján Roháč
riaditeľ obč.združenia Jantárová cesta

KALKULAČNÝ LIST

**vyhotovený k zmluve o nájme nebytových priestorov č. 5/2015 uzatvorenej medzi
Slovenským banským múzeom ako prenajímateľom a Občianskym združením Jantárová
cesta ako nájomcom**

I. časť: Základné nájomné užívania nebytových priestorov

podlahová plocha $34 \text{ m}^2 \times 25,00 \text{ EUR} / \text{m}^2 / \text{rok} = 850,00 \text{ EUR}$
štvrťročné nájomné: $850 : 4 = 212,50 \text{ EUR} / \text{štvrťrok}$

II. časť: Služby spojené s užívaním nebytových priestorov

ročný paušál za elektrickú energiu: 160,00 EUR
štvrťročný paušál za elektrickú energiu: 40,00 EUR

III. časť: Sumarizácia položiek

ročné nájomné: 850,00 EUR
ročný paušál za elektrickú energiu: 160,00 EUR

SPOLU: 1 010,00 EUR

Štvrťročná úhrada (nájom + služby): $1\,010,00 : 4 = 252,50 \text{ EUR}$

Vyúčtovanie spotreby plynu sa bude vykonávať mesačne na základe faktúr, ktoré prenajímateľ obdrží od Slovenského plynárenského priemyslu v Prievidzi.

Vyúčtovanie vodného a stočného sa vykoná vždy na základe faktúry, ktorú prenajímateľ obdrží od Stredoslovenských vodární a kanalizácií v Žiari nad Hronom.