

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 1/2021

uzatvorená podľa § 13 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o správe majetku štátu“), zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov“) a § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) (ďalej len „zmluva“)

Č. j.: 243/2021/19

Prenajímateľom: Slovenská republika
v správe: Slovenské banské múzeum
sídlo: Kammerhofska 2
969 01 Banská Štiavnica
právna forma: príspevková organizácia
zastúpené: Mgr. Zuzanou Denkovou, PhD., riaditeľkou múzea
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
č. ú.: 7000393520/8180
IBAN: SK78 8180 0000 0070 0039 3520
IČO: 35998652
DIČ: 2021131189
IČ DPH: SK2021131189
Zriaďovacia listina z 1.1.1999 č. 1/1999 – 5.3 a Doplnku č. 1 z 9.2.2000 č. 2/2000 – 5.
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomcom:
Obchodné meno: ASO VENDING s. r. o.
sídlo: Medený Hámor 7, 974 01 Banská Bystrica
právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným
zastúpená: Ing. Miroslavom Korčekom, konateľom, Soňou Korčekovou,
konateľkou
Bankové spojenie: VÚB, a.s.
IBAN: SK88 0200 0000 0028 9606 9551
IČO: 45851221
DIČ: 2023114434
IČ DPH: SK2023114434
Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, Oddiel: Sro, Vložka Číslo: 18957/S
(ďalej len „nájomca“ a nájomca spolu s prenajímateľom ďalej len „zmluvné strany“)

I. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi do nájmu priestory špecifikované v odseku 2 tohto článku tejto zmluvy, ktorý je majetkom štátu v správe prenajímateľa, a záväzok nájomcu predmet nájmu od prenajímateľa prevziať do nájmu, užívať ho v súlade s dohodnutým účelom a podmienkami tejto zmluvy a riadne a včas zaplatiť dohodnuté nájomné a prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu.
2. Prenajímateľ SR-Slovenské banské múzeum v Banskej Štiavnici je správcom majetku štátu:
 - 2.1 Budova Banského múzea v prírode – vstupný objekt, Ulica J. K. Hella 12, Banská Štiavnica – stavba so súpisným číslom 2804, zapísaná na liste vlastníctva LV č. 56, postavená na parcele registra „C“ KN, č. p. 2437/14, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, výmera pozemku 266 m², vedená Okresným úradom Banská Štiavnica, katastrálnym odborom, zapísaná na LV č. 56, okres Banská Štiavnica, obec Banská Štiavnica, k. ú. Banská Štiavnica,
 - 2.2 Budova Starého zámku – Hodinová veža, Ulica Starozámocká 11, Banská Štiavnica – stavba so súp. č. 41, zapísaná na liste vlastníctva, postavená na parcele registra „C“ KN, č. p. 3051/2, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, výmera pozemku 1095 m², vedená Okresným úradom Banská Štiavnica, katastrálnym odborom, zapísaná na LV č. 56, okres Banská Štiavnica, obec Banská Štiavnica, k. ú. Banská Štiavnica,
 - 2.3 Budova Nového zámku, Ulica Novozámocká 22, Banská Štiavnica – stavba so súpisným číslom 149, zapísaná na liste vlastníctva LV č. 56, postavená na parcele registra „C“ KN, č. p. 2226, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, výmera pozemku 469 m², vedená Okresným úradom Banská Štiavnica, katastrálnym odborom, okres Banská Štiavnica, obec Banská Štiavnica, k. ú. Banská Štiavnica, (ďalej ako „predmet nájmu“).
3. Z nehnuteľnosti uvedenej
 - v odseku 2.1 prenajímateľ prenecháva do nájmu nebytové priestory umiestnené vľavo vo vstupnom objekte o výmere 1,00 m²,
 - v odseku 2.2 prenajímateľ prenecháva do nájmu nebytové priestory umiestnené vo vstupnom priestore o výmere 1,00 m²,
 - v odseku 2.3 prenajímateľ prenecháva do nájmu nebytové priestory umiestnené vo vstupnom priestore o výmere 1,00 m²,
4. Nájomca vyhlasuje, že predmet nájmu je v stave spôsobilom na riadne užívanie na dohodnutý účel podľa čl. II tejto zmluvy. Nájomca ďalej vyhlasuje, že mu je známy súčasný stav predmetu nájmu, tento stav mu plne vyhovuje a v takomto stave ho do nájmu preberá. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú plány prízemí jednotlivých budov, ktoré sú uvedené v odsekoch 2.1 až 2.3 s vyznačením priestorov, ktoré sú predmetom tejto zmluvy.

II. Účel nájmu

1. Správca majetku štátu – prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu uvedený v čl. I ods. 3 tejto zmluvy výlučne za účelom umiestnenia a prevádzkovania troch nápojových automatov.
2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu podľa čl. I. odseku 2 tejto zmluvy výlučne za účelom umiestnenia a prevádzkovania nápojových automatov.
3. Nájomca nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa oprávnený zmeniť účel nájmu.

III. Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú, odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy na dobu piatich rokov.

IV. Výška a splatnosť nájomného a prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu

1. Ročné nájomné za prenajaté nebytové priestory podľa tejto zmluvy je stanovené v zmysle zákona NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a v zmysle zákona o správe majetku štátu, dohodou zmluvných strán vo výške **138,00 EUR / m²** (slovom „stotridsaťosem eur“) ročne. Ročné nájomné spolu za všetky nebytové priestory je **414,00 EUR** (slovom „štyristoštrnásť eur“). Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť dohodnuté nájomné, v závislosti od rastu cien trhového nájomného.
2. Nájomné za prenajaté nebytové priestory podľa tejto zmluvy je splatné štvrťročne vopred, vždy k 15. dňu príslušného kalendárneho štvrťroka na základe faktúr, ktoré prenajímateľ vystaví nájomcovi. Splatnosť faktúry je 14 (slovom: štrnásť) kalendárnych dní odo dňa jej preukázateľného doručenia nájomcovi. Faktúra musí obsahovať náležitosti daňového dokladu podľa zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. Spôsob platby nájomného a prevádzkových nákladov je bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa, ktorý je uvedený v záhlaví tejto zmluvy vo formáte IBAN.
3. Rozpis mesačných platieb za nájomné je vyšpecifikovaný v Kalkulačnom liste a tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy.
4. Predpokladané prevádzkové náklady tvorí spotreba vody, odvoz odpadu a upratovanie v predpokladanej výške **15,00 EUR/štvrťročne** (slovom „pätnásť eur“). Prenajímateľ vystaví nájomcovi faktúru za uvedené služby spojené s nájomom, ktorá je splatná štvrťročne vopred, vždy k 15. dňu príslušného kalendárneho štvrťroka. Splatnosť faktúry je 14 (slovom: štrnásť) kalendárnych dní odo dňa jej preukázateľného doručenia nájomcovi.
5. Predpokladané prevádzkové náklady tvorí spotreba elektrickej energie v predpokladanej výške **10,00 EUR/štvrťročne** (slovom „desať eur“). Spotrebu elektrickej energie bude hradiť nájomca na základe faktúry podľa merania na pridruženom merači elektrickej energie umiestnenom pri jednotlivých nápojových automatoch v plnej výške prenajímateľovi.

Splatnosť faktúry je 14 (slovom: štrnásť) kalendárnych dní odo dňa jej preukázateľného doručenia nájomcovi.

6. 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. Prenajímateľ oznámi nájomcovi zvýšenie ceny nájmu, resp. mesačnej platby za služby nájomcovi v lehote do jedného mesiaca po zverejnení platnosti nových cien energií.
7. Pri omeškaní s platením nájomného resp. úhrad za služby spojené s nájmom pri prenájme nebytových priestorov, je prenajímateľ oprávnený žiadať od nájomcu popri plnení úroky z omeškania v súlade s ustanovením § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka 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 sa zaväzuje, že ihneď po zistení akejkoľvek poruchy na nápojových automatoch, alebo vedomosti o jeho poškodení, strate alebo zničení bude okamžite informovať nájomcu.
3. Prenajímateľ umožní prístup nájomcovi a jeho zamestnancom k nápojovým automatom.
4. Prenajímateľ zabezpečí k jednotlivým nápojovým automatom nádoby na odpadky a ich pravidelné vyprázdňovanie.

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 tretím osobám, nie je oprávnený zriadiť k predmetu nájmu záložné právo ani ho inak zaťažiť. Ak nájomca uzatvorí s tretou osobou zmluvu podľa prvej vety, je takáto zmluva neplatná.
2. Nájomcovi nevzniká prednostné právo na opakovaný nájom.
3. 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.
4. Nájomca je povinný na svoje náklady udržiavať predmet nájmu v riadnom a prevádzkyschopnom stave.
5. Nájomca na seba preberá všetky povinnosti a zodpovednosť vyplývajúce z predpisov a zákonných ustanovení ochrany zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických predpisov, protipožiarnych predpisov a požiaro-poplachových smerníc. Nájomca zodpovedá za všetky škody, ublíženia na zdraví, ktoré vznikli nedodržaním týchto predpisov.

ázateľného

u nárastu
nený, na
mietnuť
ýslovne
tby za
gií.
nájme
íroky
§ 3
enia

6. Nájomca zabezpečuje ochranu pred požiarom v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov.
7. V prípade opravy nápojových automatov je nájomca povinný bez zbytočného odkladu vykonať potrebnú opravu a zabezpečiť ich plynulú prevádzku, pri jej nezabezpečení zodpovedá za škody vzniknuté nesplnením tejto povinnosti.
8. Nájomca je po skončení nájmu povinný predmet nájmu odovzdať ku dňu, v ktorom dôjde ku skončeniu nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
9. Nájomca berie na vedomie, že prevádzka nápojových automatov bude len v čase otváracích hodín Slovenského banského múzea.
10. Nájomca berie na vedomie, že nápojové automaty umiestnené v budovách, Banského múzea v prírode, Starého zámku a Nového zámku nie sú napojené na vodu a vyžadujú externý zdroj vody.
11. Nájomca berie na vedomie, že nápojové automaty budú pripojené cez pridružený merač elektrickej energie SBM k zdroju elektrickej energie.
12. Nájomca je povinný uhrádzať riadne a včas a v súlade s touto zmluvou nájomné podľa článku IV. odseku 2 tejto zmluvy a všetky platby za služby spojené s nájomom a ďalšie s nájomom súvisiace platby podľa čl. IV. odsekov 4, 5, tejto zmluvy.
13. Prenajímateľ nenesie žiadnu vinu zodpovednosť za majetok nájomcu vnesený do predmetu nájmu, rovnako ani za majetok a veci vnesené do predmetu nájmu jeho zamestnancami a tretími osobami, ktorým bol vstup do predmetu nájmu umožnený nájomcom.
14. Nájomca plne zodpovedá prenájomcovi za škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu prevádzkou, užívaním, ako aj za škodu, ktorú zavini on sám, či niektorý z jeho zamestnancov, alebo tretia osoba, ktorá sa v predmete nájmu zdržiava s vedomím nájomcu. Ak vznikne takáto škoda, je nájomca povinný uhradiť prenájomcovi skutočnú škodu. Škoda sa uhrádza v peniazoch. Ak však o to nájomca požiada, prenájomca sa zaväzuje, že škodu odstráni uvedením predmetu nájmu do pôvodného stavu na náklady nájomcu.
15. Nájomca je povinný udržiavať dennú čistotu a poriadok v predmete nájmu, ak tieto budú užívaním predmetu nájmu podľa tejto zmluvy znečistené a na vlastné náklady odstrániť odpad alebo znečistenie, ktoré sú výsledkom jeho činnosti (vrátane činnosti zamestnancov nájomcu). Ak odstránenie odpadu alebo znečistenia, alebo oprava poškodení nebudú vykonané ani v dostatočnej primeranej lehote (ihneď po skončení nájmu) určenej prenájomcom, je prenájomca oprávnený odstrániť ich prostredníctvom tretej osoby na náklady nájomcu a je oprávnený od nájomcu požadovať náhradu všetkých takto vynaložených nákladov. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za svojich zamestnancov a tretie osoby, ktorým umožnil vstup do priestorov predmetu nájmu.
16. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za škody na zdraví a majetku osôb spôsobené pri jeho činnosti v priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu.

VII.

Ukončenie nájmu

1. Nájom sa končí uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý.
2. Túto zmluvu je možné ukončiť písomnou dohodou oboch 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 štvrt'rok mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom,
 - 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 byt 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 Z. z. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov
 - i) ide o nájom nebytového priestoru v nehnuteľnosti prevedenej pôvodnému vlastníkovi podľa zákona č. 229/1991 Z. z. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku v znení neskorších predpisov.
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 o nájme a podnájme nebytových priestorov.
5. Výpovedná lehota je tri mesiace a počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
6. V prípade neuhradenia nájomného za obdobie dvoch štvrt'rokov nájom zaniká, k prvému dňu omeškania s platením nájomného za druhý štvrt'rok. 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 (slovom „sto eur“) za každý aj začatý deň.

VIII.

Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu

1. Prenajímateľ protokolárne odovzdá nájomcovi predmet nájmu na základe protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu. V protokole sa uvedie vymedzenie stavu, v akom sa predmet nájmu v čase odovzdania nájomcovi nachádza. Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu sa stane súčasťou tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu nájomcovi po vzájomnej dohode, po nadobudnutí účinnosti zmluvy, t. j. najskôr deň nasledujúci po jej zverejnení podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.

IX.
Závěrečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona o správe majetku štátu, zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými predpismi v ich platnom znení.
2. Neoddeliteľnou prílohou Zmluvy o nájme nebytových priestorov je rozhodnutie o dočasnej prebytočnosti majetku štátu v súlade s ustanovením §3 ods.4 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.
3. K zmene dohodnutých podmienok môže dôjsť len vzájomnou dohodou zmluvných strán, formou očíslovaných dodatkov k tejto zmluve, vyhotovenými v písomnej forme a podpísanými obidvomi zmluvnými stranami.
4. Zmluva je vyhotovená v 7 vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých dve obdrží nájomca, tri vyhotovenia prenajímateľ, jedno vyhotovenie MF SR a jedno vyhotovenie MŽP SR.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a zároveň v zmysle § 13 ods. 9 zákona 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 zmysle ust. § 47 a Občianskeho zákonníka.
6. Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, zmluva nebola uzatvorená v tiesni za zvlášť nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Banskej Štiavnici, dňa **13. 07. 2021**

ASO VENDING s.r.o.
Medený Hámor 7
974 01 Banská Bystrica
IČO: 45851221

.....
Prenajímateľ
Mgr. Zuzana Denková, PhD.
riaditeľka múzea

.....
Nájomca
Ing. Miroslav Korček
konateľ

.....
Nájomca
Soňa Korčeková
konateľka

Predpokladané prevádzkové náklady tvorí spotreba elektrickej energie v predpokladanej výške 10,00 EUR/štvrtročne (slovom „desať eur“). Spotrebu elektrickej energie bude hradiť nájomca na základe faktúry podľa merania na pridruženom merači elektrickej energie umiestnenom pri jednotlivých nápojových automatoch v plnej výške prenajímateľovi.