

Zmluva o nájme č. 19/MSA/2021

uzatvorená v zmysle zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

Článok I Zmluvné strany

Prenajímateľ

Slovenská republika – Múzeum vo Svätom Antone

Sídlo: Svätý Anton č. 291, 969 72 Svätý Anton

v zastúpení: Ing. Štefan Engel, PhD., riaditeľ múzea

IČO: 35985135

DIČ: 2021439244

Právna forma: štátna príspevková organizácia

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

Číslo účtu: 7000068058/8180

IBAN: SK3181800000007000068058

Zriaďovateľ: Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR

Zriaďovacia listina: Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR,

číslo 1288/2018-250 zo dňa 14.03.2018

Zamestnanec oprávnený konať vo veciach realizácie zmluvy:

Ing. Janka Binderová, vedúca ekonomického oddelenia

Kontakty: 045/6913932, 0918877060

/ďalej aj ako „prenajímateľ“/

a

Nájomca

Meno, Priezvisko: Bartłomiej Lojko

Adresa trvalého bydliska: 969 72 Svätý Anton č. 292

Dátum narodenia:

PAS:

Bankové spojenie:

IBAN:

Kontakt:

/ďalej aj ako „nájomca“/

/prenajímateľ a nájomca spolu ako „zmluvné strany“/

Článok II Predmet zmluvy

1. Touto zmluvou sa prenajímateľ zaväzuje prenechať nájomcovi do dočasného odplatného užívania predmet nájmu vyšpecifikovaný v Článku III tejto zmluvy, aby ho nájomca počas dohodnutej doby nájmu užíval na dojednaný účel. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi počas dohodnutej doby nájmu dojednanú odplatu (ďalej aj ako „nájomné“) a po skončení dohodnutej doby nájmu predmet nájmu vrátiť prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal do užívania s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok III **Predmet nájmu**

1. Predmetom nájmu sú nehnuteľnosti a to:

- a) pozemok parcela registra „C“ parcelné číslo 4/5 o celkovej výmere 166 m², druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie, spôsob využitia pozemku – pozemok na ktorom je dvor, druh chránenej nehnuteľnosti – Nehnuteľná kultúrna pamiatka (Národná kultúrna pamiatka);
- b) vyhradená časť pozemku parcela registra „C“ parcelné číslo 4/1 o výmere 53 m² z celkovej výmery 4297 m², druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie, spôsob využitia pozemku – pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti, druh chránenej nehnuteľnosti – Nehnuteľná kultúrna pamiatka (Národná kultúrna pamiatka);

zapísané na liste vlastníctva číslo 333 v katastri nehnuteľností, katastrálny odbor Okresného úradu Banská Štiavnica katastrálne územie Svätý Anton, obec Svätý Anton, ku ktorým Múzeum vo Svätom Antone vykonáva správu majetku štátu.

Vlastník nehnuteľností Slovenská republika, spoluvlastnícky podiel 1/1.

2. Okrem predmetu nájmu podľa tejto zmluvy je nájomca oprávnený v primeranom rozsahu užívať nevyhnutnú časť príľahlej plochy, ktorá je v bezprostrednej blízkosti pozemkov, ktoré sú vo vlastníctve nájomcu, pričom týmto užívaním neobmedzí prenajímateľa, verejnosť a návštevníkov parku.

Článok IV **Účel nájmu**

1. Nájomca pozemok parcela registra „C“ parcelné číslo 4/5 o celkovej výmere 166 m² bude využívať ako manipulačnú plochu pri obnove rodinného domu.

Vyhradenú časť pozemku parcela registra „C“ parcelné číslo 4/1 o výmere 53 m² z celkovej výmery 4297 m² bude nájomca využívať za účelom uskladnenia a pílania dreva.

Článok V **Doba nájmu**

1. Zmluva o nájme sa uzatvára na dobu určitú, a to na 5 (päť) rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

Článok VI **Nájomné a jeho úhrada**

1. Výška nájomného za predmet nájmu bola stanovená medzi prenajímateľom a nájomcom na základe zverejnenej ponuky prenajímateľa v Registri ponúkaného majetku štátu v súlade s ustanoveniami § 13 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.

2. Výška nájomného za predmet nájmu predstavuje sumu 300,00 Eur, slovom tristo Eur/rok za 219 m².

3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude uhrádzať platbu za predmet nájmu v mesačných platbách vo výške 25,00 Eur, slovom dvadsaťpäť Eur na základe vystavenej faktúry v prospech účtu prenajímateľa – Štátna pokladnica číslo účtu IBAN SK3181800000007000068058 vždy v lehote splatnosti vystavenej faktúry.

4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo prehodnotiť a upraviť výšku a spôsob úhrady nájomného v závislosti od rastu cien trhového nájomného za obdobné nehnuteľnosti v príslušnej lokalite. Výška nájomného bude stanovená na sumu nie nižšiu ako bola stanovená nájomcovi za predchádzajúci rok.

Článok VII

Prevádzkové náklady a služby spojené s nájmom

1. Vzhľadom na charakter užívania predmetu nájmu nevznikajú prevádzkové náklady a služby spojené s nájmom, takže sa ani nevyčísľujú.

Článok VIII

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že im je známy stav predmetu nájmu a v takom stave ho nájomca preberá na dohodnutý účel.

2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu a nevyhnutnú časť príľahlej plochy, ktorá je v bezprostrednej blízkosti pozemkov vo vlastníctve nájomcu, len v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve, pričom týmto užívaním neobmedzí prenajímateľa, verejnosť a návštevníkov parku.

3. Nájomca sa zaväzuje o predmet nájmu riadne sa starať a zabezpečovať na vlastné náklady bežnú údržbu vrátane príľahlých plôch, ktoré sú v bezprostrednej blízkosti s pozemkami vo vlastníctve prenajímateľa a dbať aby predmet nájmu bol v spôsobilom stave čo sa pre účely tejto zmluvy rozumie kosenie trávy, údržba okolia, dodržiavanie poriadku a podobne.

4. Nájomca sa zaväzuje udržiavať v predmete nájmu čistotu a poriadok a na svoje vlastné náklady zabezpečiť separáciu odpadu a odvoz vyprodukovaného odpadu. Poplatok za komunálny odpad hradí nájomca Obecnému úradu vo Svätom Antone.

5. Nájomca sa zaväzuje, že na predmete nájmu nevznikne skládka odpadu a ak napriek tomu tam skládka vznikne, je povinný ju odstrániť na vlastné náklady.

6. Nájomca je povinný hlásiť mimoriadne udalosti ihneď po ich zistení a vykonať opatrenia nevyhnutné na zabránenie alebo obmedzenie vzniku ďalších škôd na prenajatom predmete nájmu.

7. Nájomca je povinný znášať a rešpektovať obmedzenia dané prenajímateľom pri užívaní predmetu nájmu a v plnej miere preberá zodpovednosť vyplývajúcu zo zákona o ochrane pred požiarom, o požiarnej prevencii ako aj zákona o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v platnom znení.

8. Nájomca je povinný umožniť zamestnancovi prenajímateľa vstup do predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly dodržiavania zmluvných podmienok dohodnutých v tejto zmluve. Nájomca umožní vstup na žiadosť prenajímateľa a za účasti nájomcu alebo ním poverenej osoby.

9. Nájomca je povinný umožniť vstup do predmetu nájmu oprávneným osobám prenajímateľa v prípade vzniku mimoriadnej udalosti.

10. Nájomca svojím podpisom v tejto zmluve prehlasuje, že bol oboznámený s interným usmernením prenajímateľa o zabezpečení ochrany majetku štátu pred požiarom a požiarnej prevencie a toto usmernenie sa zaväzuje dodržiavať.

11. Nájomca nesmie vykonávať na predmete nájmu žiadne stavebné úpravy, modernizácie, alebo iné technické zhodnotenia bez upovedomenia a písomného súhlasu prenajímateľa. Ak nájomca vykoná zmeny na predmete nájmu bez súhlasu prenajímateľa, považuje sa to za porušenie a bude s ním táto zmluva okamžite ukončená a podľa rozsahu a závažnosti týchto zmien sa bude ďalej postupovať v súlade so zákonom o správe majetku štátu, zákonom o ochrane pamiatkového fondu a občianskym zákonníkom.

12. Nájomca berie na vedomie, že ak vznikne na predmete nájmu resp. spoločných priestoroch škoda a bude spôsobená nájomcom alebo osobami, ktoré majú vzťah k nájomcovi, bude nájomcom odstránená na vlastné náklady. V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje prenajímateľovi uhradiť vzniknutú škodu, a to v plnej výške bezodkladne po výzve prenajímateľa na základe ním vystavenej faktúry.

13. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nezodpovedá za majetok, ktorý je vo vlastníctve nájomcu a nachádza sa v priestore predmetu nájmu a nezodpovedá ani za jeho odcudzenie, poškodenie, prípadné zničenie, vzniku požiaru, resp. inej havárie.

14. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej osobe. Ak nájomca prenechá predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej osobe, je táto zmluva neplatná.

15. Nájomca nie je oprávnený zriadiť na predmet nájmu záložné právo a ani ho inak zaťažiť.

16. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu.

Článok IX **Odobzdanie a prevzatie predmetu nájmu**

1. Zmluvné strany sa dohodli na odovzdaní predmetu nájmu do 10 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy a to na základe protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.

2. Pri skončení nájmu sa zmluvné strany zaväzujú spísať protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.

3. Pri skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odstrániť z predmetu nájmu na vlastné náklady hnuiteľné veci, ktoré vniesol do predmetu nájmu.

4. Nájomca sa súčasne zaväzuje odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu najneskôr v posledný deň ukončenia tejto zmluvy, pokiaľ sa nedohodne inak, v pôvodnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie zodpovedajúce dojednanému spôsobu užívania. V prípade predčasného ukončenia zmluvy je možné dohodou zmluvných strán určiť deň vypratania.

5. Ak nájomca poruší svoju povinnosť odovzdať predmet nájmu riadne a včas a medzi zmluvnými stranami nedošlo k inej dohode, je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu aj bez prítomnosti nájomcu, vypratať predmet nájmu, odstrániť všetky úpravy predmetu nájmu vykonané nájomcom, uviesť predmet nájmu do stavu, v akom sa nachádzal ku dňu odovzdania nájomcovi a prípadne odstrániť všetky vzniknuté škody a to všetko na náklady nájomcu.

Článok X **Platnosť a účinnosť zmluvy**

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu s jej znením zo strany Ministerstva financií Slovenskej republiky v súlade s § 13 ods. 9 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej povinného zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR v súlade s § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, ktoré zabezpečí prenajímateľ. So zverejnením zmluvy podľa predchádzajúcej vety nájomca súhlasí, bez výhrad; súčasne dáva prenajímateľovi súhlas so spracúvaním údajov v súlade s príslušnými právnymi predpismi.

Článok XI

Ukončenie nájmu

1. Nájomný vzťah zanikne uplynutím doby nájmu, na ktorú bol uzatvorený.
2. Nájomný vzťah sa môže ukončiť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomným oznámením prenajímateľa nájomcovi, že skončila dočasná prebytočnosť majetku, prípadne časti majetku, ktorý je predmetom tejto zmluvy,
 - c) výpoveďou bez uvedenia dôvodov, ktorú môže podať ktorákoľvek zo zmluvných strán,
 - d) smrťou nájomcu,
 - e) odstúpením podľa bodu 3 až 6 tohto článku.
3. Prenajímateľ je oprávnený písomne vypovedať zmluvu uzavretú pred uplynutím času, ak nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú dohodnuté zmluvné podmienky.
4. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu ukončiť okamžite, bez výpovednej lehoty:
 - a) ak nájomca je v omeškaní za platby uvedené v Článku VI ods. 3 o viac ako jeden kalendárny mesiac,
 - b) ak nájomca závažným spôsobom porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy a predmet nájmu užíva v rozpore s touto zmluvou,
 - c) ak nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do nájmu bez súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím času, ak:
 - a) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - b) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.
6. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu ukončiť, ak predmet nájmu prestane byť v priebehu trvania tejto zmluvy pre prenajímateľa dočasne prebytočný, v takomto prípade nájom zaniká dňom vydania rozhodnutia prenajímateľa o zrušení prebytočnosti.
7. Výpovedná lehota je mesačná (1) a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej zmluvnej strane.
8. V prípade nájomného vzťahu na 5 (päť) rokov je nutné vypratať predmet nájmu najneskôr v deň ukončenia nájomného vzťahu. V prípade predčasného ukončenia zmluvy je možné dohodou zmluvných strán určiť deň vypratania.
9. V prípade odovzdania predmetu nájmu z titulu ukončenia nájomného vzťahu, je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že nájomca neodovzdá predmet nájmu tak ako je uvedené v predchádzajúcej vete, zaväzuje sa nájomca uhradiť náhradu škody a všetky náklady spojené s úpravami predmetu nájmu do pôvodného stavu, aj po ukončení platnosti tejto nájomnej zmluvy.

Článok XII

Osobitné ustanovenie

1. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so skutočnosťou, že predmet nájmu sa nachádza v areáli Národnej kultúrnej pamiatky - Kaštieľ s areálom. V tejto súvislosti vyhlasuje, že bol poučený o okolnostiach pamiatkovej ochrany areálu, a preto si je vedomý zodpovednosti za spôsobené škody so záväzkom náhrady v plnej výške.

2. Nájomca si je vedomý, že spracúvanie osobných údajov je nevyhnutné na plnenie tejto zmluvy. Osobné údaje sa uchovávajú po dobu stanovenú v registratúrnom pláne prenajímateľa vedeného podľa osobitného zákona.

Článok XIII

Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, a subsidiárne ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

2. Meniť alebo dopĺňať túto zmluvu je možné len písomnými očíslovanými dodatkami, odsúhlasenými a podpísanými oboma zmluvnými stranami.

3. Táto zmluva je vyhotovená v piatich (5) rovnopisoch, dva (2) rovnopisy pre Múzeum vo Svätom Antone, jeden (1) rovnopis pre nájomcu, jeden (1) rovnopis pre Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR a jeden (1) rovnopis pre Ministerstvo financií SR.

4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, zmluva nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, je prejavom ich slobodnej a vážnej vôle a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

5. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:

Príloha č. 1 list vlastníctva č. 333

Príloha č. 2 náčrt predmetu nájmu

Vo Svätom Antone, dňa 06.08.2021

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Ing. Štefan Engel, PhD.
riaditeľ múzea

.....
Bartłomiej Lojko