

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa § 13 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, § 3 a násl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 663 a násl. Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ : Slovenská republika – Ministerstvo kultúry Slovenskej republiky
Sídlo: Námestie SNP č. 33, 813 31 Bratislava
Zastúpený: Mgr. Kamil Peteraj, generálny tajomník služobného úradu
IČO: 00 165 182
IČ DPH: nie je platcom DPH

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca : Obec Budmerice
Sídlo: Jána Rašu č. 534, 900 86 Budmerice
Zastúpený: PhDr. Jozef Savkuliak, starosta
IČO: 00 304 697

*(ďalej len „nájomca“)
(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej aj ako „zmluvné strany“)*

za nasledovných podmienok :

Článok I Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi do dočasného nájmu časť nehnuteľnosti a pozemku bližšie špecifikované v tomto článku, ktorý je vo vlastníctve Slovenskej republiky a v správe prenajímateľa, a záväzok nájomcu predmet nájmu od prenajímateľa prevziať do dočasného nájmu, užívať ho v súlade s dohodnutým účelom a podmienkami tejto zmluvy a riadne a včas zaplatiť dohodnuté nájomné.
2. Prenajímateľ je správcom majetku štátu, a to:
 - a) kaštieľa v Budmericiach, zapísaného na LV č. 232, súp. číslo 679, na parc. č. 2707 zastavané plochy a nádvorcia,
 - b) pozemku v Budmericiach, zapísaného na LV č. 232 parc. č. 2708/1 ostatné plochy, vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu v Pezinku, okres Pezinok, obec Budmerice, katastrálne územie Budmerice (ďalej aj ako „predmet nájmu“).
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu časť nebytových priestorov kaštieľa a časť pozemku nasledovne:

- a) priestor kaštieľa na 1. NP – vstup 5 m², chodba 87 m², miestnosť 66 m² a WC 11 m² spolu 169 m²,
- b) časť pozemku o výmere 4 000 m² (časť parku).

4. Nájomca vyhlasuje, že predmet nájmu je v stave spôsobilom na riadne užívanie na dohodnutý účel podľa odseku 1. Nájomca ďalej vyhlasuje, že mu je známy súčasný stav predmetu nájmu, tento stav mu úplne vyhovuje, a v takomto stave ho do nájmu preberá.

Článok II Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu za účelom realizácie kultúrneho podujatia: **ROZPRÁVKOVO** - 2. ročník festivalu bábkových divadiel.
2. Nájomca nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa oprávnený zmeniť účel nájmu.

Článok III Doba nájmu

Nájom sa uzatvára na dobu určitú od 31.08. do 01.09.2019.

Článok IV Výška a splatnosť nájomného

1. Užívanie predmetu nájmu sa uskutočňuje za úhradu. Výška nájomného je určená v súlade so zákonom NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.
2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť:
 - a) nájomné za nebytový priestor vo výške **67,60 eur** (0,20 eur/ 1m² / 1deň x 169 m² x 2 dni),
 - b) náklady spojené s užívaním predmetu nájmu prenajímateľovi vo výške **51,15 eur** (elektrická energia, teplo, vodné, stočné, strážna služba, upratovanie),
 - c) nájomné za pozemok vo výške **22,02 eur**.

Základom pre výpočet výšky trhového nájomného je znalecký posudok č. 63/2018 vypracovaný Ing. Miloslavom Ilavským, PhD. , znalcom z odboru Stavebníctvo-Pozemné stavby, Poruchy stavieb, Statika stavieb, Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo: 911326.

3. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné podľa ods. 2 písm. a) a c) tohto článku v celkovej výške **89,62 eur** na účet č. SK41 8180 0000 0070 0007 1564 a náklady za poskytnuté služby podľa ods. 2 písm. b) tohto článku vo výške vo výške **51,15 eur** na účet SK90 8180 0000 0070 0007 1652, všetko do 30.09.2019.

4. Ak sa nájomca dostane s platením nájomného do omeškania s úhradou plnenia podľa ods. 3 , zaväzuje sa uhradiť prenajímateľovi úroky z omeškania a podľa nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

Článok V **Práva a povinnosti prenajímateľa**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje, že predmet nájmu nájomcovi odovzdá v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a zabezpečí nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu.
2. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenajímateľ nie je v čase trvania nájmu povinný predmet nájmu udržiavať v stave spôsobilom na dohovorené užívanie, túto povinnosť na seba preberá nájomca.
3. Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať, či nájomca skutočne užíva predmet nájmu v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve o nájme.

Článok VI **Práva a povinnosti nájomcu**

1. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi nájomné v dohodnutom termíne splatnosti podľa odseku 3 článku IV tejto zmluvy.
2. Nájomca je povinný chrániť predmet nájmu pred poškodením, nadmerným opotrebovaním a zničením, neznehodnocovať a zabezpečovať celkovú a riadnu starostlivosť o predmet nájmu.
3. Nájomca vyhlasuje, že počas doby trvania nájmu na seba preberá všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, civilnej obrany a požiarnej ochrany (ďalej len „predpisy BOZP, CO, a PO“), je povinný tieto predpisy a vnútorné predpisy prenajímateľa dodržiavať a plnenie všetkých povinností z nich vyplývajúcich zabezpečiť na vlastné náklady. Nájomca určí konkrétnu osobu, ktorá bude zodpovedná za dodržiavanie predpisov BOZP, CO, a PO v predmete nájmu. Ak nájomca spôsobí porušením uvedených predpisov škodu na majetku prenajímateľa, je túto škodu povinný znášať aj v prípade, ak škoda vznikla nielen na predmete nájmu, ale aj v ostatnej časti areálu kaštieľa Budmerice. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá môže byť spôsobená na majetku a zdraví osôb, ktoré sa zdržiavajú v predmete nájmu s jeho vedomím.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretím osobám, nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu, nie je oprávnený zriadiť k predmetu nájmu záložné právo ani ho inak zaťažiť. Ak nájomca uzatvorí zmluvu s treťou osobou, je takáto zmluva neplatná.
5. Nájomcovi nevzniká prednostné právo na opakovaný nájom.
6. Prenajímateľ nenesie žiadnu zodpovednosť za majetok nájomcu vnesený na pozemok a do nebytových priestorov prenajímateľa, rovnako ani za majetok a veci vnesené na pozemok a do nebytových priestorov tretími osobami, ktorým bol vstup do predmetu nájmu umožnený nájomcom.

7. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu prenajímateľovi za škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu prevádzkou, užívaním, ako aj za škodu, ktorú spôsobí on sám, či niektorý z jeho zamestnancov, alebo tretia osoba, ktorá sa v predmete nájmu zdržiava s vedomím nájomcu. V prípade vzniku takejto škody, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi skutočnú škodu. Škoda sa uhrádza v peniazoch. Ak však o to nájomca požiada, prenajímateľ sa zaväzuje, že škodu odstráni uvedením predmetu nájmu do pôvodného stavu na náklady nájomcu.
8. Nájomca nesmie vykonať akékoľvek zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ak nájomca vykoná zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, je nájomca povinný predmet nájmu uviesť do pôvodného stavu.
9. Nájomca je povinný udržiavať dennú čistotu a poriadok na predmete nájmu a prístupových komunikáciách, pokiaľ tieto môžu byť užívaním predmetu nájmu podľa tejto zmluvy o nájme znečistené a na vlastné náklady odstrániť odpad alebo znečistenie, ktoré sú výsledkom jeho činnosti (vrátane činnosti personálu nájomcu). Ak odpad alebo znečistenie prístupových komunikácií, alebo oprava poškodení nebude vykonaná ani v dodatočnej primeranej lehote (nie však kratšej ako do troch pracovných dní) určenej prenajímateľom, je prenajímateľ oprávnený odstrániť ich prostredníctvom tretej osoby na náklady nájomcu alebo od nájomcu je oprávnený požadovať náhradu všetkých takto vynaložených nákladov.
10. Nájomca sa zaväzuje a podpisom tejto zmluvy o nájme potvrdzuje, že pri realizovaní účelu nájmu podľa tejto zmluvy o nájme bude dodržiavať a rešpektovať platné právne predpisy; ak sa na jeho činnosť vyžaduje osobitné povolenie orgánu verejnej správy, vydanie tohto povolenia si zabezpečí sám a na vlastné náklady.
11. Prenajímateľ nenesie žiadnu 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.
12. Prenajímateľ umožní nájomcovi prístup k predmetu nájmu prístupovou komunikáciou pre vjazd motorových vozidiel za účelom dovozu vecí potrebných na zabezpečenie podujatia podľa čl. II.

Článok VII Skončenie nájmu

1. Zmluvu o nájme možno pred skončením dohodnutej doby nájmu skončiť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) odstúpením z dôvodu porušenia ktorejkoľvek povinnosti zmluvnej strany.
2. Odstúpenie je účinné oznámením písomne alebo elektronicky do webového sídla zmluvnej strany.

Článok VIII Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu

1. Prenajíateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájomcovi a nájomca sa zaväzuje prevziať predmet nájmu od prenajíateľa v deň vzniku nájomného vzťahu podľa článku III tejto zmluvy o nájme.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu vyhotovia písomný preberací protokol, v ktorom uvedú najmä tieto údaje:
 - a) popis stavu, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania a prevzatia,
 - b) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán.
3. Pri skončení nájmu sa zmluvné strany zaväzujú spísať protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu s náležitosťami podľa odseku 2 tohto článku.
4. Pri skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odstrániť z predmetu nájmu na vlastné náklady všetky zariadenia a iné hnutelné veci, ktoré tam vniesol na zabezpečenie podujatia podľa čl. II. Nájomca sa súčasne zaväzuje vrátiť prenajíateľovi predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok IX Osobitné ustanovenie

Nájomca berie na vedomie, že kaštieľ a areál kaštieľa v Budmericiach je nehnuteľnou kultúrnou pamiatkou, evidovanou v registri nehnuteľných kultúrnych pamiatok Pamiatkového úradu SR pod ev. č. 390/1-2 a vzťahuje sa naň režim ochrany podľa zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.

Článok X Spoločné a záverečné ustanovenia

1. V častiach, ktoré nie sú vyslovene upravené ustanoveniami tejto zmluvy o nájme platia primerane ustanovenia, zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a ďalších súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Zmeny a doplnenia tejto zmluvy je možné robiť len formou písomných a očíslovaných dodatkov, podpísaných oboma zmluvnými stranami.
3. Na úseku požiarnej ochrany a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci zodpovedá nájomca za predmet nájmu v zmysle všeobecne platných právnych predpisov.
4. Zmluva o nájme nadobúda platnosť dňom jej podpisu a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv. Nájomca súhlasí so zverejnením tejto zmluvy v Centrálnom registri zmlúv v plnom rozsahu.
5. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme je príloha s vyznačením prenajatých priestorov kaštieľa na 1. NP a časti pozemku.
6. Zmluva o nájme je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých dva dostane nájomca a tri prenajíateľ.

7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu o nájme riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, zmluva o nájme nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave

V Budmericiach

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Mgr. Kamil Peteraj
generálny tajomník
služobného úradu

PhDr. Jozef Savkuliak
starosta