

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 1/2012/2

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

Č.j.: 64/2012

Prenajímateľom: Slovenská republika
v správe: Slovenské banské múzeum
Kammerhofska 2
969 01 Banská Štiavnica
zastúpené: PhDr. Jozefom Labudom, CSc., riaditeľom múzea
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
č. ú.: 7000393520/8180
IČO: 35998652
DIČ: 2021131189

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

a

Nájomcom: Jozef Kotora
Gen. L. Svobodu 1532/26
969 01 Banská Štiavnica
Bankové spojenie: VÚB, a. s., Žiar nad Hronom
č. ú.: 1715036255/0200
IČO: 43532756
Živnostenský register: č. 680-11718

I.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ Slovenské banské múzeum v Banskej Štiavnici je správcom majetku štátu – budovy na Kammerhofskej 2 v Banskej Štiavnici, súpisné číslo 178, vedenej na LV č. 56 v k. ú. Banská Štiavnica, postavenej na parcele č. 2345.
2. Z uvedenej nehnuteľnosti prenájomca prenecháva do nájmu nebytové priestory – vchod z Ulice Višňovského na prízemí o celkovej výmere 111 m².

II.

Účel nájmu

Správca majetku štátu – prenájomca realizuje nájom nebytových priestorov uvedených v článku I. v bode 2 tejto zmluvy za účelom zriadenia predajne textilu.

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 nebytové priestory je stanovené v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov, dohodou zmluvných strán vo výške 25,00 EUR / m² ročne.
2. Nájomné je splatné mesačne na základe faktúr, ktoré prenájomca vystaví nájomcovi, do 14 dní odo dňa vystavenia.

3. Prevádzkové náklady tvoria náklady za spotrebu plynu a vodné a stočné. Rozpis platieb za služby spojené s nájmom je vyšpecifikovaný v Kalkulačnom liste a tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy. Platby za tieto služby sa nájomca zaväzuje uhrádzať spolu s nájmom za nebytové priestory.
4. Vyúčtovanie spotreby plynu za vykurovanie bude vykonávanú mesačne na základe faktúr, ktoré prenajímateľ obdrží od Slovenského plynárenského priemyslu v Prievidzi.
5. Vyúčtovanie vodného a stočného sa vykoná vždy na základe faktúry, ktorú prenajímateľ obdrží od Stredoslovenských vodární a kanalizácií v Žiari nad Hronom.
6. Elektrickú energiu si bude hradiť na základe vlastného elektromeru priamo dodávateľovi energie.
7. Ak dôjde počas nájmu k zvýšeniu cien poskytovaných služieb alebo k inflačnému nárastu nákladov, ktoré súvisia s predmetom nájmu, je prenajímateľ oprávnený, na základe oficiálne uverejnených údajov Slovenského štatistického úradu, premietnuť tieto rozdiely do ceny ročného nájmu.
8. Prenajímateľ má právo účtovať poplatok z omeškania v súlade s § 3 ods. 1 a 2 Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 586/2008 Z. z..

V.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi riadne užívanie nebytových priestorov pre účely upravené v článku I. bode 2. 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 taká 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 nájomné podľa článku IV. bod 2.
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 ustanovení **Zákona 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci** v platnom znení je nájomca ako zamestnávateľ v záujme zaistenia bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci povinný dodržiavať povinnosti ustanovené v §6, najmä:

a)

- 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 priestory, zariadenia, náradie, nástroje, materiály, pracovné pomôcky, používané postupy a prevádzkové činnosti neohrozovali bezpečnosť a zdravie zamestnancov a návštevníkov, za tým účelom **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 požiarom
 - určovať bezpečné pracovné postupy,
 - určovať a zabezpečovať ochranné opatrenia, ktoré sa musia vykonať, a ak je to potrebné, určovať a zabezpečovať osobné ochranné pracovné prostriedky, ktoré sa musia používať,
 - vydávať pravidlá a pokyny o bezpečnosti a ochrane 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,
- b) Nájomca ako zamestnávateľ je povinný vydať zákaz fajčenia na pracoviskách, na ktorých pracujú aj nefajčiari, a zabezpečiť dodržiavanie tohto zákazu.
- c) Povinnosť nájomcu - zamestnávateľa starať sa o bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci sa vzťahuje na všetky osoby, ktoré sa s jeho vedomím zdržujú v jeho priestoroch.
- d) Náklady spojené so zabezpečovaním starostlivosti o bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci znáša nájomca.

Nájomca – podnikateľ, ktorý prevádzkuje technické zariadenia, ktoré sú súčasťou prenajatých priestorov (elektrické zariadenia a elektroinštalácie, bleskozvodné systémy, 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 č. 508/2009 Z. z.**, 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 – Prevádzka technického zariadenia – musí zabezpečiť:

- a) 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,
- b) obsluhu technického zariadenia len odborne a zdravotne spôsobilou osobou,
- c) vedenie prevádzkových dokladov a sprievodnej technickej dokumentácie technického zariadenia vrátane dokladov o vykonaných prehliadkach a skúškach,
- d) vedenie evidencie vyhradeného technického zariadenia,
- e) vypracovanie prevádzkových predpisov na prevádzku vyhradeného technického zariadenia.

Nájomca – podnikateľ fyzická alebo právnická osoba musí plniť povinnosti vyplývajúce z ochrany pred požiarom na účely predchádzania vzniku požiarov a na účely zabezpečenia podmienok na účinné zdolávanie požiarov, ustanovené vo všeobecne záväznom predpise **Zákone č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom**.

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

- a) zabezpečiť v objektoch a v priestoroch vykonávanie preventívnych protipožiarnych prehliadok a odstraňovať zistené nedostatky;
- b) zabezpečiť plnenie opatrení na ochranu pred požiarom 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 požiarom pri podujatiach, na ktorých sa zúčastňuje väčší počet osôb;

- c) určovať miesta so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru a označovať ich príslušnými príkazmi, zákazmi a pokynmi
- d) zabezpečovať plnenie opatrení na ochranu pred požiarom v mimopracovnom čase
- e) zabezpečovať pravidelné školenie a overovanie vedomostí o ochrane pred požiarom zamestnancov a osôb, ktoré sa s vedomím právnickej osoby alebo podnikajúcej fyzickej osoby zdržujú v jej objektoch;
- f) vypracúvať, viesť a udržiavať v súlade so skutočným stavom dokumentáciu ochrany pred požiarom;
- g) umožniť orgánu vykonávajúcemu štátny požiarny dozor a obci vstup do objektov a priestorov na účely vykonania kontroly plnenia povinností na úseku ochrany pred požiarom, poskytovať mu požadované doklady, dokumentáciu ochrany pred požiarom a súvisiace podklady a informácie,
- h) splniť opatrenia na odstránenie zistených nedostatkov uložené orgánom vykonávajúcim štátny požiarny dozor alebo obcou v nimi určených lehotách,
- i) zabezpečiť vykonávanie pravidelnej kontroly stavu požiaro-technických, technických a technologických zariadení, hasičskej techniky a vecných prostriedkov ochrany pred požiarom
- n) dodržiavať pri skladovaní, ukladaní a pri manipulácii s horľavými látkami požiadavky protipožiarnej bezpečnosti ustanovené vo všeobecne záväznom právnom predpise, ktorý vydá ministerstvo,
- o) zabezpečiť plnenie ustanovených povinností a určených úloh na úseku ochrany pred požiarom 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:

- a) 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 požiarom so zreteľom na nebezpečenstvo vzniku požiaru v objektoch, zariadeniach a v priestoroch a udržiavať ich v akcieschopnom stave;
- b) 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,
- e) vykonať najmenej raz za rok cvičný požiarny poplach v objektoch právnickej osoby a podnikajúcej fyzickej osoby, v ktorých nie sú jednoduché podmienky na evakuáciu osôb;
- f) zriadiť a vybaviť potrebný počet ohlasovní požiarov
- h) zriaďovať protipožiarne hliadky a zabezpečiť plnenie ich úloh a odbornú prípravu;
- i) 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,
- j) poskytovať potrebné doklady, súčinnosť a pomoc pri zisťovaní príčiny vzniku požiaru.

Náklady spojené so zabezpečovaním úloh ochrany pred požiarom znáša nájomca.

- 11. Nájomca je povinný likvidovať možný nebezpečný odpad v zmysle spracovanej dokumentácie o odpadovom hospodárstve nájomcu a zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch v platnom znení.
- 12. Nájomca súhlasí s tým, že ak prenajímateľ bude nútený obmedziť alebo vylúčiť prevádzku niektorých častí budovy alebo technických zariadení, alebo preruší dodávku energií v záujme odvrátenia vzniku škody alebo zmenšenia následkov, alebo v prípade iných objektívnych okolností, nemá nájomca nárok na náhradu škody (strát) a prenajímateľ nemá povinnosť zabezpečovať náhradné kapacity.
- 13. Nájomca sa zaväzuje upratovať sneh pred vstupom do prenajatých nebytových priestorov, ktoré sú predmetom zmluvy o nájme.
- 14. Nájomca je oprávnený vstupovať do objektu i cez sobotu, nedeľu a sviatky.

VII.

Ukončenie nájmu

- 1. Nájom sa končí uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý.

2. Platnosť zmluvy môže byť skončená 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 nájomom,
 - c) nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenájomcovi 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,
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.
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 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 prenájomcu a nájomcu touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými predpismi zákona č. 116/1990 Z. z. o nájme nebytových predpisov, v znení neskorších predpisov, Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými predpismi.
2. 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.
3. Zmluva je vyhotovená v 5 vyhotoveniach, z ktorých dve obdrží nájomca a tri vyhotovenia prenájomcu.
4. Podľa § 13 ods. 10 zákona o správe majetku štátu Zmluva o nájme nebytových priestorov nadobúda platnosť dňom schválenia zmluvy na Ministerstve financií SR a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

V Banskej Štiavnici, 9.3.2012

Prenajímateľ
PhDr. Jozef Labuda, CSc.

Nájomca
Jozef Kotora

KALKULAČNÝ LIST

**vyhotovený k zmluve o nájme nebytových priestorov č. 1/2012/2 uzatvorenej
medzi Slovenským banským múzeom ako prenajímateľom a Jozefom Kotorom
ako nájomcom**

I. časť: Základné nájomné užívanie nebytových priestorov

nebytové priestory 111 m² x 25,00 EUR / m² / rok = 2.775,00 EUR

mesačné nájomné: 2.775,00 : 12 = 231,25 EUR

II. časť: Služby spojené s užívaním nebytových priestorov

ročná záloha za vykurovanie: 1.020,00 EUR

mesačná záloha za vykurovanie: 85,00 EUR

ročná záloha za vodné a stočné: 60,00 EUR

mesačná záloha za vodné a stočné: 5,00 EUR

III. časť: Sumarizácia položiek

ročné nájomné: 2.775,00 EUR

ročná záloha za vykurovanie: 1.020,00 EUR

ročná záloha za vodné a stočné: 60,00 EUR

SPOLU: 3.855,00 EUR

Mesačná úhrada (nájom + služby): 3.855,00 EUR : 12 = 321,25 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.

Elektrickú energiu si nájomca bude hradit' na základe vlastného elektromeru priamo dodávateľovi energie.