

24/2024/017904

## N á j o m n á z m l u v a ( § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka)

### Zmluvné strany :

Prenajímateľ : **Žilinský samosprávny kraj**  
v správe : Oravské múzeum P. O. Hviezdoslava  
sídlo: 027 41 Oravský Podzámok č.9  
štatutárny zástupca: PaedDr. Mária Jagnešáková  
IČO: 36145106  
DIČ: 2021437913  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica  
Č.úctu: SK40 8180 0000 0070 0048 1213  
(ďalej len „prenajímateľ“)  
a

Nájomca: Mgr. Ľuboš Volček  
bytom: 029 01 Námestovo, Mlynská 619/5  
IČO: 43539343  
DIČ: 1047172478  
IČDPH: SK 1047172478  
(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú podľa ust. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka nájomnú zmluvu s týmto obsahom:

### čl.1 Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti : Prevádzkový objekt Oravskej lesnej železnice s.č. 322 postavenej na parcele č. C-KN 5835/1 v kat.území Zákamenné, ktorá je vedená na Okresnom úrade Námestovo, katastrálnom odbore na liste vlastníctve číslo 1289. Prevádzka bufetu: Prevádzkový objekt Oravskej lesnej železnice s. č. 322 postavenej na parcele č. C-KN 5835/1 v katastrálnom území Zákamenné.
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi bufet nachádzajúci sa v objekte popísanom v čl.1 bod 1 tejto zmluvy a to na účel zriadenia jednoduchého bufetu, ktorý bude návštevníkom Oravskej lesnej železnice poskytovať predaj balených potravín a občerstvenia.
3. Predmetom nájmu je nebytový priestor, ktorý pozostáva z jednej miestnosti o rozlohe 8 m<sup>2</sup>. Súčasťou priestoru je aj vnútorné vybavenie a zariadenie miestnosti, bližšie špecifikované v čl. 3 tejto zmluvy.

### čl.2 Doba nájmu a zánik nájmu bytu

1. Nájomný pomer sa uzatvára na dobu **u r č i t ú od: 1.5.2024 do 30.09.2024.**
2. Nájom priestoru zanikne :
  - uplynutím času, na ktorý bol dojednaný, alebo
  - písomnou dohodou zmluvných strán, alebo
  - výpoveďou zo strany prenajímateľa len z dôvodov výslovne uvedených v § 711 Obč. zákonníka, alebo
  - výpoveďou zo strany nájomcu aj bez uvedenia dôvodov, alebo
  - smrťou nájomcu ak jeho práva neprechádzajú na iné osoby.

3. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom uplynutím výpovednej lehoty.  
Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená výpoveď s výnimkou § -u 710 ods.4 Obč.z., kedy sa výpovedná lehota predlžuje o ochrannú lehotu, ktorá trvá šesť mesiacov.

### čl.3

#### Vybavenie a zariadenie prenajatého priestoru

Rozsah vybavenia a zariadenia prenajímaného priestoru, ako i jeho stav zmluvné strany odsúhlasujú nasledovne :

- a) zariadenie: *umývadlo, policová skrinka, pultová skrinka*
- b) technický stav : *zachovalý*

### čl.4

#### Výška a splatnosť nájomného

1. Výška nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním priestoru je stanovená podľa dohody zmluvných strán, zistená primeraným prieskumom podľa miestneho zisťovania okolitých nájomov.
2. Mesačná úhrada je dohodnutá na 50,- € /mesiac - čiastka za celú dobu prenájmu je vyrátaná na 250,- eur (slovom: jednostopäťdesiat eur). V tejto čiastke nie sú zarátané náklady na elektrickú energiu, ktorá bude uhradená osobitným spôsobom podľa skutočne spotrebovanej energie.
3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na jednostranné zvýšenie nájomného uvedeného v bode 2 čl.4 vo výške inflácie rovnajúcej sa miere meranej indexom spotrebiteľských cien dosiahnutých za uplynulý kalendárny rok v porovnaní s predchádzajúcim rokom vyjadrenou percentuálnou výškou publikovanou štatistickým úradom SR.
4. Nájomca je povinný splatiť nájomné jednorazovo do 31.10.2024, a to bezhotovostne na účet prenajímateľa na základe vystavenej faktúry.
5. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné do 5 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 2, 5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia, najmenej však 1,- € za každý i začatý mesiac omeškania.

### čl.5

#### Práva a povinnosti vyplývajúce z nájmu priestorov

1. Prenajímateľ je povinný :
  - a) odovzdať nájomcovi priestor v stave spôsobilom pre užívanie a zabezpečiť plný a nerušený výkon práva, spojených s užívaním priestoru,
  - b) zabezpečiť opravy väčšieho rozsahu, ktorých prevedenie je nevyhnutné pre riadne užívanie priestoru.
2. Nájomca je povinný :
  - a) zabezpečovať na vlastné náklady všetky drobné opravy v priestore, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce,
  - b) oznámiť prenajímateľovi a to bez zbytočného odkladu potrebu tých opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá

nesplnením tejto povinnosti vznikla.

Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu,

c) umožniť prístup prenajímateľovi do priestoru s cieľom prekontrolovania technického stavu a dodržiavania zmluvných podmienok,

d) ku dňu zániku nájmu priestoru tento odovzdať prenajímateľovi vypratáný a v riadnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

3. Nájomca nie je oprávnený :

a) vykonávať v priestore podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad,

b) uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s priestorom (výmena, prenechanie časti, podnájom, a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,

#### čl.6.

#### Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv a na webovej stránke prenajímateľa. Zmluvné strany so zverejnením tejto zmluvy súhlasia.

2. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.

3. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

4. Zmluva je vyhotovená v 3-och exemplároch, z ktorých prenajímateľ obdrží dva exempláre a nájomca jeden exemplár.

5. Zmluvné strany obsahu zmluvy porozumeli, vyhlasujú, že táto bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle, a na znak súhlasu s jej obsahom túto vlastnoručne podpisujú.

V Oravskom Podzámku dňa 25.4.2024

.....  
prenajímateľ

.....  
nájomca