

Zmluva o nájme č. 13/2020

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 len „prenajímateľ“/

a

Nájomca

Tomáš Holubek

Sídlo: 969 72 Svätý Anton 446

v zastúpení: Tomáš Holubek

IČO: 48049913

DIČ: 1120455820

Zapísaný v registri: Okresný úrad Žiar nad Hronom, číslo živnostenského registra: 680-18997

Bankové spojenie: Poštová banka

IBAN: SK186500000000092557139

Kontakt: 0911858340

/ďalej len „nájomca“/

/prenajímateľ a nájomca spolu ako „zmluvné strany“/

Článok II Predmet a účel nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom Zámockej viechy a terasy (ďalej len „predmet nájmu“), ku ktorej Múzeum vo Svätom Antone vykonáva správu majetku štátu.

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu Zámockú viechu – stavbu súpisné číslo 574 postavená na pozemku KN-C parcelné č. 12 – zastavané plochy a nádvoria o celkovej výmere 88 m² a terasu - pozemok KN-C parcelné č. 13 – zastavané plochy a nádvoria o celkovej výmere 226 m²

zapísané v katastri nehnuteľností, katastrálny odbor Okresného úradu Banská Štiavnica, katastrálne územie Svätý Anton, LV č. 333 tak ako je to vyznačené na nákrese, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

Výlučným vlastníkom nehnuteľností je Slovenská republika, správca Múzeum vo Svätom Antone, spoluvlastnícky podiel 1/1. List vlastníctva č. 333 tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.

3. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu uvedený v bode 2. tohto článku využívať na podnikateľský účel - zariadenie s rýchlym občerstvením v spojení s predajom na priamu konzumáciu.

4. Nájomca prehlasuje, že podľa právnych predpisov je oprávnený vykonávať podnikateľskú činnosť v súlade s účelom nájmu.

Článok III Doba nájmu

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

2. O odovzdaní predmetu nájmu na začiatku nájomného vzťahu a po jeho ukončení vyhotovia zmluvné strany odovzdávací protokol, ktorý zmluvné strany podpíšu.

3. Nájomca odovzdá predmet nájmu najneskôr v posledný deň ukončenia tejto zmluvy, pokiaľ sa nedohodne inak, v stave zodpovedajúcom jeho primeranému opotrebeniu. Pred odovzdaním nájomca uskutoční na predmete nájmu odstránenie poškodení spôsobených nájomcom alebo opravu a zabezpečí vypratanie vnesených vecí.

4. 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.

Článok IV Nájomné a jeho úhrada

1. Nájomné za predmet nájmu bolo medzi prenajímateľom a nájomcom stanovené 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 a na základe cenovej ponuky nájomcu vo výške:

- a) Zámocká viecha vo výške 1145,00 eur/88 m²/rok, slovom: Jedentisícjedenstoštyridsaťpäť eur,
- b) terasa vo výške 679,00 eur/226 m²/rok, slovom: Šesťstosedemdesiatdeväť eur.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude uhrádzať platbu za Zámockú viechu a terasu spolu v mesačných splátkach vo výške 151,99 eur zaokrúhlene 152,00 eur (slovom: jedenstopäťdesiatdva eur) na základe vystavenej faktúry v prospech účtu prenajímateľa – Štátna pokladnica číslo účtu: IBAN SK318180000007000068058 vždy v lehote splatnosti vystavenej faktúry.

3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo prehodnotiť a upraviť výšku a spôsob úhrady nájomného v závislosti od rastu cien trhového nájomného na nájomných objektoch podobných predmetu tejto zmluvy v príslušnej lokalite. Výška nájomného bude stanovená na sumu nie nižšiu ako bola stanovená nájomcovi za predchádzajúci rok.

Článok V

Prevádzkové náklady a služby spojené s nájmom

1. V cene za nájom nie sú zahrnuté prevádzkové náklady a služby spojené s užívaním predmetu nájmu (ďalej len „prevádzkové náklady“) a to za elektrickú energiu a za vodu. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli na sume prevádzkových nákladov vo výške 840,00 Eur ročne.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať za prevádzkové náklady mesačne vo výške 70,00 Eur na základe vystavenej faktúry v prospech účtu prenajímateľa – Štátna pokladnica číslo účtu: IBAN SK318180000007000068058 vždy v lehote splatnosti vystavenej faktúry.
3. Vyúčtovanie prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu vykoná prenajímateľ polročne podľa skutočného odberu. Na základe vyúčtovania môže prenajímateľ upraviť výšku a spôsob úhrady zálohových platieb.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku a spôsob úhrady platieb za prevádzkové náklady a služby spojené s predmetom nájmu s prihliadnutím na budúci možný vývoj rozhodujúcich skutočností majúcich vplyv na tieto otázky.
5. V prípade omeškania nájomcu s úhradou splatnej faktúry má prenajímateľ právo uplatniť voči nájomcovi úroky z omeškania v súlade s § 3 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
6. Akákoľvek platba uskutočňovaná bezhotovostným prevodom na bankový účet ktorejkoľvek zmluvnej strany sa považuje za zaplatenú až v deň pripísania danej platby v celom rozsahu na účet.

Článok VI

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. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu protokolárne, to isté platí pre vrátenie predmetu nájmu.
3. Nájomca sa zaväzuje počas nájmu znášať na svoje vlastné náklady drobné opravy, drobnú údržbu a úpravy účelovej povahy (napr. oprava vodovodných batérií, čistenie odpadového odtoku, výmena tesnení, oprava toalety, umývadla, oprava a výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek, ističov, zásuviek, výmena žiaroviek, oprava a výmena zámkov a zámkových vložiek, zhotovenie kľúčov, oprava podláh, tesnenie okien, dverí, ich tmelenie, zasklievanie, upratovanie predmetu nájmu) a udržiavanie čistoty a poriadku vrátane udržiavania vonkajších priestorov, separáciu odpadu a zabezpečenie odvozu komunálneho odpadu.
4. Nájomca v plnom rozsahu v prenajatých priestoroch je povinný dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z platného predpisu upravujúceho ochranu pred požiarom zákon č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov, ďalej predpisov vydaných na jeho základe, a to vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii ako aj predpisy STN a EN a zaväzuje sa vykonať potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie.
5. Nájomca nesmie vykonávať žiadne neodborné zásahy do elektrickej inštalácie, nepreťažovať elektrické obvody svojvoľným pripájaním elektrických spotrebičov, spotrebiče musia byť v dobrom

stave a za podmienok uvedených v návode výrobcu, nesmie používať poškodené spotrebiče a je povinný používať iba priemyselne vyrobené predlžovačky, rozvojky a riadiť sa pokynmi podľa príslušných STN.

6. Nájomca je povinný zabezpečiť svoju prevádzku minimálne jedným kusom prenosného práškoveho hasiaceho prístroja o minimálnej hmotnosti 6 kg. Hasiaci prístroj musí byť prekontrolovaný.

7. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, za všetky povinnosti vyplývajúce pri dodržiavaní hygienických predpisov a za všetky povinnosti vyplývajúce pri dodržiavaní ochrany majetku a ochrany životného prostredia. Nájomca na vlastné náklady vybaví prenajaté priestory prostriedkami prvej pomoci, zodpovedajúce charakteru prevádzkanej činnosti.

8. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť dodržiavanie bezpečnostných, hygienických a protipožiarnych predpisov a ďalších súvisiacich právnych predpisov platných na území SR všetkými zúčastnenými osobami. Za plnenie a dodržiavanie týchto nariadení zodpovedá výlučne nájomca počas celej doby nájmu a to aj v prípade, že k porušeniu príde zo strany zamestnancov, prípadne iných osôb resp. verejnosti zdržujúcich sa v predmete nájmu.

9. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť prevádzku tak aby boli hostia upovedomení s dodržiavaním zásady fajčenia. Fajčenie je povolené iba vo vyhradenom priestore. Vyhradený priestor musí byť označený tabuľkou „Miesto vyhradené pre fajčiarov“. Tento priestor nájomca zabezpečí bezpečnostným popolníkom pre fajčiarov. Manipulovať s otvoreným ohňom je zakázané!

10. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi vznik poruchy, havárie alebo mimoriadnej udalosti a je povinný vykonať opatrenia nevyhnutné na zabránenie alebo obmedzenie vzniku ďalších škôd na prenajatom majetku.

11. Nájomca berie na vedomie, že Zámocká viecha s terasou je Národnou kultúrnou pamiatkou a je povinný znášať a rešpektovať obmedzenia dané prenajímateľom v prevádzkovaní predmetu nájmu a spoločných priestorov.

12. 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.

13. Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinností nájomcom vzniknú, resp. za sankcie, ktoré boli prenajímateľovi uložené, v prípade porušenia povinností vyplývajúcich z platných právnych predpisov.

14. Nájomca nesmie vykonávať v predmete nájmu žiadne stavebné úpravy, rekonštrukcie, modernizácie, alebo iné technické zhodnotenia bez upovedomenia prenajímateľa a jeho písomného súhlasu.

15. Ak nájomca vykoná zmeny na predmete nájmu bez súhlasu prenajímateľa, bude s ním zmluva okamžite ukončená a podľa rozsahu a závažnosti týchto zmien sa bude ďalej postupovať v súlade so zákonom o správe majetku štátu a o ochrane pamiatkového fondu.

16. Nájomca je povinný starať sa o to, aby pri prevádzkovaní služieb nevznikla škoda a udržiava predmet nájmu a spoločné priestory (priestranstvo) v čistote.

17. Pokiaľ by vznikla na predmete nájmu resp. spoločných priestoroch škoda a bude spôsobená nájomcom alebo osobami, ktoré majú vzťah k nájomcovi, bude škoda 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.

18. Nájomca je povinný umožniť, na požiadanie prenajímateľovi prístup do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

19. Nájomca je oprávnený umiestniť si v predmete nájmu vlastné vybavenie, prenajímateľ nezodpovedá za vnesený majetok nájomcu, ani za jeho stratu, odcudzenie, poškodenie, prípadne zničenie, ani za škodu na vnesených veciach. Nájomca si majetok vo vlastnom záujme poistí na svoje náklady.

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

21. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu.

Článok VII

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 VIII

Vrátenie predmetu nájmu

1. V prípade že nájomný vzťah založený touto zmluvou bude ukončený, je nájomca povinný predmet nájmu ku dňu ukončenia nájomného vzťahu vypratať a protokolárne ako aj fyzicky ho odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal.

Článok IX

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) výpoveďou bez uvedenia dôvodov, ktorú môže podať ktorákoľvek zo zmluvných strán,
- c) smrťou nájomcu,
- d) 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 pokoj alebo poriadok.

4. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu ukončiť okamžite, bez výpovednej lehoty:
- a) ak nájomca je v omeškaní za platby uvedené v článku IV ods. 2 a v článku V ods. 2, 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) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
 - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - c) 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 (1) mesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej zmluvnej strane.
8. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vypratať predmet nájmu a fyzicky ho odovzdať prenajímateľovi čistý, riadne uprataný a v riadnom technickom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Stav nad bežné opotrebenie je nájomca povinný na vlastné náklady odstrániť resp. sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi náklady spojené s odstránením takéhoto stavu. V prípade, že nájomca nesplní túto povinnosť, súhlasia obe zmluvné strany s tým, aby predmet nájmu vypratol prenajímateľ za účasti nezúčastnenej tretej osoby na náklady a zodpovednosť nájomcu. Veci, ktoré nepatria prenajímateľovi, budú v takom prípade prenajímateľom uložené na náklady nájomcu v priestore, ktorý uzná prenajímateľ za vhodný na uvedený účel.

Článok X

Osobitné ustanovenie

1. Nájomca berie na vedomie, že areál Národnej kultúrnej pamiatky je evidovaný v registri nehnuteľných kultúrnych pamiatok Pamiatkového úradu SR a vzťahuje sa naň režim ochrany podľa zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.

Článok XI

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, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov 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 nákres predmetu nájmu

Príloha č. 2 list vlastníctva č. 333

Vo Svätom Antone, 16.04.2020

Prenajímateľ:

Nájomca:

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

.....
Tomáš Holubek