

## Nájomná zmluva č. 01/MSA/2012

uzavretá v zmysle zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

### Čl. I

#### Zmluvné strany

**Prenajímateľ :** Slovenská republika – **Múzeum vo Svätom Antone**  
so sídlom : 969 72 Svätý Anton  
v zastúpení : Ing. Marian Číž, riaditeľ múzea  
IČO : 35985135  
DIČ : 2021439244  
právna forma : štátna príspevková organizácia  
bankové spojenie : Štátna pokladnica  
číslo účtu : 7000068058/8180  
kontakty : tel.: 045/6913932, fax: 045/6921955, mobil: 0915/821973  
e-mail: [info@msa.sk](mailto:info@msa.sk)

**Nájomca :** **Marián Holubek**  
č. 446, 969 72 Svätý Anton  
IČO : 34 934 847  
bankové spojenie : Prima banka Slovensko, a.s.  
číslo účtu : 1438745001/5600  
kontakty : 0907/316817

### Čl. II

#### Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je správcom majetku štátu – areálu Národnej kultúrnej pamiatky Múzea vo Svätom Antone, v ktorom sa nachádza stavba špecifikovaná ako zámocká viecha nachádzajúca sa na parcele registra "C" evidovaná na katastrálnej mape KN-C parcelné č. 12 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 88 m<sup>2</sup> a pozemok KN-C parcelné č. 13 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 226 m<sup>2</sup>, zapísané v katastri nehnuteľností Správy katastra Banská Štiavnica, pre katastrálne územie Svätý Anton, na LV č. 333. (*prílohy č.4 a 5*)
2. Predmetom nájmu je **zámocká viecha o výmere 80 m<sup>2</sup>** podlahovej plochy na pozemku KN-C parcelné č. 12 a **terasa o výmere 150 m<sup>2</sup>** podlahovej plochy na pozemku KN-C parcelné č. 13 tak, ako je vyznačené na pôdoryse, ktorý tvorí *prílohu č.2* tejto zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu uvedený v bode 2. tohto článku zmluvy využívať na podnikateľský účel ako **zariadenie s rýchlym občerstvením v spojení s predajom na priamu konzumáciu.**

### Čl. III Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú. Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstva financií SR a trvá po dobu 5 rokov od účinnosti tejto zmluvy.
2. Koniec lehoty nájmu pripadne na deň, ktorý sa pomenovaním a číslom zhoduje s dňom účinnosti nájomnej zmluvy (napr. 15.12.2011 – 15.12.2016).

### Čl. IV Výška a úhrada nájomného, výška a úhrady služieb spojených s užívaním predmetu nájmu

1. Výška nájomného za predmet nájmu uvedeného v čl. II bod 2 v zmysle ponuky nájomcu v rámci ponukového konania je stanovená ročne na **1.284,00 €**, slovom *jedentisícdivestoosemdesiatštyri EUR*.
2. Nájomca sa zaväzuje ročné nájomné uhrádzať v mesačných splátkach na základe kalkulačného listu a splátkového kalendára, ktorý tvorí *prílohu č.1* tejto zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za služby spojené s predmetom nájmu za dodávku elektrickej energie a vody mesačne v zálohových platbách podľa kalkulačného listu.
4. Výška zálohovej platby týchto služieb spojených s užívaním predmetu nájmu je stanovená podľa predpokladaného odberu elektriny a vody. Predpokladané náklady spojené s užívaním nájmu sú **660,- €** ročne.
5. Platby za nájom a zálohové platby za služby spojené s predmetom nájmu bude nájomca uhrádzať spolu, na základe vystavených faktúr so splatnosťou k poslednému kalendárnemu dňu v mesiaci v prospech účtu prenajímateľa 7000068058/8180 vedeného v Štátnej pokladnici Bratislava.
6. Zálohové platby za služby spojené s predmetom nájmu budú vyúčtované polročne (k 30.6. a 31.12.) Podkladom bude odpočet skutočnej spotreby elektrickej energie a vody.
7. Komunálny odpad nájomca hradí Obecnému úradu vo Svätom Antone.
8. Prenajímateľ sa zaväzuje, že bezodkladne vráti nájomcovi prípadné preplatky za úhradu služieb spojených s predmetom nájmu v prospech účtu 1438745001/5600 najneskôr do 7 dní od doručenia vyúčtovania.
9. Nájomca sa zaväzuje, že prípadný nedoplatok za úhradu služieb spojených s predmetom nájmu bezodkladne uhradí prenajímateľovi v prospech účtu 7000068058/8180 najneskôr do 7 dní od doručenia vyúčtovania.
10. Za riadne a včas uhradenú faktúru sa považuje úhrada pripísaná v prospech účtu prenajímateľa v stanovených termínoch.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou faktúry za nájom a služby, uhradí za každý deň omeškania úroky z omeškania. Výšku úrokov z omeškania stanovuje § 3 ods.1 a ods. 2. nariadenia vlády SR č. 586/2008 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
12. Prenajímateľ si počnúc rokom 2012 vyhradzuje právo na úpravu výšky nájomného každoročne k 1. marcu kalendárneho roka podľa výšky rastu, príp. poklesu indexu spotrebiteľských cien vyhlasovaného štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, a to o percento medziročne oficiálne oznámenej inflácie.

## **Čl. V**

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu uvedený v čl. II bod 2. tejto zmluvy (ďalej len predmet nájmu) nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené užívanie a zabezpečí poskytovanie dohodnutých služieb.
2. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len v rozsahu dohodnutom touto zmluvou a to tak, aby nedochádzalo k škodám. Je povinný zabezpečiť maximálne šetrenie elektrickou energiou a vodou.
3. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v užívaniashopnom stave.
4. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním a drobnými opravami predmetu nájmu a jeho príslušenstva. Obvyklým udržiavaním sa pre účely tejto zmluvy rozumie – starostlivosť o predmet nájmu na spomalenie fyzického opotrebovania a jeho následkov (napr. upratovanie, maľovanie, nátery okien a dverí a pod.) Drobnými opravami sa rozumie odstránenie čiastočného fyzického opotrebenia alebo poškodenia predmetu nájmu a jeho príslušenstva za účelom jeho uvedenia do predchádzajúceho alebo prevádzkyschopného stavu (napr. oprava a výmena vodovodnej batérie, sifónu, odpadového a prepadového ventilu, výmena tesnení, oprava a výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek, ističov, elektrických zásuviek, oprava osvetľovacích telies, a výmena súčastí – žiaroviek, žiariviek, oprava a výmena zámkov a zámkových vložiek, zhotovenie kľúčov, oprava podláh, okien, dverí, ich tmelenie, zasklievanie a pod.)
5. Vzhľadom k tomu, že sa jedná o pamiatkovo chránený objekt je na nátery a iné vzhľadové zmeny trvalého ale aj dočasného charakteru (okrem bežného upratovania a drobných opráv) potrebný súhlas prenajímateľa.
6. Opravy spoločných častí zabezpečuje prenajímateľ a hradí ich z vlastných prostriedkov.
7. Pokiaľ by vznikla situácia, že nájomca poškodí alebo inak znehodnotí nielen predmet nájmu, ale aj spoločné priestory, budú tieto opravené zo strany prenajímateľa, ktorý zabezpečí nápravu. Nájomca sa zaväzuje, že náklady na tieto opravy uhradí prenajímateľovi v plnej výške na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
8. Nájomca je povinný prenajímateľovi oznámiť bez zbytočného odkladu vzniknuté poruchy a potrebu ich opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škody tým spôsobené a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu.
9. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda. Akékoľvek škody, ktoré vzniknú na predmete nájmu resp. na jeho príslušenstve a spoločných priestoroch a budú spôsobené nájomcom alebo osobami, ktoré majú vzťah k nájomcovi, budú nájomcom odstránené na vlastné náklady. V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje prenajímateľovi uhradiť vzniknuté škody, následky škôd a náklady, ktoré prenajímateľ na odstránenie škôd vynaloží, a to v plnej výške bezodkladne po výzve prenajímateľa na základe ním vystavenej faktúry.
10. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu a spoločných priestorov v súvislosti s odstraňovaním škôd, alebo opravami. Nájomca je povinný umožniť bezproblémový prístup do prenajímaného priestoru za účelom potrebných opráv.
11. Nájomca nesmie vykonávať žiadne stavebné úpravy, nadstavby, prístavby, rekonštrukcie, modernizácie, alebo iné technické zhodnotenia priestorov bez písomného súhlasu prenajímateľa.

12. Ak nájomca vykoná zmeny na predmete nájmu uvedené v bode 11. tohto článku zmluvy 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 ochrane pamiatkového fondu a trestným zákonom. Nájomca, pokiaľ to bude možné, musí uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu na vlastné náklady.
13. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený vykonávať potrebnú technickú kontrolu predmetu nájmu po dohode s nájomcom alebo v sprievode nájomcom poverenej osoby.
14. Nájomca sa zaväzuje, že na požiadanie prenajímateľa umožní prenajímateľovi vstup do priestorov, ktoré sú predmetom nájmu, za účelom kontroly dodržiavania podmienok dohodnutých v tejto zmluve.
15. Vzhľadom k tomu, že sa jedná o areál NKP, nájomca sa zaväzuje, že formu označenia svojej prevádzky vopred s prenajímateľom prekonzultuje. Prenajímateľ súhlasí s primeraným označením prevádzky. Forma prezentácie prevádzky a jej osadenie budú predmetom osobitného jednania, z ktorého bude vyhotovený písomný zápis, kde budú uvedené všetky potrebné informácie. Zápis bude následne priložený k tejto zmluve.
16. Nájomca je povinný bezodkladne písomne upovedomiť prenajímateľa o zmene svojej právnej subjektivity, adresy, bankového ústavu, čísla účtu, prípadne iných zmenách, ktoré by mali vplyv na súčinnosť medzi zmluvnými stranami.
17. Nájomca zodpovedá za zabezpečenie ochrany pred požiarmi v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii, za zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v zmysle zákona NR SR č. 42/1994 Z.z. v znení neskorších predpisov, v zmysle STN a jeho interných predpisov s výnimkou zabezpečenia ochrany spoločných priestorov, ktoré zabezpečuje prenajímateľ.
18. Prenajímateľ nájomcu detailne oboznámi s prevádzkovými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi platnými v múzeu, o čom bude spísaný osobitný zápis, ktorý bude k zmluve následne priložený.
19. Predmet nájmu je prenajímateľom chránený elektrickým signalizačným zariadením 24 hodín denne.
20. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nezodpovedá za hnutelný majetok nájomcu, ktorý je umiestnený v prenajímanom priestore, ani za jeho stratu, odcudzenie, poškodenie, prípadne zničenie, ani za škodu na vnesených veciach. Nájomca si majetok vo vlastnom záujme poistí na vlastné náklady.
21. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do nájmu, podnájmu ani krátkodobej výpožičky. Ak tak urobí, je táto zmluva neplatná.
22. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu.
23. Nájomca ani prenajímateľ nemôžu na predmet nájmu zriadiť záložné právo.
24. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi duplikát kľúčov od prenajímaných priestorov. Prenajímateľ je povinný ich zapečatiť, bezpečne uložiť na strážnici a je oprávnený vstupovať do týchto priestorov v neprítomnosti nájomcu iba v prípade živelných pohrôm, alebo v prípadoch ohrozujúcich zdravie a životy ľudí, prípadne majetku.
25. Nájomca vo vlastnom záujme oznámi prenajímateľovi svoje otváracie hodiny, ktoré bude dodržiavať.
26. Nájomca je povinný dodržiavať hodiny nočného kľudu.
27. Po skončení nájmu vráti nájomca predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Odovzdanie bude mať formu protokolu (min. v 2 origináloch), kde bude uvedené v akom stave nájomca odovzdáva predmet nájmu a jeho príslušenstvo prenajímateľovi.

28. Po ukončení nájmu je nájomca povinný do 10 kalendárnych dní po ukončení zmluvy prenajímané priestory vypratať a odovzdať všetky kľúče.
29. Ak nájomca vráti prenajímateľovi predmet nájmu v zhoršenom stave, zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré na predmete nájmu spôsobil. Prenajímateľ sa môže domáhať náhrady škôd do 6 mesiacov od vrátenia predmetu nájmu, inak nárok zanikne.

## Čl. VI Skončenie nájmu

1. Nájom skončí uplynutím doby nájmu, ktorá je dojednaná v čl. III tejto zmluvy.
2. Nájom môže skončiť aj v skoršom termíne po vzájomnej dohode nájomcu a prenajímateľa.
3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo odstúpiť od tejto zmluvy okamžite, ak zistí, že:
  - a/ nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
  - b/ nájomca viac ako 30 dní mešká s úhradou nájomného alebo s úhradou služieb spojených s užívaním predmetu nájmu
  - c/ nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj, poriadok alebo bezpečnosť,
  - d/ nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky,
  - e/ nájomca napriek písomnej výstrahe prenajímateľa užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí škoda,
4. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu o nájme pred uplynutím doby ak:
  - a/ bolo rozhodnuté o zmenách prenajímaného priestoru alebo stavby, čo bráni užívať predmet nájmu
  - b/ písomne oznámi nájomcovi, že sa skončila dočasná prebytočnosť časti majetku, ktorý je predmetom nájmu.

Výpovedná lehota sa stanovuje na jeden mesiac a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď nájomcovi.
5. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím doby nájmu dojednanej v článku III. tejto zmluvy ak:
  - a/ stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si priestory prenajal
  - b/ predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie
  - c/ prenajímateľ nezabezpečí riadne plnenie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu ako sú uvedené v čl. IV
  - d/ dôjde k zmene v osobe správcu majetku štátu alebo k zmene vlastníka nehnuteľnosti uvedenej v čl. II bod 1 tejto zmluvy, v ktorej sa predmet nájmu nachádza

Výpovedná lehota sa stanovuje na jeden mesiac a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď prenajímateľovi.
6. Nájom zaniká:
  - a/ uplynutím výpovednej lehoty
  - b/ zánikom predmetu nájmu
  - c/ smrťou nájomcu

## Čl. VIII Záverečné ustanovenia

1. Na **platnosť** tejto zmluvy sa vyžaduje súhlas Ministerstva financií Slovenskej republiky podľa § 13 ods.10 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.
2. Zmluva nadobúda **účinnosť** dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v súlade so zákonom č. 546/2010 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.
3. Zmluvné strany výslovne súhlasia so zverejnením zmluvy v jej plnom rozsahu vrátane príloh a dodatkov v centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády SR.
4. Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa §5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
5. Nájomná zmluva je vyhotovená na 6 stranách a podpísaná v 4 rovnopisoch. 1 rovnopis pre Múzeum vo Sv. Antone, 1 rovnopis pre nájomcu, 1 rovnopis pre Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR a 1 rovnopis pre Ministerstvo financií SR.
6. Všetky zmeny tejto zmluvy je možné vykonať len v písomnej forme číslovaného dodatku k tejto zmluve, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, že obsahu zmluvy porozumeli, súhlasia s ním a že ju uzatvárajú slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, čo potvrdzujú svojím vlastnoručným podpisom.

Vo Svätom Antone, 2012-03-07

za prenajímateľa:

za nájomcu:

.....  
Ing. Marian Číž, riaditeľ múzea

.....  
Marián Holubek, Sv. Anton

Prílohy :

1. kalkulačný list so splátkovým kalendárom
2. pôdorys prenajímaného priestoru
3. osvedčenie o živnostenskom oprávnení s prideleným IČO
4. kópia výpisu z listu vlastníctva č. 333
5. kópia katastrálnej mapy

**Kalkulačný list**  
**pre výpočet úhrady nájmu nebytových priestorov**  
**a služieb spojených s užívaním predmetu nájmu**  
**a splátkový kalendár**  
**k nájomnej zmluve č. 01/MSA/2012**  
**uzatvorenej s nájomcom:**  
**Marián Holubek**  
**č. 446, 969 72 Svätý Anton**

Prenajaté priestory : zámocká viecha s terasou  
 Výmera : 80 m2 budova, 150 m2 terasa

**A/ NÁJOMNÉ**                      0,90 €/m2/mesiac/budova, 0,20 €/m2/mesiac/terasa  
                                                  0,90x12=10,80 €/m2/rok, 0,20x12=2,40€/m2/rok  
 nájomné za rok:                      10,80x80=864,00 €(budova), 2,40x150=360,00 € (terasa)  
 nájomné za mesiac :                864,00+360,00=1224,00:12=102,00 €  
 nájomného za prenájom na základe vyššej ponúkutej ceny je **1284,00 € ročne -bez energií a služieb**

**B/ SPLÁTKOVÝ KALENDÁR (nájomné)**

|           |          |          |          |
|-----------|----------|----------|----------|
| január    | 107,00 € | február  | 107,00 € |
| marec     | 107,00 € | apríl    | 107,00 € |
| máj       | 107,00 € | jún      | 107,00 € |
| júl       | 107,00 € | august   | 107,00 € |
| september | 107,00 € | október  | 107,00 € |
| november  | 107,00 € | december | 107,00 € |

---

celkom                      **1284,00 €**

**C/ MESAČNÁ ÚHRADA SLUŽIEB SPOJENÝCH S UŽÍVANÍM PREDMETU NÁJMU**

elektrická energia              záloha - **50,00 €**  
 voda, WC                              záloha - **5,00 €**  
 komunálny odpad                platí nájomca Obecnému úradu vo Sv. Antone

| <b>D/ SUMARIZÁCIA</b> | <b>€/ mesiac</b> | <b>€/ rok</b>  |
|-----------------------|------------------|----------------|
| nájomné               | 107,00           | 1284,00        |
| elektrická energia    | 50,00            | 600,00         |
| voda, WC              | 5,00             | 60,00          |
| komunálny odpad       | -                | -              |
| <b>Spolu:</b>         | <b>162,00</b>    | <b>1944,00</b> |

**Vo Sv. Antone, 2012-03-07**  
**Vypracovala : Tatiana Koreňová**