

## Zmluva o krátkodobom nájme č. 30/MSA/2021

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: SK31 8180 0000 0070 0006 8058

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 aj ako „prenajímateľ“/

a

#### Nájomca

**Peter Ruman**

Sídlo: Majerský rad 669/69, 963 01 Krupina

v zastúpení: Peter Ruman

IČO: 52049396

DIČ: 1079381050

Zapísaný v živnostenskom registri okresného úradu Zvolen, číslo živnostenského registra:

670-28235,

IBAN: SK91 8360 5207 0042 0672 2760

Kontakt: +421918104930

/ďalej aj ako „nájomca“/

/prenajímateľ a nájomca spolu ako „zmluvné strany“/

### Článok II Predmet zmluvy

1. Touto zmluvou sa prenajímateľ zaväzuje prenechať nájomcovi do dočasného odplatného užívania predmet nájmu vyšpecifikovaný v Článku III tejto zmluvy, aby ho nájomca počas dohodnutej doby nájmu užíval na dojednaný účel. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi dojednanú odplatu za nájom a prevádzkové náklady a služby spojené s predmetom nájmu a po skončení dohodnutej doby nájmu predmet nájmu vrátiť prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal do užívania s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

2. Táto zmluva sa uzatvára v súlade s ustanoveniami § 13 ods. 5 písm. c) zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov. Rozhodnutie o dočasnej prebytočnosti sa podľa § 13 ods. 4 písm. c) zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov nevydáva, ale predmet zmluvy sa pre prenajímateľa považuje za dočasne prebytočný.

### **Článok III**

#### **Predmet nájmu**

1. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je časť budovy kaštieľa - **miestnosti kaviarne o celkovej výmere 82,47 m<sup>2</sup> a miestnosť chodby o celkovej výmere 28,68 m<sup>2</sup>** (ďalej aj ako „predmet nájmu“), ktoré sa nachádzajú na prízemí v južnom krídle kaštieľa vo Svätom Antone so súpisným číslom 291, ku ktorej Múzeum vo Svätom Antone vykonáva správu.

2. Špecifikácia miestností kaviarne miestnosť č. 1.42 o celkovej výmere 33,43 m<sup>2</sup>, miestnosť č. 1.40 o celkovej výmere 36,92 m<sup>2</sup>, miestnosť č. 1.38 o celkovej výmere 12,12 m<sup>2</sup> a miestnosť chodba č. 1.41 o celkovej výmere 28,68 m<sup>2</sup>.

3. Prenajímateľ je správca nehnuteľného majetku štátu, ktorý je zapísaný na liste vlastníctva číslo 333 ako budova so súpisným číslom 291, popis stavby - kaštieľ - Nehnuteľná kultúrna pamiatka (Národná kultúrna pamiatka), postavená na parcele registra „C“ parcelné č. 1, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 3122 m<sup>2</sup>, druh chránenej nehnuteľnosti – Nehnuteľná kultúrna pamiatka (Národná kultúrna pamiatka), zapísaná v katastri nehnuteľností, katastrálny odbor Okresného úradu Banská Štiavnica katastrálne územie Svätý Anton, obec Svätý Anton. Vlastník nehnuteľností Slovenská republika, spoluvlastnícky podiel 1/1.

4. Nájomca je oprávnený podľa tejto zmluvy v primeranom rozsahu užívať spoločné priestory prenajímateľa a to nádvorie a sociálne zariadenie (ďalej len ako „spoločné priestory“), pričom týmto užívaním neobmedzí prenajímateľa, verejnosť a návštevníkov kaštieľa.

5. Nájomca prehlasuje, že predmet nájmu si fyzicky prezrel a potvrdzuje, že mu je známy jeho stav a že tento zodpovedá jeho zámeru na užívanie tak ako je uvedené v Článku IV tejto zmluvy.

### **Článok IV**

#### **Účel nájmu**

1. Účelom tejto zmluvy je prenechanie predmetu nájmu nájomcovi na prevádzkovanie kaviarne, v rozsahu predmetu podnikania zapísaného v živnostenskom registri ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy.

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

3. Nájomca nie je oprávnený meniť účel nájmu tejto zmluvy.

### **Článok V**

#### **Doba nájmu**

1. Zmluva o nájme sa uzatvára na dobu určitú, a to na 10 dní: 03.09.2021 až 05.09.2021, 12.09.2021, 17.09.2021 až 19.09.2021 a 24.09.2021 až 26.09.2021.

### **Článok VI**

#### **Nájomné a jeho úhrada**

1. Nájomné je stanovené dohodou zmluvných strán v súlade so zákonom NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a to vo výške 67,00 Eur, slovom šesťdesiatšedem Eur.

2. Nájomca uhradí platbu za nájom na základe vystavenej faktúry v prospech účtu prenajímateľa – Štátna pokladnica číslo účtu: IBAN SK31 8180 0000 0070 0006 8058 v lehote splatnosti vystavenej faktúry.

#### **Článok VII**

##### **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 aj ako „prevádzkové náklady“) a to za spotrebovanú elektrickú energiu a za spotrebovanú vodu.

2. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu nájomca uhradí podľa skutočného odberu po ukončení nájmu na základe vystavenej faktúry v prospech účtu prenajímateľa – Štátna pokladnica číslo účtu: IBAN SK31 8180 0000 0070 0006 8058 v lehote splatnosti vystavenej faktúry.

3. 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 VIII**

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

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu protokolárne v stave spôsobilom na dohodnutý účel za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

2. Prenajímateľ sa zaväzuje oboznámiť nájomcu s obsahom interných nariadení a usmernení vzťahujúcich sa na predmet nájmu a to najmä požiaro-poplachových smerníc, s rozmiestnením hasiacich prístrojov a hydrantov, s evakuačným plánom v objekte, s internými usmerneniami bezpečnosti o ochrane zdravia pri práci a ochrane majetku.

3. Prenajímateľ je oprávnený požadovať o vstup do predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly dodržiavania zmluvných podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

4. Prenajímateľ je oprávnený požadovať o vstup do predmetu nájmu pre oprávnené osoby prenajímateľa za účelom opráv a odstraňovania porúch resp. iných dohodnutých skutočností.

5. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodol na základe § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, že nájomca je povinný zabezpečiť v predmete nájmu všetky úlohy ochrany pred požiarimi podľa ustanovení tohto zákona a vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii ako aj zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Nájomca sa zároveň zaväzuje dodržiavať aj povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním predmetu nájmu vyplývajú najmä zo zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

Za plnenie a dodržiavanie nariadení zodpovedá výlučne nájomca počas celej doby nájmu a to aj v prípade, že k porušeniu príde zo strany fyzických osôb, ktoré sú v pracovnom vzťahu s nájomcom alebo inom obdobnom vzťahu, prípadne iných osôb zdržujúcich sa v predmete nájmu.

V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá nájomca prenajímateľovi za všetky škody, ktoré prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinností nájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli prenajímateľovi uložené a nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi škodu.

6. Nájomca svojím podpisom v tejto zmluve prehlasuje, že bol oboznámený s obsahom interných nariadení a usmernení prenajímateľa vzťahujúcich sa na predmet nájmu podľa ods. 2 tohto článku a zaväzuje sa ich dodržiavať.

7. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť predmet nájmu v súlade s opatreniami Úradu verejného zdravotníctva Slovenskej republiky v nadväznosti na pandémiu ochorenia COVID-19 a tieto opatrenia dodržiavať počas doby nájmu.

8. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu a spoločné priestory prenajímateľa podľa tejto zmluvy a na dohodnutý účel v tejto zmluve.

9. Nájomca je oprávnený zabezpečiť v predmete nájmu bežnú údržbu vrátane drobných opráv (primerane sa aplikujú ustanovenia nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. o rozsahu drobných opráv v byte) na vlastné náklady a je povinný ju odkonzultovať s prenajímateľom.

10. Nájomca je oprávnený po vzájomnej dohode s prenajímateľom umiestniť si v predmete nájmu vlastné technické zariadenie a interiérové vybavenie potrebné na dohodnutý účel užívania predmetu nájmu za predpokladu dodržania všetkých bezpečnostných a protipožiarňových opatrení. Nájomca si vnesený majetok a veci vo vlastnom záujme poistí na svoje náklady. Nájomca si je vedomý, že prenajímateľ nezodpovedá za vnesený majetok nájomcu, ani za jeho stratu, odcudzenie, poškodenie, prípadne zničenie, ani a škodu na vnesených veciach.

Za hudobnú produkciu zodpovedá nájomca počas celej doby nájmu.

11. Nájomca sa zaväzuje, že bude dodržiavať vo všetkých priestoroch prenajímateľa zákaz fajčenia, s výnimkou priestorov na to určených, zákaz používať otvorený oheň (fakle, sviečky a podobne). To platí aj pre osoby, ktoré sú v pracovnom vzťahu s nájomcom a pre hostí nájomcu.

12. Nájomca sa zaväzuje prispôbiť ponúkaný sortiment s ohľadom na charakter prenajímateľa, ktorý je kultúrnou a spoločenskou inštitúciou.

13. Nájomca je povinný na zariadeniach v jeho vlastníctve zabezpečiť plnenie opatrení na ochranu pred požiarimi, zabezpečiť ich údržbu a súčasne odstrániť zistené nedostatky, vykonať potrebné opravy vo vlastnom mene a na vlastné náklady. O výsledku a vykonaných nápravách bude bez zbytočného odkladu informovať prenajímateľa.

14. Nájomca je povinný starať sa o to, aby v predmete nájmu a spoločných priestoroch pri prevádzkovaní nevznikla škoda. Pokiaľ by škoda vznikla 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.

15. Nájomca je povinný v predmete nájmu zabezpečiť dodržiavanie optimálnej teploty minimálne 15° C a vlhkosti maximálne do 60 %.

16. 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.

17. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady označenie predmetu nájmu. Nájomca predloží prenajímateľovi návrh označenia predmetu nájmu. V prípade, že prenajímateľ má svoje vlastné označenia predmetu nájmu, je na dohode oboch zmluvných strán navrhnuť označenie a umiestneniu označenia predmetu nájmu.

18. Nájomca je povinný znášať režimové opatrenia objektu kaštieľa a rešpektovať obmedzenia dané prenajímateľom v prevádzkovaní predmetu nájmu.

19. Nájomca je povinný umožniť zamestnancovi prenajímateľa vstup do predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly dodržiavania zmluvných podmienok dohodnutých v tejto zmluve. Nájomca umožní vstup na žiadosť prenajímateľa a za účasti nájomcu alebo ním poverenej osoby.

20. Nájomca je povinný umožniť vstup do predmetu nájmu oprávneným osobám prenajímateľa za účelom opráv a odstraňovania porúch resp. iných dohodnutých skutočností.

21. 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 predlžovacie káble, rozdvojky a riadiť sa pokynmi podľa príslušných STN 331600, STN 331610.

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

23. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa umiestniť v predmete nájmu akékoľvek reklamné plagáty, nápisy, reklamné tabule či iné označenia.

24. 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.

25. Nájomca zabezpečí na vlastné náklady separáciu odpadu a odvoz komunálneho odpadu.

26. Nájomca sa zaväzuje udržiavať v predmete nájmu a v spoločných priestoroch čistotu a poriadok.

27. Nájomca a osoby, ktoré sú v pracovnom vzťahu s nájomcom alebo inom obdobnom vzťahu nesmú vstupovať do priestorov prenajímateľa, ktoré nie sú súčasťou prenajatého priestoru, okrem verejne prístupných a spoločne užívaných priestorov.

## Článok IX

### Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na odovzdaní/prevzatí predmetu nájmu na základe protokolu o odovzdaní/prevzatí, v ktorom uvedú najmä;

- a) popis stavu, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania/prevzatia vrátane spísania nedostatkov,
- b) údaj o počiatkových stavoch meračov energie,
- c) záznam o odovzdaní a prevzatí kľúčov predmetu nájmu,
- d) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán.

2. Pri skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odstrániť z predmetu nájmu na vlastné náklady hnuiteľné veci a majetok, ktoré si vniesol do predmetu nájmu.

3. Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v dohodnutom čase, v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie zodpovedajúce dojednanému spôsobu užívania, bez vnesených vecí nájomcu a v stave bez potreby upratania.

V prípade, že nájomca neodovzdá predmet nájmu tak ako je uvedené v predchádzajúcej vete, zaväzuje sa nájomca uhradiť náhradu škody a všetky náklady spojené s úpravami predmetu nájmu do pôvodného stavu, aj po ukončení platnosti tejto nájomnej zmluvy.

#### **Článok X**

##### **Osobitné ustanovenie**

1. Nájomca berie na vedomie, že kaštieľ s areálom je Národnou kultúrnou pamiatkou a je povinný znášať a rešpektovať obmedzenia dané prenajímateľom. V tejto súvislosti nájomca vyhlasuje, že bol poučený o okolnostiach pamiatkovej ochrany objektu, a preto si je vedomý zodpovednosti za spôsobené škody so záväzkom náhrady v plnej výške a to do 30 kalendárnych dní od doručenia výzvy, resp. odstránením na vlastné náklady.

2. Zmluvné strany sa zaväzujú dodržiavať všetky aktuálne platné hygienické štandardy a epidemiologické opatrenia vydané Úradom verejného zdravotníctva Slovenskej republiky v nadväznosti na pandémiu ochorenia COVID-19.

#### **Článok XI**

##### **Ukončenie nájmu**

1. Nájomný vzťah zanikne uplynutím doby nájmu, na ktorú bol uzatvorený.

2. Nájomný vzťah sa môže ukončiť pred uplynutím času písomnou dohodou zmluvných strán.

3. Prenajímateľ je oprávnený ukončiť túto zmluvu pred uplynutím času, ak nájomca alebo osoby, ktoré majú vzťah k nájomcovi, hrubo porušujú dohodnuté podmienky v tejto zmluve.

4. Prenajímateľ je oprávnený ukončiť nájomný vzťah okamžite, ak nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu porušujú opatrenia Úradu verejného zdravotníctva SR.

#### **Článok XII**

##### **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 č. 40/1964 Zb. 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 dvoch (2) rovnopisoch, jeden (1) rovnopis pre Múzeum vo Svätom Antone, jeden (1) rovnopis pre nájomcu.

4. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.

6. Súčasťou tejto zmluvy sú nasledovné prílohy:

Príloha č. 1 list vlastníctva č. 333

Príloha č. 2 pôdorys predmetu nájmu

7. 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.

Vo Svätom Antone, dňa 03.09.2021

Vo Svätom Antone, dňa 03.09.2021

Prenajímateľ:

Nájomca:

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

.....  
Peter Ruman