

Zmluva o nájme č. 3/MSA/2022

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

Prenajíateľ

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: +421456913932, +421918877060

(ďalej aj ako „prenajíateľ“)

a

Nájomca

Peter Ruman

Sídlo: Priemyselná 934/1, 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“)

(ďalej prenajíateľ a nájomca spolu aj ako „zmluvné strany“) sa vzájomne dohodli na znení tejto zmluvy:

Úvodné ustanovenie

Prenajíateľ 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 m², 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 nehnuteľnosti Slovenská republika, spoluvlastnícky podiel 1/1.

Článok II Predmet zmluvy

1. Touto zmluvou sa prenajíateľ 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, za podmienok dohodnutých v tejto zmluve na čo sa nájomca zaväzuje prenajíateľovi platiť počas dohodnutej doby nájmu dojednanú odplatu (ďalej aj ako „nájomné“) za nájom a prevádzkové náklady a služby spojené s predmetom nájmu a po skončení dohodnutej doby nájmu predmet nájmu vrátiť prenajíateľovi v stave, v akom ho prevzal do užívania s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok III Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je nebytový priestor v budove kaštieľa - miestnosti (ďalej aj ako „predmet nájmu“)

- miestnosť č. 1.42 o celkovej výmere 33,43 m²
- miestnosť č. 1.40 o celkovej výmere 36,92 m²
- miestnosť č. 1.38 o celkovej výmere 12,12 m²
- miestnosť č. 1.41 o celkovej výmere 28,68 m²

o celkovej výmere 111,15 m², ktoré sa nachádzajú na prízemí v južnom krídle kaštieľa vo Svätom Antone so súpisným číslom 291, ku ktorému Múzeum vo Svätom Antone vykonáva správu majetku štátu.

2. Okrem predmetu nájmu podľa tejto zmluvy je nájomca oprávnený v primeranom rozsahu užívať verejné priestory prenajíateľa, t. j. nádvorie a sociálne zariadenie (ďalej aj ako „spoločné priestory“), pričom týmto užívaním neobmedzí prenajíateľa, verejnosť a návštevníkov kaštieľa.

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.

Článok V Doba nájmu

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

Článok VI Nájomné a jeho úhrada

1. Výška nájomného za predmet nájmu bola stanovená medzi prenajíateľom a nájomcom na základe zverejnenej ponuky prenajíateľa v Registri ponúkaného majetku štátu v súlade s ustanoveniami § 13 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.

2. Výška nájomného za predmet nájmu - miestnosti vyšpecifikované v ods. 1 Článku III tejto zmluvy o celkovej výmere 111,15 m² predstavuje sumu vo výške 3001,05 eur/rok, slovom tritisícjedno euro päť centov.

3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať platbu za nájom mesačne na základe vystavenej faktúry v prospech účtu prenajímateľa – Štátna pokladnica číslo účtu IBAN SK31 8180 0000 0070 0006 8058 vždy v lehote splatnosti vystavenej faktúry.

4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo prehodnotiť a upraviť výšku a spôsob úhrady nájomného v závislosti od rastu cien trhového nájomného za obdobné nehnuteľnosti v príslušnej lokalite. Výška nájomného bude stanovená na sumu nie nižšiu ako bola stanovená nájomcovi za predchádzajúci rok.

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 len „prevádzkové náklady“).

2. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli na sume prevádzkových nákladov vo výške 140,00 eur, slovom jednoštyridsať eur mesačne a to za odber elektrickej energie vo výške 100,00 eur/mesiac, za odber vody vo výške 30,00 eur/mesiac a za používanie verejných WC 10,00 eur/mesiac.

3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať platby za prevádzkové náklady mesačne na základe vystavenej faktúry v prospech účtu prenajímateľa – Štátna pokladnica číslo účtu: IBAN SK31 8180 0000 0070 0006 8058 vždy v lehote splatnosti vystavenej faktúry.

4. Vyúčtovanie prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu vykoná prenajímateľ štvrťročne podľa skutočného odberu na základe odpočtu merača elektrickej energie a merača vody.

5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku a spôsob úhrady platieb za prevádzkové náklady a služby spojené s predmetom nájmu v závislosti od vývoja cien, bez nutnosti uzatvorenia dodatku k tejto nájomnej zmluve. Takto upravená suma platby za prevádzkové náklady a služby sa použije v najbližšie nasledujúcej platbe po oznámení zmeny výšky sumy platby nájomcovi.

6. V prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania so zaplatením peňažných záväzkov, ktoré je povinný zaplatiť prenajímateľovi na základe tejto zmluvy, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške určenej právnym predpisom účinným k prvému dňu omeškania.

7. 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. Zmluvné strany vyhlasujú, že im je známy stav predmetu nájmu a v takom stave ho nájomca preberie na dohodnutý účel.

2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly užívania predmetu nájmu v súlade s touto zmluvou, za účelom vykonania inventarizácie a revízie hasiacich prístrojov a podobne.

3. Prenajímateľ je oprávnený požadovať vstup do predmetu nájmu oprávneným osobám prenájomateľa za účelom opráv a odstraňovania porúch resp. iných dohodnutých skutočností.

4. Prenajímateľ je oprávnený v prípade požiadavky nájomcu a podľa technických možností poskytnúť na používanie pevnú telefónnu linku, WIFI a pod.. Náklady za prípadné poskytované služby budú fakturované na základe skutočných nákladov, fakturovaných prenájomateľovi dodávateľmi týchto služieb.

5. Prenajímateľ nenesie žiadnu zodpovednosť za majetok nájomcu vnesený do predmetu nájmu, rovnako ani za majetok a veci vnesené osobami, ktorým je vstup do predmetu nájmu nájomcom umožnený. Taktiež nenesie žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu vzniknutú na vnesenom majetku a veciach a ani za jeho stratu, odcudzenie, poškodenie, prípadne zničenie.

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

7. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodol, na základe § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov, že nájomca je povinný zabezpečiť v predmete nájmu všetky povinnosti ochrany pred požiarom podľa ustanovení tohto zákona a vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov.

Nájomca je povinný v predmete nájmu zabezpečiť dodržiavanie povinností vyplývajúcich zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (ďalej len „BOZP“).

V prípade, ak je predmet nájmu prístupný aj iným osobám, nájomca preberá zodpovednosť aj za bezpečnosť týchto osôb. Nájomca je povinný zabezpečiť dodržiavanie povinností vyplývajúcich v súvislosti s užívaním predmetu nájmu pri dodržiavaní ochrany majetku pred poškodením, povinnosti zo zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a povinnosti zo zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov.

8. Nájomca svojím podpisom v tejto zmluve prehlasuje, že bol oboznámený s obsahom interných nariadení a usmernení prenájomateľa vzťahujúcich sa na predmet nájmu a to najmä s obsahom požiaro-poplachových smerníc, s umiestnením ohlasovne požiarov, s rozmiestnením hasiacich prístrojov a hydrantov, s evakuačným plánom v objekte, s internými usmerneniami bezpečnosti o ochrane zdravia pri práci, ochrane majetku pred poškodením a zničením a zaväzuje sa ich dodržiavať.

9. Nájomca preberá na seba, počas celej doby nájmu, všetky povinnosti vyplývajúce z príslušných právnych predpisov a zákonných ustanovení o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku pred poškodením ako aj povinnosti vyplývajúce z hygienických a protipožiarnych predpisov a to aj v prípade, že k porušeniu príde zo strany tretích osôb zdržujúcich sa v predmete nájmu.

10. Nájomca sa zaväzuje, predmet nájmu a spoločné priestory, užívať v súlade s dohodnutým účelom, v súlade so zmluvou a v súlade s právnymi predpismi, s technickými normami, s hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarными predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb.

11. Nájomca po vzájomnej dohode s prenájomateľom je oprávnený v predmete nájmu umiestniť vlastné technické zariadenie, interiérové vybavenie a veci potrebné na dohodnutý účel užívania.

12. Nájomca sa zaväzuje používať technické zariadenia (ďalej aj ako „spotrebiče“), ktoré sú v spôsobilom stave, za podmienok uvedených v návode výrobcu, a nesmie používať poškodené spotrebiče, zodpovedá za technický stav všetkých zariadení používaných v predmete nájmu, ktoré sú vo výhradnom užívaní nájomcu a je povinný zabezpečiť ich údržbu, predpísané odborné prehliadky a súčasne odstráni zistené nedostatky a vykoná potrebné opravy vo vlastnom mene a na vlastné náklady.

13. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť, aby osoby, ktoré sú v pracovnom vzťahu s nájomcom alebo inom obdobnom vzťahu nevstupovali do priestorov prenajímateľa, ktoré nie sú súčasťou prenajatého priestoru. Personál a hostia nájomcu majú právo v primeranom rozsahu užívať spoločné priestory prenajímateľa s tým, že nájomca zabezpečí od personálu a hostí zásady spoločenského správania a tieto osoby neohrozia a neobmedzia prenajímateľa a návštevníkov kaštieľa.

14. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť zákaz fajčenia a používania otvoreného ohňa (sviečky, fakle, kahance a podobne) vo všetkých priestoroch prenajímateľa.

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

16. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť poriadok v predmete nájmu vrátane starostlivosti o spoločný priestor.

17. Nájomca je povinný starať sa o to, aby pri prevádzkovaní nevznikla v predmete nájmu a spoločných priestoroch 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.

18. Nájomca je povinný počas celej doby nájmu v predmete nájmu zabezpečiť dodržiavanie optimálnej teploty minimálne 15°C a vlhkosť maximálne do 60 %. Ak nájomca nedodrží túto povinnosť napriek písomnému upozorneniu prenajímateľom považuje sa to za závažné porušenie tejto zmluvy, v dôsledku čoho má prenajímateľ právo odstúpiť od zmluvy podľa Článku XI ods. 4 písm. b) tejto zmluvy.

19. 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.

20. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady označenie predmetu nájmu. Nájomca predloží prenajímateľovi návrh označenia predmetu nájmu, ktorý sa bude následne podľa návrhu realizovať. V prípade, že prenajímateľ má svoje vlastné označenia predmetu nájmu, je na dohode oboch zmluvných strán navrhnuť označenie a umiestnenie označenia predmetu nájmu.

21. Nájomca je povinný počas celej doby nájmu znášať režimové opatrenia objektu kaštieľa a rešpektovať obmedzenia dané prenajímateľom v prevádzkovaní predmetu nájmu a spoločných priestoroch, nakoľko predmet nájmu sa nachádza v kaštieli, ktorý je navštevovaný širokou verejnosťou a je Národnou kultúrnou pamiatkou.

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

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

24. Nájomca nesmie umiestňovať v predmete nájmu akékoľvek reklamy, nápisy, reklamné tabule či iné označenia ako tie, ktoré boli prenajímateľom písomne schválené alebo ich umiestňovať mimo prenajatých priestorov.

25. Nájomca nesmie vykonávať v predmete nájmu žiadne stavebné úpravy, technické úpravy, rekonštrukcie, modernizácie bez upovedomenia prenajímateľa a jeho písomného súhlasu. Ak nájomca vykoná zmeny v 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.

26. Nájomca si zabezpečí odvoz a likvidáciu odpadu na vlastné náklady v zmysle zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady a zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov. Nie je dovolené odpad uskladňovať v priestore predmetu nájmu a spoločných priestoroch prenajímateľa.

27. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu a spoločné priestory v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve.

28. 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.

29. 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.

30. Nájomca nie je oprávnený zriadiť na predmet nájmu záložné právo a ani ho inak zatažiť.

31. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu.

32. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za plnenie a dodržiavanie nariadení podľa tejto zmluvy 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 vzniknú, resp. sankcie, ktoré budú prenajímateľovi uložené a nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi škodu.

33. Nájomca je povinný o všetkých skutočnostiach vyplývajúcich z tejto zmluvy informovať všetky osoby, ktoré sú v pracovnom vzťahu s nájomcom alebo inom obdobnom vzťahu a v plnej miere za nich zodpovedá.

34. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať a zároveň je zodpovedný za zabezpečenie dodržiavania všetkých aktuálnych nariadení a opatrení Úradu verejného zdravotníctva SR, ktoré budú aktuálne počas doby nájmu v súvislosti s ochranou verejného zdravia pri zabránení ochorenia COVID-19.

Článok IX

Odobzdanie a prevzatie predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na odovzdaní predmetu nájmu do 10 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy a to na základe protokolu o odovzdaní/prevzatí predmetu nájmu, v ktorom uvedú najmä;

- a) popis stavu, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania/prevzatia vrátane spísania nedostatkov,
- b) zoznam zariadení a iných hnutelných vecí nachádzajúcich sa v predmete nájmu,
- c) údaj o počiatkových stavoch meračov energií,
- d) záznam o odovzdaní a prevzatí kľúčov od predmetu nájmu,
- e) iné skutočnosti, ktoré požaduje zaznamenať niektorá zo zmluvných strán.

2. Prenajímateľ a nájomca sa vzájomne dohodli, že jeden zväzok kľúčov od predmetu nájmu bude na strážnici múzea v zalepenej obálke pre prípad vzniku mimoriadnej udalosti ako je napr. živelná pohroma, požiar, havária na potrubí a podobne. Použitie kľúčov bude neodkladne nahlásené nájomcovi a následne spísaná zápisnica.

3. Pri skončení nájmu sa zmluvné strany zaväzujú spísať protokol o odovzdaní/prevzatí predmetu nájmu s náležitosťami podľa ods. 1 tohto článku, nájomca sa zaväzuje odstrániť z predmetu nájmu na vlastné náklady hnutelné veci, ktoré vniesol do predmetu nájmu.

4. Nájomca sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi najneskôr v posledný deň ukončenia tejto zmluvy, pokiaľ sa nedohodne inak, v pôvodnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie zodpovedajúce dojednanému spôsobu užívania, bez vnesených vecí nájomcu a v stave bez potreby upratania. V prípade predčasného ukončenia zmluvy je možné dohodou zmluvných strán určiť deň vypratania.

5. Ak nájomca poruší svoju povinnosť odovzdať predmet nájmu riadne a včas a medzi zmluvnými stranami nedošlo k inej dohode, je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu aj bez prítomnosti nájomcu, vypratať predmet nájmu, odstrániť všetky úpravy predmetu nájmu vykonané nájomcom, uviesť predmet nájmu do stavu, v akom sa nachádzal ku dňu odovzdania nájomcovi a prípadne odstrániť všetky vzniknuté škody a to všetko na náklady nájomcu.

Článok X

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 XI

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) písomným oznámením prenajímateľa nájomcovi, že skončila dočasná prebytočnosť majetku, prípadne časti majetku, ktorý je predmetom tejto zmluvy,
- c) výpoveďou bez uvedenia dôvodov, ktorú môže podať ktorákoľvek zo zmluvných strán,
- d) smrťou nájomcu,
- e) 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 dohodnuté zmluvné podmienky.

4. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu ukončiť okamžite, bez výpovednej lehoty:

- a) ak nájomca je v omeškaní za platby uvedené v článku VI ods. 3 a v článku VII ods. 3, 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 dohodnuté 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 jednomesačná (1) a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej zmluvnej strane.

8. V prípade odovzdania priestoru z titulu ukončenia nájomného vzťahu, je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi 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, nájomca sa zaväzuje sa uhradiť náhradu škody a všetky náklady spojené s úpravami predmetu nájmu do pôvodného stavu, aj po ukončení platnosti tejto nájomnej zmluvy.

Článok XII **Osobitné ustanovenie**

1. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so skutočnosťou, že predmet nájmu sa nachádza v kaštieli, ktorý je Národnou kultúrnou pamiatkou a je povinný znášať a rešpektovať obmedzenia dané prenajímateľom. V tejto súvislosti vyhlasuje, že bol poučený o okolnostiach pamiatkovej ochrany objektu, na ktorý sa vzťahuje režim o ochrane pamiatkového fondu podľa zákona č. 49/2002 Z. z.. Nájomca si je vedomý zodpovednosti za spôsobené škody, ktoré spôsobí a taktiež spôsobia tretie osoby, ktorým vstup umožnil so záväzkom náhrady škody v plnej výške a to do 30 kalendárnych dní od doručenia výzvy, resp. odstránením na vlastné náklady, pokiaľ tak určí prenajímateľ.

2. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny týkajúce sa údajov uvedených v zmluve, predovšetkým zmenu obchodného mena, adresy, identifikačných údajov a podobne.

Článok XIII **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 SR.

2. Zmluvné strany sa zaväzujú riešiť akýkoľvek spor alebo sporný nárok vyplývajúci z tejto zmluvy prednostne vzájomnou dohodou. V prípade, že sa spor nevyrieši dohodou, ktorákoľvek zo zmluvných strán je oprávnená podať návrh na vyriešenie sporu príslušnému súdu Slovenskej republiky.

3. Meniť alebo dopĺňať túto zmluvu je možné len písomnými očíslovanými dodatkami, odsúhlasenými a podpísanými oboma zmluvnými stranami.

4. Súčasťou tejto zmluvy sú nasledovné prílohy:

Príloha č. 1 list vlastníctva č. 333

Príloha č. 2 náčrt predmetu nájmu

5. 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.

6. 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 14.03.2022

Prenajímateľ:

Nájomca:

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

.....
Peter Ruman