

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:

Liptovské múzeum

Sídlo: Námestie Š. N. Hýroša 10, 034 50 Ružomberok

Zastúpené: PaedDr. Michal Kovačic, PhD., riaditeľ

IČO: 35993154

DIČ : 2020590363

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

číslo účtu: 7000481432/8180

IBAN: SK44 8180 0000 0070 0048 1432

organizácia v zriaďovateľskej pôsobnosti Žilinského samosprávneho kraja
(ďalej len "prenajímateľ")

a

Nájomca:

Miroslav Ilavský

Sídlo: Na pastierskych 171, 032 61 Važec

IČO: 40000397

DIČ: 1045098428

IČ DPH: SK1045098428

Bankové spojenie: VUB BANKA

Číslo účtu: 3003250156/0200

IBAN: SK25 0200 0000 0030 0325 0156

Živnostenský list č. 1128/2001 vydaný dňa 20.08.2001 Okresným úradom v Liptovskom Mikuláši
(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú podľa § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, Občianskeho zákonníka a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja

zmluvu o nájme nebytových priestorov

s nasledovným obsahom:

I.

Úvodné ustanovenia

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom nehnuteľností: objekt Stodola Vavrišovo a Zvonica Pavčina Lehota v Múzeu liptovskej dediny v Pribyline, postavených na pozemku parc. č. 4936/8 a 4936/18, nachádzajúce sa v k. ú. Pribylina, zapísané na liste vlastníctva č. 804, ktorý je vedený Katastrálnym odborom Okresného úradu Liptovský Mikuláš.
2. Prenajímateľ je správcom nehnuteľného majetku uvedeného v odseku 1 tohto článku a podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK je oprávnený ho prenechať do nájmu.

II.

Predmet nájmu

Prenajíateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory:

- **Objekt Stodola Vavrišovo** (o celkovej výmere 114m²) postavený na pozemku p. č. 4936/8, z toho **výmera na prenájom predstavuje 49m² podlahovej plochy**. Parcela č. C-KN 4936/8 sa nachádza v katastrálnom území Pribylina v areáli Múzea liptovskej dediny v Pribyline. Pozemok, na ktorom je objekt postavený, je zapísaný na liste vlastníctva č. 804 vedený Okresným úradom Liptovský Mikuláš, Katastrálny odbor, vlastnícky podiel 1/1 v prospech vlastníka Žilinského samosprávneho kraja, v správe Liptovského múzea, Nám. Š. N. Hýroša 10, 034 50 Ružomberok, ktorý je súčasne aj správcom objektu, ktorý predstavuje predmet nájmu.

- **Objekt Zvonica Pavčina Lehota** (celková výmera 21m²) postavený na pozemku p. č. 4936/18, z toho **výmera na prenájom predstavuje 16m² podlahovej plochy**. Parcela č. C-KN 4936/18 sa nachádza v katastrálnom území Pribylina v areáli Múzea liptovskej dediny v Pribyline (ďalej len MLD Pribylina). Pozemok, na ktorom je objekt postavený, je zapísaný na liste vlastníctva č. 804 vedený Okresným úradom Liptovský Mikuláš, Katastrálny odbor, vlastnícky podiel 1/1 v prospech vlastníka Žilinského samosprávneho kraja, v správe Liptovského múzea, Nám. Š. N. Hýroša 10, 034 50 Ružomberok, ktorý je súčasne aj správcom objektu, ktorý predstavuje predmet nájmu.

Celková výmera prenajímanej plochy je 65m² / t. j. súčet plôch za obidva objekty/.
(ďalej len „predmet nájmu“)

III.

Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať na účel: poskytovanie občerstvovacích služieb pre návštevníkov MLD Pribylina - malé občerstvovacie zariadenie (bufet) – formou cateringu zameraného na špecifické tradičné liptovské jedlá ako droby, halušky, polievky, mäsité a bezmäsité pokrmy, tradičné pečivo a nápoje pre návštevníkov MLD Pribylina. Ďalej sa zaväzuje aktívne spolupracovať na príprave programových podujatí zameraných na tradičné kuchyne a na programoch na objednávku formou prípravy jedál pre návštevníkov podľa tematického zamerania programu, ktoré si návštevník môže zakúpiť.

2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s jeho živnostenským oprávnením.

IV.

Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní **od 22.05.2022 do 21.05.2025**.

V.

Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. Prenajíateľ protokolárne odovzdá nájomcovi predmet nájmu na základe protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu. V protokole sa uvedie vymedzenie stavu, v akom sa predmet nájmu v čase odovzdania nájomcovi nachádza. Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu sa stane súčasťou tejto zmluvy.

2. Nájomca je povinný k dátumu ukončenia platnosti a účinnosti zmluvy predmet nájmu uvoľniť a protokolárne ho odovzdať prenajíateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, resp. v zmysle vzájomnej dohody zmluvných strán, pokiaľ sa nedohodnú inak. Protokol o odovzdaní predmetu nájmu sa stane súčasťou tejto zmluvy.

3. V prípade zistenia rozdielného stavu v odovzdávanom predmete nájmu od stavu zodpovedajúceho obvyklému opotrebeniu alebo podľa vzájomnej dohody zmluvných strán, prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu finančné vyrovnanie.

VI.

Cena nájmu

1. Výška nájomného bola stanovená na základe cenovej ponuky v rámci výberového konania vo výške 23 400,00 € za celú prenajatú plochu a za celú dobu nájmu, t. j. 120,00 € za 1 m² x 65 m². V jednom technickom roku je to 7 800,00 €.

Nájomné za prenajatú plochu bude uhradené na základe fakturácie prenajímateľa v termínoch splátok nasledovne:

Prvá splátka za prenájom: do 31.07.2022 v sume 1950,00 €;

Druhá splátka za prenájom: do 31.12.2022 v sume 3900,00 €;

Tretia splátka za prenájom: do 31.07.2023 v sume 3900,00 €;

Štvrtá splátka za prenájom: do 31.12.2023 v sume 3900,00 €;

Piata splátka za prenájom: do 31.07.2024 v sume 3900,00 €;

Šiesta splátka za prenájom: do 31.12.2024 v sume 3900,00 €.

Siedma splátka za prenájom: do 31.03.2025 v sume 1950,00 €.

2. V cene nájomného nie sú zahrnuté úhrady za energie a služby, ktoré prenajímateľ bude poskytovať nájomcovi podľa čl. VII tejto zmluvy.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo cenu nájmu, prípadne ceny za energie a služby podľa čl. VII tejto zmluvy jednostranne upraviť o ekonomické položky, ktoré sa objektívne v rámci Slovenskej republiky zmenia (napr. devalvácia, inflácia a pod.). Jednostranné zvýšenie nájomného, cien za energie a služby podľa čl. VII tejto zmluvy z dôvodu rastu spotrebiteľských cien (inflácie) je možné až do výšky zodpovedajúceho indexu rastu spotrebiteľských cien za uplynulý kalendárny rok na základe každoročného vyhlásenia Štatistického úradu SR. Prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o zvýšení cien. Upravené ceny nájmu alebo ceny za energie a služby sú záväzné pre nájomcu od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení písomného oznámenia nájomcovi zo strany prenajímateľa.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že za podstatné porušenie tejto zmluvy sa považuje aj neakceptovanie úpravy ceny nájmu alebo výšky úhrad za poskytované služby podľa tohto článku a prenajímateľ môže z tohto dôvodu od zmluvy odstúpiť.

VII.

Cena za energie a služby spojené s nájmom

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude nájomcovi zabezpečovať dodávku energií a služby spojené s nájmom v tomto rozsahu: dodávka elektrickej energie.

2. Dodávku elektrickej energie zabezpečuje prenajímateľ, alikvotná časť spotreby bude vyúčtovaná nájomcovi na základe odpočtu merača elektrickej energie.

Nájomca bude platiť zálohu na spotrebu elektrickej energie v rokoch 2022, 2023, 2024, 2025 nasledovne:

Prvá splátka bude uhradená do 31.07.2022 v sume 200,00 €;

Druhá splátka bude uhradená do 31.12.2022 v sume 200,00 €;

Tretia splátka bude uhradená do 31.07.2023 v sume 200,00 €;
Štvrtá splátka bude uhradená do 31.12.2023 v sume 200,00 €;
Piata splátka bude uhradená do 31.07.2024 v sume 200,00 €;
Šiesta splátka bude uhradená do 31.12.2024 v sume 200,00 €;
Siedma splátka bude uhradená do 31.03.2025 v sume 100,00 €.

Ku dňom začiatku prenájmu a skončenia prenájmu budú urobené odpočty počiatočných stavov a konečných stavov odberu elektrickej energie. Na základe skutočnej spotreby elektrickej energie bude nájomcovi dofakturovaná, resp. vrátená suma zodpovedajúca spotrebovanej elektrickej energii za sadzby účtované dodávateľom elektrickej energie podľa vyúčtovania k 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 a k ukončeniu nájmu do 21.05.2025.

VIII.

Platobné podmienky, úrok z omeškania, zmluvná pokuta

1. Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi cenu nájmu podľa splátok uvedených v bode VI. tejto zmluvy bezhotovostne na bankový účet prenajímateľa IBAN: SK44 8180 0000 0070 0048 1432.
2. Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi cenu za poskytnuté energie podľa splátok uvedených v bode VII. tejto zmluvy bezhotovostne na bankový účet prenajímateľa IBAN: SK44 8180 0000 0070 0048 1432.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania s plnením peňažného dlhu je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške podľa platných právnych predpisov.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného alebo s úhradou za energie a služby, je tento povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,02% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia, ak sa nedohodnú inak. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplatenej zmluvnej pokuty. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcovi povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ktoré je zabezpečené zmluvnou pokutou. Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu, aj keď porušenie povinnosti nezavinil. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcovi povinnosť platiť úrok z omeškania podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.

IX.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Na strane prenajímateľa:

- a) povinnosť odovzdať predmet nájmu uvedený v čl. I. odsek I. tejto zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel;
- b) povinnosť zabezpečiť udržiavanie spôsobilého technického stavu budovy;
- c) povinnosť riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve;
- d) právo vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny týkajúce sa predmetu nájmu počas trvania tejto nájomnej zmluvy len so súhlasom nájomcu;
- e) právo poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s dohodnutými podmienkami tejto zmluvy a všeobecne záväznými právnymi predpismi a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do prenajatých nebytových priestorov, avšak vždy za prítomnosti nájomcu.

2. Na strane nájomcu:

- a) povinnosť užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou, zmeniť dohodnutý účel užívania je možné len s písomným súhlasom prenajímateľa;
- b) povinnosť užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu;
- c) povinnosť znášať na vlastné náklady opravy účelovej povahy, drobné opravy, obvyklé udržiavanie prenajatých nebytových priestorov;
- d) povinnosť postarať sa o vyprodukovaný komunálny odpad na vlastné náklady;
- e) povinnosť oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla;
- f) povinnosť oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu vznik havárie v objekte a umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu /napr. k rozvodom vody, elektrike a pod./, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla;
- g) povinnosť vykonávať na svoje náklady deratizáciu, dezinfekciu, vrátane maľovania prenajatých priestorov a zabezpečovať všetky ekologické činnosti v oblasti odpadového hospodárstva;
- h) povinnosť zabezpečovať v prenajatých priestoroch na svoje náklady v plnom rozsahu všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarimi, najmä zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi a vyhl. č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii;
- i) povinnosť zabezpečovať v plnom rozsahu na svoje náklady dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci pri užívaní predmetu nájmu, najmä zákona č. 124/2006 Z. z. v plnom rozsahu;
- j) povinnosť písomne oznámiť prenajímateľovi v lehote do 5 dní od vzniku zmeny údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia (zmena oprávnenia, zrušenie oprávnenia, zmena miesta podnikania, zmena obchodného mena a pod.);
- k) povinnosť udržiavať prenajatý priestor v čistote a v zimnom období zabezpečiť čistenie priestoru vstupu od snehu a ľadu na vlastné náklady;
- l) povinnosť konzultovať grafiku a vizuál propagačných materiálov umiestnených na vstupe do prenajatých priestorov;
- m) povinnosť dodržiavať režim ochrany národnej kultúrnej pamiatky v súlade so zákonom č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov;
- m) povinnosť poistiť svoj majetok, ktorý vnesie do prenajatých priestorov.

3. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu bol udelený predchádzajúci písomný súhlas a prenajímateľ sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady.

4. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

5. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s technickým stavom prenajatých nebytových priestorov a v tomto stave ich bez výhrad preberá do užívania.

X.

Skončenie nájmu

1. Nájomný pomer zaniká uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dojednaný.

2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím doby nájmu len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.

3. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím doby nájmu len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
4. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
5. Nájom je možné skončiť kedykoľvek na základe písomnej dohody obidvoch zmluvných strán.
6. Prenajíateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca poruší svoje povinnosti podľa tejto zmluvy. Odstúpenie od zmluvy je účinné jeho dorúčením nájomcovi. Do tohto dňa je nájomca povinný platiť nájomné a platby za energie a za služby spojené s nájmom. Na zabezpečenie tejto úhrady má prenájomca zádržné právo voči hnutelným veciam nájomcu vnesených do predmetu nájmu.
7. Ak dôjde k vypovedaniu zmluvy prenájomca a nájomca neodovzdá predmet nájmu v posledný deň výpovednej lehoty alebo v posledný deň skončenia nájmu, ktorý skončil uplynutím doby nájmu alebo odstúpením od zmluvy, zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu (nebytové priestory) môže vypratať prenájomca na náklady a zodpovednosť nájomcu. V takom prípade nenesie prenájomca žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na vypratávaných veciach. Prenajíateľ je povinný termín vypratania nebytových priestorov oznámiť nájomcovi aspoň 3 dni pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania.

XI. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov k zmluve po vzájomnej dohode, s výnimkou prípadu podľa čl. VI odsek 3 tejto zmluvy.
2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 116/1990 Zb. a ostatnými platnými právnymi predpismi majúcejimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
3. Podľa článku 21 odst. 1.1. písm. d, Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja, vrátane dodatkov, je uzatvorenie tejto zmluvy v kompetencii správcu – prenájomca.
4. Zmluva je vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých obdrží každá zmluvná strana po jednom vyhotovení.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po zverejnení zmluvy v Centrálnom registri zmlúv.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, určite a vážne, obsahu zmluvy porozumeli, súhlasia s ňou, zmluvu neuzavreli v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Ružomberku, dňa 19.05.2022

Prenajíateľ :

Nájomca :

PaedDr. Michal Kovačic, PhD., riaditeľ

Miroslav Ilavský