

NÁJOMNÁ ZMLUVA

ktorú v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov uzavreli medzi sebou

MESTO HLOHOVEC

Sídlo: M. R. Štefánika 1, 920 01 Hlohovec

IČO: 00312509

V zastúpení správcom majetku: **Mestské kultúrne centrum Hlohovec p.o.**

so sídlom: Námestie sv. Michala 3, 920 01 Hlohovec

IČO: 00182877

DIČ: 2021279326

IČ DPH: SK2021279326

V zastúpení: Mgr. Lucia Loskotová, riaditeľka

IBAN: SK70 0200 0000 0000 0303 7212

ďalej aj ako „prenájomateľ“

a

Vlastivedné múzeum v Hlohovci

Sídlo: Františkánske námestie 1, 920 01 Hlohovec

IČO: 36086975

Zastúpené: Mgr. Jozefom Urminským, riaditeľom

IBAN: SK 19 8180 0000 0070 0049 0806 / Štátna pokladnica

ďalej aj ako „nájomca“

Zmluvné strany, rešpektujúc zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Hlohovec v platnom znení, uzatvárajú podľa ustanovenia § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa ustanovenia § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov túto Nájomnú zmluvu (ďalej tiež „zmluva“) za nasledovných podmienok:

Čl. I.

Predmet zmluvy

1.1 Prenajímateľ je vlastníkom:

Hlohovského zámku - kultúrna pamiatka – súp. č. 2267, or. č. 1, postavená na pozemku registra „C“, parc. č. 5053 o výmere 3.460 m², v k.ú. Hlohovec, zapísaná na LV č. 8913, ktorá je vedená Pamiatkovým úradom Slovenskej republiky v registri národných kultúrnych pamiatok pod č. ÚZPF 838/1.

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania **nebytové priestory** nachádzajúce sa v stavbe súp. č. 2267, umiestnenej na pozemku parc. reg. „C“ č. 5053 v k.ú. Hlohovec, zapísanej na LV č. 8913, v budove Hlohovského zámku – hlavná budova – kultúrna pamiatka, a to **miestnosti na 3. nadzemnom podlaží (3. NP) o výmere 730 m²** („predmet nájmu“). Predmet nájmu je graficky znázornený v Prílohe č. 1 tejto zmluvy. Predmetom nájmu nie je kuchynka a jej inventár.

1.2 Touto zmluvou prenecháva prenajímateľ za odplatu (ďalej len „nájomné“) a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve nájomcovi do užívania predmet nájmu podľa bodu 1.1 tohto článku zmluvy.

1.3 Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom predmetu nájmu riadne oboznámený, tieto sú užívateľsky schopné a môžu slúžiť dohodnutému účelu nájmu.

1.4 O odovzdaní predmetu nájmu do užívania spíše zmluvné strany protokol, v ktorom bude zaznamenaný aj stav príslušných meradiel energií.

1.5. V predmete nájmu sa nachádza nasledovný hnutelný majetok vo vlastníctve prenajímateľa, ktorý je uvedený v prílohe č. 2 tejto zmluvy.

Čl. II. Účel nájmu

2.1 Nájomca sa umiestnením svojich expozícií zbierkových predmetov v predmete nájmu bude podieľať na prezentácii historických a kultúrnych hodnôt zrekonštruovaných častí Hlohovského zámku, s cieľom ich sprístupnenia verejnosti formou komentovaných prehliadok, a tým podporovať záujem verejnosti o návštevu a prehliadku Hlohovského zámku (ďalej aj ako iba „Zámok“).

2.2 Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na účel uvedený v bode 2.1 tohto článku zmluvy.

2.3 Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe alebo umožniť jeho užívanie treťou osobou.

Čl. III. Nájomné a platby na služby

3.1 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na nájomnom za predmet nájmu vo výške **1,- euro ročne**. Prenajímateľ je platiteľom DPH, na základe čoho bude k uvedenej sume pripočítaná DPH podľa platných právnych predpisov. **Nájomné** v ďalších rokoch trvania nájmu sa nájomca zaväzuje platiť ročne na účet prenajímateľa najneskôr do 31.03. príslušného kalendárneho roka bez povinnosti osobitnej fakturácie nájomného prenajímateľom. Nájomné sa zaväzuje nájomca uhrádzať s uvedením VS, ktorým bude číslo faktúry podľa účtovnej fakturačnej chronológie Prenajímateľa.

3.2 Spolu s nájomným sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi zálohy na plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu **v sume 200,- € (slovom dvesto eur) mesačne**, so splatnosťou najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa. Tieto sa zaväzuje nájomca uhrádzať s uvedením VS, ktorým bude číslo faktúry podľa účtovnej fakturačnej chronológie Prenajímateľa.

3.3 Zmluvné strany sa dohodli na týchto službách spojených s predmetom nájmu, ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu:

- dodávka elektrickej energie - meraná samostatným podružným meračom
- dodávka vody a stočné
- zabezpečenie ochrany predmetu nájmu elektronickým zabezpečovacím systémom
- wi-fi pripojenie
- vybavenie toaliet hygienickými zariadeniami a prípravkami.

3.4 Náklady na dodávku elektrickej energie hradí nájomca na základe skutočnej spotreby

určenej samostatným podružným meračom nachádzajúcim sa na 3. NP budovy Zámku. Náklady na dodávku vody a stočné hradí nájomca v pomernej výške a to vo výške jednej štvrtiny (1/4) z celkových nákladov vynaložených na vodu a stočné v budove Zámku. Náklady na vybavenie toaliet v predmetu nájmu hygienickými zariadeniami a prípravkami hradí Prenajímateľ. Zabezpečenie ochrany predmetu nájmu elektronickým zabezpečovacím systémom a wi-fi pripojenie je zabezpečené na náklady Prenajímateľa.

3.5 Skutočná výška plnení spojených s užívaním predmetu nájmu bude určená prenajímateľom na základe zúčtovania, ktoré prenajímateľ doručí nájomcovi do 30 dní od doručenia všetkých príslušných zúčtovacích faktúr dodávateľmi energií. Nájomca sa zaväzuje uhradiť rozdiel medzi skutočnými nákladmi a skutočnou výškou zaplatených zálohových platieb na účet prenajímateľa do 20 dní od oznámenia výšky nedoplatku (rozdielu) zo strany prenajímateľa. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť nájomcovi prípadný preplatok do 20 dní po vykonaní zúčtovania.

3.6 Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek jednostranne zmeniť zálohové platby za služby spojené s nájmom predmetu nájmu, pokiaľ budú zmenené, doplnené alebo zrušené cenové predpisy, podľa ktorých sú tieto platby dohodnuté alebo pokiaľ sú inak zmenené ceny za tieto služby spojené s nájmom predmetu nájmu. Pred touto úpravou si prenajímateľ vyžiada súhlasné stanovisko zriaďovateľa.

Čl. IV. Trvanie zmluvy

4.1 Táto zmluva sa uzatvára **na dobu určitú - do 31. 12. 2029, ktorá začne plynúť odo dňa účinnosti tejto zmluvy.**

4.2 Nájom predmetu nájmu končí:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v dohode o skončení nájmu alebo
- b) uplynutím výpovednej lehoty na základe písomnej výpovede ktorejkoľvek zo zmluvných strán z dôvodov podľa § 9 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov alebo aj bez udania dôvodu,
- c) odstúpením nájomcu alebo prenajímateľa od tejto zmluvy za podmienok stanovených v tejto zmluve, ktoré pre svoju platnosť vyžaduje písomnú formu a doručenie druhej strane, pričom zmluva zaniká posledným dňom mesiaca, ktorý nasleduje po mesiaci, v ktorom bolo písomné odstúpenie od zmluvy doručené druhej zmluvnej strane.

4.3 Výpovedná lehota v prípade dania výpovede je 6 mesiacov a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

4.4 Nájomca je oprávnený skončiť zmluvu odstúpením, ak:

- a) na jeho strane nastali také okolnosti, pre ktoré nemôže užívať predmet nájmu na dohodnutý účel. Nájomca je povinný na také okolnosti prenajímateľa písomne vopred upozorniť,
- b) Prenajímateľ i napriek písomnému upozorneniu neplní riadne povinnosť zabezpečiť ochranu predmetu nájmu elektronickým zabezpečovacím systémom,
- c) prenajímateľ i napriek písomnému upozorneniu nájomcu v lehote do 30 dní odo dňa jeho doručenia nevykoná nápravu a naďalej porušuje plnenie akéhokoľvek záväzku vyplývajúceho z tejto Zmluvy.

4.5 Prenajímateľ je oprávnený skončiť zmluvu odstúpením v prípade, ak:

- a) nájomca je aj napriek písomnému upozorneniu v omeškaní so zaplatením

- nájomného alebo úhrad za poskytnuté služby po dobu dlhšiu ako 30 dní;
- b) nájomca i napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa v lehote do 30 dní odo dňa jeho doručenia nevykoná nápravu a naďalej užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým spôsobom a účelom;
- c) nájomca i napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa v lehote do 30 dní odo dňa jeho doručenia nevykoná nápravu a naďalej porušuje plnenie akéhokoľvek záväzku vyplývajúceho z tejto Zmluvy.

4.6 V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu prvý pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu, ak sa zmluvné strany nedohodnú na inom termíne. O odovzdaní predmetu nájmu sa spíše protokol, ktorého jedno vyhotovenie dostane nájomca a po potvrdení o prevzatí predmetu nájmu prenajímateľom dňom podpísania a prevzatia protokolu, nájomca prestáva zodpovedať za predmet nájmu a prípadnú vzniknutú škodu na predmete nájmu.

ČI. V.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

5.1 Náklady spojené s obvyklým udržiavaním, bežnou údržbou a prevádzkou predmetu nájmu znáša nájomca.

5.2 Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu ani na majetku nachádzajúcom sa v predmete nájmu nevznikla škoda. Nájomca je povinný na vlastné náklady a okamžite odstrániť všetku škodu spôsobenú na predmete nájmu alebo na majetku v predmete nájmu, s výnimkou škôd vzniknutých v dôsledku obvyklého opotrebenia. Akákoľvek škoda, ktorá vznikne v priestoroch predmetu nájmu resp. na majetku nachádzajúcom sa v predmete nájmu a bude spôsobená nájomcom, resp. osobami majúcimi vzťah k nájomcovi, bude nájomcom odstránená. V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje k náhrade vzniknutej škody, následkov škody ako aj nákladov na odstránenie škody v plnej výške prenajímateľovi, bezodkladne po výzve prenajímateľa. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu vzniknutú v predmete nájmu ako aj na majetku nachádzajúcom sa v predmete nájmu, ktorú zavinil on sám, pričom ručí prenajímateľovi aj za škodu spôsobenú klientmi nájomcu, jeho návštevníkmi, dodávateľmi, resp. inými osobami, ktorým nájomca umožnil do predmetu nájmu prístup. Prenajímateľ ani jeho zamestnanci nie sú oprávnení vstupovať do priestorov predmetu nájmu bez súhlasu nájomcu alebo bez prítomnosti povereného zamestnanca nájomcu.

5.3 Nájomca je oprávnený realizovať úpravu predmetu nájmu vrátane interiérových úprav, s výnimkou prestavovania nábytku a zbierkového mobiliáru nájomcu, a to len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, na vlastné náklady a v súlade s ustanoveniami príslušných právnych predpisov. Akékoľvek povolené úpravy v predmete nájmu sa stávajú vlastníctvom prenajímateľa a nezakladajú nájomcovi žiadny nárok na náhradu nákladov vyplývajúcich z realizácie odsúhlasených, resp. neodsúhlasených úprav ani počas trvania nájomného vzťahu, ani po jeho skončení.

5.4 Prenajímateľ je počas trvania nájomného vzťahu založeného touto zmluvou oprávnený kontrolovať, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom a v súlade so zmluvne dohodnutými podmienkami. Nájomca je povinný za týmto účelom, ako aj za účelom vykonania opráv predmetu nájmu umožniť prenajímateľovi, resp. ním povereným osobám prístup do všetkých miestností a častí predmetu nájmu po predchádzajúcom nahlásení nájomcovi. V prípade nepredvídaných závad a havárií nájomca bezodkladne informuje prenajímateľa.

5.5 Nájomca je taktiež povinný dodržiavať príslušné protipožiarne, hygienické a ekologické predpisy v predmete nájmu tak, aby nebola narušená hygienická a ekologická nezávadnosť priestorov predmetu nájmu a susediacich priestorov budovy Zámku.

5.6 V súlade so zákonom NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákonom NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi, vyhláškou MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii, služby bezpečnostného technika a technika požiarnej ochrany zabezpečuje Prenajímateľ.

5.7 Nájomca si sám na vlastné náklady zabezpečuje upratovanie predmetu nájmu. Odvoz a likvidáciu odpadu vzniknutého v predmete nájmu zabezpečí na vlastné náklady Prenajímateľ. Prenajímateľ umožní nájomcovi ukladať odpad vyprodukovaný nájomcom do zberných nádob prenajímateľa.

5.8 Deratizáciu predmetu nájmu zabezpečí na vlastné náklady Prenajímateľ.

5.9 Vybavenie toaliet prislúchajúcich k predmetu nájmu hygienickými zariadeniami a prípravkami zabezpečuje Prenajímateľ.

Čl. VI.

Osobitné ustanovenia

6.1 Nájomca má právo v predmete nájmu:

- a) na umiestnenie expozícií jeho zbierkových predmetov; zoznam zbierkových predmetov nachádzajúcich sa v predmete nájmu tvorí Prílohu č. 3 tejto zmluvy.
- b) na uskutočnenie komentovaných prehliadok umiestnených expozícií zbierkových predmetov vlastnými zamestnancami,
- c) na vstup do vymedzených priestorov Zámku svojimi zamestnancami za účelom realizácie práv a povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy,
- d) na predaj suvenírov a upomienkových predmetov.

6.2 Poistenie predmetu nájmu ako aj hnutel'ného majetku prenajímateľa nachádzajúceho sa v predmete nájmu zabezpečuje na vlastné náklady prenajímateľ prostredníctvom zriaďovateľa. Poistenie expozícií zbierkových predmetov v predmete nájmu zabezpečuje na vlastné náklady nájomca.

6.3 Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť ochranu predmetu nájmu a zbierkových predmetov v ňom umiestnených elektronickým zabezpečovacím systémom spĺňajúcim primerané bezpečnostné kritériá tak, aby nedošlo k odcudzeniu, strate, poškodeniu alebo zničeniu zbierkových predmetov. Prenajímateľ zodpovedá za škodu spôsobenú nájomcovi v dôsledku neplnenia uvedenej povinnosti.

6.4 Zmluvné strany a ich zamestnanci pri používaní elektronického zabezpečovacieho systému určeného na ochranu budovy Zámku ako aj predmetu nájmu sú povinní dodržiavať postupy, pravidlá a podmienky stanovené v osobitnej dohode.

6.5 Nájomca sa zaväzuje bezodplatne prenechať priestory tvoriace predmet nájmu Prenajímateľovi (Mestu Hlohovec ako aj Mestskému kultúrnemu centru v Hlohovci) na uskutočnenie spoločenských, kultúrnych alebo reprezentatívnych podujatí, a to na základe písomnej žiadosti podanej spravidla 10 pracovných dní vopred, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Pri odovzdaní a následnom prevzatí predmetu nájmu do krátkodobého užívania Prenajímateľovi podľa prechádzajúcej vety, zmluvné strany podpíšu protokol, v ktorom si potvrdia stav podružného merača elektrickej energie prislúchajúceho k predmetu nájmu pred odovzdaním a po vrátení predmetu nájmu. Náklady na elektrickú energiu počas krátkodobého užívania predmetu nájmu podľa tohto ustanovenia znáša Prenajímateľ.

Prenajímateľ je povinný po skončení krátkodobého užívania odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave, v akom ho prevzal, pričom upratanie, vyčistenie predmetu nájmu, vrátane umytia použitého riadu, zabezpečí Prenajímateľ.

6.6 Nájomca je povinný umožniť vstup do predmetu nájmu prenajímateľovi (vrátane zástupcov zriaďovateľa):

- a) ako aj zástupcom Ministerstva kultúry SR za účelom vykonania kontroly hospodárenia s dotáciou poskytnutou na realizáciu projektu obnovy/reštaurovania Zámku „Zámok v Hlohovci - Rekonštrukcia 1. etapa: Komplexná obnova 3. podlažia NKP Zámku v Hlohovci“, ktorú prenajímateľovi poskytlo Ministerstvom kultúry,
- b) ako aj zástupcom Pro Monumenta - prevencia údržbou za účelom kontroly pripravenosti a postupu obnovy/reštaurovania Zámku ako národnej kultúrnej pamiatky,
- c) ako aj zástupcom miestne príslušného krajského pamiatkového úradu za účelom vykonania štátneho pamiatkového dohľadu,
- d) za účelom vykonania inventarizácie majetku prenajímateľa nachádzajúceho sa v predmete nájmu.

6.7 Nájomca sa zaväzuje poskytnúť prenajímateľovi súčinnosť pri jeho zapojení sa do programu Dní európskeho kultúrneho dedičstva a zabezpečiť sprístupnenie a sprevádzanie návštevníkov priestormi predmetu nájmu a objektu Zámku obnoveného z dotácie poskytnutej Ministerstvom kultúry SR v dohodnutých termínoch.

6.8 Nájomca sa zaväzuje dodržiavať ustanovenia a plniť povinnosti na neho sa vzťahujúce ustanovené zákonom č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.

6.9 Nájomca sa zaväzuje sprístupniť verejnosti predmet nájmu a svoje expozície zbierkových predmetov nachádzajúce sa v predmete nájmu minimálne 3 mesiace v roku (počas turistickej sezóny) počas pracovných dní v čase od 10:00 do 17:00 a počas víkendov s výnimkou sviatkov od 13:00 do 18:00.

Čl. VII.

Dohoda o umiestnení zbierkových predmetov v kaplnke

7.1 Zmluvné strany majú na zreteli spoluprácu pri prezentácii historických a kultúrnych hodnôt zrekonštruovaných častí Zámku a expozícií zbierkových predmetov Vlastivedného múzea sa dohodli, že v priestoroch Kaplnky, nachádzajúcej sa na prízemí v budove Zámku – t.j. mimo priestorov predmetu nájmu, má nájomca právo na umiestnenie expozícií jeho zbierkových predmetov, a to bezodplatne.

7.2. Zoznam zbierkových predmetov umiestnených v Kaplnke v Zámku tvorí prílohu č. 4 k tejto zmluve.

7.3 Ochranu a bezpečnostné zabezpečenie zbierkových predmetov uvedených v prílohe č. 4 tejto zmluvy zabezpečuje prenajímateľ. Poistenie týchto zbierkových predmetov zabezpečuje na vlastné náklady nájomca.

7.4 Vstup verejnosti do kaplnky je možný iba za prítomnosti oprávneného zamestnanca niektorej zo zmluvných strán, a to výlučne počas pracovnej doby a otváracích hodín určených v článku 6.9 tejto zmluvy. Mená osôb s právom vstupovať do kaplnky si v súlade s deponitárnym režimom nájomcu určia obe zmluvné strany písomne v osobitnom protokole.

VIII.

Zodpovednosť za škodu

8.1 Zmluvné strany zodpovedajú za škodu spôsobenú druhej zmluvnej strane porušením akejkoľvek povinnosti vyplývajúcej z tejto zmluvy a to podľa príslušných ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov. Škodou sa rozumejú aj akékoľvek sankcie právoplatne uložené Prenajímateľovi alebo jeho zriaďovateľovi príslušným orgánom kontroly alebo dozoru a ktorých uloženie vyplývalo, resp. malo príčinu v neplnení povinností nájomcom podľa tejto zmluvy (napr. povinnosti podľa čl. VI ods. 6.6 a 6.9 tejto zmluvy).

IX. Záverečné ustanovenia

9.1 Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, prípadne ďalšími právnymi predpismi.

9.2 Zmeny a dodatky tejto zmluvy musia byť vykonané formou písomného dodatku k zmluve a musia byť podpísané oboma zmluvnými stranami.

9.3 Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť dňom 01.01.2025 za podmienky jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

9.4 Mestské zastupiteľstvo mesta Hlohovec schválilo 3/5 väčšinou všetkých poslancov prenájom predmetu nájmu uvedeného v čl. I ods. 1.1 tejto zmluvy z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov na zasadnutí Mestského zastupiteľstva Hlohovec konanom dňa 12.12.2024, uznesením č. 131/2024.

9.5 Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých tri vyhotovenia obdrží prenajímateľ a jedno vyhotovenie obdrží nájomca.

9.6 Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a prehlasujú, že ich prejavy vôle sú slobodné, vážne, zrozumiteľné a určité, čo svojimi podpismi potvrdzujú.

9.7 Táto zmluva obsahuje nasledovné prílohy:

- Príloha č. 1 – Grafické znázornenie predmetu nájmu
- Príloha č. 2 - Majetok nachádzajúci sa v predmete nájmu
- Príloha č. 3 – Zoznam zbierkových predmetov umiestnených v predmete nájmu
- Príloha č. 4 – Zoznam zbierkových predmetov umiestnených v Kaplnke

V Hlohovci, dňa 27.12.2024

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu: