

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

(ďalej len „zmluva“)

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka, zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja

medzi zmluvnými stranami:

Prenajíateľ:

Sídlo:

Štat. orgán:

IČO:

Bankové spojenie:

Číslo účtu IBAN:

Zriaďovateľ a vlastník majetku:

Liptovské múzeum v Ružomberku

Námestie Š. N. Hýroša 10, 034 50 Ružomberok

PhDr. Martin Krupa, riaditeľ

35993154

Štátna pokladnica

SK44 8180 0000 0070 0048 1432

Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09
Žilina

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca:

Sídlo:

Rodné číslo:

Jana Goliášová

Pribylina 485, 032 42 Pribylina

[REDAKOVANÉ]

[REDAKOVANÉ]

[REDAKOVANÉ]

(ďalej len „nájomca“)

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom:

- a) **objektu** v zadnej časti areálu Múzea liptovskej dediny Pribylina bez súpisného čísla, ktorý tvoria: kancelárske priestory o celkovej výmere 68,73 m² a priestor o výmere 43,47 m² na uskladnenie krmiva a príručný sklad. Objekt je umiestnený na pozemkoch parc. číslo 3960/1 a 4936/1, ktoré sú zapísané na LV č. 804 pre k. ú. Pribylina, vedenom Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálnym odborom v prospech vlastníka Žilinského samosprávneho kraja, v správe Liptovského múzea v Ružomberku, Nám. Š. N. Hýroša 10, Ružomberok (Príloha č. 1) a

- b) **súvisiaceho pozemku a haly:** t. j. priestoru (pozemku), na ktorom budú umiestnené boxy strážnych psov o výmere 7 x 21 m, hala o celkovej výmere 400 m² bez súpisného čísla, umiestnené na pozemkoch parc. číslo 3960/1 a 4936/1, ktoré sú zapísané na LV č. 804 pre k. ú. Pribylina, vedenom Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálnym odborom v prospech vlastníka Žilinského samosprávneho kraja, v správe Liptovského múzea v Ružomberku, Nám. Š. N. Hýroša 10, Ružomberok (Príloha č. 1).
2. Prenajímateľ je správcom majetku uvedeného v odseku 1 tohto článku a podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK je oprávnený ho (alebo jeho časť) so súhlasom zriaďovateľa (vlastníka) prenechať do nájmu.
3. Uzatvoreniu tejto zmluvy predchádzalo zverejnenie zámeru majetok prenajať formou osobitného zreteľa. Zámer prenajať majetok bol zverejnený pod číslom **2/2018/OK** v dobe od 02.03.2018 do 19.03.2018 a bol schválený zastupiteľstvom ŽSK uznesením 13/4 zo dňa 19. marca 2018.

Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu:

- a) **objekt** v zadnej časti areálu Múzea liptovskej dediny Pribylina bez súpisného čísla, ktorý tvoria: kancelárske priestory o celkovej výmere 68,73 m² a priestor o výmere 43,47 m² na uskladnenie krmiva a príručný sklad. Objekt je umiestnený na pozemkoch parc. číslo 3960/1 a 4936/1, ktoré sú zapísané na LV č. 804 pre k. ú. Pribylina, vedenom Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálnym odborom v prospech vlastníka Žilinského samosprávneho kraja, v správe Liptovského múzea v Ružomberku, Nám. Š. N. Hýroša 10, Ružomberok (Príloha č. 1) a
- b) **súvisiaci pozemok a halu:** t. j. priestor (pozemok), na ktorom budú umiestnené boxy strážnych psov o výmere 7 x 21 m, hala o celkovej výmere 400 m² bez súpisného čísla, umiestnené na pozemkoch parc. číslo 3960/1 a 4936/1, ktoré sú zapísané na LV č. 804 pre k. ú. Pribylina, vedenom Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálnym odborom v prospech vlastníka Žilinského samosprávneho kraja, v správe Liptovského múzea v Ružomberku, Nám. Š. N. Hýroša 10, Ružomberok (Príloha č. 1).

Pre spoločné označenie „objektu“ podľa písm. a) a „súvisiaceho pozemku a haly“ podľa písm. b) ďalej v texte zmluvy **len „predmet nájmu“**.

Článok III. Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať za účelom chovnej stanice ovčiarskych psov a vykonávanie strážnej služby v zadnej časti areálu MLD Pribylina.

Článok IV.

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, a to od 01.05.2018.

Článok V.

Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sú povinné ku dňu začatia doby nájmu spísať protokol o stave predmetu nájmu.
2. Ak nebolo dohodnuté inak, nájomca je povinný k dátumu skončenia tejto zmluvy predmet nájmu vypratať a protokolárne odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal a počas nájomného vzťahu užíval s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
3. Ak nebolo dohodnuté inak, nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi všetky náklady na uvedenie predmetu nájmu do stavu v akom ho nájomca prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
4. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu prenajímateľovi v deň skončenia nájmu, zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu môže vypratať prenajímateľ na náklady a zodpovednosť nájomcu. V takom prípade nenesie prenajímateľ žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na vypratávaných veciach. Prenajímateľ je povinný termín vypratania predmetu nájmu oznámiť nájomcovi aspoň 3 dni pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania.

Článok VI.

Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu uhradí nájomca prenajímateľovi dohodnuté nájomné [REDACTED].
2. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné za predmet nájmu v štvrtročných splátkach vo výške 300 €, a to vždy do 15. dňa po skončení príslušného kalendárneho štvrtroka. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa SK44 8180 0000 0070 0048 1432, vedený v štátnej pokladnici, *variabilný symbol: IČO nájomcu, konštantný symbol: 0308.* (katka a služby spojené s nájmom? nemá tam vodu ani elektriku?-nemá , má prihlásený vlastný odber
3. V prípade, že nájomný vzťah zanikne v priebehu kalendárneho roka, má prenajímateľ nárok na pomernú časť z ročného nájomného t. j. vo výške 1/12 za každý, aj začatý kalendárny mesiac.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ je oprávnený dohodnuté nájomné jednostranne zvýšiť z dôvodu rastu spotrebiteľských cien (inflácie) až do výšky zodpovedajúceho indexu rastu spotrebiteľských cien za uplynulý kalendárny rok na základe každoročného vyhlásenia Štatistického úradu SR. Prenajíateľ je povinný písomne informovať nájomcu o zvýšení nájomného. Zvýšené nájomné je záväzné pre nájomcu od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení písomného oznámenia nájomcovi zo strany prenajíateľa. Právo zvýšenia nájomného podľa tohto bodu môže prenajíateľ uplatniť len jedenkrát za obdobie kalendárneho roka. Oznámenie vyhotovené prenajíateľom ohľadom úpravy dojednanej výšky nájomného podľa tohto bodu bude obsahovať údaje o percente zodpovedajúcej ročnej miere inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien vyhlasovanej Štatistickým úradom Slovenskej republiky, výpočte upravenej sumy dojednanej výšky nájomného a samotnej upravenej sumy dojednanej výšky nájomného.

Článok VII.

Sankcie

1. V prípade, že nájomca si nesplní povinnosť riadne a v čas zaplatiť nájomné je prenajíateľ oprávnený požadovať od neho zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,08 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajíateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajíateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplatenej zmluvnej pokuty. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcovi povinnosť platiť úroky z omeškania a povinnosť ostatných plnení podľa tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
2. Ak nájomca neuhradí dohodnuté nájomné podľa Čl. VI tejto zmluvy alebo úhradu za poskytované služby podľa Čl. VII tejto zmluvy riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť prenajíateľovi úrok z omeškania vo výške podľa ust. §1 ods. 1 nariadenia Vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.
3. Ak nájomca neuhradí platby t.j. nájomné alebo úhrady za poskytované služby spojené s nájmom riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť prenajíateľovi aj paušálnu náhradu nákladov spojených uplatnením pohľadávky, a to bez potreby osobitného upozornenia, vo výške podľa ust. § 2 nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

Článok VIII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. **Na strane prenajíateľa:**

- a) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom,
- b) riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve,
- e) právo vykonávať kontrolu poverenými osobami, 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 predmetu nájmu.

2. Na strane nájomcu:

- a) povinnosť užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou,
- b) povinnosť platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné riadne a včas v termíne splatnosti,
- c) povinnosť užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu,
- d) povinnosť zabezpečiť na vlastné náklady obvyklé udržiavanie predmetu nájmu; najmä udržiavať čistotu,
- e) povinnosť vopred prerokovať s prenajímateľom akékoľvek úpravy a opravy predmetu nájmu – bez predchádzajúceho písomného súhlasu nie je oprávnený tieto uskutočniť; potrebu opráv, ktoré sú v režii prenajímateľa, je nájomca povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bezodkladne, v opačnom prípade zodpovedá za vzniknuté škody,
- f) 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 vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. v platnom znení;
- g) nájomca zodpovedá za ochranu pred požiarmi v prenajatých priestoroch v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. v znení neskorších predpisov. Prenajímateľ zabezpečuje pravidelné revízie ručných hasiacich prístrojov v prenajímaných priestoroch. Nájomca je povinný zabezpečovať pravidelné revízie elektrických zariadení.
- ~~h) povinnosť, bez zbytočného odkladu, písomne oznámiť prenajímateľovi zmenu údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia (zmena oprávnenia, zrušenie oprávnenia, zmena miesta podnikania, zmena obchodného mena a pod.);~~
- i) povinnosť vopred konzultovať s prenajímateľom umiestnenie informačných a reklamných tabúľ na objekte, kde sa predmet nájmu nachádza,
- j) povinnosť odovzdať náhradné kľúče od prenajímaných priestorov prenajímateľovi v zapečatenej obálke, aby v prípade požiaru, poruchy vody, kúrenia a pod. bol umožnený vstup prenajímateľa do prenajatých priestorov,
- k) povinnosť zabezpečovať v predmete nájmu na svoje náklady všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarmi najmä zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii, najmä: zodpovedá za dodržiavanie požiarnej ochrany v prenajatých priestoroch, za ich vybavenie požiarou technikou, za stav požiarnej prevencie, za spracovanie predpísanej požiarnej dokumentácie podľa vyhl. MV SR č. 121/2002 Z. z. a za vykonávanie požiarnych prehliadok,

- l) nájomca nesie zodpovednosť za činnosti, ktoré uskutočňuje v predmete nájmu vrátane zodpovednosti za konanie osôb, ktorým nájomca poskytuje svoje služby. Činnosti vykonáva na vlastné riziko a nesie zodpovednosť aj v prípade úrazov osôb zdržujúcich sa v predmete nájmu.
3. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani jeho časť do podnájmu alebo výpožičky tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu nájomcom.
5. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať potrebnú súčinnosť pri plnení záväzkov z tejto zmluvy, ako aj pri poskytnutí relevantných dokladov súvisiacich s predmetom a účelom nájmu a navzájom sa budú včas informovať o všetkých skutočnostiach potrebných pre ich spoluprácu podľa tejto zmluvy, najmä vzájomne si oznamovať všetky zmeny a dôležité okolnosti súvisiace s predmetom nájmu.
6. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s technickým stavom predmetu nájmu a v tomto stave ho bez výhrad preberá do užívania.

Článok IX. Skončenie nájmu

1. Nájom je možné skončiť kedykoľvek na základe vzájomnej písomnej dohody zmluvných strán.
- ~~2. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení písomnej výpovede prenajímateľovi alebo nájomcovi.~~
- 2.1 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ a nájomca sú oprávnení vypovedať túto nájomnú zmluvu uzavretú na dobu neurčitú len z nasledovných dôvodov: je oprávnený vypovedať zmluvu bez udania dôvodu.
- ~~2.1 Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu, ak:~~
- a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
 - b) nájomca o viac ako dva mesiace mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom
 - c) nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas;
 - d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok

- e) ~~bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor~~
- f) ~~nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa~~

2.2 Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu ak:

- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal,
- b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie
- c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
- d) nebytový priestor nevyhovuje požiadavkám nájomcu na stanice ovčiarskych psov a vykonávanie strážnej služby.

2.3 Výpovedná lehota je dvojmesačná začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

3. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca poruší ktorúkoľvek povinnosť (záväzok) podľa tejto zmluvy, alebo keď je v omeškaní s platením nájomného alebo úhrady za služby spojené s nájmom viac ako 1 mesiac. Účinky odstúpenia nastávajú doručením písomného oznámenia o odstúpení nájomcovi. Odstúpením od tejto zmluvy sa zmluva neruší od počiatku, ale až odo dňa doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane. Odstúpenie musí mať písomnú formu, musí byť doručené druhej zmluvnej strane a musí byť v ňom uvedený konkrétny dôvod odstúpenia, inak je neplatné.

Článok XI. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť a doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov k zmluve (s výnimkou prípadu podľa Čl. VI. ods. 5 tejto zmluvy).
2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
3. Zmluva bola vyhotovená v 3 exemplároch, z ktorých dostane po jednom vyhotovení nájomca, prenajímateľ a Žilinský samosprávny kraj.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť prvým nasledujúcim dňom po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa.

5. 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.

6. Neoddeliteľnými prílohami tejto zmluvy sú:

- Príloha č. 1 – situačný nákres
- Príloha č. 2 – výpis z uznesenia Zastupiteľstva ŽSK, konaného dňa 19. marca 2018.

Súhlas zriaďovateľa/vlastníka:

V súlade s čl. 21 ods. 1.2. písm. d) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK nájom bol schválený zastupiteľstvom Žilinského samosprávneho kraja uznesením 13/4 dňa 19.03.2018.

V Žiline dňa

.....
Ing. Erika Jurinová
predsedníčka

V Žiline dňa

Nájomca:

Prenajímateľ:

.....
Jana Goliášová

.....
PhDr. Martin Krupa
riaditeľ Liptovského múzea v Ružomberku