

# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č.

Zmluvné strany:

**Prenajíateľ:**

**Liptovské múzeum v Ružomberku**

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

Zastúpené: PhDr. Ivetou Zuskinovou, riaditeľkou

IČO: 35993154

DIČ : 2020590363

Bankové spojenie: DEXIA banka Slovensko, Ružomberok

číslo účtu: 8339688170/5600

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

a

**Nájomca:**

**LPJ – GASTRO, s. r. o.**

Sídlo: Prekážka 724/5

Liptovský Hrádok

V zastúpení: Pavel Urban, konateľ spoločnosti

IČO: 44127472

DIČ: 2022622019

Bankové spojenie: DEXIA banka Slovensko, Liptovský Hrádok

Číslo účtu: 1645920001/5600

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina 1.6.2008, oddiel Sro, vložka 20641/L  
(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 „Humno“ v Múzeu liptovskej dediny v Pribyline, postavené na pozemku parc. č. 4936/1, nachádzajúce sa v k. ú. Pribylina, zapísané na liste vlastníctva č. 804, ktorý je vedený Katastrálnym úradom Žilina, Správou katastra Liptovský Mikuláš.

2. Prenajíateľ 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**

1. Prenajíateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte „ Humno “ v Múzeu liptovskej dediny v Pribyline, číslo LV 804, na parcele č.4936/1. Priestory pozostávajú z celkovej výmery 49 m<sup>2</sup>.

(ďalej len „predmet nájmu“.)

### **III. Účel nájmu**

1. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať na účel: poskytovanie občerstvovacích služieb pre návštevníkov MLD Pribylina - formou cateringu zameraného na tradičné ľudové liptovské jedlá pre návštevníkov.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s jeho živnostenským listom.

### **IV. Doba nájmu**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní od **15.05.2011 do 31.10.2011 a od 1.05.2012 - 31.10.2012**

### **V. Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu**

1. Prenajímateľ 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 tejto zmluvy predmet nájmu uvoľniť a protokolárne ho odovzdať prenajímateľovi 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 1911 € za celú prenajatú plochu v rámci sezóny v jednom roku, t.j. 39,00 € za 1 m<sup>2</sup> a za celú dobu nájmu v sezóne v danom roku..Celková výška nájomného za dva roky činí 3822 €.  
Nájomné za prenajatú plochu bude uhradené v hotovosti do pokladne MLD Pribylina splátkami podľa dohody v rokoch 2011 a 2012 takto:  
Prvá splátka bude uhradená do 31.5 v danom roku v sume 350 €  
Druhá splátka bude uhradená do 10.6. v danom roku v sume 400 €  
Tretia splátka bude uhradená do 10.7. v danom roku v sume 400 €  
Štvrtá splátka bude uhradená do 10.8. v danom roku 400 €  
Piata splátka bude uhradená do 10.9. v v danom roku 361€
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.). 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 neakceptácia úpravy ceny nájmu alebo výšky úhrad za poskytované služby podľa tohto článku a prenajímateľ môže z tohto dôvodu od zmluvy odstúpiť.

## VII.

### Cena za energiu 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 2011 a 2012 takto:

Prvá splátka bude uhradená do 30.6. v danom roku v sume 200 €

Druhá splátka bude uhradená do 15.9. danom roku v sume 200 €

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 do fakturovaná, resp. vrátená suma zodpovedajúca spotrebovanej elektrickej energie za sadzby účtované dodávateľom elektrickej energie do 15.12.2011 a do 15.12.2012..

## VIII.

### Platobné podmienky, úrok z omeškania, zmluvná pokuta

1. Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi cenu nájmu podľa splátok uvedených v bode VI. tejto zmluvy v hotovosti do pokladne MLD Pribylina

2. Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi cenu za poskytnuté energie podľa splátok uvedených v bode VII. tejto zmluvy v hotovosti do pokladne MLD Pribylina.

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 energiu 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 1 tejto zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel;
- b) povinnosť zabezpečiť udržiavanie podstaty 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 nájmovej 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

## **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 požiarmi, najmä zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi 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 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. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca poruší svoje povinnosti podľa tejto zmluvy. Odstúpenie od zmluvy je účinné jeho doručením nájomcovi. Do tohto dňa je nájomca povinný platiť nájomné a platby za energie a za služby spojené s nájmom. Na zabezpečenie tejto úhrady má prenajímateľ zádržné právo voči hnutelným veciam nájomcu vnesených do predmetu nájmu.
7. Ak dôjde k vypovedaniu zmluvy prenajímateľom 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 prenajímateľ na náklady a zodpovednosť nájomcu. V takom prípade nenesie prenajímateľ žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na vypratávaných veciach. Prenajímateľ je povinný termín vypratania nebytových priestorov oznámiť nájomcovi aspoň 3 dni pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania.

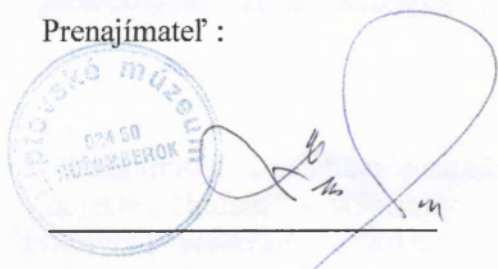
## XI.

### 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 majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
3. Podľa § 13 ods. 2 písm. ba) Smernice č. 8/2004 – Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja je uzatvorenie tejto zmluvy v kompetencii správcu – prenajímateľa.
4. Zmluva bola vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých obdrží každá zmluvná strana po jednom vyhotovení.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami.
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.

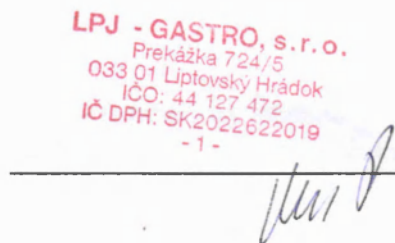
V Ružomberku, dňa 9.5.2011

Prenajímateľ :



A blue circular stamp of "Liptovské múzeum, Ružomberok" is visible. The stamp contains the text "Liptovské múzeum" around the top edge, "024 50" in the center, and "RUŽOMBEROK" around the bottom edge. A handwritten signature is written over the stamp.

Nájomca :



A red rectangular stamp contains the following information: "LPJ - GASTRO, s.r.o.", "Prekážka 724/5", "033 01 Liptovský Hrádok", "IČO: 44 127 472", and "IČ DPH: SK2022622019". Below the stamp is a handwritten signature.