

# 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 v platnom znení

**medzi zmluvnými stranami:**

<b>Prenajímateľ:</b>	<b>Liptovské múzeum v Ružomberku</b>
Sídlo:	Námestie Š. N. Hýroša 10, 034 50 Ružomberok
Štat. orgán:	PhDr. Martin Krúpa
IČO:	35993154
IČ DPH/ DIČ:	SK2020590363
Bankové spojenie/IBAN:	SK03 8180 0000 0070 0048 1432
Zriaďovateľ a vlastník majetku:	Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09 Žilina

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

<b>Nájomca:</b>	<b>Pavol Jaňák</b>
Sídlo:	Veterná 2051/27, 034 01 Ružomberok
IČO:	46661042
IČ DPH:	SK1080831653
Bankové spojenie/IBAN:	SK71 3100 0000 0033 2010 5104

(ďalej len „nájomca“)

## Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom objektu s. č. 9017 (Dom ľudový) postaveného na pozemku p. č. KN-C 16039 nachádzajúceho sa v katastrálnom území Ružomberok, zapísaný Okresným úradom Ružomberok, katastrálnym odborom na LV č. 1625.
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 1/2018/OK v dobe od 12.1.2018 do 29.1.2018 a bol schválený Zastupiteľstvom ŽSK Uznesením 15/3 zo dňa 29.1.2018.

## Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytový priestor o výmere **36,4 m<sup>2</sup>** (zadná časť dvojdomu) nachádzajúci sa v nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1 čl. I. tejto zmluvy (ďalej len predmet nájmu).

### Článok III. Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať za účelom kancelárie pre prevádzkovanie služieb Informačného centra Vlkolínec, lokality zapísanej do zoznamu UNESCO.

### Článok IV. Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára od 1.3.2018 na dobu neurčitú

### 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 nebytový priestor vypratať a protokolárne odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
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.

### Článok VI. Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu uhradí nájomca prenajímateľovi dohodnuté nájomné vo výške – **ročne 1 500 €** (slovom: tisícpäťsto eur).
2. Nájomca sa zaväzuje platiť ročné nájomné v štvrtročných splátkach vo výške **375 €**, a to vždy na základe prenajímateľom vystavenej faktúry za príslušný štvrťrok, pričom lehota splatnosti sa dojednáva do 30 dní od doručenia faktúry. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Pre platenie nájomného platí aj ustanovenie odseku 3 článku I. tejto zmluvy.
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 prenajímateľ 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. Prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o zvýšení nájomného. Zvýšené nájomné je záväzná pre nájomcu od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení písomného oznámenia nájomcovi zo strany prenajímateľa. Takto jednorázovo zvýšiť nájomné môže prenajímateľ najskôr od 01.01.2019.

### Článok VII. Úhrada za služby spojené s nájmom a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť prenajímateľovi úhradu za služby spojené s nájmom.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude poskytovať nájomcovi služby spojené s nájmom /dodávku tepla, elektrickej energie/, za ktoré zaplatí nájomca prenajímateľovi **štvrtročne zálohu v sume 48 €** (42 € za elektrickú energiu a 6 € za vodu). Úhradu záloh za služby spojené s nájmom bude prenajímateľ nájomcovi fakturovať za tých istých podmienok ako je dojednané v odseku 2 článku VI. Vzniknutý preplatok alebo nedoplatok z vyúčtovania spotreby elektrickej energie a vody za bežný rok znáša nájomca.

## **Článok VIII.**

### **Sankcie**

V prípade, že nájomca si nesplní povinnosť riadne a včas zaplatiť nájomné alebo úhradu za služby spojené s nájmom, je prenajímateľ 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 prenajímateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplatenej zmluvnej pokuty. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká povinnosť platiť úrok z omeškania vo výške podľa platných právnych predpisov a povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.

## **Článok IX.**

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

#### **1. Na strane prenajímateľa:**

- a) povinnosť odovzdať predmet nájmu uvedený v článku II. v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel,
- b) 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
- c) právo na vstup do predmetu nájmu mimo otváracích hodín v neobmedzenom čase.

#### **2. Na strane nájomcu:**

- a) povinnosť užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou,
- b) povinnosť platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a úhradu za služby spojené s nájmom 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 réžii prenajímateľa, je nájomca povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bezodkladne, v opačnom prípade zodpovedá za vzniknuté škody. Opravy spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu je povinný vykonať nájomca na svoje náklady. Za náklady spojené s obvyklým udržiavaním sa na základe dohody zmluvných strán rozumejú drobné opravy a náklady spojené s bežnou údržbou uvedené v § 5 až 9 Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z. a v prílohe č.1 Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka vzťahujúce sa k nájmu bytu.
- 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. Zákona o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci. v platnom znení, a dodržiavanie predpisov na úseku požiarnej ochrany,
- g) 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.),
- h) povinnosť ustanoviť prevádzkový čas zariadenia v predmete nájmu tak, aby boli v súlade s prevádzkovým časom prenajímateľa, prípadné zmeny treba vopred dohodnúť a zosúladiť s prenajímateľom vopred,
- i) povinnosť vopred konzultovať s prenajímateľom umiestnenie informačných a reklamných tabúlí na objekte, kde sa predmet nájmu nachádza,

- j) 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.).
  - k) nájomca súhlasí s tým, že nebude požadovať od prenajímateľa v prípade krádeže alebo poškodenia zariadenia firmy vecné alebo finančné plnenie,
  - l) povinnosť zabezpečiť bezproblémový vstup prenajímateľa do podkrovných priestorov, ktoré sú súčasťou nehnuteľnosti.
3. Nájomca nie je oprávnený vykonávať žiadne 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. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca po skončení nájmu nebude mať nárok na náhradu vynaložených nákladov na rekonštrukciu predmetu nájmu resp. jeho zhodnotenie, teda nebude mať nárok ani na protihodnotu toho, o čo sa rekonštrukciou zvýšila hodnota prenajatej veci.
  4. 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.
  5. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu nájomcom.
  6. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s technickým stavom predmetu nájmu a v tomto stave ho bez výhrad preberá do užívania.

## **Článok XI. Skončenie nájmu**

1. Nájom je možné skončiť kedykoľvek aj na základe vzájomnej písomnej dohody zmluvných strán.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený vypovedať zmluvu písomne bez udania dôvodu a 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.
3. Výpovedná lehota je trojmesačná okrem prípadu, ak nájomca bude užívať predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom, kedy je výpovedná doba jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca poruší ktorúkoľvek povinnosť podľa tejto zmluvy, alebo keď je v omeškaní s platením nájomného alebo úhrady za služby spojené s nájmom viac ako 1 mesiac. Odstúpenie od zmluvy je účinné jeho doručením nájomcovi.

## **Článok XI. Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov k zmluve.
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 obdrží po jednom vyhotovení nájomca, prenajímateľ a Žilinský samosprávny kraj.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť prvým dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia 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. Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy je Výpis z Uznesenia 15/3 zo dňa 29.1.2018.

V Ružomberku dňa .....

**Nájomca:**

**Prenajíateľ:**

.....  
Pavol Jaňák

.....  
PhDr. Martin Krúpa  
riaditeľ