

37/2025/OMPOH

Zmluva o nájme nebytových priestorov

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

(ďalej len „Zmluva“) medzi

Prenajímateľ :

Názov: **Oravské múzeum P. O. Hviezdoslava**
So sídlom : **027 41 Oravský Podzámok č.9**
Zastúpený: **PaedDr. Mária Jagnešáková, riaditeľ**
IČO: **36145106**
DIČ: **2021437913**
Bankové spojenie: **Štátna pokladnica**
Číslo účtu vo formáte IBAN: **SK40 8180 0000 0070 0048 1213**

(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Názov: **Mgr. Ľuboš Volček**
so sídlom : **Mlynská 619/5, 02901 Námestovo**
IČO: **43539343**
DIČ: **1047172478**
IČ DPH: **SK1047172478**

(ďalej ako „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu ako „Zmluvné strany“)

Čl. I Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ hospodári ako správca s majetkom Žilinského samosprávneho kraja, ktorý (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom nehnuteľnosti s. č. 322 budova – nebytový priestor – kancelária s výmerou 11,50 m², postavenej na pozemku p. č. KN-C č.5835/4, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Zákamenné, obec Oravská Lesná, okres Námestovo zapísaná na liste vlastníctva č. 1289.
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 výberové konanie formou priameho nájmu na základe zverejneného zámeru majetok prenajať. Zámer priameho nájmu prenajíateľ evidoval pod číslom 01/2025-OMPOH a bol zverejnený v dobe od 7.4.2025 do 22.4.2025.

Čl. II

Predmet nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v budove súp. č. 322, o celkovej výmere 11,50 m². Budova je zapísaná na liste vlastníctva č.1289 katastrálneho odboru Okresného úradu Námestovo, ako stavba s. č. 322 postavená na parcele č. 5835/1, k. ú. Zákamenné, obec Oravská Lesná, okres Námestovo.

(ďalej v texte tejto zmluvy len „predmet nájmu“ alebo „nebytové priestory“).

2. Prenajíateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi predmet nájmu do dočasného užívania podľa podmienok upravených v tejto zmluve. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajíateľovi nájomné.
3. Okrem uvedených nebytových priestorov je nájomca oprávnený užívať spoločné priestory budovy uvedenej v Čl.II ods.1 v rozsahu nevyhnutnom na riadny chod predmetu nájmu.
4. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu, ktorý je spôsobilý na riadne užívanie a takto preberá vec do nájmu.

Čl. III.

Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu uvedený v čl. II. ods 1 tejto zmluvy, užívať výlučne na zriadenie jednoduchého bufetu s predajom originálne balených potravín pre návštevníkov Oravskej lesnej železnice .
2. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do užívania tretím osobám bez písomného súhlasu prenajíateľa.

Čl. IV.

Doba nájmu

1. Nájom predmetu zmluvy sa uzatvára na dobu určitú a to **od 1.5.2025 do 30.9.2025** .

Článok V.

Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. Prenajíateľ je povinný odovzdať nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na dohodnutý účel nájmu najneskôr v deň začatia plynutia doby nájmu, a to v čase, na ktorom sa zmluvné strany dohodnú. Pokiaľ deň začatia plynutia doby nájmu prípadne na deň pracovného pokoja a pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak, tak uvedené sa primerane použije na najbližší pracovný deň. Pri odovzdaní nebytových priestorov zmluvné strany podpíšu

odovzdávací a preberací protokol. V nadväznosti na uvedené sa zmluvné strany dohodli, že v prípade predmetu nájmu, ktorý užíval identický nájomca doteraz, sa už považuje za riadne odovzdaný prenajímateľom a prevzatý nájomcom a preto o odovzdaní predmetu nájmu nie je potrebné vyhotoviť preberací a odovzdávací protokol.

2. Pri skončení nájmu je nájomca povinný vypratať a odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu s prihliadnutím na bežné opotrebenie, a to v posledný deň trvania nájmu v súlade so zmluvou. O odovzdaní predmetu nájmu bude spísaný protokol, ktorý bude obsahovať stav predmetu nájmu ku dňu prevzatia prenajímateľom.
3. Ak došlo k poškodeniu, zničeniu alebo nadmernému opotrebovaniu predmetu nájmu, nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi škodu, ktorá na veci vznikla. Nájomca zodpovedá aj za škody spôsobené osobami, ktorým nájomca umožnil užívanie prenajatej veci, alebo ktorým umožnil k predmetu nájmu prístup. V prípade, že v posledný deň doby nájmu nájomca predmet nájmu nevypracie a k dátumu skončenia doby nájmu ho neodovzdá prenajímateľovi, zmluvné strany sa dohodli, že vypratanie priestorov môže vykonať prenajímateľ, a to na náklady nájomcu. V takom prípade nenesie prenajímateľ žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na veciach, ktoré boli vynesené. Prenajímateľ je povinný termín vypratania predmetu nájmu oznámiť nájomcovi aspoň 5 dní pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania.

Čl. VI.

Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu uhradí nájomca prenajímateľovi dohodnuté nájomné: 50,-€/ mesačne. Celková suma predstavuje sumu **250,-€** (slovom: dvestopäťdesiat).
2. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi nájomné na základe vystavenej faktúry po skončení doby nájmu bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy a na faktúre vystavenej prenajímateľom.
3. Vo výške nájomného podľa článku VI. odst. 1. tejto zmluvy **nie sú** zahrnuté úhrady za služby spojené s nájomom, ktoré bude podľa článku VII. tejto zmluvy platiť nájomca.

Čl. VII.

Úhrada za služby spojené s nájomom a platobné podmienky

1. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi spotrebu elektrickej energie na základe vyúčtovania spotreby podľa skutočných nákladov, nájomca má inštalovaný elektromer na meranie jeho spotreby.
2. Celkové zúčtovanie za poskytnuté služby spojené s nájomom sa vykoná do 30 dní po ukončení nájmu.
3. Likvidáciu a odvoz tuhého komunálneho odpadu si bude nájomca zabezpečovať sám na vlastné náklady.

Čl. VIII.

Zmluvná pokuta

1. Ak nájomca neuhradí dohodnuté nájomné podľa Čl. V. tejto zmluvy alebo úhradu za poskytované služby podľa Čl. VI. tejto zmluvy riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške fixnej sadzby platnej podľa nariadenia Vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

Čl. IX.

Práva a povinnosti zmluvných strán

Na strane prenajímateľa:

- a) ak nie je ďalej uvedené niečo iné je prenajímateľ najmä povinný uskutočňovať opravy, výmeny a údržbu súčastí, vybavenia a zariadenia nebytových priestorov tak, aby sa neznížovala ich hodnota, funkčnosť a estetický vzhľad a to bez zbytočného odkladu po tom, ako potreba takej opravy, výmeny a údržby vznikne s výnimkou drobných opráv,
- b) právo vykonávať kontroly svojimi 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, čo mu je nájomca povinný umožniť, kedykoľvek na jeho požiadanie.

Na strane nájomcu:

- a) povinnosť užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou,
 - b) povinnosť platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a úhradu za energie a 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 a poriadok
 - 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 (opravy nad rámec obvyklých udržiavacích opráv), 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 neskorších predpisov.
 - 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.).
1. Nájomca sa zaväzuje nevykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy predmetu nájmu. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie zmluvy, v dôsledku čoho má prenajímateľ právo odstúpiť od zmluvy. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na veci len v prípade, ak prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.
 2. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorú spôsobil na predmete nájmu vlastnou činnosťou, alebo ak bola spôsobená podnikateľskou činnosťou nájomcu. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu škody vzniknutej na jeho zariadení požiarom, krádežou alebo živelnou udalosťou. Ak z činnosti nájomcu dôjde k ekologickému zaťaženiu, zodpovednosť, príp. sankcie uložené príslušnými orgánmi znáša nájomca sám.
 3. V prípade, že predmet nájmu v súvislosti s užívaním nájomcom vyžaduje zvláštne vybavenie v oblasti požiarnej ochrany, bezpečnostných a iných opatrení, je nájomca povinný zabezpečiť nebytové priestory v tejto oblasti na vlastné náklady a zodpovednosť.
 4. Obe zmluvné strany sa dohodli, že nájomca si bude v predmete nájmu zabezpečovať povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych noriem v oblasti požiarnej ochrany, BOZP, hygieny, resp. iných špecializovaných oblastí sám na vlastné náklady a nebezpečie. Zároveň sa 4 zaväzuje dodržiavať pri užívaní prenajatých priestorov príslušné hygienické,

bezpečnostné, požiarne a iné predpisy platné u prenajímateľa. Inak nájomca zodpovedá prenajímateľovi za všetky škody, ktoré vzniknú porušením tejto povinnosti.

Článok X. Skončenie nájmu

1. Nájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy končí uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dojednaný v článku IV. tejto zmluvy.
2. Nájom je možné skončiť kedykoľvek aj na základe vzájomnej písomnej dohody zmluvných strán.
3. 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 znení platných neskorších predpisov.
4. 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.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná doba pri výpovedi danej podľa čl. X. odst.3. je dva mesiace a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede, 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.

Čl. XI. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom doby nájmu uvedenej v článku IV. tejto zmluvy, za splnenia podmienky zverejnenia tejto zmluvy pred týmto dátumom v Centrálnom registri zmlúv a na webovom sídle prenajímateľa.
2. Ak táto zmluva neustanovuje inak, akékoľvek zmeny a/alebo dodatky zmluvy sa môžu vykonať iba na základe dohody obidvoch zmluvných strán, a to vo forme písomných a očíslovaných dodatkov k zmluve podpísaných oboma zmluvnými stranami.
3. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, zmluvná voľnosť Zmluvných strán nie je obmedzená, zmluvné prejavy sú určité a zrozumiteľné, zmluvu si prečítali, jej obsahu a právnym účinkom z nej vyplývajúcich porozumeli, zmluva nebola podpísaná v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom túto zmluvu vlastnoručne podpisujú.
5. Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch, pričom Prenajímateľ obdrží jeden (1) rovnopis a Nájomca jeden (1) rovnopis.

V Oravskom Podzámku 28.4. 2025

Prenajímateľ

Nájomca

.....

.....