Zmluva
o nájme nebytových priestorov

Článok I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ: Oravské múzeum Pavla Országha Hviezdoslava,
so sídlom Hviezdoslavovo nám. 1692/7, Dolný Kubín,
PSČ 026 01, Slovenská republiky,
IČO 36 145 106, DIČ 2021437913
Zastúpený: PeaDr. Mária JAGNEŠÁKOVÁ, riaditeľka
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: 7000481213/8180
IBAN: SK40 81800 0000 0070 0048 1213
/ďalej len *„prenajímateľ"*/

a

Nájomca: Mgr. Jana SRNKOVÁ, podnikajúca pod obchodným menom
Mgr. Jana Srnková Ad Astra Art, s miestom podnikania
Vyšnokubínska 255/177, Vyšný Kubín, PSČ 026 01,
zapísaná v živnostenskom registri Obvodného úradu Nitra
č. živ. registra: 430-42544
IČO: 46 959 904 DIČ: 1083075334
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
Číslo účtu: 5036562542/0900
IBAN: SK10 0900 0000 0050 3656 2542
/ďalej len *„nájomca"*/

uzatvárajú v zmysle ustanovení § 663 a násl. Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov so zreteľom na ustanovenia Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov /ďalej len „zmluva"/ za týchto zmluvných podmienok:

Článok II.
Preambula

1/ Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti v obci Dolný Kubín a k.ú. Dolný Kubín zapísaných na LV č. 369 u Správy katastra Dolný Kubín a to:
a/ pozemku evidovaného v registri parciel „C" parc. č. 51, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 512 m2,
b/ nebytových priestorov v budove „Dom Farbiarsky" */ďalej len „budova"/* s.č. 1755 postavenej na pozemku parc. č. 51.
2/ Uzatvoreniu tejto zmluvy predchádzalo výberové konanie formou priameho nájmu na základe zverejneného zámeru majetok prenajať. Zámer priameho nájmu prenajímateľ evidoval pod číslom 1/2014, ktorý bol zverejnený v dobe od 10.3. 2014 do 31.3.2014.

Článok III.
Predmet a účel zmluvy

1/ Prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi do nájmu malé občerstvovacie zariadenie na prízemí budovy o celkovej výmere 48 m2. Predmet nájmu pozostáva: klenbová miestnosť, kuchynka a hygienické zázemie. Inventárny súpis hnuteľného majetku v prenajímaných priestoroch tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
2/ Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu do užívania nájomcovi výlučne za účelom prevádzkovania čajovne. Nájomca v tejto predajni môže vykonávať aj a iné činnosti súvisiace z účelom prenájmu a predmetu jeho podnikateľskej činnosti.
3/ Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu inej fyzickej alebo právnickej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok IV.
Doba nájmu

1/ Táto zmluva sa uzatvára na **dobu určitú** od 2.5.2014 do 1.5.2017.
2/ Zmluvné strany sa dohodli, že platnosť a účinnosť tejto zmluvy možno predĺžiť výlučne formou očíslovaného písomného dodatku podpísaného obidvoma zmluvnými stranami.

Článok V.
Výška nájomného a platobné podmienky

1/ Nájomné za užívanie predmetu nájmu sa stanovuje takto: 336,-€/rok, slovom tristotridsaťšesť eur za rok.
2/ Nájomné dohodnuté v odst. 1 tohto článku je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi na jeho účet uvedený v článku I. tejto zmluvy najneskôr do tridsiatich dní, po uzatvorení tejto zmluvy. Podkladom o úhrade nájomného je táto zmluva.
3/ Zmluvné strany sa dohodli, že okrem nájomného uvedeného v odst. 1, je nájomca povinný uhrádzať aj zálohové náklady za plnenia a služby spojené z užívaním predmetu nájmu na základe platobných výmerov dodávateľov a to najmä: dodávky elektrickej energie, vodného a stočného. Uvedené zálohové platby je nájomca povinný uhrádzať na účet prenajímateľa štvrťročne vo výške 300,- € a to najneskôr do 10. dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrťroka. Zmluvné strany sa dohodli, že úhradu za služby bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa číslo účtu 7000481213/8180, vedený v Štátnej pokladnici, variabilný symbol: MMMRRRR (M – čísla mesiacov príslušného štvrťroka, RRRR – rok). Zálohy za plnenia a služby spojené s užívaním predmetu nájmu budú vyúčtované prenajímateľom do 31.12. príslušného kalendárneho roka a najneskôr do konca doby nájmu. Elektrická energia bude vyúčtovaná podľa spotreby na samostatnom elektromere, vodné a stočné vo výške 40 % z celkovej ročnej fakturácie.
4/ Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné zriadenie účastníckych telefónnych staníc, internetu a ostatných telekomunikačných služieb a poplatky spojené s ich prevádzkou a užívaním si nájomca zabezpečí vlastným menom a na vlastné náklady od dodávateľských spoločností, pričom prenajímateľ podpisom tejto zmluvy dáva nájomcovi k tomuto súhlas. Odvoz a likvidáciu všetkých druhov odpadov, ktoré vzniknú užívaním predmetu nájmu zabezpečuje nájomca vlastným menom a na vlastné náklady po celú dobu trvania nájmu.
5/ Pokiaľ vznikne prenajímateľovi škoda z titulu neplnenia si zmluvných záväzkov alebo právnych povinností nájomcom, nájomca sa zaväzuje v celom rozsahu škodu prenajímateľovi nahradiť finančne, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
6/ Za deň uskutočnenia platby sa pre potreby tejto Zmluvy považuje deň, kedy bola príslušná finančná čiastka pripísaná na účet oprávneného príjemcu.
7/ Ak sa nájomca dostane do omeškania s akoukoľvek platbou, je prenajímateľ oprávnený požadovať poplatok z omeškania v zmysle ustanovení Obchodného zákonníka. Tým nie je dotknutý nárok prenajímateľa na uhradenie škody.

8/ Nájomca nemá právo započítať svoje pohľadávky alebo nároky voči prenajímateľovi proti pohľadávkam alebo nárokom prenajímateľa voči nájomcovi za platby za nájom alebo za platby za prevádzkové náklady ani proti iným nárokom alebo pohľadávkam prenajímateľa voči nájomcovi vzniknutým na základe tejto zmluvy, alebo zadržiavať a neplatiť nájomné alebo akékoľvek iné platby podľa zmluvy z dôvodu akýchkoľvek nárokov alebo pohľadávok nájomcu voči prenajímateľovi.

Článok VI.
Práva povinnosti zmluvných strán

1/ Prenajímateľ zabezpečuje údržbu, opravy, úpravy a servis technologických zariadení a rozvodových systémov.

2/ Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby všetkých opráv (ďalších potrebných zásahov), ktoré podľa tejto zmluvy zabezpečuje prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto opráv alebo zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá Nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky (napr. na zľavu z nájomného), ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu. Ak potreba opráv, údržby a servisu bola spôsobená nájomcom, prenajímateľ ich vykoná na náklady nájomcu, pričom nájomca je povinný ich prenajímateľovi preplatiť do 3 pracovných dní od predloženia príslušných dokladov. V prípade, že počas trvania nájmu dôjde v predmete nájmu k havárii, je nájomca povinný najneskôr do 12 hodín informovať o vzniku tejto situácie prenajímateľa. V prípade, že havária bola spôsobená nájomcom, je povinný vynaložené náklady preplatiť prenajímateľovi do 3 dní od predloženia príslušných dokladov.

3/ Nájomca sa zaväzuje poskytovať Prenajímateľovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností.

4/ Nájomca je oprávnený v predmete nájmu vykonať stavebné zmeny a inštaláciu nových technologických a iných zariadení (ďalej len „Úpravy") len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

5/ Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, Slovenskými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prístupnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky.

6/ Požiarnu ochranu v jednotlivých prenajatých priestoroch si nájomca zabezpečuje samostatne, na základe požiarno-poplachových smerníc a požiarno-evakuačných plánov. Všetci zamestnanci nájomcu sú povinní oboznámiť sa s týmito dokumentmi. Bezpečnosť pri práci si v prenajatých priestoroch nájomca zabezpečuje samostatne.

7/ Nájomca je oprávnený uskutočniť a realizovať primerané opatrenia a ochranu Predmetu nájmu pred vlámaním alebo krádežou. Zabudovanie nových dodatočných zabezpečovacích, elektrických a iných zariadení je nájomca oprávnený uskutočniť len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi príslušnú technickú dokumentáciu. Predmetné zabudovanie zabezpečovacích. zariadení si v plnej výške hradí nájomca a na vlastné náklady si zabezpečuje aj všetky revízie týchto zariadení.

8/ Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne informovať Prenajímateľa o všetkých skutočnostiach brániacich riadnemu užívaniu Predmetu nájmu.

9/ Nájomca nie je oprávnený pripevňovať na steny, stropy alebo iné miesto na predmete nájmu zariadenia alebo vybavenie, ktoré by mohli predstavovať neprimerane veľkú alebo neobvyklú záťaž.

10/ Nájomca je oprávnený umiestniť na predmete nájmu svoje obch. meno, resp. iné reklamné tabule, plagáty a pod. a za podmienky dodržania predchádzajúceho bodu a po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa.

11/ Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi prístup do prenajatých priestorov za účelom vykonania preventívnych kontrol, vykonania opráv a údržby a nájomca sa zaväzuje znášať obmedzenia v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. Prenajímateľ je však povinný oznámiť nájomcovi termín uskutočnenia plánovaných kontrol a opráv minimálne 2 pracovné dni vopred, s výnimkou,"ak by vážnosť situácie nezniesla odklad.
12/ V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný uviesť predmet nájmu do stavu, zodpovedajúcemu stavu pri odovzdávaní predmetu nájmu do užívania nájomcovi, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a stavebné úpravy odsúhlasené prenajímateľom, a to ku dňu ukončenia nájomného vzťahu.
13/ Nájomca berie na vedomie, že všetok hnuteľný majetok, ktorý vnesie do predmetu nájmu je oprávnený si poistiť na vlastné náklady, t.j. prenajímateľ nenesie zodpovednosť za prípadné škody, poškodenia a straty na vnesených predmetoch nájomcu.
14/ Nájomca nie je oprávnený previesť práva a povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy na tretiu osobu.
15/ Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, predpisov hygienických ako aj protipožiarnych predpisov. Za všetky škody, ublíženia na zdraví, ktoré vznikli nedodržaním predpisov, zodpovedá v plnom rozsahu.
17/ Nájomca zabezpečí, aby náhradné kľúče od prenajatých miestností boli uložené u prenajímateľa v zalepenej a zapečatenej obálke, pre prípad požiaru, alebo inej mimoriadnej udalosti.

Článok VII.
Odovzdanie predmetu nájmu do nájmu a po skončení nájmu

1/ Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu do nájmu ku dňu začiatku nájmu v stave v akom sa nachádza.
2/ Ku dňu skončenia nájmu odovzdá prenajímateľovi predmet nájmu v stave v akom ho do nájmu prevzal s prihliadnutím na primerané opotrebenie.
3/ Nájomca je povinný vypratať predmet nájmu pri zániku tejto zmluvy najneskôr do 7 dní od jej zániku.
4/ V prípade, ak nájomca po skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu neuvoľní a neodovzdá prenajímateľovi predmet nájmu, prenajímateľ je oprávnený požadovať uhradenie zmluvnej pokuty vo výške 10,- € za každý deň omeškania so splnením tejto povinnosti, t.j. riadne odovzdať a uvoľniť prenajímateľovi predmet nájmu, čím nie je dotknutý jeho nárok na náhradu vzniknutej škody.

Článok VIII.
Skončenie nájmu

2/ Nájomný vzťah dohodnutý touto zmluvou môže skončiť:
a/ písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán ku dňu uvedenému v dohode,
b/ dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od tejto zmluvy pre jej podstatné porušenie zo strany nájomcu, za podstatné porušenie zmluvy zo strany nájomcu sa považuje:
- omeškanie so splatením nájomného dlhšie ako 30 dní po lehote splatnosti,
- užíva predmet nájmu na iné účely, ako je v tejto zmluve dohodnuté,
- prenechá predmet nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa tretej osobe do podnájmu,
- spôsobenie značnej škody nedodržaním zmluvných a právnych povinností nájomcu alebo ich zanedbaním.

c/ uplynutím trojmesačnej výpovednej lehoty, ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede bez uvedenia výpovedného dôvodu, výpovednými dôvodmi sú niektorý z dôvodov, pre ktorý môže prenajímateľ od zmluvy odstúpiť alebo nedodržanie zmluvných povinností zo strany nájomcu alebo z dôvodov uvedených v § 9 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

3/ Táto zmluva zaniká aj:
a/ zánikom predmetu nájmu,
b/ smrťou a vyhlásením za mŕtveho nájomcu,
c/ vyhlásením konkurzu na majetok nájomcu,
d/ zánikom právnickej osoby prenajímateľa,
e/ ak nájomca stratí živnostenské oprávnenie na podnikanie.

Článok IX.
Spoločné ustanovenia

1/ Akékoľvek oznamy alebo doručovanie dokumentov podľa Zmluvy, ak sú určené prenajímateľovi, budú doručované na adresu prenajímateľa. Akékoľvek oznamy alebo doručovanie dokumentov podľa Zmluvy, ak sú určené nájomcovi, budú doručované na adresu nájomcu.
2/ Doručovanie pre účely zmluvy sa vykonáva a považuje za platné a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa adresa touto zmluvnou stranou oznámená (prípadne vyplýva zo vzájomnej korešpondencie alebo zmluvných dokladov ako posledná). Pre tieto účely je možné použiť telegraf, fax alebo elektronickou formou – emailom. Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy sídla bez zbytočného odkladu.
3/ Oznámenie alebo akákoľvek listina sa podľa tejto zmluvy považuje za doručenú druhej zmluvnej strane, ak ju prevezme osobne alebo jeden pracovný deň po odoslaní oznámenia telegrafom, faxom alebo elektronickou formou – e-mailom alebo v prípade použitia poštových služieb požadujúcich potvrdenie prevzatia v deň a čas doručenia, alebo pokusu o doručenie, ak to bolo odmietnuté alebo znemožnené druhou zmluvnou stranou, ktorej oznámenie smeruje.
4/ Na práva a povinnosti neupravené v tejto Zmluve sa vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ďalších právnych predpisov platných v Slovenskej republike.
5/ Spory medzi zmluvnými stranami sa riešia dohodou. Ak zmluvné strany nedosiahnu dohodu o spornej otázke môže ktorákoľvek zmluvná strana požiadať príslušný súd o rozhodnutie v spornej otázke.
6/ Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných dodatkov k nej. Dodatky sa podľa poradia číslujú a označia dátumom.
7/ Ustanovenia uvedené v každom článku a bode tejto Zmluvy sa budú uplatňovať nezávisle od seba a na ich platnosť nebude mať vplyv neplatnosť ktoréhokoľvek z ostatných ustanovení, s výnimkou prípadu, ak dôležitosť alebo iná okolnosť týkajúca sa neplatného ustanovenia z neho robí ustanovenie, ktoré zjavne nie je možné oddeliť od zostávajúcej časti príslušných ustanovení. Ak bude ktorékoľvek z týchto ustanovení neplatné, alebo bolo by platné, ak by došlo k vymazaniu určitej časti tohto ustanovenia, predmetné ustanovenie bude platiť s úpravami, ktoré budú potrebné pre jeho platnosť, prípadne ak toto nebude realizovateľné alebo možné, zmluvné strany vykonajú všetky primerané úkony, aby sa dohodli na náhradných ustanoveniach s čo možno najpodobnejším účinkom, v súlade s platným právom.

Článok X.
Záverečné ustanovenia

1/ Zmluva o prenajme nebytových priestorov je vyhotovená v štyroch výtlačkoch, z ktorých každý ma platnosť originálu, pričom každá zmluvná strana obdrží dve vyhotovenia.
2/ Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť prvým dňom doby nájmu uvedenej v článku IV. tejto zmluvy, za splnenia podmienky zverejnenia zmluvy na webovom sídle prenajímateľa.
3/ Účastníci tejto zmluvy zhodne vyhlasujú, že sú plne spôsobilými k právnym úkonom , že zmluvu uzavreli po vzájomnom prerokovaní a podľa ich skutočnej, slobodnej a pravej vôle,

určite, vážne a zrozumiteľne a že ich zmluvná voľnosť nebola žiadnym spôsobom obmedzená a že táto zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a ani v omyle.
4/ Táto zmluva bola účastníkmi prečítaná a schválená. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že sa podrobne oboznámili s celým obsahom tejto zmluvy, že mu rozumejú a nemajú k nemu výhrady, pripomienky alebo ďalšie návrhy na doplnenie, na znak čoho zmluvu vlastnoručne podpisujú.

V Dolnom Kubíne, dňa 10.04. 2014

Za nájomcu:

Za prenajímateľa:
Oravské múzeum
Pavla Orzsága Hviezdoslava

Mgr. Jana SRNKOVÁ

Príloha č. 1

Inventárny súpis hnuteľného majetku Oravského múzea v prenajímaných priestoroch na prízemí Florinovho domu

Kuchynka		
DHM I/115 drevený pult	1 ks	859,62 €
Hygienické priestory		
DHM I/122 sušič rúk	1 ks	211,53 €
DHM I/696 dávkovač mydlovej peny	1 ks	93,57 €
DHM I/697 dávkovač toaletného papiera	1 ks	34,06 €
DHM I/698 dávkovač papierových uterákov	1 ks	53,77 €
DHM I/699 osviežovač vzduchu	1 ks	101,08 €