

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle zákona 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Názov : **Obec Ždiar**
Sídlo : **Obecný úrad, Ždiar 202**
v zastúpení : **Ing. Pavol Bekeš - starosta obce**
IČO : **00 32 67 80**
DIČ : **2021212776**
Bankové spojenie : **VÚB Poprad**
Číslo účtu : **27127562/0200**
(ďalej „**prenájomca**“)

Nájomca:

Názov: **Lubomír Nemešany**
Sídlo: **Ždiar č. 169**
IČO: **34 891 633**
IČ DPH : **SK 103 179 1563**
Bank. spojenie: **Slovenská sporiteľňa, a.s.**
Číslo účtu: **00933144403/0900**
(ďalej „**nájomca**“)

Článok I. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom budovy so súpisným číslom 260 postavenej na pozemku parc. č. C KN 2000/3 o výmere 266 m², obec Ždiar, okres Poprad, zapísaných na liste vlastníctva č. 1 , vedených Správou katastra Poprad.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi za odplatu do užívania nebytové priestory múzea a reštaurácie / komplexne celá budova/ špecifikovanej v bode 1. tohto článku o celkovej podlahovej ploche múzejná miestnosť 67,50 m² a reštauračná časť 76 m², kancelária 12,5 m², výrobné priestory 99,8 m², ostatné priestory 84,1 m².
3. Nájomca je oprávnený nebytové priestory uvedené v bode 2. tejto zmluvy užívať len na zabezpečenie reštauračnej činnosti a múzejnej činnosti, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
4. Predchádzajúci súhlas na prenájom nebytových priestorov udelilo obecné zastupiteľstvo Obce Ždiar uznesením č. 15 zo dňa 18.09.2012.
5. Nebytové priestory sa prenájmajú s vnútorným vybavením :
 - múzeum / príloha č. 1 /
 - reštaurácia / príloha č. 2 /

Článok II.

Doba trvania nájmu a jeho skončenie a pracovná doba

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 1.11.2012 do 31.12.2022
2. Nájom zaniká :
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán
 - b) výpoveďou pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dojednaný
 - c) odstúpením,
 - d) zánikom predmetu nájmu,
 - e) zánikom právnickej osoby, ak nemá právneho nástupcu,
 - f) ak prenajíateľ nevyhnutne potrebuje nehnuteľnosť na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti alebo v súvislosti s ním,
3. Prenajíateľ je oprávnený vypovedať zmluvu len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 1 až 3 zák. č. 116/1990 Zb.. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
4. V prípade zmeny vlastníka predmetu nájmu, možno zmluvu vypovedať v lehote 30 dní odo dňa účinnosti prevodu vlastníckeho práva.
5. Zmluvné strany sú oprávnené odstúpiť od zmluvy v prípade, ak zmluvná strana podstatným spôsobom poruší zmluvnú povinnosť, ktorá sa pre účely tejto zmluvy považuje za podstatné porušenie čl. II. ods. 6. Odstúpenie musí byť písomné a doručené druhej zmluvnej strane. Zmluva zaniká doručením písomného odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane.
6. Podstatným porušením tejto zmluvy sa považuje porušenie čl. I. ods. 3., čl. III. ods. 4., čl. IV. ods. 8., čl. V. ods. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 20, 22, 23, 24, 25, 27, 28
7. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu prenajíateľovi v stave s vykonanými stavebnými a terénnymi úpravami, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to najneskôr do 30 dní odo dňa ukončenia nájmu.
8. Ak bude nájomca v omeškaní s vypratáním prenajatých priestorov, zaplatí prenajíateľovi zmluvnú pokutu 200 EUR za každý omeškaný deň. Právo prenajíateľa na úhrady za užívanie priestorov až do ich uvoľnenia tým nie je dotknuté.

Článok III.

Nájomné a platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov

1. Zmluvné strany sa dohodli na ročnom nájomnom za prenajaté nebytové priestory vo výške: 8 000 EUR
2. Nájomné sa každoročne upraví jednostranným oznámením prenajíateľa, ktoré bude doručené nájomcovi v lehote do 30 dní po tom ako bude zverejnená výška inflácie oficiálnym oznámením zo strany štatistického úradu.
3. Za deň úhrady nájomného sa považuje deň pripísanie finančných prostriedkov na účet prenajíateľa.
4. Nájomné bude hradené nájomcom v kvartálnych splátkach vo výške 2 000 EUR (slovom dvetisíc eur) bezhotovostným prevodom na účet prenajíateľa do 10 dňa nasledujúceho mesiaca.
5. Za meškanie s úhradou nájomného zaplatí nájomca prenajíateľovi úrok z omeškania v dohodnutej výške 0,3 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
6. Ak sa počas platnosti nájomnej zmluvy zmenia východiskové podklady pre určenie nájomného / zmeny vstupov u prenajíateľa / má prenajíateľ právo požadovať

a nájomca povinnosť pristúpiť na zodpovedajúcu úpravu tejto zmluvy s účinnosťou odo dňa, kedy takéto zmeny nastali.

7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca si na vlastné náklady zabezpečí vykurovanie prenajatých priestorov, uhrádza na vlastné náklady poplatky za dodávku elektrickej energie, vodné stočné, plyn, odvoz komunálneho odpadu, odpratávanie snehu z parkoviska a chodníkov okolo budovy, kosenie buriny, ako aj ostatné služby súvisiace s užívaním predmetu nájmu.
8. Nájomca je povinný uhradiť pokutu, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Prenajímateľ vystaví faktúru vždy k poslednému dňu mesiaca, za ktorý sa pokuta platí. Faktúra je splatná do 15 dní odo dňa jej vystavenia. V prípade neuhradenia faktúry v lehote splatnosti a omeškania nájomcu s úhradou nájomného viac ako 30 dní, je prenajímateľ oprávnený účtovať úroky z omeškania vo výške 0,05 % z celkovej výšky nájomného a to za každý deň omeškania. Omeškanie s úhradou nájomného nepretržite, po dobu dlhšiu ako dva kalendárne mesiace sa považuje za podstatné porušenie zmluvných povinností.
9. Započítanie vzájomných pohľadávok a záväzkov nie je dohodou zmluvných strán vylúčené.
10. Prenajímateľ sa nezbavuje práva na uplatnenie práv zo zodpovednosti nájomcu za škody, ktoré tento spôsobí prenajímateľovi nesplnením povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy, v súlade s Obchodným zákonníkom.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že odstúpenie od zmluvy sa nedotýka nároku na zaplatenie zmluvnej pokuty.

Článok IV.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie, bude vyhotovený o tom preberací protokol.
2. Prenajímateľ zabezpečí počas platnosti nájmu nájomcovi ničím neobmedzené užívanie predmetu nájmu.
3. Prenajímateľ prenecháva nebytové priestory nájomcovi a vnútorný inventár za účelom ich využívania na účely prevádzkovania múzea a reštaurácie.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonávať generálne opravy a revízne správy predmetu nájmu (napr. hlavne rozvody vody, kanalizácie, plynu, elektroinštalácie, fasády a pod.).
5. Prenajímateľ je oprávnený poverenými osobami kedykoľvek vykonávať kontrolu, či nájomca využíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami zmluvy a ďalšími právnymi a všeobecne záväznými predpismi, avšak za prítomnosti nájomcu.
6. Prenajímateľ pri získaní exponátu do múzea na návrh nájomcu uzavrie príslušnú zmluvu s darcom, prenajímateľom resp. predajcom.
7. Prenajímateľ písomnou formou – dodatkom k preberaciemu protokolu odovzdá nájomcovi získané exponáty do prenájmu a udržiavania.
8. Prenajímateľ je povinný poistiť predmet nájmu v celom rozsahu, a to počas platnosti tejto zmluvy. Porušenie povinnosti podľa predchádzajúcej vety sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy.
9. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla nájomcovi na vlastnom hnutel'nom majetku vnesenom do prenajatého nebytového priestoru.

10. Prenajímateľ upozorňuje nájomcu, že v budove je zakázané narábať s otvoreným ohňom, čiže aj fajčiť.

Článok V. Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený s technickým stavom prenajímaných nehnuteľností a príslušenstva a že predmet zmluvy môže slúžiť dohodnutému účelu nájmu.
2. Nájomca začal užívať predmet nájmu dňom odovzdania a prevzatia predmetu zmluvy obidvoma stranami, o odovzdaní ktorého bol vypracovaný protokol, ktorý tvorí prílohu č.3 tejto zmluvy.
3. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu podľa čl. I ods. 2 v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a chrániť ho pred poškodením a zničením.
4. Nájomca sa zaväzuje mať celoročnú pracovnú dobu.
5. Nájomca je povinný zachovať stavebnú časť múzea v pôvodnom stave .
6. Nájomca plne zodpovedá za odborné udržiavanie exponátov múzea, za ich poškodenie a zmiznutie.
7. Nájomca za účelom rozširovania počtu exponátov v múzeu a na vonkajšej ploche bude v mene prenajímateľa vyvíjať úsilie pre zhromažďovanie, prijímanie, prenajímanie exponátov, ktoré vystihujú históriu obce Ždiar.
8. Nájomca presne oddelí exponáty na používanie pre návštevníkov múzea a vyhotoví písomný záznam o ich počte a druhu a spôsobe používania.
9. Nájomca môže mať v priestoroch svojej exponáty len so súhlasom prenajímateľa, o čom musí byť vyhotovený presný zoznam exponátov.
10. Nájomca je povinný umiestňovať a propagovať v múzeu len exponáty z histórie a súčasnosti obce Ždiar.
11. Nájomca je povinný mať pred umiestnením získaných exponátov od darcov do múzea súhlas prenajímateľa.
12. Nájomca predloží prenajímateľovi pred zahájením prevádzky v písomnej forme obsah sprievodného slova o exponátoch a histórii obce.
13. Nájomca je povinný na konci roka po písomnom oznámení o priebehu inventarizácie bez odkladu sa podieľať na vykonaní inventarizácie a umožniť vykonanie inventarizácie.
14. Nájomca sa zaväzuje vykonávať priebežne bežnú údržbu a opravy na predmete nájmu. Bežné údržby jednotlivých častí prenajatých priestorov, zariadenia po dobu trvania nájmu do výšky 100 EUR znáša nájomca na vlastné náklady.
15. Nájomca je povinný vykonávať pravidelné kosenie, hrabanie, udržiavanie trávnej plochy, oplotená, zimnú údržbu t. j. odpratávanie snehu a posypávanie chodníka , prístupovej cesty a parkoviska na parcelách č. 2000/1,2000/3,1998/2 a 2000/6.
16. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu ďalej prenajímať inej osobe bez súhlasu prenajímateľa.
17. Poistenie majetku vneseného nájomcom do prenajatých priestorov si podľa vlastného uváženia zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
18. Nájomca zodpovedá za prípadné škody vzniknuté pri nesprávnom užívaní predmetu nájmu a za škody spôsobené neplnením si zmluvných povinností.
To sa tiež vzťahuje na všetky škody spôsobené tretími stranami alebo inými dôvodmi, ako neodbornou manipuláciou, krádežou, vandalizmom a terorizmom. Ak škoda môže

- byť opravená a náklady na opravu nie sú vyššie ako hodnota náhrady majetku, potom nájomca zaplatí náklady na opravu. Vo všetkých iných prípadoch nájomcovi bude účtovaná hodnota náhrady v plnej výške v nákupnej cene. Prenajímateľ si ponecháva právo stanovenia celkovej náhrady individuálne, pri konkrétnom posúdení poškodeného predmetu.
19. Nájomca zodpovedá v plnej výške za bezpečnosť návštevníkov a všetkých osôb, ktoré sa nachádzajú v priestoroch predmetu nájmu a za všetky škody, ktoré na exponátoch vzniknú od ich prevzatia po ich vrátenie, pričom :
 - neodstrániteľné škody nahradí plnohodnotným exponátom alebo finančnou náhradou zodpovedajúcou miere znefunkčnenia exponátu, ktorej výšku odsúhlasí prenajímateľ. Stratené a ukradnuté exponáty uhradí v hodnote, ktoré zodpovedajú historicko - trhovej hodnote v čase straty
 - odcudzenie a stratu exponátu oznámi bez zbytočného odkladu príslušnému Policajnému zboru a bude nápomocný pri vymáhaní škody.
 20. Nájomca zodpovedá za celkovú organizáciu a zabezpečenie BOZP, požiarnej ochrany, elektrickej bezpečnosti používaných spotrebičov, dodržiavanie hygienických noriem, nakladanie s odpadmi, dodržiavaním VZN Obce Ždiar a iných nariadení obce.
 21. Nájomca je povinný pri užívaní nebytových priestorov dbať na to, aby prenajímateľovi nevznikla škoda. V prípade zavineného spôsobenia škody na nebytových priestoroch, alebo ich súčiastiach a príslušenstve nad rámec bežného opotrebenia je nájomca povinný nahradiť prenajímateľovi škodu v plnom rozsahu.
 22. Nájomca je povinný oznámiť písomne prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu väčších opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ (napr. hlavne rozvody vody, kanalizácie, plynu, elektroinštalácie, fasády, okien a pod.), inak zodpovedá za vzniknuté škody. Nepovolené opravy prenajímateľom, nemôžu byť predmetom zaplatenia zo strany prenajímateľa.
 23. Nájomca nemôže vykonať bez súhlasu prenajímateľa žiadne stavebné ani iné úpravy, na predmete nájmu ani na príľahlých pozemkoch a nemôže zapožičať exponáty múzea tretej osobe, okrem bežnej činnosti múzea. Každá zmena a zapožičanie musí byť odsúhlasená prenajímateľom a musí byť vyhotovený o tom písomný záznam z udelenia súhlasu. Za každú nepovolenú zmenu nad rámec dohodnutých podmienok nájmu, nájomca zaplatí pokutu 3 000 EUR a nepovolenú zmenu musí dať do pôvodného stavu.
 24. Nájomca na vlastné náklady vybuduje vonkajšiu expozitúru podľa návrhu prenajímateľa so začiatkom – jar 2013.
 25. Nájomca po dohode s prenajímateľom začne s výmenou okien a kúrenia do troch rokov od začiatku nájmu v zmysle čl. III. ods. 8.
 26. Nájomca je povinný na požiadanie prenajímateľa prednostne a bezodplatne zabezpečiť priestory múzea pre činnosť obce a ZŠ s MŠ.
 27. Nájomca je povinný sa zdržať akéhokoľvek konania, ktorým by rušil iné osoby.
 28. Nájomca nesmie vykonávať žiadne zásahy do elektrickej inštalácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
 29. Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonať potrebné opatrenia k tomu, aby v súvislosti s jeho činnosťou nedošlo ku škodám na jeho majetku, na majetku prenajímateľa ani na majetku a zdraví tretích osôb.

**Článok VI.
Záverečné ustanovenia**

1. Vzťahy medzi účastníkmi tejto zmluvy, ktoré nie sú výslovne upravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/90 Zb. v znení neskorších predpisov a podľa Občianskeho zákonníka v platnom znení.
2. Zmeny a doplnenia tejto zmluvy sa môžu uskutočniť len po vzájomnej dohode obidvoch zmluvných strán, písomnou formou a musia byť podpísané obidvoma zmluvnými stranami.
3. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 31.12.2022. Zmluva nadobudne platnosť podpísaním zmluvy oboma zmluvnými stranami s účinnosťou po zverejnení na obecnej webovej stránke.
4. Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, 1 vyhotovenie pre prenajímateľa a 1 vyhotovenie pre nájomcu.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, že bola uzatvorená po vzájomnom prejednaní podľa ich pravej a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, ďalej vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvárajú v dobrej vôli a vylučujú úmysel poškodiť akékoľvek práva tretích osôb.

V Ždiari dňa: 1.11.2012

Prenajímateľ:

Signet
Ing. Pavol Bekeš

starosta obce

Nájomca:

signt
Ľubomír Nemešany

nájomca