ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

(ďalej len „zmluva“) č. 070/2011/PMZA

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

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:	**Považské múzeum v Žiline**
Sídlo:	Topoľová 1, 010 03 Žilina
Štat. orgán:	PhDr. Boris Schubert, riaditeľ
IČO:	36145173
Bankové spojenie:	
Zriaďovateľ a vlastník majetku:	Žilinsky samosprávny kraj, Ul. Komenského 48, 011 09 Žilina
(ďalej len *„prenajímateľ“*)	

a

Nájomca:	**TALUX, s. r. o.**
Sídlo:	Hálkova 2968/22, 010 01 Žilina
Štat. orgán/zastúp.:	Katarína Tabačková, konateľ
IČO:	36441821
DIČ:	2022168962
Bankové spojenie:	
Zapísaný v registri:	Obchodny register Obvodného súdu Zilina, oddiel: Sro, vložka č. 17380/L

(ďalej len *„nájomca“)*

Článok I.
Úvodné ustanovenia

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom nehnuteľnosti – stavby bez súpisného čísla – Depozitára, postavenej na pozemku parcele KN-C č. 1348/3, nachádzajúcej sa v k. ú. Strečno, zapísanej na liste vlastníctva č. 1107, ktorý je vedený Katastrálnym úradom Žilina, Správou katastra Žilina.
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) prenechať do nájmu.
3. Uzatvoreniu tejto zmluvy predchádzalo výberové konanie formou priameho nájmu na základe zverejneného zámeru majetok prenajať. Zámer priameho nájmu prenajímateľ evidoval pod číslom 1 – PMZA/2011, ktorý bol zverejnený v dobe od 18.07.2011 do 01.08.2011.

Článok II.
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytový priestor nachádzajúci sa v nehnuteľnosti uvedenej v písm. a) odseku 1 čl. I. tejto zmluvy a to:
   a) vnútorné priestory pre reštauráciu o výmere 120 m^2,
   b) vonkajšie priestory – terasa o výmere 175 m^2,
   c) sociálne zariadenie pre personál o výmere 21,70 m^2.

Celková výmera prenajatého nebytového priestoru je 316,70 m^2 (ďalej len „predmet nájmu“ alebo „nebytový priestor“).

2. Predmet nájmu je vyznačený v situačnom pláne, ktorý je neoddeliteľnou prílohou č. 1 tejto zmluvy.

Článok III.
Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať len na účel: služby rýchleho občerstvenia (činnosť vyplývajúcu z jeho oprávnenia na výkon podnikateľskej činnosti – poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu, podľa výpisu z obchodného registra, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu č. 2 tejto zmluvy.

Článok IV.
Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od **02.08.2011** do **31.07.2012**.

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 8,00 €/ m^2 , t. j. 2 533,60 €** (slovom: dvetisícpäťstotridsaťtri EUR šesťdesiat/100), čo predstavuje **211,14 €** mesačné nájomné.
2. Vo výške nájomného nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájmom.
3. Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi mesačné nájomné a úhradu za služby spojené s nájmom vo výške podľa čl. VI. a čl. VII. tejto zmluvy a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, vždy do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca odo dňa vystavenia faktúry na účet prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy.
4. V prípade, že nájomný nesplní povinnosť uvedenú v odseku 3 tohto článku riadne a včas je povinný uhradiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške podľa platných právnych predpisov.
5. 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 záväzné pre nájomcu od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení písomného oznámenia nájomcovi zo strany prenajímateľa. Takto jednorázovo zvýšiť nájomné môže prenajímateľ najskôr od 01.01.2012.

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

1. Nájomca je povinný prispievať mesačne od 01.04. do 31.10. v pomernej časti prenajímateľovi na náklady spojené s údržbou čističky odpadových vôd a vodného zdroja vo výške **30,00 €**.
2. Platbu za el. energiu sa zaväzuje hradiť nájomca na základe odpočtu el. energie. Počiatočný stav a číslo elektromeru bude zapísaný v protokole o stave predmetu nájmu. Odpočet el. energie bude uskutočnený v dvoch termínoch a to k 31.12.2011 a k termínu skončenia nájmu podľa čl. X. tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje uhradiť náklady za spotrebovanú el. energiu bezhotovostne – prevodom na účet prenajímateľa na základe faktúry vystavenej prenajímateľom so splatnosťou 14 dní od jej vyhotovenia podľa aktuálnych sadzieb SSE, a.s.
3. Nájomca si zabezpečí kontajner + odvoz a likvidáciu odpadu na svoje náklady.

Článok VIII.
Sankcie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou mesačného nájomného alebo s úhradou 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 I. odsek 1 v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel,

b) povinnosť zabezpečiť udržiavanie podstaty budovy, v ktorej sa nachádza predmet nájmu

c) povinnosť riadne a včas poskytovať nájomcovi služby spojené s nájmom, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve,

d) právo vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny týkajúce sa predmetu nájmu počas trvania tejto nájomnej zmluvy v čase po dohode s nájomcom; v prípade, že čas nebude dohodnutý, v čase určenom prenajímateľom; nájomca je uzrozumený s tým, že v mieste, kde sa predmet nájmu nachádza budú prebiehať stavebné práce za účelom vybudovania stredovekej dediny Paseka, na základe ktorých môže dôjsť k obmedzeniu alebo skončeniu nájmu,

e) 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 na do predmetu nájmu.

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 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 bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi 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 ktorejkoľvek z týchto povinností vznikla,

g) povinnosť vykonávať na svoje náklady maľovanie prenajatých priestorov a zabezpečovať všetky ekologické činnosti v oblasti odpadového hospodárstva,

h) povinnosť zaplatiť prenajímateľovi náklady na deratizáciu alebo dezinfekciu predmetu nájmu,

i) 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 vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a vyhl. Č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v ich platnom znení,

j) 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,

k) povinnosť sprístupniť predmet nájmu prenajímateľovi a byť prítomný v čase sprístupnenia pri výkone práva prenajímateľa,

l) 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.),

m) nájomca berie na vedomie zákaz reklamy a označovania firmy v areáli hradu Strečno iným spôsobom ako sa dohodne s prenajímateľom, to sa vzťahuje aj na reklamné plochy,

n) nájomca si môže na vlastné náklady zriadiť zabezpečovacie zariadenie na predmete nájmu po dohode s prenajímateľom,

o) nájomca je oprávnený vstupovať do objektu (predmetu nájmu) aj cez soboty, nedele a sviatky,

p) nájomca je povinný zabezpečiť pre prevádzkovaní predmetu nájmu úroveň zariadenia tak, aby nedochádzalo k narušovaniu charakteru celého areálu kultúrnej pamiatky – hradu Strečno, k jej poškodzovaniu prenajímaných priestorov a k rušeniu návštevníkov hradu.

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.

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.

7. Prenajímateľ oboznamuje nájomcu s tým, že predmet nájmu sa nachádza v areáli hradu Strečno, ktorý je národnou kultúrnou pamiatkou, a preto nájomca je povinný dodržiavať režim ochrany tejto kultúrnej pamiatky podľa zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.

Článok X.
Skončenie nájmu

1. Nájom 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 platnom znení.

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. Výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
6. 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 len formou písomných dodatkov k zmluve, s výnimkou prípadu podľa čl. VI odsek 3.
2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení, Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
3. Zmluva bola vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých obdrží po jednom vyhotovení nájomca a prenajímateľ.
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:
   - príloha č. 1 – situačný plán s vyznačením predmetu nájmu,
   - príloha č. 2 – kópia výpisu z obchodného registra nájomcu.

V Žiline dňa 01.08.2011

Nájomca:

.....
Katarína Tabačková,
konateľka

Prenajímateľ:

.....
PhDr. Boris Schubert,
riaditeľ