

## Nájomná zmluva č. /2019

uzatvorená v zmysle

§ 9a ods. 9 zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov,  
§ 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a  
čl. 20 a nasl. Zásad hospodárenia s majetkom Trenčianskeho samosprávneho kraja z júla 2014 v znení dodatku č. 3

medzi zmluvnými stranami:

### Prenajíateľ:

#### **Trenčianske múzeum v Trenčíne**

Sídlo: Mierové námestie 46, 912 50 Trenčín  
Zastúpený: Mgr. Peter Martinisko, riaditeľ  
Zodpovedný zamestnanec: Mgr. Veronika Gajdošíková, asistentka riaditeľa  
Kontakt: tel.: 032 / 743 44 31, e-mail: veronika.gajdosikova@muzeumtn.sk  
IČO: 34059199  
Bakové spojenie: Štátna pokladnica  
IBAN: SK0281800000007000510803

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

### Nájomca:

**XXX**

Sídlo: XXX  
Zastúpený: XXX  
Kontakt: tel.: XXX, e-mail: XXX  
IČO: XXX  
DIČ: XXX  
Bankové spojenie: XXX  
IBAN: XXX

(ďalej len „nájomca“)

(prenajíateľ a nájomca spoločne ďalej ako „zmluvné strany“).

## Čl. I Úvodné ustanovenia

1) Prenajíateľ je v zmysle zriaďovacej listiny č. TSK/2007/03318-3 zo dňa 28. júna 2007 správcom areálu Trenčianskeho hradu v Trenčíne, kat. úz. Trenčín, parc. č. 1186/1,2,4-46.

2) Trenčiansky hrad je vo vlastníctve Trenčianskeho samosprávneho kraja (list vlastníctva č. 1466).

3) Trenčiansky hrad je evidovaný v Ústrednom zozname pamiatkového fondu, vedenom Pamiatkovým úradom Slovenskej republiky pod č. 1345 ako národná kultúrna pamiatka. Nájomca je oboznámený s týmto právnym statusom.

4) Nájomca je obchodnou spoločnosťou, predmetom činnosti ktorej je poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu. Nájomca vyhlasuje, že je držiteľom všetkých potrebných oprávnení, umožňujúcich riadne vykonávanie jeho činnosti.

## Čl. II Predmet nájmu

Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi do užívania 4 nebytové priestory (kaviareň / suveníry, sklad, kuchynka a WC) v objekte „administratívna budova“ na Trenčianskom hrade, súp. č. 81, situovanom na pozemku parc. č. 1186/38 v meste Trenčín, kat. úz. Trenčín a priestor, situovaný na pozemku parc. č. 1186/1 v meste Trenčín, kat. úz. Trenčín (ďalej len „predmet nájmu“). Spoločná rozloha predmetu nájmu je 84,77 m<sup>2</sup>. Predmet nájmu je vyznačený na pôdoryse, ktorý tvorí prílohu č. 1 k tejto zmluve.

## Čl. III Doba nájmu

Táto zmluva sa uzatvára na **dobu určitú v trvaní 5 rokov** odo dňa nadobudnutia jej účinnosti.

## Čl. IV Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu výlučne na prevádzku **kaviarne**.

## Čl. V Nájomné a platobné podmienky

1) Zmluvné strany sa dohodli na mesačnom nájomnom vo výške **XXX € / 1 m<sup>2</sup>**, čo spolu predstavuje **XXX €** (slovom: **XXX eur**) **mesačne**. V nájomnom nie sú zahrnuté náklady na energie (elektrina a voda), za ktoré bude nájomca uhrádzať zálohovú platbu 100 € (slovom: **jednosta eur**) mesačne.

2) Ročné vyúčtovanie energií bude nájomcovi predložené do 31.3. roku nasledujúceho po roku, na ktorý sa vyúčtovanie vzťahuje, a to na základe odpisu, realizovaného ku dňu 31.12. tohto roku. Náklady za teplo budú nájomcovi faktúrované v alikvótnej výške v pomere plochy, využívanej nájomcom vo vzťahu k celkovej ploche objektu administratívnej budovy. Preplatok na energiách a teple bude nájomcovi uhradený do 30 dní na jeho zmluvný účet, nedoplatok na energiách a teple sa nájomca zaväzuje uhradiť na základe faktúry, vystavenej prenajímateľom.

3) Prenajímateľ nie je platcom DPH. Nájomca **je / nie je** platcom DPH.

4) Nájomca sa zaväzuje zaplatiť úhradu vo výške podľa ods. 1 na základe faktúry, vystavenej prenajímateľom, splatnosť ktorej bude 15 dní.

5) Úhrada sa považuje za uhradenú momentom jej pripísania na účet prenajímateľa.

## **Čl. VI**

### **Podmienky prevádzky kaviarne**

1) Nájomca je povinný zabezpečiť režim prevádzky kaviarne v predmete nájmu tak, aby boli splnené nasledovné podmienky:

a) riešenie exteriérovej terasy a reklamné a propagačné zariadenia a tabule musia byť schválené Krajským pamiatkovým úradom Trenčín a prenajímateľom,

b) interiérové riešenie je v kompetencii nájomcu, prípadné modifikácie priestorov musia mať zvrtný charakter tak, aby pri skončení zmluvy bol predmet nájmu odovzdaný v stave, v akom bol pri jeho preberaní, s prihliadnutím na primerané opotrebenie,

c) zásobovanie kaviarne motorovými vozidlami musí byť realizované výhradne mimo otváracích hodín Trenčianskeho hradu, t.j. tak, aby sa počas otváracích hodín Trenčianskeho hradu nenachádzali v areáli Trenčianskeho hradu žiadne zásobovacie ani iné motorové vozidlá ani iné zariadenia, ktoré by bránili návštevníkom v prístupe na hrad alebo iným spôsobom znižovali návštevnícky komfort,

d) počas otváracích hodín Trenčianskeho hradu nie je nájomca oprávnený parkovať svoje motorové vozidlo v areáli Trenčianskeho hradu,

e) vstup do areálu Trenčianskeho hradu bude nájomcovi umožnený na základe čipovej karty, vy danej prenajímateľom a kľúčov od brány. Vyhotovenie kópie čipovej karty alebo kľúčov alebo ich zneužitie na umožnenie vstupu tretím osobám je dôvodom na ich odňatie a bezodkladné ukončenie zmluvy,

f) prevádzkové hodiny kaviarne nesmú začať skôr ani skončiť neskôr ako otváracie hodiny Trenčianskeho hradu. Vo výnimočných prípadoch je nájomca oprávnený predĺžiť otváracie hodiny kaviarne, a to iba na základe písomného súhlasu prenajímateľa,

g) nájomca zabezpečí odvoz odpadov, vzniknutých v súvislosti s prevádzkou kaviarne na vlastnú zodpovednosť tak, aby tento nebol realizovaný na úkor prenajímateľa,

h) nájomca je povinný zabezpečovať v predmete nájmu poriadok, vrátane priebežného upratovania použitých obalov,

i) nájomca je povinný strpieť v areáli Trenčianskeho hradu aj iných poskytovateľov služieb rovnakého alebo podobného charakteru,

j) Trenčiansky hrad bude pre verejnosť uzavretý v dňoch 24.12. – 26.12. a 1.1. V ostatných prípadoch, ak bude Trenčiansky hrad na základe rozhodnutia prenajímateľa uzavretý, nemá nájomca nárok na kompenzáciu alikvótnej časti nájomného,

k) v prípade záujmu nájomcu o využitie predmetu nájmu na iný účel ako prevádzka kaviarne (napr. organizácia kultúrneho podujatia) je nájomca povinný uzavrieť s prenajímateľom osobitnú zmluvu,

l) za svoje alebo cudzie veci, umiestnené alebo dočasne uložené v predmete zmluvy zodpovedá nájomca,

m) zákazníkmi kaviarne môžu byť iba návštevníci Trenčianskeho hradu, t.j. fyzické osoby, ktoré disponujú vstupenkou do areálu Trenčianskeho hradu. Nájomca nie je oprávnený umožniť vstup do areálu Trenčianskeho hradu tretím osobám bez úhrady vstupného.

## **Čl. VII**

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

1) Prenajímateľ má právo:

a) na náhradu škody na veciach, ktoré nájomca poškodil alebo zničil svojím konaním,

b) na náhradu zvýšených nákladov, spôsobených konaním nájomcu nad rámec tejto zmluvy.

- 2) Prenajímateľ je povinný:
- a) umožniť nájomcovi bezplatný vstup do areálu Trenčianskeho hradu;
  - b) umožniť nájomcovi vjazd osobného automobilu vo vlastníctve nájomcu do areálu Trenčianskeho hradu; automobil musí opustiť areál hradu pred začatím otváracích hodín.
- 4) Nájomca je okrem povinností, upravených v čl. VI povinný:
- a) vykonávať svoje aktivity tak, aby neboli ohrozené alebo poškodené pamiatkové hodnoty predmetu nájmu, ako aj celého areálu Trenčianskeho hradu,
  - b) využívať predmet nájmu výlučne na účel, uvedený v čl. IV,
  - c) zabezpečiť bezpečnosť osôb, využívajúcich v jeho mene predmet nájmu,
  - d) dodržiavať bezpečnostné predpisy a predpisy v oblasti ochrany pred požiarmi,
  - e) riadne a včas nahradiť akékoľvek zvýšené náklady, spôsobené svojím konaním, ako aj škodu, ktorá prenajímateľovi vznikla v súvislosti s jeho konaním,
  - f) vykonávať svoje komerčné aktivity v areáli Trenčianskeho hradu výhradne na prenajímateľom určenom mieste, ktorým je priestor definovaný v čl. II,
  - h) po skončení zmluvy bezodkladne vypratať predmet nájmu a priestory uviesť do pôvodného stavu,
  - i) riadne a včas uhrádzať faktúry, vydávané prenajímateľom.
- 5) Nájomca nesmie:
- a) vykonávať svoje komerčné aktivity na inom ako prenajímateľom určenom mieste,
  - b) bez výslovného súhlasu prenajímateľa postúpiť predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.
- 6) Nájomca zodpovedá za následky porušenia zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov svojím konaním.

## **Čl. VIII**

### **Sankcie**

- 1) V prípade porušenia povinností nájomcu, určených v čl. VI a čl. VII ods. 4 a 5 sa nájomca zaväzuje prenajímateľovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške **200 €** (slovom: dvesto eur) za každé porušenie povinnosti, a to do 10 dní od doručenia písomnej výzvy, ak nie je v tejto zmluve určené inak.
- 2) Opakované porušenie povinností nájomcu, určených v čl. VI a čl. VII ods. 4 a 5 môže byť dôvodom na podanie výpovede zo strany prenajímateľa.

## **Čl. IX**

### **Zánik zmluvy**

- 1) Táto zmluva zaniká:
- a) skončením doby, na ktorú bola dojednaná,
  - b) výpoveďou,
  - c) vzájomnou dohodou,
  - d) smrťou alebo zánikom jednej zo zmluvných strán.
- 2) Výpoveď a vzájomná dohoda musia mať písomnú formu, inak sú neplatné. Zmluvu možno vypovedať na základe dôvodov, upravených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, prenajímateľ môže zmluvu vypovedať aj na základe čl. VIII ods. 2 tejto zmluvy. Výpovedná doba je dvojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, kedy bola výpoveď doručená druhej strane.

**Čl. X**  
**Záverečné ustanovenia**

1) Túto zmluvu je možné zmeniť len písomnými dodatkami, podpísanými oboma zmluvnými stranami.

2) Práva a povinnosti zmluvných strán, neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov a zákona o majetku vyšších územných celkov.

3) Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

4) Táto zmluva je vyhotovená v štyroch paré. Tri paré sú určené pre prenajímateľa a jedno paré je určené pre nájomcu.

5) Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak svojho slobodného a vážneho súhlasu s obsahom zmluvy ju podpísali.

V Trenčíne, dňa

---

prenajímateľ

Mgr. Peter Martinisko  
riaditeľ

---

nájomca