

Zmluva č. 1/2018
o nájme nebytových priestorov

Prenajímateľ: Mesto Rajec
Námestie SNP 2/2, 015 22 Rajec
IČO: 321 575
bankové spojenie: VÚB, a.s., expozitúra Rajec
číslo účtu: 2096063653/0200
zastúpené: Ing. Jánom Rybárikom, primátorom mesta

Nájomca: MAS Rajecká dolina
Fučíkova 339, 015 01 Rajec
V zastúpení: Ing. Pavla Tandaru, štatutárneho zástupcu
IČO: 42392071 DIČ: 2120006196

I.
Úvodné ustanovenie

1. Mesto Rajec je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Rajec, zapísanej v katastri nehnuteľností na Katastrálnom úrade v Žiline, Správe katastra Žilina na liste vlastníctva č. 1500 ako dom súpisné číslo 2, postavený na KN parcele číslo 84 – zastavané plochy, v ktorom sa nachádzajú nebytové priestory.
2. Nájomca je užívateľom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v dome súpisné číslo 2 na Námestí SNP v Rajci, na II.poschodí.
3. Popis nebytových priestorov a spoločných priestorov:

počet	druh a popis	poloha v budove	číslo kancelárie	celkom	vykurovaná
1	kancelária	II.poschodie	206	16,6	16,6
1	kancelária	II.poschodie	207	16,6	16,6
1	kancelária	II.poschodie	208	15,36	15,36
spolu plocha kancelárií				48,56	48,56
soc.zariadenie		II.poschodie		3,4	3,4
spol.priest.		II.posch.		10,12	0
Spolu				62,08	51,96

II.
Predmet nájmu a účel nájmu

1. Prenajímateľ v súvislosti s prenechaním nebytových priestorov uvedených v bode I. ods. 3 tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do užívania aj spoločné priestory domu s.č. 2 nachádzajúce sa na II.poschodí a sociálne zariadenie nachádzajúce sa na II.poschodí.

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do užívania za účelom nájmu: Využitie priestorov pre potreby implementácie stratégie CLLD „Spolu vieme tvoriť, tešiť sa a žiť“
3. V súlade s ustanovením § ods. 2 Zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení, predchádzajúci súhlas Mesta Rajec s uzatvorením tejto zmluvy sa považuje za udelený podpísaním tejto zmluvy.

III.

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Zmluva sa uzatvára od 20. januára 2018 na dobu neurčitú.
2. Nájom možno ukončiť písomnou dohodou zmluvných strán, alebo výpoveďou v zákonom stanovených prípadoch (§ 9 zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení), pričom dohodnutá výpovedná doba sú tri mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek počas trvania platnosti tejto zmluvy od nej odstúpiť s okamžitou účinnosťou dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy nájomcovi v prípade, ak nájomca nezaplatí nájomné v lehote splatnosti uvedenej v tejto zmluve s tým, že v deň splatnosti musia byť finančné prostriedky zodpovedajúce výške splatného nájmu pripísané na účet prenajímateľa, alebo zaplatené prenajímateľovi v hotovosti oproti vydaniu písomného potvrdenia.

IV.

Cena nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájmu takto:
 - 1.1. nájomné za užívanie kancelárií je dohodnuté vo výške **22,00 € /m²** ročne, teda nájomné za kancelárie spolu o výmere 48,56 m² je vyčíslené sumou **1068,32 €** ročne.
 - 1.2. nájomné za užívanie spoločných priestorov domu č.s. 2 a sociálnych zariadení je dohodnuté vo výške **11,00 €/m²/ročne**, teda nájomné za tieto priestory, ktorých výmera je spolu 13,52 m², je vyčíslené sumou **148,72 €** ročne.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné, ktoré je vypočítané za celý predmet nájmu sumou **1217,04 € ročne**, v pravidelných štvrtročných splátkach vo výške **304,26 €**, splatných vždy do 15.dňa príslušného kalendárneho štvrtroka, a to na účet prenajímateľa.

V.

Poplatky za služby s nájmom spojené

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude platiť ročný preddavok za služby s nájmom spojené spolu vo výške **875,00 €**, ktorá čiastka pozostáva z nasledovne špecifikovaných zálohových platieb:

- dodávka tepla	590,00 € ročne
- vodné-stočné	60,00 € ročne
- vývoz PDO	30,00 € ročne
- elektrická energia	135,00 € ročne
2. Nájomca sa zaväzuje preddavok na úhradu služieb s nájmom spojených platiť prenajímateľovi v pravidelných štvrtročných splátkach vo výške **218,75 €**, splatných vždy do 15.dňa príslušného kalendárneho štvrtroka (spolu s nájomným za užívanie priestorov činí štvrtročná splátka **523,01 €**).

3. Prenajíateľ sa zaväzuje vykonať vyúčtovanie preddavkov za služby s nájmom spojené vždy najneskôr do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka a toto vyúčtovanie predložiť nájomcovi. V prípade, že nájomcovi vznikne preplatok na zaplatených zálohových platbách za služby s nájmom spojené, prenájíateľ sa zaväzuje tento nájomcovi vrátiť v lehote do 14 dní odo dňa vykonania vyúčtovania. V prípade, že nájomcovi vznikne z titulu vyúčtovania zálohových platieb za služby s nájmom spojené nedoplatok, zaväzuje sa tento zaplatiť prenájíateľovi v lehote do 14 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

VI.

Sankcie

1. V prípade omeškania nájomcu s platením nájmu alebo preddavok na služby s nájmom spojené, je prenájíateľ oprávnený vyúčtovať nájomcovi dohodnutú zmluvnú pokutu vo výške 0,5% z dlžnej sumy za každý deň omeškania s platením.
V prípade omeškania nájomcu s vypratáním a odovzdaním nebytových priestorov po ukončení nájmu sa nájomca zaväzuje platiť prenájíateľovi dohodnutú zmluvnú pokutu vo výške 67,00 € za každý aj začatý deň omeškania s vypratáním a odovzdaním predmetu nájmu prenájíateľovi.

VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

Prenajíateľ má právo a zaväzuje sa:

- prenechať nájomcovi do užívania nebytové priestory, ktoré sú predmetom tejto zmluvy, v stave spôsobilom k užívaniu podľa účelu nájmu
- poskytnúť nájomcovi na jeho požiadanie potrebnú konzultačnú a poradenskú súčinnosť pri realizácii bežných opráv a údržby predmetu nájmu, ktoré je nájomca povinný vykonať na základe tejto zmluvy, prípadne ktorých vykonanie sa stane nevyhnutným počas platnosti tejto zmluvy
- vykonávať kontrolu užívania predmetných nebytových priestorov, vykonávania údržby predmetu nájmu a dodržiavania bezpečnostných predpisov zo strany nájomcu
- žiadať od nájomcu k nahliadnutiu predloženie všetkých dokladov súvisiacich s predmetom nájmu a požadovať vysvetlenia týkajúce sa užívania predmetu nájmu
- vykonávať opravy a údržbu domu a nebytových priestorov, ktoré sa v ňom nachádzajú v takom stave, aby nájomcovi nevznikali žiadne škody. V prípade, že nájomcovi vznikne škoda v dôsledku neplnenia si povinností prenájíateľa týkajúcich sa údržby a opráv domu, prenájíateľ sa zaväzuje nájomcovi vzniknutú škodu v plnom rozsahu nahradiť.

Nájomca má právo a zaväzuje sa:

- na vlastné náklady zabezpečovať bežnú údržbu užívaných priestorov tak, aby na predmete nájmu nevznikla žiadna škoda, a aby nedošlo k znehodnoteniu predmetu nájmu
- užívať prenajaté priestory výlučne na dohodnutý účel tak, aby v dôsledku činnosti nájomcu nedošlo k žiadnym škodám a poškodeniu majetku prenájíateľa, a to ako z dôvodov na strane nájomcu, tak i so zreteľom na práva a povinnosti tretích osôb vo vzťahu k prevádzkovaniu činnosti nájomcom a vzťahmi s tým súvisiacimi
- bez zbytočného odkladu oznámiť, a dodatočne aj písomne nahlásiť prenájíateľovi potrebu nevyhnutných opráv predmetu nájmu
- vykonávať opatrenia na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj požiarnej ochrany v prenajatých priestoroch

- úpravy zamerané na zhodnotenie interiéru prenajatých priestorov vykonávať len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa a na vlastné náklady, bez nároku na ich náhradu v prípade zhodnotenia predmetu nájmu. V prípade zásahov do stavebno-technického riešenia, elektroinštalácie a vodoinštalácie nehnuteľností je nájomca povinný vyžiadať si k takýmto úpravám predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa, inak zodpovedá v plnom rozsahu za vzniknuté škody a tieto je povinný nahradiť do päť dní po vyčíslení škody prenajímateľovi
- vytvoriť podmienky bezpečnosti a zdravia zamestnancov a požiarnej ochrany v prenajatých priestoroch
- platiť prenajímateľovi nájomné riadne a včas, v termínoch splatnosti uvedených v zmluve
- po ukončení nájmu odovzdať prenechané priestory v stave zodpovedajúcom obvyklému užívaniu a opotrebeniu, bez nároku na náhradu nákladov súvisiacich so zhodnotením predmetu nájmu, pričom predmet nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať hygienicky vyčistený
- nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory do podnájmu tretím osobám bez súhlasu prenajímateľa
- hradiť v plnom rozsahu škody na predmete nájmu, ktoré vzniknú z príčinnej súvislosti s prevádzkovaním, príp. neprevádzkovaním jeho činnosti, alebo nečinnosťou pri povinnosti nahlásiť prenajímateľovi potreby opráv, ktoré sú povinní títo zabezpečiť
- v prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vypratať a odovzdať priestory tvoriace predmet nájmu najneskôr v deň dohodnutý v tejto zmluve ako deň ukončenia nájmu. V prípade omeškania nájomcu s vypratáním a odovzdaním predmetu nájmu prenajímateľovi, sa nájomca zaväzuje platiť zmluvnú pokutu v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve.

VIII. **Záverečné ustanovenia**

1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak, spravujú sa právne vzťahy medzi zmluvnými stranami podľa zák.č. 116/1990 Zb. v platnom znení, Občianskym zákonníkom a súvisiacimi predpismi.
2. Zmluva je vypracovaná v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží dve vyhotovenia.
3. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať len formou písomných dodatkov, pre platnosť ktorých sa vyžaduje vlastnoručný podpis všetkých účastníkov zmluvy.
4. Účastníci zmluvy vyhlasujú, že sa s jej obsahom oboznámili, že sú oprávnení takúto zmluvu uzatvoriť a pri plnom vedomí po oboznámení sa s jej obsahom zmluvu bez nátlaku vlastnoručne podpisujú.

Prenajímateľ:
Za Mesto Rajec

Nájomca:

.....
Ing. Ján Rybárik
primátor mesta

.....
Ing. Pavol Tandara
štatutárny zástupca MAS Rajecká dolina