

NÁVRH

Zmluva o nájme nebytového priestoru

uzavretá dolu uvedeného dňa, mesiaca a roku

Zmluvné strany :

prenajímateľ

Mesto Rajec so sídlom Námestie SNP 2/2, 015 22 Rajec

IČO 00 321 575

DIČ 2020637102

v mene Mesta Rajec koná Mgr. Peter Hanus, primátor mesta, zvolený do funkcie dňa 29.10.2022, podľa osvedčenia o zvolení za primátora mesta zo dňa 29.10.2022

Bankové spojenie: VÚB, a.s., pobočka Žilina

Číslo účtu v tvare IBAN: SK46 0200 0000 0000 2362 1432

(ďalej len ako „Prenajímateľ“ v príslušnom gramatickom tvare)

nájomca

fyzická osoba – nepodnikateľ uvedie: meno a priezvisko, bydlisko, dátum narodenia
osobný stav, tel. kontakt, e-mailový kontakt

alebo

fyzická osoba – podnikateľ uvedie: meno a priezvisko, obchodné meno
IČO, DIČ, IČ DPH
miesto podnikania, zápis v registri/komore
adresa trvalého bydliska, tel. kontakt, e-mailový kontakt

alebo

právnická osoba uvedie: obchodné meno, adresa sídla, IČO, DIČ, IČ DPH
miesto podnikania, zápis v registri, v mene koná/štatutárny
zástupca, spôsob konania štatutárneho zástupcu, meno
a priezvisko kontaktnej osoby, tel. kontakt, e-mailový kontakt

(ďalej len ako „Nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu len ako „zmluvné strany“)

uzatvárajú túto zmluvu o nájme (ďalej len „zmluva“) za nasledovného obsahu a podmienok

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1.1. Prenajímateľ je v celosti výlučným vlastníkom stavby „Radnica“ súp. č. 1, postavenej na pozemku CKN parcelné č. 1 o výmere 307 m², zastavaná plocha a nádvorie na ulici Nám. SNP 1/1 v katastrálnom území a obci Rajec. Predmetná stavba Radnice je zapísaná v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Žilina, katastrálnom odbore, na liste vlastníctva č. 1500 vedenom pre okres Žilina, obec Rajec a katastrálne územie Rajec, na ktorom je prenajímateľ evidovaný ako výlučný vlastník.

1.2. Prenajímateľ je ďalej výlučným vlastníkom nebytového priestoru o výmere 44 m², ktorý sa nachádza na prízemí, v západnej časti stavby Radnice súp. č. 1 v katastrálnom území a obci Rajec. V nebytovom priestore je zriadená prípojka vody, dvoj drez, prietokový ohrievač vody so zásobníkom, priestor má samostatné meranie spotreby el. energie. Je vybavený barovým pultom a výstavnými vitrínami.

Článok II. Predmet a účel nájmu, predmet zmluvy

2.1. Predmetom tejto zmluvy je úprava práv a povinností Zmluvných strán vyplývajúcich z nájomného vzťahu založeného touto zmluvou.

2.2. Prenajíateľ touto zmluvou prenecháva Nájomcovi do užívania predmet nájmu, **v celosti nebytový priestor o výmere 44 m², nachádzajúci sa na prízemí, v západnej časti stavby Radnice súp. č. 1, postavenej na Námestí SNP, na pozemku CKN parc. č. 1, v katastrálnom území a obci Rajec a je bližšie opísaný v článku I. ods. 1.2. tejto zmluvy, na základe výsledkov „Obchodnej verejnej súťaže“**,

2.3. Nájomca je oprávnený spolu s predmetom nájmu užívať spoločné priestory Nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, spoločne s ostatnými nájomcami Nehnuteľnosti, najmä vstup do budovy Radnice, vstupnú chodbu, spoločné chodby, sociálne zariadenie na 1.poschodí Nehnuteľnosti.

2.4. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom predmetu nájmu a zariadení v ňom umiestnených (v spoločných priestoroch), tento mu je dobre známy.

2.5. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do užívania na účel prevádzkovania Turisticko informačného centra, podávanie informácií pre turistov, predaj suvenírov a propagačných materiálov mesta Rajec, darčkových predmetov, balených nápojov, kávy, pochutín. prevádzkovanie činnosti nájomcu v zmysle platného živnostenského alebo iného oprávnenia na podnikanie alebo iného oprávnenia výkon činnosti.

2.6. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu tak, aby jeho činnosť neodporovala dobrým mravom a neznižovala vážnosť činnosti ostatných užívateľov priestorov nachádzajúcich sa v Nehnuteľnosti. Nájomca je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania predmetu nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajíateľa. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy a je dôvodom pre odstúpenie od zmluvy zo strany Prenajíateľa.

2.7. Zámer prenechania nebytového priestoru do nájmu na základe výsledkov Verejnej obchodnej súťaže schválilo Mestské zastupiteľstvo Mesta Rajec. Zmluva o nájme sa uzatvára z dôvodu splnenia kontraktnej povinnosti prijať návrh vybraný v obchodnej verejnej súťaži, na základe výsledkov „Obchodnej verejnej súťaže“, ktoré sú uvedené v Protokole o vyhodnotení obchodnej verejnej súťaže, podľa ustanovenia § 9a ods. 1/ písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Článok III. Nájomné, splatnosť nájomného a platobné podmienky

3.1. Zmluvné strany sa dohodli na nájmomnom za užívanie Predmetu nájmu vo výške € _____ /mesiac (slovom: _____ /mesiac), t. j. nájomné vo výške € _____ ročne (slovom: _____). Prenajíateľ nie je platcom DPH.

3.2. Splatnosť nájomného: Nájomca sa zaväzuje platiť prenajíateľovi nájomné na základe tejto zmluvy vždy za obdobie jedného štvrťroka vopred s tým, že nájomné je splatné 10 dní pred posledným dňom príslušného kalendárneho štvrťroka, ktorý predchádza štvrťroku, na ktorý sa nájomné platí vopred, prevodom na účet prenajíateľa vedený vo VÚB, a.s. Žilina, číslo účtu IBAN: SK46 0200 0000 0000 2362 1432, alebo v hotovosti do pokladne prenajíateľa.

3.2.1. Pomerná časť nájomného za obdobie príslušného štvrťroka, alebo jeho pomernej časti, počnúc dňom nasledujúcim po dni nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do konca príslušného kalendárneho štvrťroka v zmysle podmienok uvedených v ods. 3.2. tohto článku zmluvy, je splatná v lehote do 5 dní po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy, prevodom na účet prenajíateľa vedený vo VÚB, a.s.

Žilina, číslo účtu IBAN : SK46 0200 0000 0000 2362 1432, alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa.

3.3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s platením splatného nájomného je nájomca povinný platiť prenajímateľovi dohodnutú zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania s platením.

3.4. Počnúc kalendárnym rokom 2024, v každom roku trvania nájmu, vzniká Prenajímateľovi právo jednostranne zvýšiť nájomné za užívanie predmetu nájmu tak, že Prenajímateľ je oprávnený nájomné zvýšiť najviac o mieru medziročnej inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien v Slovenskej republike. Právo takto zvýšiť nájomné má Prenajímateľ každoročne, pričom základ, z ktorého sa zvýšenie nájomného vypočíta, je nájomné platné k 31.12. kalendárneho roka pred zvýšením nájomného.

3.5. Nájomca uznáva práva Prenajímateľa uvedené v ods. 3.4. tohto článku zmluvy a zaväzuje sa počnúc rokom 2024, v každom roku takto zvýšené nájomné platiť. Prenajímateľ je povinný doručiť Nájomcovi potvrdenie o miere inflácie v SR zverejňované Štatistickým úradom SR.

3.6. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi okrem nájomného aj preddavky za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a služby s nájmom spojené, podľa špecifikácie a výšky, ktorá bude uvedená v rozpise, ktorý tvorí súčasť zmluvy ako Príloha 1/). **Preddavky sú splatné na obdobie štvrt'roka vopred, spolu s nájomným.** Jedná sa najmä, nie však výlučne, o preddavky za odber elektrickej energie v predmete nájmu aj v spoločných priestoroch Nehnutelnosti, vodné, stočné, zrážkové vody, likvidácia a odvoz odpadu, upratovanie spoločných priestorov.

3.6.1. Vyúčtovanie preddavkov za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a služby s nájmom spojené, vykoná prenajímateľ za predchádzajúci kalendárny rok vždy najneskôr do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka. V prípade vyúčtovaného nedoplatku sa nájomca zaväzuje nedoplatok zaplatiť prenajímateľovi do 10 dní odo dňa obdržania vyúčtovania, prevodom na účet prenajímateľa, alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa. V prípade vzniknutého preplatku sa prenajímateľ zaväzuje preplatok vrátiť nájomcovi na ním určený účet, alebo započítať na úhradu splatných pohľadávok prenajímateľa.

3.7. Všetky platby súvisiace s užívaním predmetu nájmu, ktorých nevyhnutnosť sa vyskytne v priebehu trvania nájmu a nie sú uvedené v tejto zmluve a všetky poplatky za služby, ktoré si objedná v súvislosti s prevádzkou činnosti v predmete nájmu Nájomca vo vlastnom mene a na vlastný účet, platí výlučne Nájomca. To isté platí v prípade využívania telekomunikačných, internetových služieb a podobne.

3.8. Pri omeškaní Nájomcu s platením nájomného, alebo platieb za služby s nájmom spojené, ktoré je Nájomca povinný platiť podľa tejto zmluvy, sa Nájomca okrem zákonných úrokov z omeškania zaväzuje platiť Prenajímateľovi aj zmluvnú pokutu, vo výške 0,5% z dlžnej sumy za každý deň omeškania s platením.

Článok VI. Doba trvania nájmu

4.1. Zmluvné strany sa dohodli, že **nájom sa uzatvára na dobu určitú, do**

4.2. Zmluvné strany sa dohodli, že platnosť tejto zmluvy a nájomný vzťah je možné ukončiť:

a) dohodou zmluvných strán o skončení zmluvného vzťahu, súčasťou ktorej je dohodnutý deň skončenia nájmu

b) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa v prípade, ak nastanú právne skutočnosti:

- Nájomca stratí oprávnenie na výkon alebo prevádzkovanie činnosti, ktorá je predmetom nájmu
 - Nájomca je v omeškaní s platením nájomného a preddavkov za služby s nájmom spojené viac ako 15 dní po lehote splatnosti
 - Nájomca bude užívať predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel;
 - Nájomca poruší povinnosť vyplývajúcu z tejto zmluvy, a ani v primerane stanovenej dodatočnej lehote, písomne určenej Prenajímateľom, porušenie povinnosti neodstráni alebo nevykoná nápravu;
 - Nájomca vykoná stavebné úpravy v predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa
 - Nájomca prenechá predmet nájmu do užívania iným osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- Doručením odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane sa zmluva ruší.

c) výpoveďou zmluvy zo strany prenajímateľa kedykoľvek počas trvania nájmu, v dohodnutej jednomesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane

d) výpoveďou zmluvy zo strany Nájomcu v dohodnutej jednomesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

4.3. Nájomca je oprávnený písomne odstúpiť od Zmluvy:

- a) ak stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
- b) ak Prenajímateľ neodovzdá predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie,
- c) ak sa predmet nájmu bez zavinenia Nájomcu stane nespôsobilým na dohodnuté užívanie,
- d) ak Prenajímateľ poruší svoju povinnosť určenú zmluvou, a ani v primerane stanovenej dodatočnej lehote, písomne určenej Nájomcom, porušenie povinnosti neodstráni, s tým, že zmluva sa v takom prípade ruší dňom doručenia odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane.

4.4. Nájomca je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časti ďalej prenechať tretím osobám do podnájmu len s predchádzajúcim súhlasom Prenajímateľa.

4.5. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že Nájomca je povinný najneskôr v posledný deň trvania nájmu predmet nájmu Prenajímateľovi odovzdať, vypratať a vyčistiť. V prípade porušenia tejto povinnosti má Prenajímateľ právo na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 100,00 € za každý, aj začatý deň omeškania.

4.6. O prevzatí a odovzdaní predmetu nájmu Zmluvné strany vždy spíšu zápisnicu, ktorá bude obsahovať najmä označenie odovzdávajúceho a preberajúceho, popis stavu predmetu nájmu, poškodenia predmetu nájmu, stav meračov energií, prípadne fotodokumentáciu, dátum a podpisy zúčastnených osôb.

4.7. V prípade, že Nájomca pri skončení nájmu predmet nájmu neodovzdá v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve, podpisom tejto zmluvy dáva Nájomca výslovný súhlas Prenajímateľovi k tomu, aby Prenajímateľ na vlastné náklady predmet nájmu komisionálne otvoril, vypratal, vyčistil a uschoval veci patriace Nájomcovi, nachádzajúce sa v predmete nájmu, do náhradných priestorov (ďalej len „vypratanie“). Náklady spojené s vypratáním a vyčistením predmetu nájmu a úschovou vecí Nájomcu, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi na základe vyúčtovania, resp. faktúry vystavenej Prenajímateľom, v lehote splatností 7 dní od doručenia.

4.8. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa vykonať v predmete nájmu žiadne stavebné úpravy.

4.9. Nájomca je povinný prenajímateľa písomne informovať k 31. decembru kalendárneho roka o stave predmetu nájmu a požadovaných úpravách na budúci kalendárny rok.

4.10. Nájomca je povinný stavebné úpravy vykonané bez súhlasu Prenajímateľa odstrániť do dňa odovzdania predmetu nájmu pri skončení nájmu, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak. Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za všetky škody, ktoré Prenajímateľovi vzniknú v dôsledku porušenia povinnosti Nájomcu vykonať stavebné alebo iné úpravy predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

5.1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu Nájomcovi bez zbytočného odkladu po podpise tejto zmluvy, najneskôr do troch dní od podpisu zmluvy, na základe písomného protokolu, v ktorom bude opísaný technický stav predmetu nájmu, v stave spôsobilom k užívaniu podľa účelu nájmu.

5.2. Opravy predmetu nájmu, s výnimkou drobných opráv a bežnej údržby predmetu nájmu, vykonáva a zabezpečuje prenajímateľ Nehnuteľnosti.

5.3. Upratovanie, bežné opravy a údržbu predmetu nájmu (opravy okien, dverí, elektrických zariadení) je povinný uskutočňovať Nájomca na vlastné náklady.

5.4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa o vzniku poistnej udalosti na predmete nájmu, ako aj o potrebe opráv, ktoré je povinný vykonať Prenajímateľ. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla Prenajímateľovi nespĺnením tejto povinnosti. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi alebo osobe ním určenej vykonanie potrebnej opravy.

5.5. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú Nájomcovi na veciach vnesených do predmetu nájmu. Tieto veci je Nájomca povinný poistiť si sám na vlastné náklady.

5.6. Nájomca zodpovedá za škody spôsobené v predmete nájmu, ak škoda vznikne v dôsledku činnosti Nájomcu, alebo z dôvodov súvisiacich s činnosťou, resp. nečinnosťou Nájomcu alebo osôb, ktoré sa v priestoroch predmetu nájmu zdržiavajú.

5.7. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory výlučne na dohodnutý účel tak, aby v dôsledku činnosti alebo nečinnosti Nájomcu, nedošlo k žiadnym škodám a poškodeniu majetku Prenajímateľa, 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.

5.8. Nájomca je povinný po opustení predmetu nájmu tento riadne uzamykať a rešpektovať povinnosti vzťahujúce sa k užívaniu spoločných priestorov stanovených prenajímateľom a vlastníkom stavby Radnice súp. č. 1.

5.9. Nájomca zodpovedá za nakladanie a likvidáciu odpadov, ktoré vzniknú pri prevádzke činnosti nájomcu v predmete nájmu.

5.10. Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať dodržiavanie dohodnutého účelu užívania predmetu nájmu Nájomcom, v termíne dohodnutom Zmluvnými stranami a za účasti Nájomcu alebo ním poverenej osoby.

5.11. Nájomca sa zaväzuje bezodkladne oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek zmenu svojej právnej subjektivity z hľadiska jeho podnikateľskej činnosti. Nájomca je povinný oznámiť začatie konkurzného konania, exekúcie alebo nariadenie likvidácie.

5.12. Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi nájomné a preddavkové platby riadne a včas, v dohodnutých termínoch splatnosti.

5.13. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, slovenskými technickými normami, hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarinými

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 prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky.

5.14. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO (bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci a požiarne ochrana), v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom Predmete nájmu a za tieto v plnej miere zodpovedať.

5.15. Nájomca, ako prevádzkovateľ činnosti v Predmete nájmu, preberá na seba zodpovednosť a zodpovedá za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa v čase trvania nájmu budú nachádzať v Predmete nájmu, ako aj opatrenia na ochranu majetku nachádzajúceho sa v Predmete nájmu.

5.16. Nájomca zodpovedá za realizáciu primeraných opatrení na ochranu Predmetu nájmu pred vlámaním a/alebo krádežou, prípadne inou trestnou činnosťou.

5.17. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa o vzniku poistnej udalosti týkajúcej sa predmetu nájmu, ako aj o potrebe väčších (nie bežných) opráv, ktoré je povinný vykonať Prenajímateľ.

5.18. Prenajímateľ má právo a zaväzuje sa :

- odovzdať predmet nájmu Nájomcovi v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve
- poskytnúť nájomcovi na jeho požiadanie potrebnú konzultačnú a poradenskú súčinnosť pri užívaní predmetu nájmu, pri realizácii bežných opráv a údržby predmetu nájmu, ktoré je nájomca povinný vykonávať na vlastné náklady,
- schvaľovať nájomcom predložený návrh na vykonanie zhodnotenia predmetu nájmu a udeľovať nájomcovi predchádzajúci súhlas s vykonaním investícií na zhodnotenie predmetu nájmu, rozsah zhodnotenia a hodnotu investície
- schvaľuje nájomcom predložený plán nevyhnutných opráv a údržby predmetu nájmu
- v prípade opráv, ktoré bude povinný vykonať na predmete nájmu Prenajímateľ, Nájomca berie na vedomie, že financovanie a výkon opráv podlieha schváleniu mestským zastupiteľstvom
- Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú Nájomcovi na veciach vnesených do predmetu nájmu.

Článok VI. Záverečné ustanovenia

6.1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak, spravujú sa právne vzťahy medzi zmluvnými stranami podľa platných ustanovení Občianskeho zákonníka a súvisiacich predpisov.

6.2. Zmluva je vypracovaná v troch originálnych rovnopisoch, z ktorých Prenajímateľ obdrží dva rovnopisy a Nájomca jeden rovnopis.

6.3. Meniť a dopĺňať túto zmluvu možno len formou písomných dodatkov, pre platnosť ktorých sa vyžaduje vlastnoručný podpis obidvoch účastníkov zmluvy.

6.4. Zmluva nadobúda platnosť dňom, kedy bude podpísaná obidvoma zmluvnými stranami.

6.5. Zmluvné strany berú na vedomie, že s poukazom na ustanovenie § 47a ods. 1/ zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (Občiansky zákonník), v spojení s ustanovením § 5a ods. 1/ zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov, táto Zmluva o nájme nebytového priestoru nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, prevádzkovateľom ktorého je Úrad vlády SR.

6.6. Zmluvné strany berú na vedomie a súčasne vyjadrujú súhlas so zverejnením tejto zmluvy v zmysle Občianskeho zákonníka v spojení so zákonom č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

6.7. Zmluvné strany berú na vedomie ustanovenie § 47a ods. 4/ Občianskeho zákonníka, podľa ktorého, ak sa do troch mesiacov od uzavretia zmluvy alebo od udelenia súhlasu, ak sa na jej platnosť vyžaduje súhlas príslušného orgánu, zmluva nezverejnila, platí, že k uzavretiu zmluvy nedošlo.

6.8. Účastníci zmluvy vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, súhlasia s ním, na dôkaz čoho túto zmluvu vlastnoručne podpisujú.

Rajec dňa
Prenajíateľ:
Mesto Rajec

Rajec dňa
Nájomca:

.....
Mgr. Peter Hanus
primátor mesta

.....