

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 1/2021

Zmluvné strany:

Prenajíateľ:

Názov správcu : Centrum sociálnych služieb Zákamenné
Sídlo: Ulica Vyšný koniec 559/55, 029 56 Zákamenné
Zastúpený: JUDr. PhDr. Adriana Adamicová, riaditeľka
IČO: 00632848
DIČ : 2020573379
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
číslo účtu: SK88 8180 0000 0070 0050 0234
organizácia v zriaďovateľskej pôsobnosti Žilinského samosprávneho kraja
(ďalej len "prenajíateľ")

a

Nájomca:

Obchodné meno: Ing. František Brňák
Sídlo: 029 57 Oravská Lesná 825
Zastúpený: Ing. František Brňák
IČO: 40748081
DIČ : 1026657203
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa
číslo účtu: 0322597305/0900
zapísaný v živnostenskom registri Obvodného úradu Námestovo,
Číslo živnostenského registra: 507-7418
(ďalej len "nájomca")

uzatvárajú podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a Občianskeho zákonníka

zmluvu o nájme nebytových priestorov

s nasledovným obsahom:

I.

Úvodné ustanovenia

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom nehnuteľnosti - stavby súpisného čísla 296 – CSS, postavenej na pozemku parc. KN-C č. 16696, nachádzajúcej sa v k. ú. Oravská Lesná, okres Námestovo, obec Oravská Lesná, zapísanej na liste vlastníctva č. 1049, ktorý je vedený Katastrálnym úradom Žilina, Správou katastra Námestovo. Informatívny výpis z listu vlastníctva č. 1049 je neoddeliteľnou prílohou č. 3 tejto zmluvy.
2. Prenajíateľ je správcom nehnuteľnosti uvedenej v ods. 1. tohto článku a podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK je oprávnený ju alebo jej časť **so súhlasom zriaďovateľa** prenechať do nájmu.

II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnosti – v stavbe popísanej v ods. 1. čl. I. tejto zmluvy a to :

- | | |
|---|----------------------|
| a) miestnosť č. 30 - spoločenská miestnosť o výmere | 44,74 m ² |
| b) miestnosť č. 31 - kuchynka o výmere | 7,42 m ² |
| c) miestnosť č. 32 - chodba o výmere | 5,73 m ² |
| d) miestnosť č. 33 - WC o výmere | 3,91 m ² |

(ďalej miestnosti uvedené pod písm. a),b),c),d) len „predmet nájmu“ alebo „nebytový priestor“).

2. Celková výmera predmetu nájmu je 61,80 m².

3. Predmet nájmu je vyznačený zeleným orámovaním v situačnom pláne (v *náčrte*), ktorý je neoddeliteľnou prílohou č. 1 tejto zmluvy.

III. Účel nájmu

Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len na účel : **prevádzkovanie predajne rozličného tovaru**, nakoľko táto činnosť vyplýva z jeho živnostenského oprávnenia na vykonávanie ohlasovacej živnosti – Obchodná činnosť v rámci voľných živností – maloobchod, veľkoobchod. Kópia živnostenského listu nájomcu tvorí neoddeliteľnú prílohu č. 2 tejto zmluvy.

IV. Doba nájmu

Nájom sa uzatvára na dobu určitú a to na dobu **od 01.11.2021 do 31.10.2022.**

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 nájmu predmet nájmu vypratať a protokolárne ho odovzdať 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.

VI. Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu uhradí nájomca prenajímateľovi nájomné:

- | | |
|--|--|
| - za predmet nájmu uvedený v čl. II ods. 1 písm. a)..... | 19,- Eur/m ² /rok,
čo predstavuje za 44,74 m ² nájomné vo výške 850,06 Eur/ročne. ; |
| - za predmet nájmu uvedený v čl. II. ods. 1 písm. b) | 19,- Eur/m ² /rok ,
čo predstavuje za 7,42 m ² nájomné vo výške 140,98 Eur/ročne. ; |
| - za predmet nájmu uvedený v čl. II. ods. 1 písm. c) | 19,- Eur/m ² /rok ,
čo predstavuje za 5,73 m ² nájomné vo výške 108,87 Eur/ročne. ; |
| - za predmet nájmu uvedený v čl. II. ods. 1 písm. d) | 19,- Eur/m ² /rok ,
čo predstavuje za 3,91 m ² nájomné vo výške 74,29 Eur/ročne. ; |

čo predstavuje nájomné za celkovú výmeru predmetu nájmu vo výške 1 174,20 Eur (slovom tisícstosedemdesiatštyri Eur dvadsať centov) **ročne (ďalej len „nájomné“)**.

Prenajímateľ nie je platca DPH.

Vo výške nájomného nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájmom.

2. 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. Prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o zvýšení nájomného. Zvýšené nájomné je záväzné pre nájomcu od najbližšej splátky nájomného po doručení písomného oznámenia nájomcovi zo strany prenajímateľa.

VII.

Úhrada za služby spojené s nájmom

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť prenajímateľovi zálohovo úhradu za služby spojené s nájmom, a to za :

a) *dodávku elektrickej energie*

23,22 eur/polročne

b) *dodávku tepla, teplej vody*

320,00 eur/polročne

c) *vodné a stočné*

16,00 eur/polročne

čo predstavuje zálohovo úhradu vo výške 359,22 eur (slovom tristopäťdesiatdeväť eur dvadsaťdva centov) **polročne (ďalej len „záloha“)**.

Telefónne poplatky, odvoz odpadu a ostatné služby si uhrádza nájomca na svoje náklady.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne primerane zvýšiť alebo znížiť nasledujúcu zálohu, ak vyúčtovanie vykáže nedoplatok alebo preplatok presahujúci sumu 10% z dojednanej zálohy.

VIII.

Platobné podmienky, úrok z omeškania, zmluvná pokuta

1. Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi nájomné v dvoch splátkach a to vždy do 30.11. a do 30.5. každého kalendárneho roka vo výške ½ (slovom polovice) nájomného polročne vopred na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, na základe faktúry, ktorú vystaví prenajímateľ.
2. Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi zálohu vo výške podľa čl. VII. Ods.1. tejto zmluvy polročne vopred a to vždy do 30.11. a do 30.5. každého kalendárneho roka na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúry, ktorú vystaví prenajímateľ.
3. Prenajímateľ vykoná vyúčtovanie zaplatenej zálohy vždy do 15.05. a do 15.11. každého kalendárneho roka podľa skutočných nákladov.
V lehote do 15 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi je nájomca povinný uhradiť nedoplatok prenajímateľovi alebo prenajímateľ je povinný vrátiť nájomcovi preplatok.
4. V prípade, že nájomný vzťah zanikne, prenajímateľ vykoná vyúčtovanie zaplateného nájomného a zaplatenej zálohy do konca nájmu v lehote do 15. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca po zániku nájmu.
V lehote do 15 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi je nájomca povinný uhradiť nedoplatok prenajímateľovi alebo prenajímateľ je povinný vrátiť nájomcovi preplatok.
5. V prípade, že si nájomca nesplní povinnosť uvedenú v ods. 1 tohto článku alebo v ods. 2 tohto článku riadne a včas, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zaplatenie úrokov z omeškania vo výške podľa platných právnych predpisov.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou splátky nájomného alebo s úhradou zálohy za služby spojené s nájmom, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu 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 nájomcovi povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ktoré je zabezpečené zmluvnou pokutou. Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu aj keď porušenie povinnosti nezavinil. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká prenajímateľovi právo požadovať zaplatenie úrokov z omeškania od nájomcu.

IX.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Na strane prenajímateľa :

- a) povinnosť odovzdať predmet nájmu uvedený v čl. II. ods.1 tejto zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel;
- b) povinnosť zabezpečiť udržiavanie podstaty stavby, 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 doby nájmu v čase po dohode s nájomcom; v prípade, že čas nebude dohodnutý, v čase určenom prenajímateľom;
- e) právo poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s dohodnutými podmienkami tejto zmluvy a so všeobecne záväznými právnymi predpismi a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup 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 zálohy;
- c) povinnosť užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu;
- d) povinnosť zabezpečiť na vlastné náklady obvyklé udržiavanie predmetu nájmu;
- 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 stavbe a umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam stavby / 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 predmetu nájmu a zabezpečovať všetky ekologické činnosti v oblasti odpadového hospodárstva;
- h) povinnosť zaplatiť prenajímateľovi náklady na deratizáciu a dezinfekciu predmetu nájmu;
- i) povinnosť zabezpečovať v plnom rozsahu a na svoje náklady v predmete nájmu všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarmi, vyplývajúce najmä zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi a vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v ich platnom znení;
- j) povinnosť zabezpečovať v plnom rozsahu a na svoje náklady dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci pri užívaní predmetu nájmu, vyplývajúce najmä zo zákona č. 124/2006 Z. z. v platnom znení;
- k) povinnosť sprístupniť predmet nájmu prenajímateľovi a byť prítomný v čase jeho 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.).
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 tretej osobe a nesmie predmet nájmu ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu.
6. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s technickým stavom predmetu nájmu a v tomto stave ho bez výhrad do užívania preberá.

X.

Skončenie nájmu

1. Nájom končí uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dojednaný.
2. 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.
3. 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.
4. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
5. Nájom je možné skončiť kedykoľvek na základe písomnej dohody zmluvných strán.

XI.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov k zmluve, s výnimkou prípadu podľa čl. VI. bod 2 a čl. VII. bod 2 tejto zmluvy.
2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
3. Podľa platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja je na uzatvorenie tejto zmluvy potrebný súhlas predsedu ŽSK.
4. Zmluva je vyhotovená v 3 vyhotoveniach, z ktorých po jednom obdrží prenajímateľ, nájomca a ŽSK.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami za súčasne splnenej podmienky udelenia súhlasu predsedu ŽSK na uzatvorenie tejto zmluvy a účinnosť dňom zverejnenia a webe prenajímateľa.

6. 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.

V Zákamennom, dňa 29.10.2021

za prenajímateľa
JUDr. PhDr. Adriana Adamicová
riaditeľka CSS Zákamenné

za nájomcu
Ing. František Brňák

Prílohy :

- č. 1. Situačný plán (náčrt) prenajatých nebytových priestorov
- č. 2. Kópia výpisu z obch. registra nájomcu
- č. 3. Informatívny výpis z listu vlastníctva č. 1049
- č. 4 Súhlas s prenájomom majetku zo ŽSK