

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 851/2022

uzavretá podľa § 720 Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

(ďalej ako „zmluva“)

I.

Zmluvné strany

1.1 Prenajímateľ: ENERGOTEAM, s.r.o.

so sídlom: M. R. Štefánika 3560/109, 010 01 Žilina

štatutárny orgán: Vladimír Šutara

IČO: 36 401 960

IČ DPH: SK2020106627

Zapísaný v OR SR vedenom Okresným súdom Žilina

Odd.: Sro, vložka č.: 13218/L

Bankové spojenie:

IBAN:

kontaktná emailová adresa a telefónne číslo: sutara@energoteam.sk

+421907711776

(ďalej ako „prenajímateľ“)

1.2 Nájomca: Mesto Žilina

Sídlo: Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina

Zastúpený: Mgr. Peter Fiabáne, primátor

IČO: 00321796

DIČ: 2021339474

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.

IBAN: SK37 5600 0000 0003 3035 3001

kontaktná emailová adresa a telefónne číslo: stefan.vancik@zilina.sk,

+421905477707

(ďalej ako „nájomca“)

(ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

II.

Predmet a účel nájmu

2.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností evidovaných v KN vedenom Okresným úradom Žilina, katastrálnym odborom, zapísaných v LV č. 6543 ako:

a) pozemok parc. CKN č. 2744/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4064 m²,

b) stavba - **Výrobná hala polyamidov so súp. č. 3560**, nachádzajúca sa na pozemku parc. CKN č. 2744/1 (ďalej spoločne aj ako „nebytový priestor“).

Uvedené nehnuteľnosti sa nachádzajú na ulici M. R. Štefánika, v katastrálnom území Žilina, obec Žilina, okres Žilina.

2.2 Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je nebytový priestor o výmere **180 m²** nachádzajúci sa vo Výrobnej hale polyamidov so súp. č. 3560 postavenej na pozemku definovanom v písm. a) bodu 2.1 tejto zmluvy, pozostávajúci z výrobnno-skladových priestorov o výmere 180 m² a zázemia na prízemí výrobnnej haly polyamidov – spoločné priestory a sociálne priestory (ďalej ako „predmet nájmu“).

- 2.3 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory označené v bode 2.1 a 2.2 tejto zmluvy. Nájomca bude predmet nájmu užívať za účelom uskladnenia mobiliáru vianočných trhov t. j. drevených častí (stánkov, altánov, plotov, stolov, vstupných brán atď.), vianočnej výzdoby (girlandy, LED svetielka atď.) Akákoľvek zmena účelu nájmu si vyžaduje predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa.
- 2.4 Touto zmluvou sa prenajímateľ zaväzuje prenechať nájomcovi do užívania predmet nájmu a nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať v súlade s touto zmluvou a platiť prenajímateľovi nájomné riadne a včas vo výške a spôsobom vyplývajúcim z tejto zmluvy.
- 2.5 Nájomca prehlasuje, že sa s predmetom nájmu riadne oboznámil, vykonal jeho obhliadku na mieste samom pred podpisom zmluvy a predmet nájmu je v stave spôsobilom na užívanie za účelom nájmu v zmysle tejto zmluvy.

III.

Doba nájmu

- 3.1 Nájom bol dohodnutý na dobu určitú, a to od **1.1.2023 do 31.12.2024**.

IV.

Cena nájmu a odplata za služby s ním spojené

- 4.1 Cena nájmu bola stanovená dohodou zmluvných strán, a predstavuje sumu **960,- EUR (slovom: deväťstošesťdesiat eur)** mesačne (ďalej len „nájomné“) vrátane elektrickej energie, ktorá je súčasťou ceny nájomného podľa tohto bodu. Súčasťou nájmu nie je dohodnuté vykurovanie predmetu nájmu.
- 4.2 Nájomné bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi mesačne pozadu vo výške 960 €,- (slovom deväťstošesťdesiat eur) vždy do 10. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca. Zaplatením sa rozumie deň, kedy bola suma nájomného pripísaná na účet prenajímateľa, uvedeného v čl. I. tejto zmluvy. Pri platbe nájomca uvedie ako variabilný symbol číslo tejto zmluvy.
- 4.3 Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi prípadné preukázateľné škody na predmete nájmu, ktoré vznikli z dôvodu na strane nájomcu ako aj prípadné nedoplatky na nájomnom. Za týmto účelom je prenajímateľ ku dňu skončenia nájmu oprávnený vystaviť nájomcovi faktúru prílohou ktorej bude oboma zmluvnými stranami podpísaný odovzdávací a preberací protokol, ktorého súčasťou bude súpis nedoplatkov na nájomnom, škôd a väd ku dňu odovzdania predmetu nájmu.

V.

Práva a povinnosti prenajímateľa

- 5.1 Prenajímateľ sa zaväzuje:
- 5.1.1 odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať,
- 5.1.2 zabezpečovať riadne a včas plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené,
- 5.1.3 umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu vymedzený v bode 2.2 tejto zmluvy,
- 5.1.4 neobmedzovať nájomcu ohľadom prevádzkových hodín činností, ktoré bude nájomca prevádzkovať v predmete nájmu v zmysle bodu 2.2 tejto zmluvy,

- 5.1.5 umožniť nájomcovi umiestnenie reklamy na všetkých oknách a vstupných dverách v predmete nájmu,
- 5.1.6 protokolárne odovzdať predmet nájmu najneskôr do **30.12.2022**,
- 5.1.7 prenajímateľ je oprávnený v prípade hroziacej škody vstúpiť do predmetu nájmu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov a o tejto skutočnosti bezodkladne informovať nájomcu. Pre tento prípad bude mať k dispozícii jednu sadu kľúčov od uvedeného predmetu nájmu, inak je prenajímateľ oprávnený vstupovať do predmetu nájmu iba po predchádzajúcom upovedomení a v sprievode nájomcu.

VI.

Práva a povinnosti nájomcu

6.1 Nájomca sa zaväzuje:

- 6.1.1 platiť dojednané nájomné a náklady na služby spojené s nájmom energie podľa bodu 4.1 tejto zmluvy;
- 6.1.2 vykonávať na vlastné náklady bežnú údržbu predmetu nájmu a udržiavať v ňom a v jeho okolí čistotu a poriadok;
- 6.1.3 využívať prenajaté priestory iba na účel vymedzený v bode 2.3 tejto zmluvy;
- 6.1.4 vykonávať také opatrenia, aby nedochádzalo ku znečisťovaniu priestoru predmetu nájmu a okolia, na požiadanie umožniť prenajímateľovi prístup do predmetu nájmu;
- 6.1.5 vykonávať stavebné úpravy alebo inú podstatnú zmenu v predmete nájmu na vlastné náklady a len v rozsahu písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade, že prenajímateľ udelil nájomcovi písomné povolenie, nájomca je povinný zabezpečiť si potrebné úradné povolenia, ak sú pre dané úpravy potrebné podľa platných predpisov. Stavebné úpravy musia byť realizované tak, aby boli vykonané v súlade s povoleniami, platnými bezpečnostnými a protipožiarными predpismi; V prípade, že v súvislosti s výkonom stavebných úprav vznikne prenajímateľovi škoda na jeho majetku, nájomca je povinný odstrániť ju uvedením do pôvodného stavu, alebo nahradiť ju v peniazoch. V prípade, že nájomca so súhlasom prenajímateľa vykonal stavebné úpravy predmetu nájmu, je pri skončení nájmu povinný uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu, ak sa s prenajímateľom nedohodne inak. Nájomca nebude pri skončení nájmu od prenajímateľa požadovať náhradu nákladov na úpravy, ak sa dohodnú, že nájomca nemusí uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu,
- 6.1.6 neposkytnúť predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- 6.1.7 nesmie v predmete nájmu skladovať ani používať žiadne nebezpečné chemikálie, látky, materiály, zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami, alebo ktoré by mohli spôsobiť nebezpečenstvo požiaru alebo výbuchu;
- 6.1.8 nechať odborne a na vlastné náklady likvidovať neskladné a špeciálne obalové materiály, neskladný a špeciálny odpad, ak v súvislosti s jeho činnosťou vzniká;
- 6.1.9 dodržiavať všetky opatrenia tak, aby nedošlo k strate, poškodeniu alebo zničeniu majetku prenajímateľa, ktorý sa nachádza v prenajatom objekte;
- 6.1.10 dodržiavať všetky bezpečnostné a protipožiarne opatrenia pri užívaní predmetu nájmu;
- 6.1.11 v prípade umiestnenia elektrických spotrebičov v prenajatom priestore postupovať podľa platných noriem;
- 6.1.12 prevádzkať všetky revízie vlastných elektrozariadení a požiarnej ochrany predmetu nájmu podľa zákona na svoje náklady;

- 6.1.13 nájomca zodpovedá za bezpečnosť elektrozariadení, požiarnej ochrany v prenajatých priestoroch;
- 6.1.14 v prípade zanedbania povinnosti, starostlivosti o prenajatý majetok a následne spôsobenej škody, alebo škody spôsobenej z nedbanlivosti, tieto uhrádzať podľa miery zavinenia;
- 6.1.15 poistiť na vlastné náklady uskladnený mobiliár a materiál podľa bodu 2.3 tejto zmluvy
- 6.1.16 nájomca je povinný zabezpečiť bezpečnostné opatrenia na svojom pracovisku ustanovené osobitnými predpismi v zmysle zákonníka práce a súčasne je povinný pri výkone dohodnutých prác na svoje náklady zabezpečiť dodržiavanie jednotlivých ustanovení zákona 124/2006 Z.z. ako aj ostatných všeobecne záväzných predpisov a technických noriem na úseku BOZP, ktorých sa ich činnosť dotýka a ustanovení zákona č. 314/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov.
- 6.1.17 nájomca je povinný poveriť dve zodpovedné osoby uvedené v preberacom protokole, ktorým bude odovzdaná 1 sada kľúčov a prístupový kód k zabezpečovaciemu zariadeniu. Do prenajatého priestoru sú oprávnené vstupovať len poverené zodpovedné osoby určené nájomcom.

VII.

Skončenie nájmu

7.1 Nájom nebytových priestorov skončí:

- a) uplynutím doby na ktorú bol uzavretý;
- b) písomnou dohodou zmluvných strán;
- c) písomnou výpoveďou pred uplynutím doby, na ktorú bol nájom dojednaný, pričom

7.2 Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu ak:

- a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
- b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom;
- c) nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas;
- d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
- e) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
- f) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
- g) ide o nájom nebytového priestoru v nehnuteľnosti vydanej oprávnenej osobe podľa zákona č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd;
- h) ide o nájom nebytového priestoru v nehnuteľnosti prevedenej pôvodnému vlastníkovi podľa zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku,

7.3 Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu ak:

- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal;
- b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;

- c) prenajímateľ hrubo poruší svoju povinnosť odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.

Výpovedná lehota je podľa dohody zmluvných strán tri mesiace a začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.

- 7.4 Nájom nebytových priestorov zaniká zánikom predmetu nájmu.
- 7.5 Po skončení nájmu je nájomca povinný bez zbytočného odkladu, najneskôr však do päť (5) kalendárnych dní od skončenia nájmu, vystaňovať sa z predmetu nájmu, priestory vyčistiť a odovzdať ho prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu.
- 7.6 Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi všetky kľúče aj ich kópie umožňujúce vstup do predmetu nájmu vrátane prístupov na alarm, ktorý je inštalovaný na predmete nájmu.
- 7.7 O odovzdaní predmetu nájmu zmluvné strany vyhotovia protokol, v ktorom bude zaznamenaný stav predmetu nájmu, zistené vady, prípadne stav meračov spotreby médií. Protokol musí byť podpísaný obidvoma zmluvnými stranami. V prípade, že sa na odovzdanie predmetu nájmu nedostaví niektorá zo zmluvných strán, táto skutočnosť sa za účasti nestranného svedka zaznamená v protokole, čím sa bude považovať predmet nájmu za odovzdaný v takom stave, v akom bol zaznamenaný v protokole.
- 7.8 Ku dňu odovzdania predmetu nájmu musí mať nájomca splnené všetky záväzky voči prenajímateľovi vyplývajúce z tejto zmluvy. V prípade, že prenajímateľ bude mať voči nájomcovi akékoľvek nezaplatené splatné pohľadávky vyplývajúce z tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený zadržať do doby zaplatenia takýchto pohľadávok výrobné zariadenia, stroje alebo iné hnuťelné veci nájomcu nachádzajúce sa v predmete nájmu.
- 7.9 Škody zistené na predmete nájmu pri jeho odovzdaní je nájomca povinný odstrániť uvedením do predchádzajúceho stavu, alebo nahradiť ich prenajímateľovi v peniazoch. Ak nájomca po skončení nájmu nevyprace predmet nájmu podľa prechádzajúcich odsekov, prenajímateľ je oprávnený za účasti nestrannej osoby spísať zoznam hnuťelných vecí nájomcu nachádzajúcich sa v predmete nájmu, vypratať ich a uskladniť na náklady a nebezpečenstvo nájomcu. Prenajímateľ ich vydá nájomcovi oproti úhrade nákladov na ich uskladnenie, resp. oproti zaplateniu jeho inej splatnej pohľadávky voči nájomcovi vzniknutej z tejto zmluvy, ak nebudú pokryté zábezpekou.

VIII. Sankcie

- 8.1 V prípade omeškania nájomcu so zaplatením akejkoľvek pohľadávky prenajímateľa vzniknutej z tejto zmluvy, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% denne z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- 8.2 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade skončenia nájmu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu z dôvodov porušenia povinnosti na strane nájomcu, vzniká prenajímateľovi právo na zmluvnú pokutu vo výške **4800,- EUR (slovom: štyritisícosemsto eur)**.

Článok IX. Doručovanie

- 9.1 Doručovanie písomností zmluvnými stranami sa bude vykonávať doporučenými listovými zásielkami, alebo osobne na adresy zmluvných strán uvedené v čl. I. tejto zmluvy, alebo na elektronickú adresu uvedenú v čl. I. tejto zmluvy. E-mailová správa sa považuje za doručenie dňom odoslania na e-mailovú adresu uvedenú čl. I. tejto zmluvy. Poštová zásielka doručená prostredníctvom poštového doručovateľa t. j.

Slovenskej pošty, alebo iného licencovaného poštového doručovateľa, sa považuje za doručenie dňom prevzatia druhou zmluvnou stranou, alebo dňom vrátenia zásielky odosielateľovi ako nedoručiteľnej zásielky. V prípade osobného doručovania sa za deň doručenia považuje deň preukázateľného prevzatia doručovanej písomnosti adresátom.

- 9.2 Každá zmluvná strana je povinná bezodkladne informovať druhú zmluvnú stranu o zmene údajov na doručovanie písomností ako aj o zmene kontaktných a zodpovedných osôb podľa tejto zmluvy.

X. Záverečné ustanovenia

- 10.1 Táto zmluva sa spravuje príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1064 Zb. Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov. Túto zmluvu možno meniť len písomnou dohodou zmluvných strán.
- 10.2 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka dňa 1.1.2023.
- 10.3 Táto zmluva je vyhotovená v troch exemplároch, pričom nájomca obdrží dve vyhotovenia a prenajímateľ jedno vyhodnotenie.
- 10.4 Zmluvné strany sa dohodli, že pohľadávky prenajímateľa voči nájomcovi vzniknuté z tejto zmluvy, nie je prenajímateľ oprávnený postúpiť tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu.
- 10.5 V prípade, že niektoré ustanovenia tejto zmluvy sa stanú úplne alebo čiastočne neplatnými, zostane účinnosť ostatných ustanovení ako celku nedotknutá. Zmluvné strany sa však zaväzujú, že neplatné ustanovenia nahradia novými úpravami, ktoré najvhodnejšie vystihujú zamýšľaný účel neplatných ustanovení.
- 10.6 Zmluvné strany prehlasujú, že sa s obsahom zmluvy oboznámili, s jej obsahom súhlasia, na znak čoho zmluvu podpisujú.

Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je protokol o odovzdaní nebytového priestoru.

V Žiline dňa.....

Za prenajímateľa

ENERGOTEAM, s.r.o.:

.....
Vladimír Šutara, konateľ

V Žiline dňa

Za nájomcu

Mesto Žilina

.....
Mgr. Peter Fiabáne, primátor