

ZMLUVA

o nájme nebytových priestorov č. 1/2023

uzatvorená v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a v súlade s ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

PRENAJÍMATEĽ:

1. Viliam Hornáček

bytom Dubová 3273/33, 010 07 Žilina
kontakt: +421905 749 790

(ďalej len ako „prenajímateľ 1“)

2. Janka Hornáčková, rod. Cesneková, Ing.

bytom Kmeťka 2089/15, 036 01 Martin – Priekopa
kontakt: +421 907 202 618

(ďalej len ako „prenajímateľ 2“)
(prenajímateľ 1 a prenajímateľ 2 ďalej len ako „prenajímatelia“)

NÁJOMCA:

Technické služby mesta Žilina, s.r.o.

Sídlo: Námestie obetí komunizmu 3350/1, 011 31 Žilina

Zastúpený: Ing. Peter Rolko, konateľ

IČO: 53 946 600

DIČ: 2121544634

IČ DPH: SK2121544634

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.

IBAN: SK78 5600 0000 0078 3733 3001

SWIFT (BIC): KOMASK2X

Zapísaný: OR OS Žilina, odd. Sro, vl. č. 77853/L

kontaktná emailová adresa a telefónne číslo: konatel@tsmza.sk, 0915788582

(ďalej len ako „nájomca“)

(nájomca a prenajímatelia ďalej len ako „zmluvné strany“)

I.

Predmet zmluvy

1/ Predmetom zmluvy je zriadenie nájomného práva k predmetu nájmu špecifikovanému v článku II. tejto zmluvy a ustanovenie práv a povinností zmluvných strán.

2/ Táto nájomná zmluva je uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových predpisov v znení neskorších predpisov súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov platných v Slovenskej republike a v časti týkajúcej sa prenájmu zastavaných pozemkov aj v zmysle ustanovení § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka.

3/ Nebytovými priestormi sa rozumejú priestory v zmysle § 1 zák. č. 116/1990 Zb..

II.

Predmet nájmu

1/ Prenajímatel' 1/ a prenajímatel' 2/ vyhlasujú, že sú podielovými spoluvlastníkmi, každý v podiele 1/2-ca, nehnuteľností nachádzajúcich sa na ul. Hálkova 22A, 010 01 Žilina, zapísaných na LV č. 7863 pre kat. úz. Žilina, špecifikovaných v bode c/ tohto článku. Prenajímatelia ďalej vyhlasujú, že sú bezpodielovými spoluvlastníkmi v podiele 1/1-ina nehnuteľnosti, zapísanej na LV č. 7471 pre kat. úz. Žilina, špecifikovanej v bode d/ tohto článku.

2/ Prenajímatelia týmto p r e n e c h á v a j ú nájomcovi do užívania:

a/ nebytové priestory nachádzajúce sa v budove označenej ako rozostavaná stavba garáží, postavenej na parcele CKN 998/38 a v budove označenej ako sklad, postavenej na parcele CKN 998/57, ktoré sú vedené na LV č. 7863, kat. úz. Žilina, špecifikované v Pôdorysoch prízemí a poschodia a Legendách miestností na prízemí a poschodí (čísla miestností 1.01 až 1.09 a 2.01 až 2.08) podľa Prílohy č. 1. a 2. k tejto Zmluve.

Zmluvné strany sa dohodli, že kanceláriu č. 1.09 na prízemí si ponechá prenajímatel' 1/ pre vlastnú potrebu.

Predmetom prenájmu sú aj sociálno-hygienické priestory, sklady a šatne.

b/ garáže špecifikované v Legende garáží podľa Prílohy č. 3, s výnimkou garážového státia - valník č. 1.01, ktoré si ponechá prenajímateľ 1/ pre vlastnú potrebu.

c/ zastavané pozemky:

KNC č. 998/21 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 514 m²

KNC č. 998/36 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 58 m²

KNC č. 998/38 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 320 m²

KNC č. 998/57 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 92 m²

KNC č. 998/58 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 74 m²,

podľa LV č. 7863 pre k.ú. Žilina, obec Žilina

d/ zastavané pozemky:

KNC č. 998/59 – zastavané plochy a nádvorie o výmere 377 m²

podľa LV č. 7471 pre k.ú. Žilina, obec Žilina,

spolu zastavané pozemky o výmere 1435 m².

3/ Mesto Žilina Rozhodnutím o určení súpisného a orientačného čísla zo dňa 23.03.2010 určilo pre budovu sklad na parc. KNC č. 998/57 súpisné číslo 8570 a orientačné číslo 22A. Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť a vykonateľnosť dňa 09.04.2010.

4/ Mesto Žilina, Spoločný obecný úrad v Žiline, odbor stavebný, vydalo dňa 30.11.2011, Kolaudačné rozhodnutie, ktorým prenajímateľovi povoľuje užívanie stavby „Stavebné úpravy a nadstavba objektu skladu na administratívny objekt, prípojky inžinierskych sietí (vodovodná a kanalizačná prípojka)“ na pozemku parc. KNC č. 998/36, č. 998/57, č. 998/58. Kolaudačné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť a vykonateľnosť dňa 07.12.2011.

III.

Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného

1/ Zmluvné strany si dohodli mesačné nájomné za predmet nájmu vo výške 4.950 € (slovom: štyritisícdeväťstopäťdesiat Eur), pričom v tejto sume sú zahrnuté aj služby spojené s nájmom, t.j.:

- vodné, stočné,
- spotreba tepla,
- spotreba elektrickej energie,

2/ Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímatelia sú oprávnení jeden krát v priebehu kalendárneho roka, písomným dodatkom k tejto zmluve upraviť výšku nájomného v dôsledku zmeny ceny energií, najskôr však v priebehu kalendárneho roka 2024.

2/ Upratovanie predmetu nájmu si bude hradiť nájomca sám.

3/ Mesačné nájomné vo výške 4.950 € podľa ods. 1 tohto článku je splatné vždy do 5. dňa bežného mesiaca nájmu na účet prenajímateľov vedený v Prima banka, a.s., IBAN:SK92 5600 0000 0003 5942 0001.

4/ V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného a služieb súvisiacich s nájmom je nájomca povinný uhradiť prenajímateľom zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia.

IV.

Doba nájmu

1/ Zmluva o nájme nebytových priestorov a zastavaných pozemkov sa dojednáva na dobu **určitú od 1.4.2023 do 31.3.2027.**

2/ Dohodnutá doba nájmu sa môže po dohode zmluvných strán zmeniť.

3/ V prípade omeškania nájomcu s platbou nájomného a služieb za viac ako jeden mesiac, si prenajímatelia vyhradujú právo na okamžité odstúpenie od Nájomnej zmluvy, a to po predchádzajúcej výzve prenajímateľov nájomcovi.

V.

Skončenie nájmu

1/ Nájomný pomer sa môže skončiť na základe vzájomnej písomnej dohody prenajímateľa a nájomcu, alebo na základe písomnej výpovede nájmu ktoroukoľvek zo zmluvných strán. Výpovedná lehota je 6 /slovom: šesť/

mesiacov a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.

2/ Po skončení nájmu je nájomca povinný predmet nájmu vypratať do 7 dní od uplynutia posledného dňa trvania nájomného vzťahu a protokolárne predmet nájmu odovzdať prenajímateľovi.

VI.

Práva a povinnosti prenajímateľov

1/ Prenajímatelia sú povinní odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie. V tomto stave sú prenajímatelia povinní predmet nájmu na svoje náklady udržiavať.

2/ Prenajímatelia súhlasia, aby si nájomca nechal nainštalovať aj iné telekomunikačné zariadenia na svoje náklady. Podpisom tejto zmluvy prenajímatelia udeľujú súhlas s umiestnením antén a satelitných prijímačov na strechu budovy, ktorá je predmetom nájmu, na náklady nájomcu.

3/ Prenajímatelia sú povinní plniť svoje povinnosti podľa tejto zmluvy tak, aby nájomca nebol v užívaní predmetu rušený.

4/ V prípade živelnnej pohromy, prípadne bezprostredného ohrozenia života, zdravia alebo svojho majetku majú prenajímatelia právo vstupu do predmetu nájmu bez predchádzajúceho upozornenia nájomcu.

5/ Prenajímatelia sú povinní poistiť budovu proti požiaru resp. inému poškodeniu alebo zničeniu a riadne platiť poisťné počas trvania nájomného vzťahu.

6/ Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímatelia majú právo kontrolovať počas trvania nájmu spôsob, akým nájomca predmet nájmu užíva. Za týmto účelom sú prenajímatelia oprávnení vstupovať do priestorov, ktoré tvoria predmet nájmu, po doručení písomného oznámenia nájomcovi najmenej tri dni pred dňom vykonania kontroly.

7/ Prenajímatelia zabezpečia vykonávanie preventívnych protipožiarnych prehliadok v prenajatých priestoroch v predpísaných lehotách: administratívne priestory – 1 krát za polrok a skladové a ostatné priestory – 1 krát za 3 mesiace. Za týmto účelom je nájomca povinný umožniť osobe poverenej prenajímateľom (TPO) vo vyššie stanovených lehotách vstup do všetkých prenajatých priestorov.

Termín vykonania preventívnej prehliadky prenajímateľa nájomcovi oznámia min. 3 dni pred jej konaním. Prenajímateľa ďalej zabezpečia vykonanie odborných prehliadok vyhradených technických zariadení, kontrolu prenosných hasiacich prístrojov a kontrolu požiarnych vodovodov.

8/ Prenajímateľa sa zaväzujú počas trvania doby nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy neprenajať predmet nájmu tretej osobe a nezaťažovať iným právom tretej osoby (záložné právo a pod.).

VII.

Práva a povinnosti nájomcu

1/ Nájomca je povinný riadne a včas realizovať platby nájomného podľa čl. III tejto zmluvy.

2/ Nájomca je povinný dodržiavať povinnosti na úseku požiarnej ochrany v súlade so Zákonom SNR č. 314/2001 Z. z. a v znení neskorších predpisov o ochrane pred požiarmi (vypracovanie a vedenie dokumentácie), školenie zamestnancov, odborná príprava protipožiarnych hliadok, voľnosť únikových a zásahových ciest, udržiavať trvale voľné núdzové východy, prístup k uzáverom rozvodných zariadení najmä elektrickej energie, plynu, vody a hasiacim prístrojom, značenie a pod..

V plnom rozsahu zodpovedá za požiarne bezpečnosť v prenajatých priestoroch, ako aj za činnosti spojené so zvýšeným požiarne nebezpečenstvom pri prevádzkovaní vykurovacích telies, zváranie plameňom a elektrickým oblúkom, manipulácia s tlakovými fľašami, kladenie strešných krytín otvoreným plameňom, odstraňovanie starých náterov otvoreným plameňom a pod. V plnom rozsahu preberá hmotnú zodpovednosť za požiarne-technické zariadenia nachádzajúce sa v týchto priestoroch (počet RHP + typ RHP, požiarne vodovody). To neplatí, ak došlo k porušeniu povinnosti prenajímateľov v zmysle čl. V., bod 7 tejto zmluvy.

3/ Nájomca je povinný uskutočniť drobné opravy a bežnú údržbu predmetu nájmu do sumy 33 € na svoje náklady.

4/ Nájomca je povinný bezodkladne informovať prenajímateľov o potrebe opravy, ktorú je potrebné vykonať, s výnimkou prípadov drobných opráv a bežnej údržby do sumy 33 €. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla zavineným nesplnením tejto povinnosti.

5/ Nájomca je povinný ohlásiť prenajímateľom bez zbytočného odkladu vzniknuté poškodenie alebo zničenie predmetu nájmu.

6/ Nájomca je povinný umožniť prenajímateľom alebo osobe nimi určenej vykonanie potrebnej opravy v čase nájmomcom vopred odsúhlasenom.

7/ Nájomca je povinný na svoje náklady odstrániť škody, ktoré spôsobil a ktoré svojím rozsahom a povahou prekračujú rámec bežného opotrebovania predmetu nájmu.

8/ Nájomca nie je bez písomného súhlasu prenajímateľov oprávnený vykonávať v prenajatých priestoroch stavebné zmeny a úpravy.

9/ Nájomca je oprávnený umiestniť na vonkajšie časti budovy svoje reklamné objekty v súlade so stavebným zákonom.

10/ Nájomca je oprávnený zabezpečiť na svoje náklady nainštalovanie bezpečnostného zariadenia.

11/ Nájomca je povinný po skončení nájmu vrátiť predmet nájmu vypratáný. Prenajímateľa sú oprávnení požadovať odstránenie iba tých stavebných úprav, ktoré nájomca vykonal bez ich súhlasu, pokiaľ tým nedôjde k narušeniu samotnej substancie budovy.

VIII. Účel nájmu

1/ Účelom nájmu je zabezpečenie technického a administratívneho zázemia pre činnosti vykonávané nájmomcom.

2/ Priestory označené v článku II. tejto zmluvy sú prenajímané výlučne na tieto účely:

a/ nebytové priestory – výhradne na kancelárske administratívne účely;

b/ skladovacie priestory – na uskladnenie strojov a zariadení, tovaru, náradia;

c/ spoločné priestory – výhradne na presun osôb, nastahovanie a vystahovanie nábytku a kancelárskej techniky, v žiadnom prípade na uskladňovanie nábytku a pod.;

d/ parkovacie plochy a garáže – výhradne na parkovanie motorových vozidiel.

3/ Prenajímateľ dáva súhlas využívať predmetu nájmu ako prevádzku Nájomcu

4/ Účel využitia prenajatých priestorov možno zmeniť dodatkom k tejto zmluve.

IX.

Prebranie predmetu nájmu

1/ Prenajímateľ odovzdá nájomcovi prenajaté priestory spolu s kľúčmi a diaľkovým ovládaním brány k budove na základe Preberacieho protokolu v deň účinnosti tejto zmluvy.

2/ V Preberacom protokole sa uvedú aj stavy spotreby el. energie a vody ku dňu odovzdania predmetu nájmu do užívania nájomcovi.

X.

Náhrada škody

1/ Nájomca sa zaväzuje nahradiť prenajímateľovi v lehote do 15 dní od písomného vyčíslenia všetky škody, ktoré spôsobil porušením právnej povinnosti v prenajatých priestoroch, alebo ktoré vznikli v dôsledku užívania priestorov v rozpore s ich obvyklým užívaním v zmysle platných právnych predpisov. To neplatí, ak nájomca preukáže, že škoda vznikla v dôsledku neodvratiteľnej udalosti, ktorej nemohol zabrániť.

XI.

Záverečné ustanovenia

1/ Právne vzťahy neupravené touto zmluvou o nájme nebytových priestorov sa riadia podľa ustanovení Občianskeho zákonníka (najmä § 663 a nasl.) a zákona č. 116/1990 Zb.. Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať iba formou písomných dodatkov.

2/ Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou s doručenkou, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej

strane. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať alebo, v ktorý márne uplynie najmenej desaťdňová úložná doba pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, doručovanej poštou zmluvnej strane, alebo v ktorý je na zásielke doručovanej poštou zmluvnej strane, preukázateľne zamestnancom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy zmluvných strán uvedené pri identifikačných údajoch zmluvných strán v úvode tejto zmluvy, ibaže odosielajúcej zmluvnej strane adresát písomnosti oznámil novú adresu trvalého pobytu, sídla, prípadne inú adresu určenú na doručovanie písomností; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená zmluvnej strane pred odosielaním písomnosti.

3/Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých dva rovnopisy obdrží nájomca a po jednom rovnopise každý z prenajímateľov.

4/ Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma účastníkmi a **účinnosť** v súlade s ust. § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka **od 1.4.2023**.

5/ Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že boli riadne oboznámené s textom nájomnej zmluvy a porozumeli jej obsahu. Ich podpis pod touto zmluvou vyjadruje slobodne, vážne a určite prejavenu vôľu.

V Žiline dňa 29.03.2023

prenajímateľ 1/

nájomca

prenajímateľ 2/