

Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 2023/110

uzavretá dolu uvedeného dňa, mesiaca a roku

Zmluvné strany :

prenajímateľ

Mesto Rajec so sídlom Námestie SNP 2/2, 015 01 Rajec

IČO 00 321 575

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)

a

nájomca

Jozef Olejka, narodený, trvale bytom

Súkromný podnikateľ vystupujúci pod obchodným menom: **Jozef Olejka**

miesto podnikania: 972 21 Nitrianske Sučany 167

IČO 47 392 151

DIČ 1081586495

zapísaný v živnostenskom registri Okresného úradu Prievidza, číslo živnostenského registra: 340-34887

kontakt: 0905 103 906; jozefolejka@zoznam.sk

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

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

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

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1.1. Prenajímateľ vlastní v celosti stavbu súp. č. 644, druh stavby: 20 – iná budova, popis stavby: „Krytá tržnica“, postavenú na pozemku CKN parcelné č. 814/3 o výmere 35 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie a na pozemku CKN parcelné č. 32/1 o výmere 1255 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, na ulici Kukučínova č. 644/1 v katastrálnom území a obci Rajec, ktoré nehnuteľnosti sú zapísané v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Žilina, katastrálnom odbore na liste vlastníctva č. 1500, na ktorom je v čase uzavretia tejto zmluvy prenajímateľ evidovaný ako výlučný vlastník v zápise pod B1/ v 1/1.

1.1.1. V stavbe „Krytá tržnica“ súp. č. 644 sa nachádzajú aj nebytové priestory označené ako nebytový priestor č. 1.02.5 o výmere 15,4 m², nebytový priestor č. 1.02.6 o výmere 7,9 m² a časť plochy otvorenej tržnice o výmere 9,0 m².

1.2. Prenechanie nebytových priestorov č. 1.02.5 a č. 1.02.6 a časti plochy otvorenej tržnice o výmere 9,0 m², do nájmu Nájomcovi schválilo Mestské zastupiteľstvo Mesta Rajec Uznesením číslo 74/2022 zo dňa 15. decembra 2022 (*príloha 1/*), v spojení s Uznesením Mestského zastupiteľstva Mesta Rajec č. 2/2023 zo dňa 09. februára 2023 (*príloha č. 2/*), v zmysle ustanovenia § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ktorý je daný tým, že nájomca v Rajci na trhovisku na ulici Kmeťova predáva od roku 2013, predmetom jeho činnosti je poskytovanie verejnoprospešných služieb občanom mesta.

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, ktorým je:

- a) v celosti nebytový priestor č. 1.02.5 o výmere 15,4 m²
- b) v celosti nebytový priestor č. 1.02.6 o výmere 7,9 m²
- c) časť plochy otvorenej tržnice o výmere 9,0 m²

podľa priloženého nákresu, ktoré sa nachádzajú na prízemí budovy Krytej tržnice súp. č. 644, postavenej na pozemku CKN parcelné č. 814/3 a pozemku CKN parcelné č. 32/1, na Kukučínovej ulici č. 644/1 v katastrálnom území a obci Rajec (*d'alej len Predmet nájmu*).

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

2.4. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom predmetu nájmu a spoločných priestorov Nehnuteľnosti a k tomuto nemá žiadne výhrady.

2.5. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi Predmet nájmu do užívania na účel maloobchodného predaja v rozsahu platného živnostenského oprávnenia nájomcu (predaj ovocia, zeleniny, domácich výrobkov, kvetov, bylín, priesad a podobne).

2.6. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na účel maloobchodného predaja. V prípade porušenia tejto povinnosti je Prenajíateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť s okamžitou účinnosťou dňom doručenia písomného odstúpenia od zmluvy Nájomcovi.

2.7. 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.

Článok III. Nájomné, splatnosť nájomného a platobné podmienky

3.1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu je určené uznesením Mestského zastupiteľstva mesta Rajec číslo 2/2023 zo dňa 09.02.2023, takto:

- nájomné za nebytové priestory číslo 1.02.5 a číslo 1.02.6 vo výške 151,50 € / mesiac
- nájomné za časť plochy otvorenej tržnice vo výške 162,00 € / mesiac

teda nájomné spolu vo výške 313,50 €/mesiac (slovom: tristottrinásť eur, päťdesiat centov mesačne). Prenajíateľ nie je platcom DPH.

3.1.1. Nájomca je povinný platiť Prenajíateľovi okrem nájomného aj preddavky za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, ktorými sú najmä, nie však výlučne: dodávka tepla a teplej vody, spotreba elektrickej energie v predmete nájmu aj v spoločných priestoroch Nehnuteľnosti, vodné, stočné a zrážkové vody, likvidácia a odvoz odpadu, upratovanie spoločných priestorov, údržba objektu.

3.2. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajíateľovi za užívanie predmetu zmluvy a za služby s nájmom spojené peňažné plnenie spolu vo výške 363,50 Eur mesačne, pozostávajúce z platieb:

- a) nájomné za nebytové priestory číslo 1.02.5 a číslo 1.02.6 vo výške 151,50 € / mesiac
- b) nájomné za časť plochy otvorenej tržnice vo výške 162,00 € / mesiac
- c) preddavky na služby s nájmom spojené, pozostávajúce z mesačných preddavkových platieb:
 - ca) spotreba vody 5€/ mesiac
 - cb) vývoz komunálneho odpadu 12 €/mesiac
 - cc) spotreba el. energie 17 €/ mesiac
 - dd) upratovacie služby, údržba objektu 16 €/ mesiac

3.3. Nájomné a preddavky na služby s nájom spojené sú splatné na základe tejto zmluvy vždy mesačne vopred s tým, že nájomné je splatné 20.dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho kalendárnemu mesiacu, na ktoré sa nájomné a preddavky platia, prevodom na účet prenajímateľa vedený vo VÚB, a.s. Žilina, číslo účtu IBAN : SK46 0200 0000 0000 2362 1432, alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa.

3.4. Nájomné a preddavky za služby spojené na mesiac apríl 2023 sú splatné v lehote do 5 dní po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy, prevodom na účet prenajímateľa vedený vo VÚB, a.s. Žilina, číslo účtu IBAN : SK46 0200 0000 0000 2362 1432, alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa.

3.5. Počnúc kalendárnym rokom 2024, v každom roku trvania nájmu, na základe dohody zmluvných strán, sa nájomné automaticky zvyšuje od 1.1. nasledujúceho kalendárneho roka o priemernú ročnú mieru inflácie vyhlásenú a zverejnenú Štatistickým úradom SR. Zvýšenie nájomného o priemernú ročnú mieru inflácie nie je dôvodom na zmenu tejto zmluvy formou dodatku. Nájomca so zvyšovaním nájomného o mieru inflácie vyslovuje súhlas, ktorý potvrdzuje podpisom tejto zmluvy. V prípade zápornej inflácie sa nájomné neznižuje. Základom, z ktorého sa zvýšenie v danom roku vypočíta, je nájomné dojednané na predchádzajúci kalendárny rok.

3.5.1. Nájomca sa zaväzuje sa počnúc rokom 2024 platiť Prenajímateľovi nájomné zvýšené o mieru inflácie na základe vlastného prepočtu, vychádzajúc z potvrdenia Štatistického úradu SR zverejneného na webovej stránke tohto úradu.

3.6. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ vyúčtuje Nájomcovi zaplatené preddavky na služby s nájomom spojené vždy jeden krát ročne, do 31.03. nasledujúceho kalendárneho roka, prípadne do 30 dní odo dňa skončenia nájmu. Základom pre vyúčtovanie zaplatených preddavkov budú vyúčtovacie faktúry dodávateľov jednotlivých médií a služieb za obdobie trvania nájmu a plochy v m², ktorá je predmetom nájmu. V prípade vyúčtovania nedoplatku na službách s nájomom spojených, sa Nájomca zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi vyúčtovaný nedoplatok do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V prípade vzniknutého preplatku sa Prenajímateľ zaväzuje vrátiť preplatok Nájomcovi do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania Nájomcovi.

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, sa zaväzuje platiť 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 nájomom spojené, ktoré je Nájomca povinný platiť podľa tejto zmluvy, sa Nájomca okrem zákonných úrokov z omeškania zaväzuje platiť Prenajímateľovi aj zmluvnú pokutu, vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania s platením.

Článok IV. Doba trvania nájmu

4.1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah a táto zmluva sa uzatvárajú **na dobu neurčitú, od 01. apríla 2023.**

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

- a) dohodou zmluvných strán o skončení zmluvného vzťahu dňom, ktorý bude uvedený v písomnej dohode
- b) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa v prípade, ak nastanú právne skutočnosti, pre ktoré je Prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy podľa dohodnutých zmluvných podmienok, alebo
 - ak Nájomca stratí oprávnenie na prevádzkovanie činnosti, ktorá je predmetom nájmu
 - ak sa Nájomca dostane do omeškania s platením nájomného viac ako 30 dní po lehote splatnosti
 - ak Nájomca pri užívaní Predmetu nájmu hrubo poruší zásady občianskeho spolužitia;
 - ak Nájomca vykoná stavebné úpravy predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa
 - ak prenechá predmet nájmu do užívania iným osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa

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

d) výpoveďou zmluvy zo strany Nájomcu v dohodnutej dvojmesačnej 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, ktorá je účelom tejto zmluvy,

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,

4.4. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že Nájomca je povinný najneskôr v posledný deň trvania nájmu predmet nájmu Prenajímateľovi odovzdať, vypratať a hygienicky vyčistiť. V prípade porušenia tejto povinnosti má Prenajímateľ právo na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 200,00 € za každý, aj začatý deň omeškania.

4.5. Odchylne od bodu 4.4. tohto článku zmluvy sa Zmluvné strany dohodli, že v prípade skončenia nájmu odstúpením od zmluvy zo strany Prenajímateľa, alebo Nájomcu, je Nájomca povinný najneskôr 5 dni odo dňa skončenia nájmu Prenajímateľovi odovzdať, vypratať a vyčistiť predmet nájmu. V prípade porušenia tejto povinnosti má Prenajímateľ právo na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 200,00 € za každý aj začatý deň omeškania.

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

4.7. V prípade, ak Nájomca pri skončení nájmu, neodovzdá Prenajímateľovi predmet nájmu v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve, podpisom tejto zmluvy udeľuje Nájomca výslovný súhlas Prenajímateľovi k tomu, aby Prenajímateľ na vlastné náklady predmet nájmu komisionálne otvoril, vypratá, 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 vyúčtovania nákladov Nájomcovi.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

5.1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu Nájomcovi bez zbytočného odkladu po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy, v stave spôsobilom k užívaniu podľa účelu nájmu.

5.2. Upratovanie predmetu nájmu je povinný uskutočňovať Nájomca na vlastné náklady.

5.3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa o vzniku poistnej udalosti na predmete nájmu, ako aj o vzniknutej škode.

5.4. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú Nájomcovi na veciach vnesených do predmetu nájmu. Za tieto veci zodpovedá výlučne Nájomca.

5.5. 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.

5.6. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory výlučne na dohodnutý účel tak, aby v dôsledku činnosti 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.

5.7. Nájomca je povinný Nehnutelnosť, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, po opustení predmetu nájmu riadne uzamykať a rešpektovať povinnosti vzťahujúce sa k užívaniu spoločných priestorov Nehnutelnosti stanovených prenajímateľom, ktoré sú uvedené v prevádzkovom poriadku, s obsahom ktorého sa oboznámil, čo potvrdzuje podpisom tejto zmluvy.

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

5.9. Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať dodržiavanie podmienok tejto zmluvy.

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

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

5.12. 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.

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

5.14. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi na jeho požiadanie potrebnú konzultačnú a poradenskú súčinnosť pri užívaní predmetu nájmu,

Článok VI.

Záverčné 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 a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, prevádzkovateľom ktorého je Úrad vlády SR.

6.5. 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.

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

6.7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako prílohy sú prílohy :

1/ *Uznesenie MZ Mesta Rajec číslo 74/2022 zo dňa 15. decembra 2022*

2/ *Uznesenie MZ Mesta Rajec číslo 2/2023 zo dňa 09. februára 2023*

3/ *Nákres predmetu nájmu (NP č. 1.02.5 a NP č. 1.02.6 a časť plochy otvorenej tržnice), nachádzajúceho sa na prízemí budovy Krytej tržnice súp. č. 644 k. ú. Rajec*

Rajec dňa

Prenajímateľ:

Mesto Rajec

.....

Mgr. Peter Hanus

primátor mesta

Rajec dňa

Nájomca:

.....

Jozef Olejka

súkromný podnikateľ

IČO 47 392 151

