

Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 2023/233

uzavretá dolu uvedeného dňa, mesiaca a roku
podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
a ustanovenia § 663 a nasledujúcich Občianskeho zákonníka

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)

nájomca

Jozef Smieško,

rodné priezvisko, narodený, rodné číslo

trvale bytomRajec

kontakt: *(člen hudobnej skupiny „Rytmus z Rajeckej doliny“)*

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

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

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

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1.1. Prenajímateľ vlastní v celosti stavbu súpisné číslo 412 (*druh stavby 11 – Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum, popis stavby DOM*), postavenú na pozemku, *parcele registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape*, parcelné číslo 1900/1 o výmere 1119 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, v katastrálnom území Rajec, evidovanú v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Žilina, katastrálnom odbore, na liste vlastníctva číslo 1500 vedenom pre okres Žilina, obec Rajec a katastrálne územie Rajec. Vlastníctvo prenajímateľ preukazuje zápisom na liste vlastníctva č. 1500 vedenom pre katastrálne územie Rajec pod B1/ v 1/1.

1.2. V stavbe súpisné číslo 412 „Kultúrny dom“, ktorá je postavená na ulici 1. mája, v obci a katastrálnom území Rajec, sa nachádzajú nebytové priestory, slúžiace na účel prevádzkovania kultúrnych, spoločenských a vzdelávacích podujatí.

1.2.1. Predmetom nájmu na základe tejto zmluvy je **nebytový priestor č. P 02 o výmere 16,14 m²**, (sklad), nachádzajúci sa v suteréne domu súpisné číslo 412 (kultúrny dom) na ul. 1. mája v Rajci.

Článok II.

Predmet a účel nájmu

2.1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do dočasného užívania za odplatu **v celosti nebytový priestor č. P 02 o výmere 16,14 m²** (sklad), nachádzajúci sa v suteréne stavby súpisné číslo 412 (kultúrny dom), postavenej na pozemku CKN parcelné číslo 1900/1 zastavaná plocha a nádvorie, v katastrálnom území a obci Rajec na ulici 1. mája.

2.2. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi nebytový priestor do užívania výlučne na účel uskladnenia hudobných nástrojov a aparatury nájomcu. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať výlučne na

dohodnutý účel. Pre prípad porušenia tejto povinnosti si zmluvné strany dojednali v súlade s ustanovenia § 544 a nasledujúcich Občianskeho zákonníka zmluvnú pokutu vo výške 10,00 Eur za každý, aj začatý deň trvania porušenia povinnosti Nájomcu, ktorú má Prenajímateľ právo od Nájomcu požadovať. V prípade uplatnenia nároku Prenajímateľa na zaplatenie zmluvnej pokuty sa Nájomca zaväzuje zmluvnú pokutu zaplatiť na základe Prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry alebo iného vyúčtovania.

2.2.1. Pôdorys predmetu nájmu je súčasťou tejto zmluvy ako jej príloha č. 1/.

2.2.2. Nájomca je oprávnený na účel prístupu k predmetu nájmu užívať vchod do stavby z dvora do suterénu.

2.2.3. Prenajímateľ týmto prenecháva nájomcovi predmet nájmu na dočasné odplatné užívanie za podmienok uvedených v tejto zmluve. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a dodržiavať podmienky dohodnuté v tejto zmluve.

2.3. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do užívania predmet nájmu v zmysle ustanovenia § 9a ods. 9/ písm. c) zákona číslo 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, z dôvodov hodných osobitného zreteľa, ktoré spočívajú v tom, že Nájomca je členom hudobnej skupiny „Rytmus z Rajeckej doliny“, ktorá sa aktívne podieľa na rôznych kultúrnych podujatiach organizovaných prenajímateľom a tiež zabezpečuje hudobnú produkciu pre občanov mesta pri rôznych spoločenských podujatiach ako sú svadby, jubileá, či iné akcie. Nájomca užíva predmet nájmu dlhodobo, od 01.01.2019 do 22.06.2023. (Zmluva o nájme nebytových priestorov č. ZML 2018/365 zo dňa 06.12.2018, Zmluva o nájme nebytových priestorov č. ZML 2021/101 zo dňa 18.06.2021). Účel nájmu zostane zachovaný.

2.4. Prenechanie majetku mesta do nájmu Nájomcovi schválilo Mestské zastupiteľstvo Mesta Rajec dňa 22. júna 2023, Uznesením číslo 39/2023, v spojení s Uznesením Mestského zastupiteľstva Mesta Rajec č. 29/2023 zo dňa 27.04.2023. Uznesenia sú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako jej prílohy č. 2/ a 3/.

2.5. Nájomca vyhlasuje, že mu je známy faktický aj právny stav predmetu nájmu. Nájomca vyhlasuje, že ku dňu podpísania tejto Zmluvy je predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania a v takomto stave ho do nájmu preberá.

Článok III.

Nájomné a platobné podmienky

3.1. Nájomné za predmet nájmu je zmluvnými stranami dohodnuté vo výške 7,60 €/m²/rok, t. j. **122,66 Eur/rok** (slovom: jednodvadsaťdva eur, šesťdesiatšesť centov ročne).

3.2. Cena nájomného je stanovená Uznesením Mestského zastupiteľstva mesta Rajec č. 39/2023 zo dňa 22. júna 2023.

3.3. Zmluvné strany sa dohodli, že počnúc kalendárnym rokom 2024, v každom roku trvania nájmu, sa nájomné zvyšuje o mieru medziročnej inflácie v Slovenskej republike meranej indexom spotrebiteľských cien. Základ, z ktorého sa zvýšenie vypočíta, je nájomné za predchádzajúci kalendárny rok. V prípade zápornej medziročnej inflácie nájomné zostáva v danom roku bez zmeny, neznižuje sa. Zvýšenie nájomného o mieru inflácie nie je dôvodom na zmenu tejto zmluvy formou dodatku.

3.3.1. Nájomca so zvyšovaním nájomného v zmysle podmienok uvedených v bode. 3.3. tohto článku zmluvy súhlasí a zvýšené nájomné sa zaväzuje platiť na základe faktúry Prenajímateľa, ktorá bude obsahovať údaj o miere inflácie.

3.3.2. Za hodnoverný údaj o miere inflácie podľa bodu 3.3. tohto článku sa pokladá hodnota uvedená v oznámení Štatistického úradu SR, ktoré zverejňuje na internetovej stránke.

3.4. Splatnosť nájomného: Nájomné je splatné jeden krát ročne, 31. marca príslušného kalendárneho roka, na účet Prenajímateľa vedený vo VÚB, a.s. Žilina, číslo účtu v tvare IBAN: SK46 0200 0000 0000 2362 1432, alebo v peňažnej hotovosti do pokladne Prenajímateľa, na základe tejto zmluvy a Predpisu nájomného, ktorý vystaví Prenajímateľ.

3.5. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca zaplatí Prenajímateľovi pomernú časť ročného nájomného, podľa tejto zmluvy, za obdobie od vzniku nájmu do 31.12.2023, v lehote splatnosti do

30 dní odo dňa, kedy táto zmluva nadobudne účinnosť, na účet Prenajímateľa vedený vo VÚB, a.s. Žilina, číslo účtu v tvare IBAN: SK46 0200 0000 0000 2362 1432, alebo v peňažnej hotovosti do pokladne Prenajímateľa.

Pomerná časť nájomného sa vypočíta tak, že denné nájomné vypočítané ako 1/365 ročného nájomného sa vynásobí počtom dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do konca roka, v ktorom sa zmluva uzavrela alebo v ktorom nájom zanikol. Takto vypočítané nájomné sa nájomcovia zväzujú uhradiť najneskôr do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

3.6. V prípade, že Nájomca pri platbe neuvedie obdobie za ktoré úhradu nájomného platí, alebo uvedie obdobie ktoré už bolo uhradené, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie Nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť Prenajímateľ sám s tým, že spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.

3.7. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet Prenajímateľa alebo vkladom peňažnej hotovosti do pokladne Prenajímateľa.

3.8. Zmluvné strany sa dohodli, že ak Nájomca nezaplatí nájomné riadne a včas, je povinný platiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania s platením. Povinnosť nájomcov platiť úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá.

3.9. 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 nájomca objedná v súvislosti s užívaním predmetu nájmu vo vlastnom mene a na vlastný účet, je povinný platiť výlučne nájomca.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

4.1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu tak, aby jeho užívanie neodporovalo dobrým mravom. Nájomca nemôže meniť dohodnutý účel užívania predmetu nájmu. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy a je dôvodom pre odstúpenie od zmluvy zo strany Prenajímateľa.

4.2. Nájomca je povinný a zaväzuje sa :

- a) platiť riadne a včas nájomné v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve;
- b) užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel uvedený v tejto zmluve a plniť záväzky v tejto zmluve uvedené;
- c) bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi poškodenie predmetu nájmu
- d) zabezpečiť dodržiavanie platných bezpečnostných a protipožiarnych predpisov pri užívaní predmetu nájmu
- e) umožniť Prenajímateľovi vykonanie kontroly užívania predmetu nájmu (nebytový priestor) z hľadiska dodržiavania zmluvne dohodnutých podmienok;
- f) chrániť predmet nájmu pred poškodením, znehodnotením a zničením. Škody, ktoré v predmete nájmu spôsobí nájomca, alebo osoby, ktorým nájomca umožnil vstup do predmetu nájmu, je povinný nájomca odstrániť na vlastné náklady.
- g) nahradiť Prenajímateľovi škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu v dôsledku toho, že Nájomca poruší alebo nebude plniť povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, alebo platných právnych predpisov; Nájomca sa zaväzuje nahradiť škodu uvedením predmetu nájmu do pôvodného stavu alebo peňažným plnením podľa vyčíslenia škody Prenajímateľom;
- h) po skončení doby trvania nájomného vzťahu sa nájomca zaväzuje odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu (nebytový priestor) vypratý a hygienicky vyčistený, a to najneskôr v deň skončenia nájomného vzťahu. O odovzdaní predmetu nájmu sa vyhotoví po fyzickej obhliadke odovzdávací a preberací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany. S predmetom nájmu je nájomca povinný odovzdať po skončení nájomného vzťahu všetky dokumenty, kľúče a zariadenie súvisiace s predmetom nájmu.

Pre potreby tejto zmluvy sa za pôvodný stav predmetu nájmu považuje stav, v akom predmet nájmu prevzal Nájomca s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, podľa dohodnutého účelu nájmu, pokiaľ sa s Prenajímateľom nedohodne inak;

V prípade, ak Nájomca nesplní povinnosť vypratať a odovzdať priestory Prenajímateľovi hygienicky vyčistené, je Prenajímateľ oprávnený po skončení nájmu veci patriace nájomcovi z predmetu nájmu vypratať a uskladniť a náhradných priestoroch na náklady nájomcu a hygienicky vyčistiť, tiež na náklady nájomcu. Za porušenie povinnosti uvedenej v prvej vete tohto odstavca zmluvy, má Prenajímateľ právo požadovať od Nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 100,00 Eur denne, za každý aj začatý deň nesplnenia povinnosti, ktorý bude nasledovať po dni ukončenia nájmu. Nájomca sa zaväzuje zmluvnú pokutu zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej faktúry alebo iného vyúčtovania. Zaplatením zmluvnej pokuty sa Nájomca nezbavuje povinnosti zaplatiť Prenajímateľovi škodu, ak vznikne. Zmluvná pokuta sa do nároku na náhradu škody nezapočítava.

h) bezodkladne písomne ohlásiť Prenajímateľovi každú zmenu adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom Nájomcu uvedeným v tejto zmluve, najneskôr však do 15 kalendárnych dní, kedy táto zmena nastala. V prípade takéhoto oznámenia sa doručuje písomnosť na novo oznámenú adresu;

i) vykonávať akékoľvek stavebné alebo iné úpravy na predmete nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa,

j) pri užívaní predmetu nájmu zabezpečiť dodržiavanie zákona o životnom prostredí.

4.3. Prenajímateľ má právo a zaväzuje sa :

a) odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom k užívaniu podľa dohodnutého účelu nájmu

b) vykonávať kontrolu užívania predmetu nájmu (nebytového priestoru)

c) Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcovi údaje o jemu známych vecných bremenách alebo iných obmedzeniach zaťažujúcich predmet nájmu.

Článok V. Doba nájmu

5.1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah a táto zmluva sa uzatvárajú **na dobu neurčitú**. Doba nájmu začína plynúť dňom, kedy táto zmluva nadobudne účinnosť.

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

a) písomnou dohodou zmluvných strán o skončení zmluvného vzťahu dohodnutým dňom

b) odstúpením Prenajímateľa od zmluvy v prípade, ak:

- Nájomca prenechá predmet nájmu do užívania iným osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa;

- Nájomca bude v omeškaní s platením nájomného viac ako 30 dní po lehote splatnosti;

- Nájomca podstatným spôsobom zmení predmet nájmu, bez súhlasu Prenajímateľa

- Nájomca bude užívať predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel

- Nájomca bude užívať predmet nájmu v rozpore s nájomnou zmluvou alebo napriek upozorneniu Prenajímateľa bude porušovať povinnosti z tejto nájomnej zmluvy vyplývajúce;

V prípade odstúpenia Prenajímateľa od zmluvy sa zmluva ruší dňom doručenia odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane.

c) výpoveďou zmluvy zo strany Prenajímateľa alebo Nájomcu, v dohodnutej mesačnej 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

Článok VI. Osobitné dojednanie

6.1. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akejkoľvek písomnosti bude miestom doručenia nájomcu adresa uvedená v záhlaví zmluvy.

6.2. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť doručená do miesta doručenia podľa odseku 6.1. bude považovaná za doručenie priamo do vlastných rúk, a to i v prípade, ak bude vrátená Prenajímateľovi ako písomnosť Nájomcom neprevzatá. Ak nebude možné Nájomcovi písomnosť doručiť na túto adresu podľa odseku 6.1. tohto článku a iná adresa nebude Prenajímateľovi známa,

považuje sa písomnosť nájomcovi za doručení dňom jej vrátenia Prenajímateľovi, a to aj v prípade, že sa Nájomca o tom nedozvie.

6.3. Zmluvné strany sa dohodli, že práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ostatných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky. Zmluvné strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým dohodou.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

7.1. Zmluva je vypracovaná v troch rovnopisoch s platnosťou originálu, dva pre Prenajímateľa a jeden pre Nájomcu.

7.2. Meniť a dopĺňať túto zmluvu možno len formou písomných dodatkov, pre platnosť ktorých sa vyžaduje vlastnoručný podpis všetkých zmluvných strán.

7.3. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a právne účinky nadobúda nasledujúci deň po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, v súlade s ustanovením § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.

7.4. 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.

7.5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a súhlasia s ním. Zmluva tak ako bola vyhotovená, zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne, úplne a slobodne prejavili. Zmluvné strany nekonali v tiesni ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok. Na dôkaz toho pripájajú svoje vlastnoručné podpisy.

7.6. Súčasťou zmluvy sú prílohy:

1/ *Pôdorys predmetu nájmu, nachádzajúci sa v suteréne domu súp. č. 412 v kat. úz. Rajec*

2/ *Uznesenie Mestského zastupiteľstva Mesta Rajec č. 39/2023 zo dňa 22. júna 2023*

3/ *Uznesenie Mestského zastupiteľstva Mesta Rajec č. 29/2023 zo dňa 27.04.2023*

Rajec, dňa

Prenajímateľ

Mesto Rajec

Rajec, dňa

Nájomca

.....
Mgr. Peter Hanus

primátor mesta

.....
Jozef Smieško