

ZMLUVA O NÁJME

(ďalej ako „Zmluva“), medzi:

Prenajímateľom: **Žilinské komunikácie, akciová spoločnosť**
so sídlom: Vysokoškolákov 2, 010 08 Žilina, Slovenská republika
IČO: 31 590 250
DIČ: 2020443766
IČ DPH: SK2020443766
zápis: Obchodný register Okresného súdu Žilina, oddiel: Sa, vložka č.: 167/L
bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
číslo účtu (tvar IBAN): SK75 0200 0000 0028 1251 1657
v zastúpení: Ing. Ivo Dopita, riaditeľ spoločnosti
kontaktný e-mail: riaditel@zilikom.sk

(ďalej ako „Prenajímateľ“)

a

Nájomcom: **Technické služby mesta Žilina, s.r.o.**
so sídlom: Námestie obetí komunizmu 3350/1, 011 31 Žilina, Slovenská republika
IČO: 53 946 600
DIČ: 2121544634
IČ DPH: SK2121544634
zápis: Obchodný register Okresného súdu Žilina, odd. Sro, vložka č. 77853/L
v zastúpení: Ing. Peter Rolko, konateľ
kontaktný e-mail: konatel@tsmza.sk

(ďalej ako „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu ako „Zmluvné strany“ alebo jednotlivito tiež ako „Zmluvná strana“) za nasledovných podmienok;

Čl. I.

Predmet Zmluvy, predmet nájmu a účel nájmu

1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom (o veľkosti vlastníckeho podielu 1/1-ina k celku) nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Žilina, obec Žilina, okres Žilina, zapísanej na liste vlastníctva č. 4801 vedenom Okresným úradom Žilina, katastrálny odbor, a to:

- a) stavby so súpisným číslom 3662, druh stavby - Iná budova, popis stavby - PREV.BUDOVA-SKLAD, postavanej na pozemku s parcelným číslom 5194/22, pričom rozsah prenajímanej výmery stavby predstavuje 81,5 m²,
- b) pozemku parcely registra „C“ s parcelným číslom 5194/11 o výmere 560 m², druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom - uzatvorené garáže pri vrátnici a kryté státi pre techniku, pričom rozsah prenajímanej výmery garáži predstavuje 154 m² a kryté státi pre techniku výmeru 50 m²,
- c) pozemku parcely registra „C“ s parcelným číslom 5194/26 o výmere 3.893 m², druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie, na ktorom sa nachádzajú Remízy a plocha pre kontajnery, pričom rozsah prenajímanej plochy pod Remízami zodpovedá parkovacím státi v počte: 4ks o celkovej výmere 80 m² a plochy pre kontajnery o výmere 180 m²,
- d) pozemku parcely registra „C“ s parcelným číslom 5194/23 o výmere 3.124 m², druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie, predstavujúcej státi pre OMV v rozsahu prenajímanej výmery 150 m²

(ďalej všetky nehnuteľnosti v rozsahu prenajímanej výmery spolu ako „Nehuteľnosti“ alebo tiež ako „Predmet nájmu“).

- 1.2 Prenajímateľ na základe tejto Zmluvy prenecháva Nájomcovi do dočasného užívania definovaných častí Nehnuteľností, ktoré sú vizuálne znázornené na pôdoryse (grafickom náčrte), ktorý ako Príloha č. 1 tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu na účel výkonu a prevádzkovania podnikateľskej/verejnoprospešnej činnosti Nájomcu. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Prenajímateľovi dohodnuté nájomné za užívanie Predmetu nájmu a náklady na služby spojené s nájmom vo výške a spôsobom, ktorý je uvedený v článku II. tejto Zmluvy.
- 1.3 V Predmete nájmu je zakázané fajčiť. Pri podpise tejto Zmluvy bude spísaný Odovzdávajúci a preberací protokol, obsahujúci stav Predmetu nájmu v čase jeho odovzdania do užívania Nájomcovi, vr. stavu určených meradiel energií. Tento Odovzdávajúci a preberací protokol bude podpísaný oboma Zmluvnými stranami, inak je Prenajímateľ oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť.
- 1.4 Pre vylúčenie pochybností, Nájomca nie je oprávnený vyhotovovať kópie prístupových kľúčov alebo iných prostriedkov zabezpečujúcich prístup do Predmetu nájmu.
- 1.5 Zmluvné strany vyhlasujú, že im v čase uzatvorenia tejto Zmluvy nie sú známe žiadne okolnosti, ktoré by bránili alebo vylučovali jej uzatvorenie alebo by boli vážnou prekážkou plnenia ich zmluvných povinností podľa tejto Zmluvy.

Čl. II. Nájomné

- 2.1 Zmluvné strany sa dohodli na cene nájmu, ktorá pozostáva z dvoch zložiek:
 - a) prvú zložku tvorí **mesačné nájomné** stanovené na sumu vo výške **4.094,30 EUR bez DPH** (ďalej ako „**Nájomné**“), pričom súčasťou nájomného sú aj náklady na studenú vodu a bežný komunálny odpad,
 - b) druhú zložku tvoria **náklady** za služby spojené s nájmom (elektrická energia) stanovené na sumu zodpovedajúcu reálnej spotrebe Nájomcu za užívanie Predmetu nájmu, pričom fakturovaná cena bude zodpovedať súčinu jednotkovej ceny za 1 kW a množstva skutočnej spotreby (mesačne) vychádzajúcej z jednotkovej ceny podľa platnej zmluvy Prenajímateľa a dodávateľa elektrickej energie, ktoré je Prenajímateľ na žiadosť Nájomcu povinný preukázať (ďalej ako „**Náklady na el. energiu**“), Zmluvné strany berú na vedomie a Nájomca súhlasí, že zo strany dodávateľa elektrickej energie môže dôjsť k zmene jednotkovej ceny vo vzťahu k Prenajímateľovi, čo Prenajímateľ preukáže Nájomcovi, na podklade čoho je od daného momentu oprávnený Prenajímateľ účtovať Nájomcovi novú jednotkovú cenu.

K cene Nájomnému a Zálohovým platbám bude pripočítaná aktuálna sadzba DPH podľa platných právnych predpisov.
- 2.2 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku Nájomného z dôvodu zmien cien dodávaných služieb spojených s vykurovaním Predmetu nájmu podľa bodu 1.1 písm. a) článku I. Zmluvy (pozn. vychádzajúcej z pomeru na podlahovú plochu užívanú Nájomcom) a/alebo štatisticky vykázananej priemernej ročnej miery inflácie v nadchádzajúcom kalendárnom roku vždy najviac o nárast týchto cien alebo inflácie. Nájomca je povinný uhrádzať novú cenu Nájomného a Zálohových platieb od nasledujúceho mesiaca po písomnom oznámení Prenajímateľom o zmene výšky Nájomného a Zálohových platieb.
- 2.3 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomné a Náklady na el. energiu budú Nájomcom uhrádzané bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy mesačne vždy na podklade vystavenej faktúry s dobou splatnosti uvedenej na faktúre, vždy v mesiaci, za ktorý sa Nájom a Náklady na el. energiu uhrádzajú. Nájomné a Náklady na el. energiu sa považujú za uhradené momentom pripísania finančných prostriedkov na účet Prenajímateľa. Nájomca podpisom Zmluvy vyjadruje súhlas so zasielaním elektronických faktúr prostredníctvom e-mailu na adresu uvedenú v záhlaví Zmluvy.

- 2.4 Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že v prípade, ak Nájomca bude využívať iné služby vo svojom mene a na vlastný účet, poplatky za tieto služby bude platiť priamo jednotlivým dodávateľom týchto služieb Nájomca.
- 2.5 Ak Nájomca neuhradí Nájomné v dohodnutej dobe splatnosti, Prenajímateľ je oprávnený účtovať Nájomcovi zmluvný úrok z omeškania vo výške 0,5% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania; a zároveň je v prípade márneho uplynutia doby splatnosti o viac ako 14 kalendárnych dní oprávnený od Zmluvy odstúpiť.

Čl. III. Doba nájmu

- 3.1 Táto Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, so začiatkom doby nájmu od **15.03.2024**, vrátane.
- 3.2 Zmluvu možno ukončiť niektorým z nasledovných spôsobov:
- dohodou Zmluvných strán,
 - odstúpením od Zmluvy zo strany Nájomcu zo zákonných dôvodov,
 - odstúpením od Zmluvy zo strany Prenajímateľa z dôvodu akéhokoľvek poručenia ustanovení Zmluvy zo strany Nájomcu a zo zákonných dôvodov,
 - výpoveďou danou ktoroukoľvek Zmluvnou stranou, s výpovednou dobou v dĺžke 5 mesiacov so začiatkom plynutia prvým dňom mesiaca nasledujúcim po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane.
- 3.3 Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od Zmluvy, ak Nájomca napriek písomnej výzve užíva Predmet nájmu alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že Prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí väčšia škoda (podľa platných právnych predpisov - TZ).
- 3.4 V prípade skončenia nájmu (aj formou odstúpenia) je Nájomca povinný v deň skončenia nájmu vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Pri skončení nájmu bude spísaná Zápisnica o odovzdaní Predmetu nájmu podpísaná oboma Zmluvnými stranami, obsahujúca stav Predmetu nájmu v čase jeho odovzdania Prenajímateľovi, vrátane stavu jednotlivých určených meradiel.

Čl. IV. Práva a povinnosti Prenajímateľa

- 4.1 Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na bežné a dohovorené užívanie v deň začiatku doby nájmu.
- 4.2 Prenajímateľ sa zaväzuje počas trvania Zmluvy ako vlastník Predmetu nájmu tento na svoje náklady udržiavať v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
- 4.3 Prenajímateľ je oprávnený vykonávať opravy, stavebné zmeny a/alebo úpravy Predmetu nájmu aj bez predchádzajúcej dohody s Nájomcom, nakoľko Zmluvné strany berú na vedomie, že Predmet nájmu si vyžaduje rekonštrukcie spojené s jeho zachovaním a zhodnotením. V takom prípade sú Prenajímateľ a ním označení dodávatelia oprávnení sa v Predmete nájmu nachádzať a zabezpečovať potrebné práce pričom sú povinní si počínať tak, aby neprimeraným spôsobom nezasahovali do prevádzky podniku Nájomcu. O realizovaní rekonštrukčných prác je Prenajímateľ povinný Nájomcu vopred písomne (aj e-mailom) upovedomiť.
- 4.4 Prenajímateľ je oprávnený vykonať prehliadku Predmetu nájmu kedykoľvek, aj bez predchádzajúceho ohlásenia a bez sprievodu Nájomcu, počas doby nájmu, alebo aj v sprievode iných osôb, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva Predmetu nájmu, zistenia spôsobu užívania Predmetu nájmu, ako aj uskutočňovania prác potrebných pre opravy, odvrátenia alebo odstránenia škôd.

- 4.5 O potrebe opráv a úprav v Predmete nájmu sú Zmluvné strany povinné informovať sa v dostatočnom časovom predstihu tak, aby druhá Zmluvná strana mohla urobiť všetky nevyhnutné úkony k riadnemu zabezpečeniu predmetných opráv a úprav.
- 4.6 Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za majetok vo vlastníctve Nájomcu a /alebo tretích osôb nachádzajúcich sa v Predmete nájmu v súlade s pokynmi alebo s vedomím Nájomcu a ani za škody na ňom vzniknuté počas doby trvania nájmu.

Čl. V.

Práva a povinnosti Nájomcu

- 5.1 Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel nájmu bez písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 5.2 Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou, Zákonom a všeobecne záväznými právnymi predpismi, normami, ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarными predpismi, na ktorých zachovávanie je povinný brať osobitný zreteľ (vr. revízií príslušných technických a iných zariadení), všetko vzhľadom na povahu vlastnej činnosti.
- 5.3 Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné zmeny v Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Akékoľvek stavebné úpravy či iné zmeny so súhlasom Prenajímateľa uskutoční Nájomca na vlastné náklady. Bez ohľadu na súhlas Prenajímateľa s vykonaním úprav alebo zmien v Predmete nájmu, Nájomca nemá po skončení nájmu právo na náhradu vynaložených nákladov a ani na akékoľvek peňažné plnenia od Prenajímateľa z titulu zhodnotenia Predmetu nájmu alebo iného obdobného konania Nájomcu.
- 5.4 Nájomca je povinný platiť všetky náklady na bežnú údržbu a drobné opravy v súlade s osobitným právnym predpisom. Pre vylúčenie pochybností, za drobné opravy sa považujú opravy, ktorých jednorazová alebo súhrnná výška nepresiahne 1.000,00 EUR. Prenajímateľ bezodkladne zabezpečí všetky opravy, na ktoré je povinný, pokiaľ za ne nezodpovedá Nájomca. Nájomca neuhrádza náklady na drobné opravy a obvyklé udržiavacie náklady, ak ich potreba vznikla pred uzavretím tejto Zmluvy alebo ak vznikli ako dôsledok úprav alebo opráv, ktoré bol povinný vykonať alebo vykonal Prenajímateľ.
- 5.5 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť Prenajímateľovi potrebu úprav alebo opráv, na ktoré je povinný Prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných úprav alebo opráv, inak Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vyplynú z nesplnenia tejto povinnosti.
- 5.6 Nájomca je zodpovedný za všetky škody na Predmete nájmu, ku ktorým dôjde počas trvania nájmu. Nájomca je zodpovedný i za škody na Predmete nájmu spôsobené tretími osobami, ktoré sa zdržujú v Predmete nájmu v súlade s pokynmi Nájomcu alebo s jeho vedomím. Všetky škody, za ktoré zodpovedá Nájomca, odstráni na vlastné náklady a nebezpečenstvo Nájomca. Ak tak Nájomca neurobí, je oprávnený tak urobiť Prenajímateľ na náklady Nájomcu.
- 5.7 Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa umožniť akejkoľvek tretej osobe podnájom Predmetu nájmu.
- 5.8 Nájomca je oprávnený umiestniť označenie prevádzky v nevyhnutnom rozsahu stanoveným zákonom, v spoločných priestoroch alebo na fasáde, resp. v areály Predmetu nájmu výlučne so písomným súhlasom Prenajímateľa. Nájomca nesmie umiestňovať v Predmete nájmu akékoľvek reklamné alebo iné plochy a predmety. Ak Nájomca označenie alebo reklamu bez písomného súhlasu Prenajímateľa umiestni, je Prenajímateľ oprávnený túto odstrániť, a to na škodu a náklady Nájomcu.
- 5.9 Upratovanie ako aj zabezpečenie protipožiarnej ochrany prenajatých priestorov s ohľadom na charakter činností podnikania si zabezpečí Nájomca vo vlastnej réžii, a to na vlastné náklady.

5.10 V prípade, ak Nájomca vykoná stavebné úpravy alebo opravy na Predmete nájmu bez toho, aby pre takýto druh prác boli zabezpečené zákonom alebo inými všeobecne záväznými právnymi predpismi najmä potrebné povolenia alebo iné administratívne akty alebo úkony, zaväzuje sa Nájomca v plnej miere znášať všetky škodlivé následky a Prenajímateľ'a v celom rozsahu odškodniť, pokiaľ mu vznikne škoda.

5.11 Nájomca sa zaväzuje poskytovať Prenajímateľ'ovi, ak si to situácia vyžaduje, potrebnú súčinnosť pri výkone opráv alebo úprav a znášať obmedzenia nájmu v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností.

5.12 Ku dňu skončenia nájmu je Nájomca povinný Predmet nájmu vypratať a uviesť do pôvodného stavu s prihliadnutím na bežné opotrebenie. Nájomca je z Predmetu nájmu povinný vypratať všetky svoje veci. V prípade nesplnenia tejto povinnosti alebo nesplnenia povinnosti spísania Zápisnice o odovzdaní Predmetu nájmu je Prenajímateľ' oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu a zabezpečiť jeho vypratanie alebo uvedenie do pôvodného stavu na náklady Nájomcu, vrátane všetkých vecí Nájomcu nachádzajúcich sa v Predmete nájmu. Veci Nájomcu je Prenajímateľ' oprávnený uskladniť na náklady Nájomcu alebo ich nenávratne znehodnotiť na náklady Nájomcu. V prípade nevypratania Predmetu nájmu Nájomcom je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľ'ovi zmluvnú pokutu podľa bodu 5.14 tohto článku Zmluvy.

5.13 Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ'ovi vzniká nárok na zmluvnú pokutu vo výške päťsto eur v prípade akéhokoľvek porušenia povinností Nájomcu podľa Zmluvy, a to za každé jedno takéto porušenie. Tým nie je dotknutý prípadný nárok na náhradu škody.

Čl. VI.

Záverečné ustanovenia

6.1 Zmluvné strany si Zmluvu prečítali, vyhlasujú, že jej ustanoveniam rozumejú, že ju uzatvárajú slobodne a bez nátlaku a že je pre nich vzájomne výhodná, čo potvrdzujú svojimi podpismi na Zmluve.

6.2 Zmluva sa riadi platným právnym poriadkom Slovenskej republiky, primárne Obchodným zákonníkom a primerane Občianskym zákonníkom. Právomoc na riešenie prípadných sporov prislúcha príslušnému všeobecnému súdu Slovenskej republiky.

6.3 Zmluva je vyhotovená v slovenskom jazyku v dvoch rovnopisoch, po jednom rovnopise pre každú Zmluvnú stranu.

6.4 Všetky zmeny a dodatky k Zmluve musia byť urobené v písomnej forme a podpísané oboma Zmluvnými stranami.

6.5 Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami.

6.6 Neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy sú nasledovné prílohy:

Príloha č. 1 Pôdorys so zobrazením presnej špecifikácie Predmetu nájmu

V Žiline dňa

28. 12. 2023

V Žiline dňa

28. 12. 2023

Ing. Ivo Dopita
generálny riaditeľ

Ing. Peter Rolko
konateľ