

Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 2024/174

uzavretá dolu uvedeného dňa, mesiaca a roku
podľa zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov
a § 663 a nasl. 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)

a

nájomca

Súkromný podnikateľ vystupujúci pod obchodným menom: **Štefan Sztojka**

miesto podnikania: Zemné 541, 941 22 Zemné **IČO 47 869 186**

DIČ 1087135291

zapísaný v živnostenskom registri Okresného úradu Nové Zámky, číslo živnostenského registra: 440-33245

kontakt: 0944 817 740; ekoprav.sk@gmail.com

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

(prenajímateľa 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 nachádza plocha otvoreného priestoru, na ktorej sú v čase uzavretia tejto zmluvy umiestnené predajné stánky v celkovom počte 16 kusov. Predmetom tejto zmluvy je nájom časti otvoreného priestoru tržnice s jedným predajným stánkom.

1.2. Prenechanie Predmetu nájmu do nájmu Nájomcovi schváli primátor mesta v zmysle článku 27 ods. 11 písm. b) platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Rajec účinných od 01.04.2024.

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. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva Nájomcovi do užívania predmet nájmu, ktorým je časť plochy otvoreného priestoru krytej tržnice s jedným predajným stánkom podľa nákresu, ktorý je súčasťou tejto zmluvy ako Príloha 1/, nachádzajúcu sa na prízemí objektu krytej tržnice súp. č. 644, postavenej na pozemku CKN parcelné č. 814/3 a pozemku CKN parcelné č. 32/1, Kukučínova ul. č. 644/1 v katastrálnom území a obci Rajec (ďalej 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. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi Predmet nájmu do užívania na účel maloobchodného predaja tovaru v rozsahu platného živnostenského oprávnenia nájomcu (predaj sezónneho ovocia a zeleniny).

2.6. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na účel maloobchodného predaja tovaru. V prípade porušenia tejto povinnosti je Prenajímateľ 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 Prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy a je dôvodom pre odstúpenie od zmluvy zo strany Prenajímateľa.

Článok III.

Nájomné, splatnosť nájomného a platobné podmienky

3.1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu je určené v zmysle znaleckého posudku č. 121/2022 zo dňa 15.07.2022, ktorý vypracoval znalec Ing. Igor Breziansky pre účel stanovenia jednotkovej všeobecnej hodnoty nájmu vnútorných priestorov objektu krytej tržnice, s prepočtom ceny nájomného na 16 stánkov a zvýšením nájomného o priemernú ročnú mieru inflácie vyhlásenú štatistickým úradom SR za rok 2023 (10,5%). Prenajímateľ nie je platcom DPH.

3.2. Nájomné za užívanie Predmetu nájmu je dohodnuté vo výške 162,00 € (slovom: jednostašesťdesiatdva eur).

3.3. Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi okrem nájomného aj preddavky za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, ktorými sú najmä, nie však výlučne: spotreba elektrickej energie v predmete nájmu aj v spoločných priestoroch Nehnuteľnosti a upratovanie spoločných priestorov, údržba objektu:

3.3.1. Preddavky na služby s nájmom spojené pozostávajú z mesačných preddavkových platieb:

a) spotreba el. energie 2,50 €/ mesiac

b) upratovacie služby, údržba objektu 16,00 €/ mesiac

3.4. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi nájomné spolu s preddavkami za služby s nájmom spojené na základe tejto zmluvy vždy mesačne vopred s tým, že nájomné je splatné 20. dňa príslušného kalendárneho mesiaca predchádzajúceho mesiacu, na obdobie ktorého je nájomca povinný nájomné platiť, 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. Odchyľne od doby splatnosti dohodnutej v ods. 3.4. tohto článku zmluvy, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi nájomné a preddavky za služby s nájmom spojené na mesiac jún 2024 spolu vo výške 180,50 € v lehote do 3 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

3.6. 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.

3.6.1. 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.

3.7. 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 nájmom 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 určitú, od 01. júna 2024 do 31. augusta 2024.**

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 alebo dobré mravy;

- 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 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

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. Za porušenie povinnosti Nájomcu vypratáť a odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi riadne a včas, podľa dohodnutých zmluvných podmienok, má Prenajímateľ právo uplatniť voči Nájomcovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 50,00 € za každý deň omeškania s odovzdaním Predmetu nájmu.

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 predmete 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.

5.15. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu do užívania tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti zakladá právo Prenajímateľa od tejto zmluvy odstúpiť.

Článok VI.

Záverečné 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/ Náskres predmetu nájmu nachádzajúceho sa na prízemí budovy Krytej tržnice súp. č. 644 k. ú. Rajec

Rajec dňa

Prenajímateľ:

Mesto Rajec

Rajec dňa

Nájomca:

.....
Mgr. Peter Hanus

primátor mesta

.....
Štefan Sztojka

živnostník

IČO 47 869 186