

Zmluva o uzavretí budúcej Zmluvy o nájme nehnuteľnosti č. 2024 / 279

uzavretá dolu uvedeného dňa, mesiaca a roku

Zmluvné strany:

Budúci 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 „Budúci prenajímateľ“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

Budúci nájomca

Centrum poradenstva a prevencie

so sídlom Antona Bernoláka 3334/72, 010 01 Žilina

IČO 36143405

DIČ 2021472860

Školské zariadenie v zriaďovateľskej pôsobnosti Regionálneho úradu školskej správy Žilina

v mene zariadenia koná Mgr. Ivan Moravčík, riaditeľ, vymenovaný do funkcie riaditeľa Vymenúvacím dekrétom Regionálneho úradu školskej správy v Žiline č. RÚSSZA-OÚ-2023 0325214 zo dňa 31.05.2023, na dobu funkčného obdobia od 1. júna 2023 do 31. mája 2028

kontakt: 0948 342 784; ivan.moravcik@cppzilina.sk

(ďalej aj ako „Budúci nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare)

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

súhlasne vyhlásili, že sú k uzatváraniu právneho úkonu oprávnení a k právnym úkonom spôsobilí, uzatvárajú túto Zmluvu o uzavretí budúcej Zmluvy o nájme nehnuteľnosti (ďalej len „Zmluva“), za nasledovného obsahu a podmienok

Článok 1.

Úvodné ustanovenia Zmluvy

1.1. Budúci prenajímateľ je v celosti výlučným vlastníkom nehnuteľností v katastrálnom území a obci Rajec, **stavby súp. č. 37** (druh stavby 11 - Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum, popis stavby: **Špeciálno-pedagogické centrum**) a touto stavbou zastavaného pozemku CKN parcelné číslo 703/2 o výmere 170 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, zapísaných v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Žilina, katastrálnom odbore na liste vlastníctva č. 1500 vedenom pre okres Žilina, obec Rajec a katastrálne územie Rajec.

1.2. Budúci nájomca je školské zariadenie v zriaďovateľskej pôsobnosti Regionálneho úradu školskej správy Žilina, zriadené v zmysle zákona č. 345/2008 Z. z. o výchove a vzdelávaní, zákona č. 596/2003 Z. z. o štátnej správe v školstve a školskej samospráve, zákona č. 279/1993 Z. z. o školských zariadeniach v znení neskorších predpisov. Je zariadením s právnou subjektivitou, odborné služby poskytuje bezplatne. Poskytuje služby metodického, poradenského a informačného charakteru pre rodičov (resp. zákonných zástupcov), klientov a pedagogických zamestnancov škôl. Organizačne je začlenené do rezortu školstva.

Článok 2.

Predmet Zmluvy

2.1. Zmluvné strany na základe žiadosti budúceho nájomcu zo dňa 07.08.2024, evid. na MsÚ Rajec pod č. 5126/2024, súhlasne prejavili vôľu uzatvoriť v budúcnosti Zmluvu o nájme nehnuteľností, predmetom ktorej bude nájom stavby súp. č. 37 (druh stavby 11 - Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum, popis stavby: Špeciálno-pedagogické centrum, opísanej v Článku 1. ods. 1.1. tejto zmluvy, na účel zriadenia elokovaného pracoviska budúceho nájomcu poskytujúceho bezplatné pedagogicko – psychologické poradenstvo pre rodičov, zákonných zástupcov a pedagogických zamestnancov škôl.

2.2. Budúci nájomca požiadal o uzavretie Zmluvy o budúcej zmluve o nájme stavby Špeciálno - pedagogického centra súp. č. 37, pre účel dokladovania práva na užívanie priestorov, v ktorých bude zriadené elokované pracovisko.

2.3. Uzavretie tejto Zmluvy o budúcej zmluve o nájme stavby súp. č. 37 v Rajci s Budúcim Nájomcom, schválilo Mestské zastupiteľstvo Mesta Rajec Uznesením číslo 63/2024 zo dňa 08.08.2024, ktoré je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako *príloha č. 1/*.

2.4. Zmluvné strany sa vzájomne zaväzujú, že riadnu Zmluvu o nájme nehnuteľnosti uzavru v lehote do 30-tich dní po tom, ako Budúci Nájomca doručí Budúcemu Prenajímateľovi písomnú výzvu na uzavretie zmluvy, za predpokladu, že budú splnené všetky podmienky na prenechanie nehnuteľnosti do nájmu vyplývajúce zo Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Rajec (schválené uznesenia MZ). Budúci Prenajímateľ sa zaväzuje bezodkladne vykonať všetky úkony potrebné k riadnemu uzavretiu Zmluvy o nájme nehnuteľnosti tak, aby dohodnutá 30-dňová lehota bola dodržaná, v opačnom prípade sa zmluvné strany zaväzujú dohodnúť náhradnú lehotu na uzavretie riadne zmluvy o nájme dodatkom k tejto zmluve.

2.4.1. Neschválenie prenechania stavby súp. č. 37 do nájmu Budúcemu Nájomcovi mestským zastupiteľstvom v Rajci sa považuje za rozvázovaciu podmienku, ktorá má za následok zánik tejto zmluvy ku dňu rokovania mestského zastupiteľstva, na ktorom bol predložený na schválenie návrh na prenechanie nehnuteľnosti do nájmu, avšak tento návrh nebol schválený.

Článok 3.

Podstatné náležitosti a obsah

Zmluvy o nájme nehnuteľností

Zmluva o nájme nehnuteľnosti

uzavretá dolu uvedeného dňa, mesiaca a roku

podľa zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a § 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)

a

Nájomca

Centrum poradenstva a prevencie

so sídlom Antona Bernoláka 3334/72, 010 01 Žilina

IČO 36143405

DIČ 2021472860

Školské zariadenie v zriaďovateľskej pôsobnosti Regionálneho úradu školskej správy Žilina

v mene zariadenia koná Mgr. Ivan Moravčík, riaditeľ, vymenovaný do funkcie riaditeľa Vymenúvacím dekrétom Regionálneho úradu školskej správy v Žiline č. RÚŠSZA-OÚ-2023 0325214 zo dňa 31.05.2023, na dobu funkčného obdobia od 1. júna 2023 do 31. mája 2028

tel. kontakt: 0948 342 784

mailová adresa: ivan.moravcik@cppzilina.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. 37** (druh stavby 11 - Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum, popis stavby: **Špeciálno-pedagogické centrum**) a touto stavbou zastavaný pozemok CKN parcelné číslo 703/2 o výmere 170 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, nehnuteľnosti zapísané v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Žilina, katastrálnom odbore na liste vlastníctva č. 1500 vedenom pre okres Žilina, obec Rajec a katastrálne územie Rajec (Predmet zmluvy).

1.2. Budova Špeciálno-pedagogického centra v Rajci súp. č. 37 je samostatne stojaca murovaná dvojpodlažná budova s povalovým priestorom. Vnútorne priestory budovy prešli čiastočnou rekonštrukciou, dispozične sú riešené nasledovne:

- na 1. podzemnom podlaží sa nachádza kotolňa a skladové priestory
- na 1. nadzemnom podlaží sa nachádzajú štyri ambulancie, čakáreň, WC pre klientov, zázemie pre personál s WC a kuchynkou
- povala je nevyužívaný priestor

Podlahové výmery priestorov nájmu na úrovni 1. nadzemného podlažia :

- **Ambulancie** **spolu o výmere 76,74 m²** (12,58 + 22,25 + 16,91 + 25,00)

- **Doplňkové priestory** **spolu o výmere 43,68 m²** (6,14 + 1,34 + 2,88 + 5,28 + 15,56 + 4,88 + 2,76 + 4,84)

Výmera jednotlivých miestností a príslušenstva v predmete nájmu – príloha 1/ zmluvy (legenda miestností s technickým výkresom):

Č. M.	ÚČEL MIESTNOSTI	PLOCHA (m ²)
1.01.	Vstupná hala	06,14
1.02.	Výlevka	01,34
1.03.	WC	02,88
1.04.	Schodisko	05,28
1.05.	Čakáreň	15,56
1.06.	Poradňa	12,58
1.07.	Chodba	04,88
1.08.	Kancelária	08,94
1.09.	WC zamestnanci	02,73
1.10.	Poradňa	22,25
1.11.	Poradňa	16,91
1.12.	Poradňa	25,00
1.13.	Chodba	04,84
ÚŽITKOVÁ PLOCHA		130,02
ZASTAVANÁ PLOCHA		164,59

1.3. Prebytočnosť majetku mesta, stavby Špeciálno – pedagogického centra, súp. č. 37, postavenej na pozemku CKN parcelné č. 703/2 o výmere 170 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, v katastrálnom území Rajec, ktorá je Predmetom tejto zmluvy, spôsob prenechania tohto majetku mesta do nájmu Centru poradenstva a prevencie, IČO 36 143 405 a zverejnenie zámeru, schválilo Mestské zastupiteľstvo Mesta Rajec Uznesením číslo 64/2024 zo dňa 08. 08. 2024, z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa ustanovenia § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Z. z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v zmysle Zásad hospodárenia s majetkom mesta Rajec, účinných od 01.04.2024, SIEDMA ČASŤ NÁJOM MAJETKU MESTA, Článok 27, ods. 15 písm. n), o), ktorý spočíva v tom, že sa jedná o nájom majetku mesta podporujúci všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel zameraný na bezplatné poskytovanie pedagogicko-psychologického poradenstva a preventívnych opatrení pre rodičov (resp. zákonných zástupcov), klientov a pedagogických zamestnancov škôl, s preferenciou iného ako ekonomického záujmu, kedy by bolo neprimerane ťažké postupovať podľa zákona o majetku obcí, za splnenia predpokladu, že je to v záujme mesta a jeho obyvateľov. Uznesenie Mestského zastupiteľstva v Rajci č. 64/2024 zo dňa 08. 08. 2024 je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako príloha č. 2/.

1.4. Prenechanie stavby Špeciálno – pedagogického centra, súp. č. 37, postavenej na pozemku CKN parcelné č. 703/2 o výmere 170 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, v katastrálnom území Rajec, do nájmu nájomcovi, z dôvodu hodného osobitného zreteľa a určenie výšky nájomného, podlieha schváleniu mestským zastupiteľstvom v Rajci po zverejnení zámeru. Uznesenie Mestského zastupiteľstva je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako príloha č. 3/.

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 v celosti stavbu Špeciálno-pedagogického centra súp. č. 37, postavenú na pozemku CKN parcelné č. 703/2 v katastrálnom území a obci Rajec, v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory o úžitkovej ploche 130,02 m² v rozsahu tak, ako je uvedené v článku II. ods. 1.2. tejto zmluvy (ďalej len Predmet nájmu).**

2.3. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil s technickým stanov predmetu nájmu a tento mu je z osobného poznania dobre známy.

2.4. **Prenajímateľ prenecháva nájomcovi Predmet nájmu do užívania na účel zriadenia a prevádzkovania elokovaného pracoviska Centra poradenstva a prevencie, školského zariadenia zameraného na bezplatné poskytovanie pedagogicko – psychologického poradenstva a preventívnych aktivít pre rodičov (resp. zákonných zástupcov), klientov a pedagogických zamestnancov škôl.**

2.5. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel uvedený v ods. 2.4. tohto článku zmluvy. V prípade porušenia tejto povinnosti je Prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť s okamžitou účinnosťou dňom doručenia písomného odstúpenia od zmluvy Nájomcovi.

2.6. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu tak, aby jeho činnosť neodporovala dobrým mravom.

2.7. 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.

2.8. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu alebo akéhokoľvek iného užívania tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu. 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. **Odplata za užívanie nehnuteľnosti (nájomné)** je určená v zmysle znaleckého posudku č. 06/2024, ktorý vypracovala dňa 02.08.2024 doc. Ing. Renáta Korenková, PhD., evid. č. 915592 pre účel stanovenia jednotkovej všeobecnej hodnoty ročného nájmu za užívanie:

- ambulancie – nájomné spolu vo výške 2.472,56 €/rok

(jednotková všeobecná hodnota ročného nájmu vo výške 32,22 €/rok/m² vynásobená počtom prenajatých m² plochy spolu o výmere 76,74 m²);

- **príslušenstvo ambulancií** (doplnkové priestory k ambulanciám) - **nájomné spolu vo výške 1.015,56 €/rok** (jednotková všeobecná hodnota ročného nájmu vo výške 23,25 €/rok/m² vynásobená počtom prenajatých m² plochy spolu o výmere 43,68 m²);

3.2. Splatnosť nájomného:

a) Nájomca sa zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi pomernú časť ročného nájomného za obdobie od účinnosti tejto zmluvy do 31.12.2024, na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom, v lehote splatnosti uvedenej vo faktúre Prenajímateľa, prevodom na účet Prenajímateľa vedený vo VÚB, a. s. Žilina, číslo účtu IBAN SK46 0200 0000 0000 2362 1432.

b) Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi nájomné za ďalšie obdobia trvania nájmu, mesačne bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa vedený vo VÚB, a. s. Žilina, číslo účtu IBAN : SK46 0200 0000 0000 2362 1432, na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom, v lehote splatnosti uvedenej vo faktúre Prenajímateľa.

3.3. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi okrem nájomného aj refakturáciu nákladov spojených s dodávkou médií (elektrická energia, plyn, dodávka tepla na vykurovanie) a odberom vody (vodné a stočné), na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom, riadne a včas, v lehote splatnosti uvedenej vo faktúre.

3.4. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi aj miestny poplatok za odvoz komunálneho odpadu podľa Prenajímateľom vystaveného a predloženého rozhodnutia, v určenej lehote splatnosti.

3.5. Zmluvné strany sa dohodli, že počnúc kalendárnym rokom 2025, v každom roku trvania nájmu, je Prenajímateľ oprávnený zvýšiť nájomné od 1.1. príslušného 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 a zaväzuje sa platiť zvýšené nájomné. 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. 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.

3.7. Pri omeškaní Nájomcu s platením nájomného, alebo platieb za služby s nájmom spojené, ktoré je Nájomca povinný platiť podľa tejto zmluvy, sa Nájomca okrem poplatkov za omeškanie zaväzuje platiť Prenajímateľovi aj zmluvnú pokutu, vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania s platením.

Článok VI.

Doba trvania nájmu

4.1. Zmluvné strany sa dohodli, že **táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, na obdobie 10 rokov počnúc dňom, kedy táto zmluva nadobudne účinnosť.**

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

- 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 uvedených v tejto zmluve a tiež v prípade:
 - ak Nájomca stratí oprávnenie na prevádzkovanie činnosti, ktorá je predmetom nájmu
 - ak sa Nájomca dostane do omeškania s platením nájomného viac ako 90 dní po lehote splatnosti
 - ak Nájomca, alebo osoby zdržujúce sa v Predmete nájmu so súhlasom Nájomcu, pri užívaní Predmetu nájmu hrubo porušia zásady občianskeho spolužitia;
 - ak Nájomca vykoná stavebné úpravy predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa
 - ak Nájomca prenechá predmet nájmu do užívania iným osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa
- c) výpoveďou zmluvy zo strany Prenajímateľa kedykoľvek počas trvania nájmu, v dohodnutej šesťmesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane

d) výpoveďou zmluvy zo strany Nájomcu aj bez uvedenia dôvodu, v dohodnutej trojmesačnej 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 požadovať od Nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 200,00 € za každý, aj začatý deň omeškania s odovzdaním Predmetu nájmu Prenajímateľovi.

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 dní 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 s odovzdaním Predmetu nájmu Prenajímateľovi.

4.6. O prevzatí a odovzdaní predmetu nájmu Zmluvné strany spíšu protokol, ktorý bude obsahovať označenie odovzdávajúceho a preberajúceho, popis stavu predmetu nájmu, popis prípadného poškodenia predmetu nájmu, stav meračov energií, prípadne fotodokumentáciu Predmetu nájmu, 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, vypratal, 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 splatnosti 7 dní od doručenia vyúčtovania nákladov Nájomcovi.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

5.1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom ku užívaniu podľa dohodnutého účelu nájmu, najneskôr nasledujúci deň po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy, na základe písomného protokolu, v ktorom bude opísaný technický stav predmetu nájmu.

5.2. Opravy predmetu nájmu, s výnimkou drobných opráv a bežnej údržby predmetu nájmu, zabezpečuje Prenajímateľ.

5.3. Upratovanie, bežné opravy a údržbu prenajatých priestorov (opravy okien, dverí, elektrických zariadení) je povinný uskutočňovať na vlastné náklady Nájomca.

5.4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa o vzniku poistnej udalosti na predmete nájmu, ako aj o potrebe opráv, ktoré je povinný vykonať Prenajímateľ. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla Prenajímateľovi nesplnením tejto povinnosti. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi alebo osobe ním určenej vykonanie potrebnej opravy.

5.5. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú Nájomcovi na veciach vnesených do predmetu nájmu. Tieto veci je Nájomca povinný poistiť si sám na vlastné náklady.

5.6. Nájomca zodpovedá za škody spôsobené v predmete nájmu, ak ku škode dôjde v dôsledku činnosti Nájomcu alebo z dôvodov súvisiacich s činnosťou, resp. nečinnosťou Nájomcu alebo osôb, ktoré vstupujú do Predmetu nájmu so súhlasom Nájomcu. Nájomca sa zaväzuje, že škodu, za ktorú nesie zodpovednosť, nahradí Prenajímateľovi v plnej výške, na základe Prenajímateľom predloženého vyúčtovania v peniazoch, prípadne na základe dohody s Prenajímateľom uvedením poškodených vecí do pôvodného stavu ako boli v čase, keď ich Nájomca od Prenajímateľa prevzal.

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

5.8. Nájomca je povinný po opustení predmetu nájmu tento riadne uzamykať, vrátať hlavného vstupu do budovy súp. č. 37 a rešpektovať povinnosti vzťahujúce sa k užívaniu spoločných priestorov Nehnutelnosti stanovených Prenajímateľom.

5.9. Nájomca zodpovedá za nakladanie a likvidáciu odpadov, ktoré vzniknú pri prevádzke činnosti Nájomcu v predmete nájmu.

5.10. Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať spôsob užívania Predmetu nájmu na dohodnutý účel a plnenie povinností Nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy, v dohodnutom termíne a za účasti Nájomcu alebo ním poverenej osoby.

5.11. Nájomca sa zaväzuje bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi akúkoľvek zmenu z hľadiska jeho činnosti.

5.12. Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi nájomné a ostatné platby z tejto zmluvy vyplývajúce riadne a včas, v dohodnutých termínoch splatnosti.

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

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

5.15. Nájomca, ako prevádzkovateľ činnosti, 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 opatrení na ochranu majetku nachádzajúceho sa v Predmete nájmu.

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

5.17. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa o potrebe väčších (nie bežných) opráv, ktoré je povinný vykonať Prenajímateľ.

5.18. Prenajímateľ má právo a zaväzuje sa :

- odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve
- poskytnúť Nájomcovi na jeho požiadanie potrebnú konzultačnú a poradenskú súčinnosť pri užívaní predmetu nájmu, pri realizácii bežných opráv a údržby predmetu nájmu, ktoré je Nájomca povinný vykonávať na vlastné náklady,
- schvaľovať Nájomcom predložený návrh na vykonanie zhodnotenia predmetu nájmu a udeľovať nájomcovi predchádzajúci súhlas s vykonaním investícií na zhodnotenie Predmetu nájmu, rozsah zhodnotenia a hodnotu investícií s tým, že Nájomca nemá voči Prenajímateľovi právo na náhradu výdavkov, ktoré vynaložil so súhlasom Prenajímateľa na zhodnotenie Predmetu nájmu
- schvaľovať Nájomcom predložený plán nevyhnutných opráv a údržby Predmetu nájmu
- v prípade opráv, ktoré bude povinný vykonať na predmete nájmu Prenajímateľ, Nájomca berie na vedomie, že financovanie a výkon opráv podlieha schváleniu mestským zastupiteľstvom
- Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú Nájomcovi na veciach vnesených do predmetu nájmu;

5.19. Na zabezpečenie pohľadávok Prenajímateľa, právnym základom ktorých je táto zmluva, má Prenajímateľ záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sa budú nachádzať v Predmete nájmu a patria Nájomcovi.

5.20. Nájomca je oprávnený aj povinný Predmet nájmu užívať výlučne na dohodnutý účel. Porušenie tejto povinnosti je dôvodom na odstúpenie od zmluvy zo strany Prenajímateľa.

5.21. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu do akéhokoľvek užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti je dôvodom na odstúpenie od zmluvy zo strany Prenajímateľa.

5.22. Nájomca je oprávnený vykonať na Predmete nájmu stavebné úpravy výlučne len na svoje náklady, bez možnosti započítania na tento účel vynaložených výdavkov s pohľadávkami Prenajímateľa na úhradu nájomného. Nájomca je oprávnený vykonať v Predmete nájmu stavebné úpravy len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa s realizáciou navrhovaných prác.

5.23. Nájomca je povinný Prenajímateľa písomne informovať k 31. decembru príslušného kalendárneho roka o stave predmetu nájmu a požadovaných úpravách, ktoré navrhuje realizovať nasledujúci kalendárny rok.

5.24. Nájomca je povinný stavebné úpravy vykonané bez súhlasu Prenajímateľa odstrániť do dňa odovzdania predmetu nájmu pri skončení nájmu, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak.

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, súvisiacich predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

6.2. Zmluva je vyhotovená 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 oprávnených zástupcov oboch zmluvných strán.

6.4. Zmluva nadobúda platnosť dňom, kedy bude podpísaná obojstrannou 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. Zmluvné strany súhlasne vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, zmluva nebola uzavretá v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, prejavy ich vôle sú slobodné a vážne, určité a zrozumiteľné, na dôkaz čoho túto zmluvu vlastnoručne podpisujú.

6.7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy:

1. legenda nebytových priestorov – miestností nachádzajúcich sa v predmete nájmu, s uvedením výmery v m² + technický výkres
2. Uznesenie Mestského zastupiteľstva v Rajci č. 64/2024 zo dňa 08. 08. 2024
3. Uznesenie Mestského zastupiteľstva v Rajci č. /2024 zo dňa 2024

Rajec dňa

Prenajímateľ:

Mesto Rajec

Mgr. Peter Hanus

primátor mesta

Rajec dňa

Nájomca:

Centrum poradenstva a prevencie

Mgr. Ivan Moravčík

riaditeľ

Článok 4.

Osobitné dojednania Zmluvy o budúcej zmluve

4.1. Budúci prenajímateľ sa týmto zaväzuje, že do uzatvorenia riadnej Zmluvy o nájme nehnuteľnosti, ktorá je predmetom tejto Zmluvy, túto nescudzí ani nijako nezaťažuje.

Za scudzenie sa považuje, predaj, darovanie, nepeňažný vklad do základného imania spoločnosti alebo družstva, zámena alebo akýkoľvek iný v tejto zmluve neuvedený spôsob prevodu vlastníckeho práva na inú osobu ako Budúci prenajímateľ.

4.2. Budúci Nájomca sa zaväzuje poskytnúť Budúcemu Prenajímateľovi všetky listiny a súčinnosť potrebnú k spísaniu a uzatvoreniu Zmluvy o nájme nehnuteľnosti k predmetnej nehnuteľnosti tak, aby zmluva bola uzavretá v dohodnutom termíne v súlade s podmienkami uvedenými v článku 3. tejto zmluvy.

4.3. Platnosť tejto zmluvy je možné ukončiť len vzájomnou dohodou zmluvných strán, pre platnosť ktorej sa vyžaduje písomná forma.

4.4. Meniť a dopĺňať ustanovenia tejto zmluvy je možné len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, písomnou formou prostredníctvom dodatkov k tejto zmluve, ktoré musia byť očíslované, datované a podpísané oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.

Článok 5.

Záverečné ustanovenia Zmluvy o budúcej zmluve

5.1. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluva bola spísaná podľa ich pravej a slobodnej vôle nebola uzatvorená v tiesni ani za iných nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom túto listinu vlastnoručne podpisujú.

5.2. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú ustanoveniami zákona č. 40/1964 Z. z. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

5.3. Zmluva o uzavretí budúcej Zmluvy o nájme nehnuteľnosti je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každý s platnosťou originálu, pričom každá zmluvná strana obdrží dva rovnopisy.

5.4. 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.

5.5. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy o nájme nehnuteľnosti sú prílohy :

1. *legenda miestností nachádzajúcich sa v predmete budúceho nájmu s uvedením výmery v m² + technický výkres*
2. *Uznesenie Mestského zastupiteľstva v Rajci č. 63/2024 zo dňa 08.08.2024*
3. *Uznesenie Mestského zastupiteľstva v Rajci č. zo dňa*

Žilina,

Prenajímateľ:

Mesto Raicec

.....
Mgr. Peter Hanu
primátor mesta

Žilina,

Nájomca:

Centrum poradenstva a prevencie

.....
Mgr. Ivan Moravčík
riaditeľ

