

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:

Mesto Dolný Kubín

Sídlo: Hviezdoslavovo námestie 1651/2, 026 01 Dolný Kubín

Štatutárny zástupca: Ing. Ján Prílepok, primátor

IČO: 00314463

Bankové spojenie: VÚB a.s., pobočka Dolný Kubín

Číslo účtu: 20426332/0200, VS:

IBAN: SK2002000000000020426332

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

RATULOVSKÝ s.r.o.

Sídlo: Športovcov 1177/8, 02601 Dolný Kubín

IČO : 52387682

Štatutárny zástupca: Patrik Ratulovský, konateľ

Zápis: Obchodný register Okresného súdu Žilina, Oddiel: Sro, Vložka č.
72392/L

Bankové spojenie:

IBAN :

(ďalej len „**Nájomca**“)

I.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby objekt služieb, s.č. 1645 (býv. Materská škola na ul. Matúškova), postavenej na pozemku CKN parc. č. 185/17, v k.ú. Dolný Kubín.

2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory o **výmere 69,50 m²**: *Chodba –13,70 m², Sklad – 13,46 m² a Predajňa- 42,34 m²*, nachádzajúce sa v stavbe objekt služieb, s.č. 1645 (býv. Materská škola na ul. Matúškova), postavenej na pozemku CKN parc. č. 185/17, v k.ú. Dolný Kubín, ktoré sú graficky znázornené v prílohe č. 1 tejto zmluvy.

II.

Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje uvedené nebytové priestory užívať ako sklad na uskladnenie náradia súvisiaceho so stavebnou činnosťou zameranou na obklady a dlažby v súlade s predmetom podnikania.

III.

Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú s účinnosťou najskôr od 01.05.2025 pokiaľ bude trvať účel nájmu, podľa tejto zmluvy.

IV.

Nájomné

1. Výška nájomného je dohodnutá v sume 1251,- EUR/rok (slovom: jedentisícdvestopäťdesiatjeden eur) bez DPH ročne ako základné nájomné za prenajatý priestor.
2. Úhradu nájomného sa Nájomca zaväzuje vykonávať v pravidelných polročných splátkach v sume 625,50 EUR (slovom: šesťstodvadsaťpäť eur a päťdesiat eurocentov) vždy k 1. dňu 1. mesiaca príslušného kalendárneho polroka na účet Prenajímateľa alebo priamo do pokladne Prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že výšku nájomného bude Prenajímateľ v nasledujúcich kalendárnych rokoch jednostranne kumulovane zvyšovať vždy o percentuálnu výšku miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, pričom prvý krát sa výška nájomného zvýši v roku 2026, a to o percentuálnu výšku miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za kalendárny rok 2025. Každý ďalší kalendárny rok od kalendárneho roku 2026 vrátane, sa výška nájomného zvýši o mieru inflácie, vyhlásenú Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok, pričom toto percentuálne zvýšenie výšky nájomného sa bude počítať vždy z výšky nájomného, ktorú mal nájomca platiť, v zmysle vyššie uvedeného, za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať zálohy za odber elektrickej energie vo výške 100,- (slovom: jednasto eur) bez DPH a vodného, stočného, zrážkovej vody vo výške 100,- (slovom: jednasto eur) bez DPH, vždy polročne na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom k 1. dňu 1. mesiaca príslušného kalendárneho polroka. Vyúčtovanie skutočných nákladov za odber elektrickej energie, vodného, stočného a zrážkovej vody sa uskutoční jedenkrát ročne na základe faktúr od dodávateľa, najneskôr však 30 dní od prijatia konečnej faktúry od dodávateľa Prenajímateľom. Vyúčtovanie skutočných nákladov za dodanú energiu sa uskutoční na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom v prepočte za 1 kWh z vyúčtovacej faktúry od dodávateľa elektrickej energie a na základe odpočtov z podružného meracieho prístroja umiestneného v prenajatom priestore. Vyúčtovanie nákladov vodného, stočného a zrážkovej vody sa uskutoční na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom v prepočte na 1 m² prenajatého nebytového priestoru, pričom ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy je celková plocha objektu 425,76 m². V prípade vzniknutého preplatku sa Prenajímateľ zaväzuje tento preplatok uhradiť Nájomcovi do 20 dní od vyúčtovania.
4. V prípade omeškania Nájomcu s úhradou nájomného má Prenajímateľ okrem úroku z omeškania právo na zmluvnú pokutu vo výške 0,03 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.
5. Nájomca sa výslovne zaväzuje, že Prenajímateľovi uhradí prvú splátku nájomného v celkovej výške 834,- EUR (slovom: osemstotridsaťštyri eur) bez DPH za obdobie od 01.05.2025 do 31.12.2025 najneskôr do 30.05.2025.

V.

Technický stav nebytového priestoru

1. Nájomca vyhlasuje, že bol riadne oboznámený s technickým stavom predmetu nájmu ohliadkou na mieste samom a predmet nájmu do nájmu preberá ako stojí a leží. Nájomca vyhlasuje, že predmet nájmu je v stave spôsobilom na riadne bežné užívanie pre účely nájmu.
2. Nájomca je povinný práce, opravy a úpravy súvisiace s prispôbením si predmetu nájmu pre účely nájmu a svoje potreby a drobné opravy v predmete nájmu znášať na vlastné náklady.
3. Zmluvné strany sa výslovne dohodli na tom, že akékoľvek stavebné úpravy bude Nájomca

konzultovať s Prenajímateľom a budú vykonané len s predchádzajúcim súhlasom Prenajímateľa. Zmluvné strany sa tiež výslovne dohodli na tom, že všetky stavebné úpravy, opravy a modernizácie vykonané Nájomcom na predmete nájmu, ktoré akýmkoľvek spôsobom zhodnotia predmet nájmu, sa stávajú pevnou súčasťou predmetu nájmu a vlastníctvom Prenajímateľa bez toho, aby mal Nájomca právo požadovať od Prenajímateľa náhradu týchto nákladov alebo vydanie bezdôvodného obohatenia.

VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný užívať prenajaté nebytové priestory len na dohodnutý účel a v súlade s ostatnými podmienkami dohodnutými v tejto zmluve. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu Prenajímateľa.
2. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu.
3. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu Prenajímateľovi vznik havárie, poistnej udalosti alebo inej škody na majetku Prenajímateľa.
4. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má Prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných opráv. Nesplnením tejto povinnosti zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré mu vzniknú.
5. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu – rozvody plynu, elektriny, vody a pod.
6. Nájomca je povinný dodržiavať v predmete nájmu príslušné hygienické, bezpečnostné a protipožiarne predpisy, predpisy BOZP v zmysle platnej legislatívy.
7. Nájomca je povinný vybaviť predmetné nebytové priestory požiaro-technickými zariadeniami a vecnými prostriedkami ochrany pred požiarom a zabezpečiť ich pravidelné kontroly, prehliadky, revízie a opravy v súlade s platnými právnymi predpismi.
8. Prenajímateľ má právo vstupovať za prítomnosti Nájomcu do prenajatých nebytových priestorov za účelom kontroly dodržiavania účelu nájmu a zisťovania technického stavu predmetu nájmu.
9. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, ani jeho časť, do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
10. Pred doručovaním písomností medzi zmluvnými stranami sa použije primerane ustanovenie § 106 ods. 1 písm. b) v spojení s § 112 Civilného sporového poriadku.

VII.

Skončenie nájmu

1. Pre skončenie nájomného vzťahu platia primerané ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná doba je trojmesačná a začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
2. Po ukončení nájmu je Nájomca povinný odovzdať prenajaté priestory v takom stave v akom boli prenajaté, prípadne zhodnotené stavebnými úpravami odsúhlasenými Prenajímateľom, s prihliadnutím na bežné opotrebovanie.
3. Pri skončení nájmu sa zmluvné strany zaväzujú vysporiadať platenie nájomného ku dňu skončenia nájmu.

VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté inak, platia pre zmluvné strany ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek zmeny a doplnenia zmluvy možno robiť len formou písomného dodatku.
3. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením tejto zmluvy na internete v zmysle platných právnych predpisov.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania všetkými zmluvnými stranami a účinnosť najskôr dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia postupom podľa zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
5. Zmluva je vyhotovená v 5 (slovom: piatich) vyhotoveniach, z ktorých 3 (slovom: tri) vyhotovenia sú určené pre potreby Prenajímateľa a 2 (slovom: dve) vyhotovenia sú určené pre potreby pre Nájomcu.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

Prenajímateľ:
V Dolnom Kubíne, dňa

Nájomca:
V Dolnom Kubíne, dňa

Mesto Dolný Kubín
Ing. Ján Prílepok
primátor mesta

RATULOVSKÝ, s.r.o.
Patrik Ratulovský
konateľ