

## ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

### **Mesto Rajec**

Námestie SNP 2/2, 015 01 Rajec

IČO 00 321 575

v mene mesta koná Ing. Ján Rybárik, primátor mesta, zvolený za primátora Mesta Rajec dňa 27.11.2010, podľa Osvedčenia o zvolení za primátora mesta zo dňa 27.11.2010

**( ďalej len Prenajímateľ )**

a

### **Andrea Mazáková**

Plávkova 811/1

015 01 Rajec

IČO : 44042256

IČ DPH : 1078903452

**( ďalej len Nájomca ),**

uzatvárajú v zmysle ust. § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov túto  
**zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“):**

### **Článok I. ÚVODNÉ USTANOVENIA**

**1.** Prenajímateľ je v celosti výlučným vlastníkom :

a) nebytového priestoru nachádzajúceho sa v dome postavenom v areáli futbalového štadiónu v Rajci, na ul. Hollého č. s. 211 postavenom na pozemku KNC parcely číslo 1104/68, druh pozemku : zastavané plochy a nádvoria,

b) pozemku nachádzajúceho sa v areáli futbalového štadiónu v Rajci na ul. Hollého č. s. 211, parcely číslo 1104/1 KNC, druh pozemku : ostatné plochy;

obidva sú vedené na liste vlastníctva číslo 1500, katastrálne územie Rajec, obec Rajec, okres Žilina, v katastri nehnuteľností Katastrálneho úradu Žilina, Správa katastra Žilina.

### **Článok II. PREDMET NÁJMU**

**1.** Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania :

a) nebytový priestor nachádzajúci sa v dome postavenom v areáli futbalového štadiónu v Rajci, na ul. Hollého č. s. 211 postavenom na pozemku KNC parcely číslo 1104/68, v rozsahu úžitkovej plochy spolu 80 m<sup>2</sup>, ktoré pozostávajú z troch miestností s príslušenstvom, ktoré tvorí vstupná chodba, sociálne zariadenie (WC a kúpeľňa) a pivnica v suteréne pod vyššie uvedenými nebytovými priestormi,

b) pozemok nachádzajúci sa v areáli futbalového štadiónu v Rajci na ul. Hollého č. s. 211, parcely číslo 1104/1 KNC o výmere 152 m<sup>2</sup>.

### Článok III. ÚČEL NÁJMU

1. Predmet nájmu prenajatý podľa tejto zmluvy sa Nájomca zaväzuje užívať len na dohodnutý účel, ktorým je: **prevádzka „Bistro Dvanásťka“**.
2. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi predmet nájmu do užívania podľa ustanovenia § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodov hodných osobitného zreteľa, ktoré spočívajú v tom, že nebytové priestory zostávajú v nájme doterajšiemu nájomcovi : Andrei Mazákovej, nemení sa ani účel využitia : činnosť prevádzky „Bistro Dvanásťka“ a predaja nápojov a občerstvenia na priamu konzumáciu a časť pozemku na postavenie letnej terasy v mesiacoch máj až september pre organizovanie kultúrnych, spoločenských a športových podujatí. Z dôvodu upravenia a preštylizovania s platnými právnymi predpismi a smernicami sa pôvodná Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 2008/61 zo dňa 28.2.2008 ukončí dňom 31.03.2013 (platnosť skončená dohodou) a bude uzatvorená táto Zmluva o nájme nebytových priestorov.
3. **Prenechanie nebytových priestorov do nájmu Nájomcovi schválilo Mestské zastupiteľstvo Mesta Rajec Uznesením číslo 7/2013 zo dňa 28. februára 2013.**
4. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu tak, aby jeho činnosť neodporovala dobrým mravom. Nájomca môže 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 IV. NÁJOMNÉ, JEHO SPLATNOSŤ A SPÔSOB ÚHRADY

1. Zmluvné strany v zmysle Smernice o určovaní cien, postupu a podmienok pre nájom nebytových priestorov a ostatného nehnuteľného majetku v meste Rajec č. 42/2009 zo dňa 3.9.2009 sa dohodli na cene nájmu za užívanie predmetu nájmu v období mesiacov apríl až október vo výške 30 EUR/m<sup>2</sup>/rok , t.j. 200 EUR/mesačne v období mesiacov november až marec vo výške 15 EUR/ m<sup>2</sup>/rok, t. j. 100 EUR/mesačne a za využitie pozemku pod letnou terasou v období od mája do septembra vo výške 15 EUR/ m<sup>2</sup>/rok , t.j. 100 EUR/mesačne.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné mesačne na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom (zvýšené podľa bodu 3. až 5. tohto článku). Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné buď v hotovosti do pokladne Prenajímateľa alebo bezhotovostnými prevodmi na účet Prenajímateľa číslo 23621432/0200.
3. Počnúc kalendárnym rokom 2013 v každom roku trvania nájmu vzniká Prenajímateľovi právo jednostranne zvýšiť nájomné za predmet nájmu, pričom Prenajímateľ môže nájomné zvýšiť najviac o mieru medziročnej inflácie v Slovenskej republike meranej indexom spotrebiteľských cien. Právo takto zvýšiť nájomné má Prenajímateľ každoročne, pričom základom, z ktorého sa zvýšenie v danom roku vypočíta, je dojednané nájomné a v ďalších rokoch zvýšenia naposledy Prenajímateľom podľa tohto bodu zvýšené nájomné.
4. Nájomca uznáva práva Prenajímateľa popísané v bode 3. tohto článku a zaväzuje sa počnúc rokom 2013 v každom roku takto ním zvýšené nájomné platiť. Prenajímateľ je povinný doručiť Nájomcovi spolu s faktúrou, ktorou vyúčtuje zvýšené nájomné aj písomné oznámenie o zvýšení nájomného so zdôvodnením.
5. Za hodnoverný údaj o miere inflácie podľa bodu 3. tohto článku sa pokladá hodnota uvedená v písomnom oznámení príslušnej správy Štatistického úradu Slovenskej republiky

(alebo iného kompetentného úradu), ktorého kópiu je Prenajímateľ povinný pripojiť k písomnému oznámeniu o zvýšení nájomného.

6. Nájomca sa zaväzuje pravidelne platiť okrem dohodnutého nájomného aj všetky poplatky súvisiace s užívaním predmetu nájmu, a to za odobratú energiu priamo dodávateľovi elektrickej energie. Za vodné, stočné a zrážky a za vývoz komunálneho odpadu podľa vyúčtovania v súvislosti s prevádzkou v areáli futbalového štadiónu.

7. Pri omeškaní Nájomcu s platením nájomného sa Nájomca okrem úrokov z omeškania vo výške podľa Občianskeho zákonníka zaväzuje platiť Prenajímateľovi aj zmluvnú pokutu, vo výške 0,5% z dlžnej sumy za každý deň trvania omeškania s jej úhradou.

## **Článok V. DOBA TRVANIA NÁJMU**

1. Nájom podľa tejto nájomnej zmluvy sa dojednáva na dobu určitú v trvaní 10 rokov a to od **01.04.2013 do 31.3.2023**.

2. Nájom podľa tejto zmluvy možno skončiť písomnou dohodou Zmluvných strán alebo jednostranne, písomnou výpoveďou bez udania dôvodu, s trojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy ak:

a) Nájomca nedostane súhlas príslušného orgánu alebo miestnej samosprávy na prevádzkovanie svojej činnosti,

b) Nájomca poruší ustanovenia tejto zmluvy podstatným spôsobom, tým, že

- nedodrží dohodnutý účel nájmu,
- poruší svoju povinnosť vyplývajúcu z tejto zmluvy, a ani v primeranej dodatočnej lehote písomne určenej Prenajímateľom porušenie povinnosti neodstráni,
- hrubo poruší zásady občianskeho spolužitia,
- vykoná stavebné úpravy bez súhlasu Prenajímateľa,
- prenechá predmet nájmu do užívania iným osobám bez súhlasu Prenajímateľa

pričom zmluva sa v takom prípade ruší dňom doručenia odstúpenia od zmluvy.

4. Nájomca je oprávnený písomne odstúpiť od Zmluvy:

a) ak stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,

b) ak Prenajímateľ neodovzdá predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené užívanie,

c) ak predmet nájmu sa bez zavinenia Nájomcu stane nespôsobilým na dohovorené užívanie,

d) ak Prenajímateľ poruší svoju povinnosť určenú zmluvou, a ani v primeranej dodatočnej lehote písomne určenej Nájomcom porušenie povinnosti neodstráni.

5. Nájomca je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časti ďalej prenechať tretím osobám do podnájmu len s predchádzajúcim súhlasom Prenajímateľa.

6. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že Nájomca je povinný najneskôr v posledný deň trvania nájmu predmet nájmu Prenajímateľovi odovzdať, vypratať a vyčistiť.

7. Odchyľne od bodu 7. tohto článku zmluvy sa Zmluvné strany dohodli, že v prípade skončenia nájmu odstúpením od zmluvy zo strany Prenajímateľa je Nájomca povinný najneskôr 5 dni odo dňa skončenia nájmu Prenajímateľovi odovzdať, vypratať a vyčistiť predmet nájmu.

8. O prevzatí a odovzdaní predmetu nájmu Zmluvné strany vždy spíšu zápisnicu, ktorá bude obsahovať najmä označenie odovzdávajúceho a preberajúceho, popis stavu predmetu

nájmu, poškodenia predmetu nájmu, stav meračov energii, prípadne fotodokumentáciu, dátum a podpisy zúčastnených osôb.

**9.** V prípade, že Nájomca pri skončení nájmu predmet nájmu neodovzdá v súlade so zmluvou, dáva týmto Nájomca výslovný súhlas k tomu, aby Prenajímateľ na jeho náklady predmet nájmu komisionálne otvoril, vypratá, vyčistil a uschoval jeho veci nachádzajúce sa v predmete nájmu do náhradných priestorov (ďalej len „vypratanie“). Náklady spojené s vypratáním predmetu nájmu vyúčtuje Prenajímateľ Nájomcovi faktúrou, ktorá je splatná do 7 dní od jej doručenia.

**10.** Nájomca je oprávnený vykonať na predmete nájmu stavebné úpravy výlučne len na svoje náklady, mimo nájomného a až vtedy, keď mu budú Prenajímateľom písomne odsúhlasené.

**11.** Nájomca je povinný prenajímateľa písomne informovať k 31. decembru kalendárneho roka o stave predmetu nájmu, najmä o všetkých úpravách nehnuteľnosti.

**12.** 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.**

### **PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN**

**1.** Najneskôr do troch dní je Prenajímateľ povinný odovzdať predmet nájmu Nájomcovi bez zbytočného odkladu po podpise tejto zmluvy.

**2.** Upratovanie, bežné opravy a údržbu prenajatých priestorov je povinný uskutočňovať Nájomca na vlastné náklady.

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

**4.** 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.** Nájomca zodpovedá za škody spôsobené v predmete nájmu ak ku škode dôjde v dôsledku činnosti Nájomcu alebo z dôvodov súvisiacich s činnosťou Nájomcu.

**6.** Nájomca zodpovedá za nakladanie a likvidáciu odpadov, ktoré vzniknú pri prevádzke predmetu nájmu.

**7.** Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať dodržiavanie dohodnutého účelu užívania predmetu nájmu Nájomcom len na základe predchádzajúcej dohody termínu Zmluvnými stranami a za účasti Nájomcu alebo ním poverenej osoby.

**8.** Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek zmenu svojej právnej subjektivity z hľadiska jeho podnikateľskej činnosti. Nájomca je povinný oznámiť začatie konkurzného konania, alebo nariadenie likvidácie.

## **Článok VII.**

### **ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

**1.** Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma Zmluvnými stranami.

**2.** Zmluvné strany berú na vedomie, že s poukazom na ustanovenie § 47a ods. 1/ zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (Občiansky zákonník), v spojení s ustanovením § 5a ods. 1/ zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších

predpisov, táto zmluva o nájme nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa.

2.1. Zmluvné strany berú na vedomie, že v prípade, ak do troch mesiacov od uzavretia tejto zmluvy nebude zverejnená, podľa ust. § 47a ods. 4/ Občianskeho zákonníka platí, že k uzavretiu zmluvy nedošlo.

3. Ak niektoré ustanovenia zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá pokiaľ je to právne možné, sa najviac približuje zmyslu a účelu zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní zmluvy Zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.

4. Zmeny tejto zmluvy je možné vykonať len písomným dodatkom.

5. Práva a povinnosti Nájomcu vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú aj na prípadných právnych nástupcov Nájomcu.

6. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých každý má povahu originálu, prenajímateľ obdrží dva a nájomca jeden rovnopis.

7. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli bez nátlaku, tiesne alebo inak jednostranne nevýhodných podmienok, že si ju prečítali, jej obsahu a právnym účinkom z nej vyplývajúcich porozumeli a že zmluva vyjadruje ich vážnu a slobodnú vôľu, prostú omylu, na znak čoho ju podpisujú.

V Rajci, dňa 27.03.2013

**Prenajímateľ:**  
MESTO RAJEC

**Nájomca:**

Ing. Ján Rybárik, v.r.  
primátor mesta

Andrea Mazáková, v.r.