

Zmluva č. 1/2013
o nájme nebytových priestorov

Prenajímateľ: Mesto Rajec
Námestie SNP 2/2, 015 22 Rajec
IČO: 321 575
bankové spojenie: VÚB, a.s., expozitúra Rajec
číslo účtu: 2096063653/0200
zastúpené: Ing. Jánom Rybárikom, primátorom mesta

Nájomca: Jaroslav Klučiarik
Štúrova 1303/35, 024 04 Kysucké Nové Mesto
IČO: 43695752

I.
Úvodné ustanovenie

Mesto Rajec je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Rajec, zapísanej v katastri nehnuteľností na Katastrálnom úrade v Žiline, Správe katastra Žilina na liste vlastníctva č. 1500 – Radnica ako dom súpisné číslo 1.

II.
Predmet nájmu a účel nájmu

1. Prenajímateľ týmto prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v Radnici na Námestí SNP v Rajci. Jedná sa o priestory predajne a k nej prislúchajúce spoločné priestory. Predajňa má výmeru 36,19 m², pričom vykurovaná plocha predajne predstavuje spolu 36,19 m² a spoločné priestory majú výmeru 9 m².
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do užívania za účelom zriadenia a prevádzkovania predajne Salón kvetov.
3. V súlade s ustanovením § ods. 2 Zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení, predchádzajúci súhlas Mesta Rajec s uzatvorením tejto zmluvy sa považuje za udelený podpísaním tejto zmluvy.

III.
Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Zmluva sa uzatvára od 15. júla 2013 do 30. júna 2014.
2. Nájom možno ukončiť písomnou dohodou zmluvných strán, alebo výpoveďou v zákonom stanovených prípadoch (Zákon č. 116/1990 Zb. v platnom znení), pričom dohodnutá výpovedná doba sú štyri mesiace a začína plynúť dňom doručenia výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek počas trvania platnosti tejto zmluvy od nej odstúpiť s okamžitou účinnosťou dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy nájomcovi v prípade, ak nájomca nezaplatí nájomné v lehote

splatnosti uvedenej v tejto zmluve s tým, že v deň splatnosti musia byť finančné prostriedky zodpovedajúce výške splatného nájmu pripísané na účet prenajímateľa, alebo zaplatené prenajímateľovi v hotovosti oproti vydaniu písomného potvrdenia.

IV. **Cena nájmu**

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájmu takto:
 - 1.1. nájomné za užívanie predajne a spoločných priestorov je dohodnuté vo výške **24,00 €/m²** ročne, teda nájomné za predajňu a spoločné priestory spolu o výmere 45,19 m² je vyčíslené sumou **1 084,56 €** ročne.
 - 1.2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné, ktoré je vypočítané za celý predmet nájmu sumou **1 084,56 €** ročne, v pravidelných štvrtročných splátkach vo výške **271,14 €**, splatných vždy do 15.dňa príslušného kalendárneho štvrťroka, a to na účet prenajímateľa, alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa.

V. **Poplatky za služby s nájmom spojené**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude platiť ročný preddavok za služby s nájmom spojené spolu vo výške **1017,00 €**, ktorá čiastka pozostáva z nasledovne špecifikovaných zálohových platieb:

- dodávka tepla	700,00 € ročne
- vodné-stočné	100,00 € ročne
- vývoz PDO	87,00 € ročne
- elektrická energia	130,00 € ročne
2. Nájomca sa zaväzuje preddavok na úhradu služieb s nájmom spojených platiť prenajímateľovi v pravidelných štvrtročných splátkach vo výške **254,25 €**, splatných vždy do 15.dňa príslušného kalendárneho štvrťroka (spolu s nájomným za užívanie predajne činí štvrtročná splátka **525,39 €**).
3. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonať vyúčtovanie preddavkov za služby s nájmom spojené vždy najneskôr do 31.mája nasledujúceho kalendárneho roka a toto vyúčtovanie predložiť nájomcovi. V prípade, že nájomcovi vznikne preplatok na zaplatených zálohových platiach za služby s nájmom spojené, prenajímateľ sa zaväzuje tento nájomcovi vrátiť v lehote do 14 dní odo dňa vykonania vyúčtovania. V prípade, že nájomcovi vznikne z titulu vyúčtovania zálohových platieb za služby s nájmom spojené nedoplatok, zaväzuje sa tento zaplatiť prenajímateľovi v lehote do 14 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

VI. **Sankcie**

1. V prípade omeškania nájomcu s platením nájmu alebo preddavok na služby s nájmom spojené, je prenajímateľ oprávnený vyúčtovať nájomcovi dohodnutú zmluvnú pokutu vo výške 0,5% z dlžnej sumy za každý deň omeškania s platením.

V prípade omeškania nájomcu s vypratáním a odovzdaním nebytových priestorov po ukončení nájmu sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnutú zmluvnú pokutu vo výške 67,00 € za každý aj začatý deň omeškania s vypratáním a odovzdaním predmetu nájmu prenajímateľovi.

Ostatné články Zmluvy o nájme nebytových priestorov zostávajú naďalej v platnosti nezmenené.

VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ má právo a zaväzuje sa:

- prenechať nájomcovi do užívania nebytové priestory, ktoré sú predmetom tejto zmluvy, v stave spôsobilom k užívaniu podľa účelu nájmu
- poskytnúť nájomcovi na jeho požiadanie potrebnú konzultačnú a poradenskú súčinnosť pri realizácii bežných opráv a údržby predmetu nájmu, ktoré je nájomca povinný vykonať na základe tejto zmluvy, prípadne ktorých vykonanie sa stane nevyhnutným počas platnosti tejto zmluvy
- vykonávať kontrolu užívania predmetných nebytových priestorov, vykonávania údržby predmetu nájmu a dodržiavania bezpečnostných predpisov zo strany nájomcu
- žiadať od nájomcu k nahliadnutiu predloženie všetkých dokladov súvisiacich s predmetom nájmu a požadovať vysvetlenia týkajúce sa užívania predmetu nájmu
- vykonávať opravy a údržbu domu a nebytových priestorov, ktoré sa v ňom nachádzajú v takom stave, aby nájomcovi nevznikli žiadne škody. V prípade, že nájomcovi vznikne škoda v dôsledku neplnenia si povinností prenajímateľa týkajúcich sa údržby a opráv domu, prenajímateľ sa zaväzuje nájomcovi vzniknutú škodu v plnom rozsahu nahradiť.

2. Nájomca má právo a zaväzuje sa:

- na vlastné náklady zabezpečiť bežnú údržbu užívaných priestorov tak, aby na predmete nájmu nevznikla žiadna škoda, a aby nedošlo k znehodnoteniu predmetu nájmu
- 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
- bez zbytočného odkladu oznámiť, a dodatočne aj písomne nahlásiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv predmetu nájmu a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
- vykonávať opatrenia na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj požiarnej ochrany v prenajatých priestoroch
- úpravy zamerané na zhodnotenie interiéru prenajatých priestorov vykonávať len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa a na vlastné náklady, bez nároku na ich náhradu v prípade zhodnotenia predmetu nájmu. V prípade zásahov do stavebno-technického riešenia, elektroinštalácie a vodoinštalácie nehnuteľností je nájomca povinný vyžiadať si k takýmto úpravám predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa, inak zodpovedá v plnom rozsahu za vzniknuté škody a tieto je povinný nahradiť do päť dní po vyčíslení škody prenajímateľovi
- vytvoriť podmienky bezpečnosti a zdravia zamestnancov a požiarnej ochrany v prenajatých priestoroch

- platiť prenajímateľovi nájomné riadne a včas, v termínoch splatnosti uvedených v zmluve
 - po ukončení nájmu odovzdať prenechané priestory v stave zodpovedajúcom obvyklému užívaniu a opotrebeniu, bez nároku na náhradu nákladov súvisiacich so zhodnotením predmetu nájmu, pričom predmet nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať hygienicky vyčistený
 - nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory do podnájmu tretím osobám bez súhlasu prenajímateľa
 - hradiť v plnom rozsahu škody na predmete nájmu, ktoré vzniknú z príčinnej súvislosti s prevádzkovaním, príp. neprevádzkovaním jeho činnosti, alebo nečinnosťou pri povinnosti nahlásiť prenajímateľovi potreby opráv, ktoré sú povinní títo zabezpečiť
 - v prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vypratať a odovzdať priestory tvoriace predmet nájmu najneskôr v deň dohodnutý v tejto zmluve ako deň ukončenia nájmu. V prípade omeškania nájomcu s vypratáním a odovzdaním predmetu nájmu prenajímateľovi, sa nájomca zaväzuje platiť zmluvnú pokutu v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve.
3. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu nájomcom.
 4. Nájomca má právo používať sociálne zariadenie prenajímateľa s tým, že je povinný udržiavať jeho čistotu a poriadok.
 5. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený so systémom vykurovania priestorov budovy Radnice, ktorá je predmetom prenájmu, najmä s výlukami v elektrickom vykurovaní budovy.
 6. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s technickým stavom predmetu nájmu a v tomto stave ho bez výhrad preberá do užívania.

VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak, spravujú sa právne vzťahy medzi zmluvnými stranami podľa zák.č. 116/1990 Zb. v platnom znení, Občianskym zákonníkom a súvisiacimi predpismi.
2. Zmluva je vypracovaná v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží dve vyhotovenia.
3. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať len formou písomných dodatkov, pre platnosť ktorých sa vyžaduje vlastnoručný podpis všetkých účastníkov zmluvy.
4. Účastníci zmluvy vyhlasujú, že sa s jej obsahom oboznámili, že sú oprávnení takúto zmluvu uzatvoriť a pri plnom vedomí po oboznámení sa s jej obsahom zmluvu bez nátlaku vlastnoručne podpisujú.

Prenajímateľ:
Za Mesto Rajec

Ing. Ján Rybárik v.r.
primátor mesta

Nájomca:

Jaroslav Klučiarik v.r.