Návrh

Zmluva o nájme nehnuteľnosti

*uzatvorená podľa ustanovení § 663 až § 720 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Čl. I.

Zmluvné strany

1. **Prenajímateľ:**

Obec: Mesto Turzovka

Sídlo: Stred č. 178, 023 54 Turzovka

IČO: 00314331 DIČ: 2020553315

Zastúpené: JUDr. Ľubomírom Golisom, primátorom mesta

Oprávnený k podpisu zmluvy: JUDr. Ľubomír Giolis, primátor mesta

Oprávnený rokovať vo veciach predmetu zmluvy:

Mgr. Anna Hrtúsová, referent správy majetku mesta

Telefonický kontakt: 041/4209311, 041/4209321

E-mail: [msu@turzovka.sk](mailto:msu@turzovka.sk); [anna.hrtusova@turzovka.sk](mailto:anna.hrtusova@turzovka.sk);

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s., pob. Čadca

IBAN: SK50 5600 0000 0002 0461 7002

Adresa doručovania: Stred č. 178, 023 54 Turzovka

Prenajímateľ nie je platcom DPH

( ďalej len ,,prenajímateľ“)

1. Nájomca:

Obchodné meno: ...........................................................

Sídlo: ...........................................................

IČO: ...........................................................

Zastúpený: ...........................................................

Oprávnený k podpisu zmluvy: .............................................

Oprávnený rokovať vo veciach predmetu zmluvy: .......................................

Telefonický kontakt: ..........................................................

E-mail: ............................................................

Bankové spojenie: ...........................................................

IBAN: ...........................................................

Adresa doručovania: ...........................................................

Zapísaný v obchodnom registri Okresného súdu ............................, oddiel: ............. , vložka číslo: .................... .

(ďalej len ,,nájomca“)

Čl. II.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľností v kat. území Turzovka, zapísaných na liste

vlastníctva č. 1341, vedenom Okresným úradom Čadca, katastrálnym odborom, pre okres

Čadca, pre obec Turzovka, pre katastrálne územie Turzovka, v podiele 1/1, a to :

* Sociálnej budovy čs. 21, pri starom ihrisku v Turzovke v Predmieri, stojacej na parcele C-KN č. 2430 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 184 m2,
* parcely C-KN č. 2431 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 4410 m2, z toho časť pozemku s terasou o výmere 902 m2 a drobné stavby.

1. Ide o jednopodlažnú budovu s podkrovím a suterénom o celkovej výmere podlahovej

plochy 394,70 m2, z toho: prízemie – 171,05 m, podkrovie – 135,95 m2, suterén – 25,7 m2, terasa – 62 m2.

1. Zámer nakladania s nehnuteľným majetkom mesta v zmysle § 9a/ods. 1, písm. a) Zák.

NR SR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov bol schválený

Uznesením Mestského zastupiteľstva v Turzovke č. .................................... konaného dňa 26.09.2018.

1. Všeobecné podmienky obchodnej verejnej súťaže č. 1/2018 boli schválené Uznesením Mestského zastupiteľstva v Turzovke č**. ............................ konaného dňa .......................**

Čl. III.

Účel nájmu

1. Nájomca bude užívať predmet nájmu v súlade s účelom na **zriadenie**

**...........................................................................................................................................**

**...........................................................................................................................................**

**..........................................................................................................................................**

1. Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory užívať výlučne na dohodnutý účel.
2. K zmene účelu nájmu je potrebný písomný súhlas prenajímateľa.
3. Prenajímateľ i nájomca potvrdzujú, že predmet nájmu bol odovzdaný v takom  technicko-stavebnom stave, s ktorým bol nájomca oboznámený pred podpisom tejto zmluvy.

Čl. IV.

Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, od ..................................................

Čl. V.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi ku dňu podpísania tejto zmluvy v užívaniaschopnom stave.
2. Súčasťou odovzdania predmetu nájmu je i odpočet stavu elektromeru, a vodomeru, ku dňu odovzdania predmetu nájmu tvoriaci obsah protokolu, ktorý podpíše nájomca i prenajímateľ.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon jeho nájomného práva tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti nájomcu vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, príp. vykonávania opráv, údržby. Vo výnimočných a odôvodnených prípadoch ( napr. havária, požiar, smrť nájomcu, alebo znemožnenie odovzdania objektu, atď.) je oprávnený zástupca prenajímateľa vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti nájomcu, resp. bez súhlasu nájomcu, vykonať nevyhnutné opatrenia a následne o tomto bezodkladne informovať zástupcu nájomcu, resp. nájomcu.
5. Prenajímateľ bude fakturovať nájomcovi cenu nájmu štvrťročne, s čím nájomca súhlasí.

6.Prenajímateľ umožní nájomcovi v prenajatých priestoroch inštalovanie telefónnych liniek a umiestnenie vlastnej reklamy na fasáde budovy a na prenajatom pozemku za podmienok uvedených v čl. VIII odsek 3 tejto zmluvy.

Čl. VI.

**Práva a povinnosti nájomcu**

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu stanovenom touto zmluvou po celú dobu nájmu.
2. Nájomca je povinný pravidelne platiť prenajímateľovi dohodnutú cenu /výšku/ nájomného.
3. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám, ohrozeniu majetku prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje zdržať sa konania, ktorým by mohol rušiť výkon vlastníckych práv prenajímateľa.
4. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv väčšieho charakteru, ktoré je povinný tento zabezpečiť a umožniť mu ich prevedenie. Inak zodpovedá za vzniknutú škodu. Opravy väčšieho charakteru budú predmetom osobitnej dohody.
5. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť **bežné opravy**, údržbu, súvisiace s obvyklým udržiavaním na svoje náklady.
6. Nájomca je oprávnený užívať spoločné priestory, prístupové cesty k predmetu nájmu.
7. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok, čistotu a zabezpečí upratovanie objektu nájmu.
8. V zmysle zákona SNR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení vykonávacích predpisov sa nájomca zaväzuje vykonávať kontrolu stavu prenajatého predmetu nájmu z hľadiska protipožiarnej prevencie, oprávnenou osobou.
9. Na výkon preventívnej protipožiarnej ochrany nájomca ustanovuje technika požiarnej ochrany na vlastné náklady.
10. Revízie a starostlivosť o vyhradené technické zariadenia a zariadenia na požiarnu ochranu, ako aj odstraňovanie závad zabezpečuje nájomca podľa platných právnych predpisov a STN v stanovených lehotách. Kópie správ je nájomca povinný priebežne predkladať prenajímateľovi. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať revízne správy o vyhradených technických zariadeniach a zariadeniach na požiarnu ochranu prenajímateľovi pri odovzdávacom a preberacom konaní po skončení nájmu.
11. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi nahliadnuť do revíznych správ.
12. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť odvoz a likvidáciu odpadu prostredníctvom oprávnenej právnickej alebo fyzickej osoby. Je tiež povinný preukázať prenajímateľovi uzatvorenie zmluvy s osobou oprávnenou na odvoz a likvidáciu odpadu.
13. Nájomca sa zaväzuje umožniť prístup prenajímateľovi na jeho požiadanie do jednotlivých miestností predmetu nájmu za účelom kontroly predmetu nájmu ako aj v prípade havárie alebo poruchy na technickom zariadení domu, na čas nevyhnutný na jej odstránenie.
14. Nájomca po celú dobu nájomného vzťahu nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu a zaväzuje sa nezriaďovať k predmetu nájmu iné práva v prospech tretích osôb.
15. Nájomca si zabezpečí na svoje náklady v súlade s príslušnými ustanoveniami Zákonníka práce, zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti o ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a ich vykonávacích predpisov školenia o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ako aj dodržiavanie ostatných povinností podľa citovaných predpisov.
16. Nájomca si zabezpečí na svoje náklady zmeny/prepis/ u dodávateľa elektrickej energie, vodného, stočného.
17. Nájomca je povinný informovať bezodkladne, najneskôr v lehote do 8 dní od zmeny , prenajímateľa o dôležitých zmenách údajov nájomcu ( napr. názov, právna forma, sídlo, konateľstvo, registrácie platiteľa DPH, bankové spojenie), ako aj o vstupe do likvidácie, vyhlásení konkurzu na majetok nájomcu, o rozdelení BSM, nariadení exekúcie na majetok nájomcu. Inak bude prenajímateľ pri doručovaní písomností a iných úkonov vychádzať z údajov uvedených v tejto zmluve.
18. Po skončení nájmu je nájomca povinný do 14 dní odo dňa skončenia nájmu vypratať , upratať a vyčistiť a odovzdať kľúče od predmetu nájmu prenajímateľovi. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu zmluvné strany písomný protokol, v ktorom uvedú skutočnosti týkajúce sa stavu predmetu nájmu v čase jeho odovzdávania.
19. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu v zmysle predchádzajúceho ustanovenia, je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu za prítomnosti nestrannej osoby a vstúpiť do užívania. Za škodu vzniknutú ako dôsledok nesplnenia si povinnosti odovzdať predmet nájmu riadne a včas zodpovedá nájomca.

**Čl. VII.**

**Zodpovednosť za škodu**

1. Nájomca je povinný zabezpečiť predmet nájmu pred vznikom škody. Zmluvné strany sa dohodli, že poistenie predmetu nájmu / budovy/ zabezpečí ku dňu podpisu tejto zmluvy prenajímateľ. Poistenie vnútorného vybavenia budovy a zariadení si zabezpečí nájomca. Prípadné plnenie z poistnej zmluvy sa použije iba na odstránenie dôsledkov poistnej udalosti. Nájomca je povinný na požiadanie predložiť prenajímateľovi zmluvu o poistení hnuteľného majetku.
2. Nájomca je povinný do 3 dní oznámiť prenajímateľovi vznik škody na predmete nájmu /budovy/, vrátane poistnej udalosti.
3. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré spôsobil na predmete nájmu on alebo osoby, ktoré zamestnáva, ako i osoby, ktorým predmet nájmu sprístupní.
4. Nájomca je povinný odstrániť škody, ktoré vznikli jeho zavinením, zavinením osôb, ktoré zamestnáva, alebo ktorým predmet nájmu sprístupnil. Inak je prenajímateľ oprávnený po predchádzajúcom upozornení škodu odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu s tým spojených nákladov. Úhrada nákladov spojených s odstránením vzniknutej škody nezbavuje nájomcu povinnosti platiť nájomné.

**Čl. VIII.**

**Stavebné a iné úpravy**

1. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať na predmete nájmu stavebné alebo iné úpravy trvalého charakteru, a to predovšetkým zmeny zasahujúce do stavebnej architektonickej podstaty stavby, zmeny podstatne meniace predmet nájmu, pevné inštalácie zariadení, ako i zásahy do elektrického, plynového, vodovodného a iného vedenia.
2. Ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, je nájomca povinný odovzdať po skončení nájmu prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom sa nachádza ku dňu odovzdania, s ohľadom na bežné opotrebenie.
3. Predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa sa vyžaduje i pre umiestnenie reklamného alebo informačného zariadenia, mimo priečelia budovy.

**Čl. IX.**

**Zmluvné pokuty, úroky**

1. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu 3000,- EUR za porušenie bodov 3, 13 a 16 článku VI. zmluvy a bodov 1 a 2 článku VII. zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi v prípade omeškania so zaplatením fakturovanej ceny nájmu úroky z omeškania v súlade s ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení.
3. Nájomca sa zaväzuje uhradiť úrok z omeškania v dohodnutej výške aj v prípade omeškania s úhradou akéhokoľvek peňažného záväzku.
4. Súbeh zmluvnej pokuty a úroku z omeškania je možný.
5. Splatnosť sankcií je 30 dní odo dňa doručenia výzvy k zaplateniu sankcie .

# Čl. X

**Riešenie sporov**

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že akékoľvek spory, ktoré vzniknú medzi nimi a vyplývajú z tejto zmluvy, budú najprv riešiť dohodou, až potom môžu požiadať príslušný orgán o rozhodnutie.

**Čl. XI.**

**Cena nájmu**

1. Celková výška ročného nájomného za celý predmet nájmu je v sume:

**........................ EUR, slovom: ...................... eur.**

Štvrťročná výška nájomného za celý predmet nájmu je navrhovaná v sume:

**..........................,- eur,** slovom: ............................................. eur.

1. Nájomné za celý predmet nájmu pozostáva:

* Z nájomného za prenájom budovy č.s. 21
* Z nájomného za prenájom časti pozemku o výmere 902 m2, vrátane terasy a drobných stavieb.

1. Nájomné za predmet nájmu zahŕňa nájom za užívanie predmetu nájmu, bez stanovenia nákladov na energie a za služby spojené s nájmom.
2. Služby spojené s užívaním predmetu nájmu ako je : dodávka elektrickej energie, tepla, teplej vody, vodného, stočného, likvidáciu odpadu si nájomca zabezpečí na vlastné náklady.
3. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné štvrťročne, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom vždy v poslednom mesiaci daného štvrťroka so splatnosťou, ktorá nebude kratšia ako 14 dní. Prenajímateľ nie je platcom DPH.
4. V prípade, že nájomný vzťah zanikne, prenajímateľ je povinný vrátiť nájomcovi pomernú časť zaplateného nájomného za obdobie, v ktorom už nájomný vzťah uzatvorený na základe tejto zmluvy nebude existovať.
5. Pre prípad zaistenia úhrady nájomného pred omeškaním , nájomca vloží do depozitu na účet prenajímateľa finančné prostriedky – **finančnú zábezpeku vo výške 3- mesačného nájomného.** Uvedená finančná zábezpeka zabezpečuje splnenie záväzkov zo strany nájomcu po uvedenú dobu. Finančná zábezpeka bude vrátená, ak nebola použitá na úhradu škody a nájomného, najneskôr do 30 dní odo dňa podpisu tejto zmluvy.
6. V prípade, že sa nájomca dostane s platením nájomného za predmet nájmu do omeškania viac ako dva mesiace, zaväzuje sa uhradiť prenajímateľovi úroky z omeškania v súlade s ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení.
7. Výška nájomného bude upravená 1 krát ročne o percento medziročne oficiálne známej miery inflácie meny, prípadne iných cenových zmien. Úprava výšky nájomného sa uskutoční jednostranným oznámením nájomcovi zo strany prenajímateľa.

**Čl. XII.**

**Skončenie nájmu**

1. Nájom nebytového priestoru môže byť ukončený:
2. výpoveďou prenajímateľa, pokiaľ nájomca porušuje body 3, 8, 12,13, 14 a 15 článku VI. zmluvy a bod 1 článku VIII. Zmluvy
3. ak nájomca nesplní bod 7 článku XI. tejto zmluvy
4. dohodou zmluvných strán
5. Prenajímateľ môže zmluvu vypovedať i v prípade, ak
6. nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
7. nájomca je viac ako 2 mesiace v omeškaní s platením ceny nájmu ,
8. nájomca alebo osoby, ktorým umožnil prístup k predmetu nájmu napriek písomnému upozorneniu zo strany prenajímateľa porušujú poriadok, alebo kľud v prenajatom priestore a okolí,
9. došlo k rozhodnutiu o odstránení stavby, v ktorej sa nachádza predmet nájmu, alebo k zmene stavby brániacej ďalšiemu užívaniu predmetu nájmu nájomcom
10. ak nájomca stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na výkon ktorej si predmet nájmu prenajal
11. Výpovedná lehota je rovnaká pre obidve strany a činí 3 mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej strane.
12. Táto nájomná zmluva sa môže skončiť i  na základe dohody zmluvných strán.
13. V prípade porušenia článku III. bod 2, 3, 4 tejto zmluvy si prenajímateľ vyhradzuje právo od zmluvy jednostranne odstúpiť a to po predchádzajúcej písomnej výzve na odstránenie nedostatkov. Odstúpenie je účinné dňom doručenia prenajímateľovi.

**Čl. XIII.**

**Spoločné ustanovenia**

1. Zmluvné strany sa zaväzujú vysporiadať vzájomné záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy najneskoršie do 30 dní odo dňa skončenia nájmu.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si uhradiť škody, ktoré spôsobili druhej zmluvnej strane, a to do 14 dní od riadneho preukázania vzniku a výšky škody druhej zmluvnej strane, na úhradu škody a nedoplatku na nájomnom môže byť použitá fin. zábezpeka.
3. Pri predčasnom skončení nájmu je povinný nájomca uviesť predmet nájmu do stavu v čase nájmu, s prihliadnutím na bežné opotrebenie.
4. V prípade skončenia nájmu, ak nájomca má vyrovnané všetky svoje záväzky , prenajímateľ je povinný vrátiť finančnú zábezpeku na účet prenajímateľa do 30 dní odo dňa jeho skončenia.

**Čl. XIV.**

**Záverečné ustanovenia**

1. Prenájom nehnuteľnosti sa uskutočňuje v súlade s platnými právnymi predpismi, v zmysle § 9a, ods.1, písm. a) Zák. NR SR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom mesta Turzovka .
2. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa v ostatných častiach riadia najmä zákonom č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov ako aj Občianskym zákonníkom a Obchodným zákonníkom.
3. V prípade, ak sa niektoré ustanovenia zmluvy stanú časom právne neúčinnými, pričom to neovplyvní celkovú platnosť zmluvy, zaväzujú sa zmluvné strany nahradiť neúčinné ustanovenia tejto zmluvy inými, ktoré svojím zmyslom a obsahom budú najlepšie odpovedať pôvodnému obsahu neúčinného textu, a to bez zbytočného odkladu.
4. Táto zmluva môže byť menená alebo doplnená výlučne formou písomných a očíslovaných

dodatkov, ktoré budú tvoriť neoddeliteľnú súčasť zmluvy.

1. Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch (2) rovnopisoch, každý rovnopis má platnosť originálu. Každá zmluvná strana dostane po jednom (1) rovnopise .
2. Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
3. **V zmysle § 13 zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje svoj súhlas so spracovaním osobných údajov uvedených v časti „Zmluvné strany“ tejto zmluvy, pre potreby realizácie účelu tejto zmluvy. Súhlas nájomcu so spracúvaním jeho osobných údajov prenajímateľom platí počas celej doby trvania vzťahu upraveného touto zmluvou.**
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom stránke mesta Turzovka, v súlade so zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.
5. Zmluvné strany čestne prehlasujú, že zmluva bola urobená slobodne a vážne, nie v tiesni ani pod nátlakom, ani za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú samostatné prílohy:

* Uznesenie Mestského zastupiteľstva v Turzovke č......................... konaného dňa

....................

* Snímok mapy
* List vlastníctva č. 1341
* Passport budovy
* Kópia výpisu z obchodného/živnostenského registra č.
* Fotodokumentácia predmetu nájmu
* Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu

V Turzovke dňa ......................... V  ........................ dňa .........................

..................................................... ......................................................

Prenajímateľ Nájomca

JUDr. Ľubomír Golis ...........................

primátor mesta