

Zmluva o nájme nehnuteľnosti č. E-33/2020-AH

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. Lubomírom Golisom, primátorom mesta
Oprávnený k podpisu zmluvy: JUDr. Lubomír Golis, 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; 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“)

2. Nájomca:

Meno a priezvisko: **Milan Šmahajčík**
Dátum narodenia:
Trvalý pobyt: Stred 343, 023 54 Turzovka
Číslo občianskeho preukazu: I
Oprávnený k podpisu zmluvy: Milan Šmahajčík
Oprávnený rokovať vo veciach predmetu zmluvy: Milan Šmahajčík
Telefonický kontakt: ()
E-mail:
Bankové spojenie: VÚB Banka, a.s.
IBAN:
Adresa doručovania: Stred 343, 023 54 Turzovka

(ďalej len „nájomca“)

Čl. II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľností v kat. území Turzovka, zapísanej na liste vlastníctva č. 8312, vedenom Okresným úradom Čadca, katastrálnym odborom, pre okres Čadca, pre obec Turzovka, pre katastrálne územie Turzovka, v podiele 1/1, a to :
 - Nebytový priestor č. 9-9 sa nachádza v suteréne v polyfunkčnom objekte čs. 43, v MČ Stred, v Turzovke.
2. Ide o pivničný priestor nachádzajúci sa v suteréne v polyfunkčnom objekte čs. 43 o celkovej výmere podlahovej plochy: 30 m².
3. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený prenechať nebytový priestor do dočasného užívania nájomcovi v zmysle § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Čl. III. Účel nájmu

1. Nájomca bude užívať predmet nájmu v súlade s účelom:
Skladové priestory na uskladnenie hudobnej aparatúry a zriadenie skúšobne pre hudobnú skupinu Katapult – Reviband.
2. Nájomca sa zaväzuje prenajatý nebytový priestor užívať výlučne na dohodnutý účel.
3. K zmene účelu nájmu je potrebný písomný súhlas prenajímateľa.
4. 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 určitú, a to do 31. 12. 2021.**
2. **Nájom predmetu nájmu začína dňom 01. 01. 2021.**

Čl. V. Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi ku dňu podpísania tejto zmluvy v užívateľskom stave.
2. Súčasťou odovzdania predmetu nájmu je i odpočet stavu elektromeru (podružný merač) 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, vrátane poplatku za dodávku elektriny štvrťročne, s čím nájomca súhlasí.
6. Prenajímateľ na základe požiadavky nájomcu zriadil v nebytovom priestore podružné meranie, vrátane elektroinštalácie v hodnote celkom: 39,26 Eur, ktoré boli nájomcom uhradené.

Čl. VI. Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu stanovenom touto zmluvou po celú dobu nájmu.
2. **Nájomca berie na vedomie, že prenajatý nebytový priestor je bez dodávky vody a tepla.**
3. Nájomca je povinný pravidelne platiť prenajímateľovi dohodnutú cenu /výšku/ nájomného, vrátane platieb za dodávku elektriny.
4. Nájomca súhlasil, že náklady za zriadenie podružného merania v nebytovom priestore, vrátane elektroinštalácie v sume 39,26 EUR uhradí na účet prenajímateľa a po ukončení doby nájmu si nájomca nebude uplatňovať ich vrátenie od prenajímateľa. Tieto náklady boli uhradené nájomcom dňa 15.02.2019.

5. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám, ohrozeniu majetku prenajímateľa. **Nájomca sa zaväzuje zdržať sa konania, ktorým by nadmieru rušil nájomníkov bytov a vlastníkov nebytových priestorov a hudobnú produkciu môže vykonávať v dennom čase od 17:00 hod – do 20:00 hod.**
6. 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.
7. **Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť bežné opravy, údržbu, súvisiace s obvyklým udržiavaním na svoje náklady.**
8. Nájomca je oprávnený užívať spoločné priestory, prístupovú cestu k predmetu nájmu.
9. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok, čistotu a zabezpečiť upratovanie predmetu nájmu na vlastné náklady.
10. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať požiarne a bezpečnostné predpisy, v prípade škody zapríčinenej nájomcom ju hradí v plnej výške.
11. Nájomca je povinný na vlastné náklady **zabezpečiť odvoz a likvidáciu odpadu.**
12. Nájomca sa zaväzuje umožniť prístup prenajímateľovi na jeho požiadanie do predmetu nájmu za účelom kontroly predmetu nájmu ako aj v prípade havárie alebo poruchy na technickom zariadení domu, na čas nevyhnutný na jej odstránenie.
13. 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.
14. Nájomca je povinný informovať bezodkladne, najneskôr v lehote do 8 dní od zmeny, prenajímateľa o dôležitých zmenách údajov nájomcu. Inak bude prenajímateľ pri doručovaní písomností a iných úkonov vychádzať z údajov uvedených v tejto zmluve.
15. Pri skončení nájmu je nájomca povinný do dňa skončenia nájmu vypratáť, 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.
16. 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.
2. **Poistenie vnútorného vybavenia a zariadení umiestnených v nebytovom priestore si zabezpečí nájomca na vlastné náklady, v opačnom prípade Prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté na vnútornom vybavení a zariadení vnesených nájomcom do nebytového priestoru.**
3. Prípadné plnenie z poistnej zmluvy sa použije iba na odstránenie dôsledkov poistnej udalosti.
4. Nájomca je povinný do 3 dní oznámiť prenajímateľovi vznik škody na predmete nájmu /budovy/, vrátane poistnej udalosti.
5. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré spôsobil na predmete nájmu on alebo osoby, ktoré zamestnáva, ako i osoby, ktorým predmet nájmu sprístupní, alebo ktoré sa zdržujú v objekte s jeho vedomím.
6. 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 nezabavuje 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 v prípade omeškania so zaplatením fakturovanej ceny nájmu úroky z omeškania v súlade s ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení.
2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť úrok z omeškania v dohodnutej výške aj v prípade omeškania s úhradou akéhokoľvek peňažného záväzku.
3. Súbeh zmluvnej pokuty a úroku z omeškania je možný.
4. 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:
124,48 EUR, slovom: Jednostodvadsaťštyri eur a 48/100 centov.
2. Štvrtročná výška nájomného za celý predmet nájmu je v sume:
31,12 EUR, slovom: Tridsať jeden eur a 12/100 centov.
3. Nájomné za prenájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy sa dojednáva v zmysle § 7 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Všeobecného záväzného nariadenia o určovaní obvyklého nájomného za prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Turzovka účinného dňa 1.3.1999 a jeho novelizácie č. 1/2005 účinného od 1.1.2006, časti II., čl. 4 , písm. g).
4. Nájomné za predmet nájmu zahŕňa nájom za užívanie predmetu nájmu, bez stanovenia ceny elektriny.
5. Poplatky za dodávku elektrickej energie budú nájomcovi fakturované štvrtročne podľa skutočne spotrebovanej elektriny.

5. **Nájomca je povinný uhrádzať nájomné, vrátane poplatku za spotrebovanú elektrinu, štvrt'ročne, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom vždy do 20-tého dňa v poslednom mesiaci daného štvrt'roka so splatnosťou, ktorá nebude kratšia ako 14 dní. Prenajímateľ nie je platcom DPH.**
6. 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.
7. 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.
8. 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 skončiť:
 - a) skončením doby nájmu
 - b) dohodou zmluvných strán
 - c) výpoveďou prenajímateľa, pokiaľ nájomca porušuje body 3, 5, 13 článku VI. zmluvy a bod 1 článku VIII. Zmluvy
 - d) ak nájomca nesplní bod 7 článku XI. tejto zmluvy
2. Prenajímateľ môže zmluvu vypovedať i v prípade, ak
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
 - b) nájomca je viac ako 2 mesiace v omeškani s platením ceny nájmu ,
 - c) nájomca alebo osoby, ktorým umožnil prístup k predmetu nájmu napriek písomnému upozorneniu zo strany prenajímateľa porušujú poriadok, alebo kl'ud v prenajatom priestore a okolí,
3. 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.
4. V prípade porušenia článku III. bod 1, 2, 3 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.
3. Pri predčasnom skončení nájmu je povinný nájomca uviesť predmet nájmu do stavu v čase prevzatia predmetu do nájmu, s prihliadnutím na bežné opotrebenie.

Čl. XIV. Závěrečné ustanovenia

1. Prenájom nehnuteľného majetku mesta, bližšie špecifikovaného v čl. II tejto zmluvy, je uskutočnený v zmysle §9 ods. 1, písm. c) Zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a čl. V, ods. 2, písm. c) Zásad hospodárenia s majetkom mesta Turzovka v platnom znení.
2. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa v ostatných častiach riadia najmä zákonom č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov ako aj Občianskym 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.
5. Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch (2) rovnopisoch, každý rovnopis má platnosť originálu. Každá zmluvná strana dostane po jednom (1) rovnopise .
6. 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.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke mesta Turzovka, v súlade so zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.
8. 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.

V Turzovke dňa 31.12.2020

V Turzovke dňa 31.12.2020



.....
Prenajíateľ
JUDr. Ľubomír Golis
primátor mesta

.....
Nájomca
Milan Šmahajčík