

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

č. E - 18.../2024-AK

1) Prenajímateľ :

Obec: **Mesto Turzovka**
Sídlo: **Stred č. 178, 023 54 Turzovka**
IČO : **00314331**
DIČ : **2020553315**
IČ DPH: **nie je platiteľom DPH**
Štatutárny orgán : **JUDr. Ľubomír Golis, primátor mesta**
Oprávnený k podpisu zmluvy: **JUDr. Ľubomír Golis, primátor mesta**
Kontakt vo veci zmluvy: **Finančné oddelenie, referát správy majetku mesta**
041/4209321, MT:0905/396 160
e-mail: financne@turzovka.sk
Adresa doručovania: Mesto Turzovka, Stred č. 178, 023 54 Turzovka
Bankové spojenie : **PRIMA BANKA SLOVENSKO, a.s.,**
Číslo účtu : **0204617002/5600**
IBAN: **SK50 5600 0000 0002 0461 7002**
(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

2) Nájomca :

Názov: **DZS, s.r.o.**
Sídlo: **Paláriková , 022 01 Čadca**
IČO: **36415731**
IČO DPH: **SK2021774920**
Štatutárny orgán: **Jozef Baroniak, konateľ DZS, s.r.o.**
Oprávnený k podpisu zmluvy: **Jozef Baroniak, konateľ DZS, s.r.o.**
Kontakt:
E-mail:
Adresa doručovania: **, 022 01 Čadca**

(ďalej len ako „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu len ako „zmluvné strany“)

Čl. I.

Predmet zmluvy

1. Predmetom nájomnej zmluvy sú nebytové priestory, nachádzajúce sa v budove Mestského úradu v Turzovke. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, budovy Mestského úradu v Turzovke, č. súp. 178, nachádzajúcej sa na ulici Rudolfa Jašíka, ktorá je postavená na parcele ČKN č. 2/1, vedená na LV č. 1341.
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi na dočasné užívanie nebytové priestory o celkovej **výmere 24,68 m² podlahovej plochy v zložení:**
 - kancelárske priestory (kancelária č. 82) o **výmere 13,50 m²** podlahovej plochy
 - ostatne obslužné priestor (spoločnej chodby, WC) –**11,18 m²**

- **Vykurovacia plocha nebytových priestorov je 19,45 m² podlahovej plochy.**

3. Nebytové priestory bližšie špecifikované v ods. 1. a 2. tohto článku sa nachádzajú na 3. poschodí budovy Mestského úradu Turzovka.

4. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený prenechať nebytové priestory do dočasného užívania nájomcovi v zmysle § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Čl. II

Účel nájmu

1. Nebytové priestory tvoriace predmet nájmu sa prenajímajú za účelom:
Pre priestory „Stanica ambulancie dopravnej zdravotnej služby“

Čl. III

Doba nájmu

1. Zmluva o nájme nebytových priestorov sa uzatvára na dobu **určitú s účinnosťou od 01.07.2024 do 30.06.2025**
2. Do skutočného užívania nebytového priestoru s povinnosťou od daného dňa platiť poplatky vstúpi nájomca **01.07.2024**. Tento deň je zároveň prvým dňom nájmu.

Čl. IV

Výška a splatnosť nájomného, prevádzkových a režijných nákladov

1. 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 v zmysle platných zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta, vrátane príloh č. 1-2, v čase uzavretia tejto zmluvy.
2. Za dočasné užívanie nebytových priestorov je stanovený nájom:
 - **Celkový ročný nájom za prenájom nebytových priestorov je : 598,- Eur**
 - **Štvrt'ročný nájom za prenájom nebytových priestorov je: 149,50 Eur**
1. Prenajímateľ je povinný počas celej doby nájmu zabezpečovať nájomcovi dodávku služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené. Jedná sa tieto služby:
 - dodávku tepla
 - dodávku vody z verejného vodovodu
 - odvádzanie odpadových vôd do verejných kanalizácií
 - dodávku elektrickej energie
2. Poplatky za služby spojené s nájomom, ktoré podliehajú cenovej regulácii v zmysle právnych predpisov, sa nájomca zaväzuje platiť štvrt'ročne, zálohovými platbami vždy do 20-tého dňa v treťom mesiaci daného štvrt'roku:
3. Preddavky za služby poskytované prenajímateľom, za dodávku tepla, elektrickej energie, vodné a stočné, sú stanovené na základe skutočných nákladov v budove MsÚ Turzovka za rok 2023.
 - **Celková ročná zálohová platba za dodávku tepla predstavuje sumu 298,60 €/rok, štvrt'ročná zálohová platba za dodávku tepla je v sume 74,65 €/Q.**

- **Celková ročná zálohová platba za dodávku vody z verejného vodovodu ako i stočné predstavuje sumu: 29,- €/osoba/rok . Štvrťročná zálohová platba za dodávku vody a stočné je v sume: 7,25 €/Q .**
- **Ročná zálohová platba za spotrebu elektrickej energie predstavuje sumu: 85,20 €/rok, štvrťročná zálohová platba je v sume 21,30 €/Q.**

Ročné zálohové platby za služby spojené s nájmom predstavujú sumu: 412,80 Eur /rok a štvrťročné zálohové platby za služby spojené s nájmom predstavujú sumu: 103,20 Eur/ Q.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude nájomcovi vystavovať **štvrťročne faktúru** na úhradu :

- **Platieb za prenájom nebytových priestorov v sume: 149,50 Eur**
- **Zálohových platieb za služby spojené s nájmom v sume : 103,20 Eur,**

a teda v celkovej sume **252,70 EUR/Q** príslušného obdobia daného nájmu, vždy do 20-tého dňa **v treťom mesiaci daného štvrťroka**. Splatnosť faktúry je 30 dní odo dňa jej vystavenia.

7. **Celková ročná platba za odvoz komunálneho odpadu predstavuje sumu: 45,- Eur/rok na osobu**, ktorú nájomca uhradí na základe faktúry vystavenej prenajímateľom najneskôr do 30 dní odo dňa jej vystavenia. Nájomca môže k likvidácii odpadu a separovaného zberu používať smetné nádoby, nachádzajúce sa vo dvore za múzeom.

8. Prenajímateľ nezabezpečuje upratovanie predmetu nájmu.

9. Prenajímateľ sa zaväzuje po skončení príslušného obdobia, za ktoré obdrží od dodávateľa faktúru za služby podliehajúce cenovej regulácii (elektrická energia, dodávka tepla), vykonať najneskôr do 30.06. nasledujúceho kalendárneho roka skutočné vyúčtovanie zálohových platieb podľa meračov energií (služieb) a toto vyúčtovanie bez zbytočného odkladu doručiť nájomcovi. Nájomca je povinný prípadný nedoplatok zaplatiť prenajímateľovi najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Prenajímateľ je povinný prípadný preplatok na zálohových platbách vrátiť nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

10. Prenajímateľ je povinný v prípade požiadania predložiť podklady k vyúčtovaniu služieb nájomcovi.

11. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranného zvýšenia výšky nájomného a to o výšku inflácie zistenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. Toto navýšenie oznámi nájomcovi písomnou formou. Následne ho uplatní v najbližšej fakturácii za 1.Q príslušného roku, ako i v ďalších fakturáciách, sa bude fakturovať už nová suma nájomného upravená o uvedené navýšenie.

12. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranného zvýšenia nájomného formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za predmet nájmu v závislosti od úrovne **zvýšenia cien energií, príp. zmenou výšky nájomného, ktoré je stanovené podľa platných zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta , vrátane príloh 1-2.** Zvýšené nájomné bude nájomcovi písomne oznámené prenajímateľom a následne do fakturované . Faktúra bude splatná do 30 dní odo dňa jej vystavenia.

Čl. V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdá nebytové priestory v stave spôsobilom na obvyklé užívanie a na dohodnutý účel nájmu podľa čl. II tejto zmluvy.
2. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom nebytového priestoru a tento preberá bez výhrad v stave zodpovedajúcom účelu nájmu a nájomca ich bude na svoje náklady udržiavať v stave v akom ich prevzal.
3. Nájomca je povinný užívať nebytové priestory v rozsahu určenom v účele nájmu podľa čl. II tejto zmluvy a nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajatý nebytový priestor alebo jeho časť do prenájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. **Nájomca nie je oprávnený vŕtať do stien a upevňovať akékoľvek skrinky a iné veci, z dôvodu poškodenia rozvodov v budove, elektriika, vodovodu, a iné.**
6. Nájomca môže vykonávať stavebné úpravy prenajatých priestorov len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný dať prenajatý priestor do pôvodného stavu, ak nebude s prenajímateľom dohodnuté inak. V prípade technického zhodnotenia prenajatého majetku mesta, nájomca si nebude uplatňovať nárok na vložené investície.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv väčšieho charakteru a umožniť mu ich vykonať, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá neplnením povinností vznikla. Drobné opravy a údržbu vyplývajúcu z opotrebenia materiálu zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
8. Nájomca je povinný bezodkladne od vyrozumienia prenajímateľom o vzniku havárie v objekte umožniť prenajímateľovi alebo iným povereným pracovníkom prístup k zariadeniam objektu (rozvodom vody a tepla). **Nájomca zabezpečí riadne uzamykanie kancelárie a spoločných priestorov.** Nájomca nie je oprávnený zhotovovať duplikáty kľúčov od predmetu nájmu, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
9. Nájomca je povinný zabezpečiť dodržiavanie predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, predpisov na úseku ochrany pred požiarmi. Nájomca je povinný zabezpečovať v stanovených lehotách na svoje náklady revízie vlastných elektrospotrebičov a tieto na požiadanie predložiť k nahliadnutiu prenajímateľovi. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie elektorevízie v miestnosti.
10. **Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady poistenie svojej prevádzkovej činnosti, zariadení a svojho majetku** a poistnú zmluvu na požiadanie predložiť k nahliadnutiu prenajímateľovi.
11. Obe zmluvné strany konštatujú, že ochrana a bezpečnosť majetku a osôb je v tomto objekte pre obe strany dôležitá, preto musí byť zohľadnená vo všetkých vzájomných organizačných väzbách oboch zmluvných strán, pritom sa vychádza zo zásady, že každá zmluvná strana v tejto oblasti zodpovedá za ním užívané priestory. Opatrenia sú prijímané tak, aby činnosť jednej zmluvnej strany negatívne neovplyvňovala činnosť druhej strany, resp. nezvyšovala riziko vzniku mimoriadnej udalosti. Pri nesplnení uvedených podmienok nájomca zodpovedá za škodu, ktorá by týmto neplnením vznikla na majetku prenajímateľa v plnom rozsahu.

12. Prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté na majetku v prenajatých priestoroch, t. j. na všetkých hnutel'ných veciach, ktoré nie sú vo vlastníctve prenajímateľa, rovnako tak nezodpovedá na ujme na zdraví osôb, ktoré sa so súhlasom nájomcu zdržujú v priestoroch predmetu nájmu.
13. V prípade potreby nájomcu na bezpečnostné zabezpečenie predmetu nájmu (ako je alarm a pod.) si toto zabezpečenie nájomca vykoná na vlastné náklady po predchádzajúcom schválení prenajímateľa.
14. Nájomca si sám a na vlastné náklady zabezpečuje pripojenie predmetu nájmu na internet.
15. Nájomca si sám a na vlastné náklady v predmete nájmu zabezpečuje správu svojich počítačov, sietí a serverov.
16. Nájomca sa zaväzuje, že na žiadosť prenajímateľa sprístupní prenajatý priestor za účelom kontroly jeho užívania.
17. Nájomca je povinný rešpektovať zákaz fajčenia v budove prenajímateľa v zmysle zákona č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 18. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade skončenia nájmu nebytový priestor vyprace a odovzdá ho prenajímateľovi v deň skončenia nájmu.**
19. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade neuhradenia dlžnej čiastky na nájomnom a následnom jednostrannom ukončení nájomného vzťahu zo strany prenajímateľa súhlasí nájomca s výkonom rozhodnutia na vypratanie nehnuteľnosti na náklady nájomcu.

Čl. VI. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah môže skončiť, zaniknúť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) uplynutím doby nájmu,
 - c) výpoveďou podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov (ďalej len „zákon o nájme nebytových priestorov“) v znení neskorších predpisov; výpovedná lehota je podľa §12 zákon o nájme nebytových priestorov tri mesiace a začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane,
 - d) na základe zákona o nájme nebytových priestorov – podľa § 14 nájomný vzťah zaniká aj na základe iných právnych skutočností nezávislých od vôle zmluvných strán, napr. zanik predmetu nájmu, smrť alebo zánik nájomcu.
2. Prenajímateľ môže vypovedať nájomnú zmluvu, ak:
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
 - b) nájomca mešká s platením nájomného alebo za služby spojené s nájmom viac ako 30 dní,
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek upozorneniam hrubo a opakovane porušujú ustanovenia zmluvy,
 - d) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do užívania 3. osobe bez súhlasu prenajímateľa.
3. Nájomca môže vypovedať zmluvu, ak :
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,

- b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
- c) prenajímateľ svoje povinnosti hrubo porušuje.
- d) ak nájomca nesúhlasí s navýšením výšky nájomného v zmysle čl. IV bod 11. a bod 12.

Čl. VII. Úroky z omeškania

1. V prípade, že nájomca neuhradí nájomné do lehoty splatnosti faktúry, prenajímateľ má právo žiadať úroky z omeškania v zmysle platnej legislatívy v znení neskorších predpisov.

Čl. VIII. Spoločné ustanovenia

Zmluva o nájme nebytových priestorov je uzavretá podľa zákon 138/1991 Zb. o majetku obcí, v platnom znení a platných zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Turzovka, predovšetkým v súlade s čl. 12. ods.(2), a čl. 12a, ods. (1), vrátane príloh 1-2.

Čl. IX. Záverečné ustanovenia a dojednania

1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté inak riadi sa táto zmluva, práva a povinnosti zmluvných strán, ako aj právne pomery z nej vyplývajúce, vznikajúce a s ňou súvisiace platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení neskorších predpisov.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle mesta Turzovka, www.turzovka.sk a centrálnom registri zmlúv, v súlade so zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.
3. Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch (2) rovnopisoch, každý rovnopis má platnosť originálu. Každá zmluvná strana dostane po jednom (1) rovnopise .
4. 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.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že obsah tejto zmluvy je možné meniť len formou písomných dodatkov k zmluve, podpísaných oboma zmluvnými stranami.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú si vedomé všetkých následkov vyplývajúcich z tejto zmluvy, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená, a že im nie sú známe okolnosti, ktoré by im bránili platne uzavrieť túto zmluvu. V prípade, že taká okolnosť existuje, zodpovedajú na základe tohto vyhlásenia za škodu, ktorá vznikne druhej zmluvnej strane.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a že táto zmluva obsahuje ich slobodnú, vážnu, určitú a zrozumiteľnú vôľu, ktorú prejavili bez tiesne a nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojimi podpismi na tejto zmluve.
8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy:
 - List vlastníctva č. 1341 vytvorený cez katastrálny portál

V Turzovke dňa 18.6. 2024

V Turzovke dňa 18.6. 2024



TURZOVKA
354
4

.....
Za prenajímateľa:
JUDr. Ľubomír Golis
primátor mesta

DZS, s.r.o.
Palárikova 2681
022 16 ČADCA
IČO: 36 415 731

.....
Za nájomcu:

Jozef Baroniak, konateľ DZS, s.r.o.