

# Zmluva

## o nájme nebytových priestorov č. 117/2017/MAJ

Prenajímateľ:

### **Mesto Rajecké Teplice**

Námestie SNP č. 29/1, 013 13 Rajecké Teplice

IČO: 00 321 591, DIČ: 2020637124

Bankové spojenie: VÚB, a.s., číslo účtu: 22522432/0200

IBAN: SK67 0200 0000 0000 2252 2432

Web sídlo: [www.rajecke-teplice.sk](http://www.rajecke-teplice.sk)

Štatutárny orgán: Mgr. Katarína Hollá, primátorka mesta

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

nájomca:

### **COOP Jednota Žilina, spotrebné družstvo**

Sídlo: Predmestská 71, 010 83 Žilina

IČO: 00 169 048, DIČ: 2020449277, IČ DPH: SK2020449277

Bankové spojenie: VÚB, a.s.,

Číslo účtu: 112-432/0200, IBAN: SK72 02000000 0000 0011 2432

Družstvo zapísané v Obchodnom registri Okr. súdu v Žiline, odd.: Dr, vložka č.: 53/L

V zastúpení: Ing. Zita Bógová, predsedníčka predstavenstva

Ing. Katarína Trizuliaková, podpredsedníčka predstavenstva

(ďalej len „nájomca“ a spoločne s prenajímateľom ako „zmluvné strany“ )

*uzatvárajú podľa ustanovenia § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 40/1964 Zb.*

*Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov túto*

***zmluvu o nájme nebytových priestorov***

*(ďalej len „nájomná zmluva“ alebo „zmluva“) s nasledovným obsahom:*

## Čl. I

### Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je vlastníkom nebytových priestorov na prízemí v budove bývalá Materská škola číslo súp. 456 na pozemku parc.č. K-NC 226/6, zastavané plochy a nádvoria o výmere 470 m<sup>2</sup> na poštovej adrese: 013 13 Rajecké Teplice, ul. Pri Bystričke 456. Pôdorys nebytových priestorov tvorí prílohu č.1 tejto zmluvy (ďalej len „Predmet nájmu“ alebo „Nebytové priestory“).
2. Nehnutelnosť, v ktorej sa nebytové priestory nachádzajú je zapísaná ako výlučné vlastníctvo prenajímateľa na **LV č. 866**, ktorý je Okresným úradom Žilina, katastrálnym odborom vedený pre okres : Žilina, obec: Rajecké Teplice, kat. územie: Rajecké Teplice.

## Čl. II Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do nájmu a užívania Predmet nájmu popísaný v čl.I tejto zmluvy a nájomca Predmet nájmu za podmienok upravených v ďalších ustanoveniach tejto zmluvy do nájmu a užívania preberá.
2. Nájomca Predmet nájmu preberá do nájmu a užívania v stave v akom sa nachádza ku dňu podpísania tejto zmluvy. Nájomca vyhlasuje, že je oprávnený podnikateľ v činnosti, ktorú bude v prenajatých Nebytových priestoroch vykonávať. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu len k účelu, na ktorý mu bol prenajatý.

## Čl. III Účel nájmu

1. Predmet nájmu sa nájomcovi prenajíma na účel: Prevádzkovanie maloobchodnej predajne potravín.
2. Nájomca je oprávnený Predmet nájmu užívať k dohodnutému účelu nepretržite počas celej doby nájmu, t.j. 24 hodín každý deň a prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi nerušené užívanie Predmetu nájmu a nepretržitý prístup k Predmetu nájmu po určených prístupových komunikáciách vo vlastníctve prenajímateľa.
3. Pokiaľ na užívanie Predmetu nájmu na účel podľa ods. 1 tohto článku sa bude vyžadovať akékoľvek osobitné povolenie orgánu verejnej správy a osobitných orgánov, nájomca je povinný zabezpečiť si potrebné súhlasy a povolenia na vlastné náklady a zodpovednosť, pričom prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi primeranú súčinnosť k obstaraniu príslušných súhlasov a povolení.
4. Zmluvnými stranami bolo dohodnuté, že nájomca si na vlastné náklady a vlastnú zodpovednosť upraví a prispôbi prenajaté Nebytové priestory tak, aby vyhovovali dohodnutému účelu nájmu a osobitným prevádzkovým potrebám nájomcu. Za týmto účelom bude Predmet nájmu sprístupnený nájomcovi už pred začiatkom plynutia nájomnej doby.

## Čl. IV Nájomné, platobné podmienky

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za nájom a užívanie Predmetu nájmu podľa tejto zmluvy od začiatku doby nájmu nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu.
2. Výška nájmu (ďalej len „**nájomné**“) je dohodnutá zmluvnými stranami nasledovne :  
➤ **Nájomné za jeden kalendárny mesiac predstavuje sumu vo výške 100,-€.**
3. V nájomnom **nie sú** obsiahnuté úhrady za plnenia súvisiace s užívaním nebytových priestorov (elektrická energia, vodné-stočné), ktoré budú platené osobitne, vo výške, akú reálne prenajímateľ uhradza jednotlivým dodávateľom služieb.
4. Zmluvnými stranami bolo dohodnuté, že nájomca nebude platiť nájomné za obdobie, v ktorom bude upravovať Predmet nájmu k dohodnutému účelu. Nájomné bude nájomca platiť len v dobe prevádzkovania maloobchodnej predajne potravín.

5. Platobné podmienky: Nájomca uhradí mesačné nájomné na základe faktúry, ktorú vystaví prenajímateľ vždy po skončení príslušného kalendárneho mesiaca za mesiac predchádzajúci. Doba splatnosti faktúry bola dohodnutá na 14 dní odo dňa vystavenia faktúry.
6. V prípade omeškania platieb za nájom má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu za omeškania platby, a to vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania a to až do úplného zaplatenia. Porušenie platobných povinností nájomcu sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy a zakladá prenajímateľovi právo na odstúpenie od zmluvy, pokiaľ bol nájomca na porušenie zmluvnej povinnosti písomne upozornený a v stanovenej dobe nevykonal nápravu.

#### Čl. V

##### Služby spojené s užívaním Predmetu nájmu

1. Nájomca je popri nájomnom povinný uhrádzať náklady za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu. Jedná sa o úhrady za dodávku elektrickej energie, pitnej vody a úhrady za odvádzanie odpadovej vody (ďalej len „**služby spojené s nájmom**“ alebo „**služby**“).
2. Úhrady za služby spojené s nájmom budú nájomcom platené vo výške skutočných nákladov podľa spotreby nameranej príslušným elektromerom a vodomerom, za ceny účtované prenajímateľovi od dodávateľov jednotlivých služieb.
3. Platobné podmienky: Prenajímateľ bude refakturovať nájomcovi úhrady za služby spojené s nájmom osobitnou faktúrou, ktorú prenajímateľ vystaví vždy po obdržaní faktúr za dodávku elektriny a vody od jednotlivých dodávateľov služieb. Doba splatnosti faktúry bola dohodnutá na 14 dní odo dňa vystavenia faktúry. Na žiadosť nájomcu sa prenajímateľ zaväzuje predložiť k nahliadnutiu vyúčtovanie alebo zálohové faktúry od dodávateľov služieb s nájmom spojených. Ku dňu skončenia nájmu bude vykonané vyúčtovanie úhrad za dodávku služieb-

#### Čl. VI

##### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca bude užívať prenajaté priestory so starostlivosťou riadneho hospodára a vykonávať bežné opravy a údržbu zariadení a priestorov spojenú s obvyklým užívaním. Opravy, úpravy a všetky práce vyžadujúce stavebné povolenie alebo súhlas stavebného úradu, úpravy meniace charakter prenajatých priestorov musia byť najskôr písomne odsúhlasené s prenajímateľom.
2. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorú spôsobil na nebytovom priestore a zariadení vlastnou činnosťou, alebo keď táto škoda bola spôsobená v súvislosti s podnikateľskou činnosťou nájomcu. Nájomca je povinný na vlastné náklady odstrániť všetky škody na Predmete nájmu, ktoré vznikli jeho zavinením, alebo zavinením osôb, ktoré sa s jeho vedomím zdržovali v Predmete nájmu. Nájomca je oprávnený zariadiť Predmet nájmu vlastným nábytkom a zariadením, zodpovedajúcim účelu nájmu a pri rešpektovaní platných právnych predpisov a noriem, regulujúcich najmä hygienické predpisy, alebo predpisy na umiestnenie a používanie rôznych druhov zariadení (napr. elektrospotrebiče a pod). Nájomca môže na Predmet nájmu umiestniť svoje logo a propagačné tabule počas prevádzkovania maloobchodnej predajne potravín.

3. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené nájomcovi na jeho majetku. Nájomcovi sa doporučuje, aby si vlastný majetok umiestnený v predmete nájmu poistil. Nájomca bol oboznámený s tým, že budova, v ktorej sa prenajaté priestory nachádzajú je prenajímateľom poistená proti požiaru a živelným pohromám. Hnuteľné veci v Predmete nájmu si poistí nájomca sám na vlastné náklady a zodpovednosť. Nájomca berie na vedomie a uznáva, že poistná zmluva na majetok uzatvorená Prenajímateľom, sa nevzťahuje na majetok nájomcu umiestnený nájomcom v Predmete nájmu, bez ohľadu na skutočnosť, či je tento majetok zabudovaný do Predmetu nájmu.
4. Nájomca je povinný v priestoroch Predmetu nájmu zabezpečovať požiaru ochranu a bezpečnosť práce tak, ako to vyplýva zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a ďalších súvisiacich právnych predpisov, vrátane hygienických predpisov a noriem v oblasti tvorby a ochrany životného prostredia. V týchto oblastiach je nájomca povinný spolupracovať s povereným zástupcom prenajímateľa.
5. Nájomca je zodpovedný v plnom rozsahu za protipožiaru ochranu prenajatého priestoru. Nájomca je povinný zabezpečovať plnenie povinností vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov upravujúcich povinnosti na úseku požiarnej ochrany, ako nedeliteľnú súčasť svojich povinností a neodkladne odstraňovať zistené nedostatky. Nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečiť v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi v oblasti požiarnej ochrany vybavenie Predmetu nájmu predpísanými hasiacimi prístrojmi.
6. Nájomca môže prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
7. V prípade, že pri činnosti nájomcu v prenajatých priestoroch dochádza k produkcii odpadov akéhokoľvek druhu /tekuté, plynné, pevné/, je nájomca povinný nakladať s odpadmi a zabezpečovať ich likvidáciu na vlastné náklady a zodpovednosť v súlade s platnými právnymi normami.
8. Nájomca je povinný na vlastné náklady a vlastnú zodpovednosť zabezpečiť v prenajatých priestoroch pracovné podmienky v súlade s požiadavkami platných právnych predpisov. Nájomca sa zaväzuje udržiavať Predmet nájmu v čistote a dodržiavať zákaz fajčenia v Predmete nájmu s výnimkou priestorov vyhradených na fajčenie.
9. Nájomca je povinný po opustení prenajatých priestorov tieto riadne uzamknúť a zabezpečiť proti vniknutiu.

#### Čl. VII

#### Doba nájmu, skončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na **dobu určitú**, s účinnosťou od 01.01.2018 do 30.09.2018 (ďalej len „**Doba nájmu**“ ).
2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa skončí uplynutím dohodnutej Doby nájmu. Použitie a uplatnenie ust. § 676 ods.2 Občianskeho zákonníka zmluvné strany dohodou vylučujú.

3. V priebehu dohodnutej Doby nájmu je možné platnosť a účinnosť zmluvy ukončiť písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému termínu.
4. V priebehu dohodnutej doby nájmu môže prenajímateľ a nájomca písomne vypovedať túto zmluvu len z dôvodov uvedených v §9 ods. 2 a 3 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov. Výpovedná doba je v tomto prípade trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
5. Po skončení nájmu je nájomca povinný do 30 dní od zániku nájomného vzťahu Predmet nájmu vypratať a fyzicky ho odovzdať prenajímateľovi. Splnenie povinnosti vrátiť Predmet nájmu sa považuje za splnený ak prenajímateľ fyzicky prevezme Predmet nájmu. O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu sa spíše písomný protokol.

### **Čl. VIII Záverečné ustanovenia**

1. Zmeny tejto zmluvy sú platné len na základe vzájomnej dohody vo forme písomného dodatku k nájomnej zmluve. Všetky dokumenty, oznámenia, žiadosti, správy, výzvy, požiadavky a ostatné písomnosti určené druhej zmluvnej strane musia byť doručené, ak zmluva neustanovuje inak:
  - a) doporučené v písomnej forme prostredníctvom pošty, alebo
  - b) osobne do sídla zmluvnej protistrany, alebo
  - c) formou e-mailu, pri bežnej komunikácii zaslaním spätného potvrdzujúceho e-mailu príjemcom, pričom za spätný potvrdzujúci e-mail príjemcu sa nepovažuje správa automaticky vygenerovaná systémom.
2. Žiadna zmluvná strana nie je oprávnená postúpiť akúkoľvek pohľadávku, ktorá vznikla na základe alebo v súvislosti s touto zmluvou bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej zmluvnej strany.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú, že prípadné spory, vyplývajúce z nájomného vzťahu budú riešiť v prvom rade vzájomnou dohodou. V prípade, že medzi stranami nedôjde k vyriešeniu sporu dohodou, môže ktorákoľvek zmluvná strana požiadať o rozhodnutie vecne a miestne príslušný súd.
4. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že v prípade, ak by sa niektoré ustanovenia tejto zmluvy stali neplatnými, táto skutočnosť nemá vplyv na celkovú platnosť zmluvy. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť v zmysle ustanovenia § 47a Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
5. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, jedno vyhotovenie dostane prenajímateľ a jedno vyhotovenie nájomca.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú si vedomé všetkých následkov vyplývajúcich z tejto zmluvy, ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená, a že im nie sú známe nijaké okolnosti, ktoré by im bránili platne uzavrieť túto zmluvu.

7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu túto podpisujú ako prejav svojej slobodnej, vážnej a určitej vôle. Táto zmluva je právoplatná dňom podpísania.

V Ražeckých Tepliciach, dňa 11. 12. 2017 .....

Prenajímateľ  
**Mesto Ražecké Teplice** **Mesto Ražecké Teplice**  
Námestie SNP 29/1  
Ražecké Teplice  
21591

.....  
Mgr. Katarína Hollá, primátorka mesta

Nájomca  
**COOP Jednota Žilina, spotrebné družstvo**

.....  
Ing. Zita Bógová  
predsedníčka predstavenstva

.....  
Ing. Katarína Trizuliaková  
podpredsedníčka predstavenstva

**coop** Coop Jednota Žilina  
JEDNOTA spotrebné družstvo  
Predmestská 71, 010 83 Žilina

Príloha :  
- Pôdorys prenajatých nebytových priestorov