

**Zmluva o nájme nebytových priestorov
a o užívaní príslušných komunikácií a plôch**

(ďalej len ako „nájomná zmluva“)

uzavretá podľa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb., Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov medzi :

Obchodné meno:	OBEC TERCHOVÁ
Sídlo:	Sv. Cyrila a Metoda 96
IČO:	00321699
Registrácia:	Štatistický úrad, Štatistický register
Emailová adresa:	terchova@terchova.sk
Konajúci prostr.:	Jozef Dávidík, starosta obce Terchová
Bankové spojenie:	Slovenská sporiteľňa a.s.
IBAN:	SK35 0900 0000 0004 2218 6247
<i>(ďalej tiež len ako „prenajímateľ“)</i>	
Obchodné meno:	RZP, a.s.
Sídlo:	Legionárska 7158/5 91101 Trenčín
IČO:	36331023
DIČ:	2021765405
Bankové spojenie:	Slovenská sporiteľňa a.s.
IBAN:	SK37 0200 0000 0017 7452 7951
Registrácia:	Obchodný register vedený Okresným súdom Trenčín, Oddiel: Sa, Vložka číslo: 10335/R
Konajúca prostr.:	Ing. Michal Bahelka, MSc., predseda predstavenstva

(ďalej tiež len ako „nájomca“)

uzavreli v súlade s vyššie citovanými právnymi predpismi túto
zmluvu o nájme nebytových priestorov :

čl. I

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Terchová, zapísaných na LV č. 3648, vedenom Katastrálnym úradom v Žiline, Správou katastra, ako pozemok **zastavané plochy a nádvoría o výmere 451 m²** - parcela č. 175/4 a stavba - **hasičská stanica, súpisné číslo 177** postavená na parcele č. 175/5, 175/13.
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce v obci Terchová, na adrese A.F.Kollára 177, v nehnuteľnosti, špecifikovanej v čl. I.1. a ktoré pozostávajú z troch obytných miestností a príslušenstva o celkovej výmere 95,33 m². Predmet nájmu je presne špecifikovaný v prílohe č. 1 tejto zmluvy.
3. Touto zmluvou prenajímateľ za odplatu a za podmienok dojednaných v tejto zmluve prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie predmet nájmu. Prenajímateľ zároveň umožňuje nájomcovi užívať prístupové komunikácie prechádzajúce cez prenajímateľove pozemky a parkovacie plochy prináležiace k stavbe prenajímateľa (ďalej tiež len ako „komunikácie“), ktorých vymedzenie je zrejmé z prílohy č. 1 tejto zmluvy, a to v rozsahu nájomcovej prevádzkovej doby.
4. Nájomca sa za užívanie predmetu nájmu a za užívanie komunikácií zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné ako aj zmluvne dohodnuté platby za služby s nájomom spojené.

čl. 2

Účel nájmu

1. Účelom nájmu podľa tejto zmluvy je využitie predmetu nájmu na prevádzkovanie sídla stanice záchrannej zdravotnej služby. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu iba na účel uvedený v tomto čl. 2 bod 1 zmluvy.

čl. 3

Nájomné a služby spojené s nájomom nebytových priestorov

1. Za nájom nebytových priestorov, uvedených v čl. I ods. 2 tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné, ktorého výška je zmluvnými stranami v súlade s platnými právnymi predpismi určená dohodou nasledovne :

- Mesačná splátka nájomného: 68,99 EUR
mesačne
 - Mesačná zálohová splátka služieb spojených
s užívaním nebytového priestoru : 154,08 EUR
mesačne
- S vyúčtovaním skutočných nákladov za predchádzajúci rok k 31.1.následujúceho roka podľa prílohy.
- Celkový náklad: 223,06 EUR
mesačne

Vybavenie nebytového priestoru :

- a./ umývadlo 3 ks,
- b./ splachovacie WC 1 ks, výlevka 1 ks
- c./ ústredné vykurovanie

Služby spojené s nájomom:

- a./ ústredné vykurovanie
 - b./ dodávka pitnej vody
 - c./ odvádzanie odpadovej vody
 - d./ dodávka teplej úžitkovej vody
 - e./ dodávka elektrickej energie
 - f./ odvoz komunálneho príp. nebezpečného odpadu
2. Nájomné a úhrada za služby spojené s nájomom sa platia mesačne, za predchádzajúci mesiac. Nájomné a úhrady za služby spojené s nájomom sa nájomca zaväzuje uhrádzať na základe riadne vystavenej faktúry prenajímateľom v lehotách splatnosti tam uvedených.
 3. Nájomca zaplatí nájomné bezhotovostne - prevodným príkazom na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
 4. V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného a/alebo splátky za služby spojených s užívaním predmetu nájmu vo výške a v termínoch dojednaných v tejto zmluve, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania dohodnutý zmluvnými stranami vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
 5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo vždy k 01.01. príslušného roka upraviť výšku nájomného jednostranne, a to o mieru nárastu inflácie uverejňovanú každoročne Národnou bankou Slovenska (ďalej len inflačný koeficient). Prenajímateľ sa zaväzuje bez zbytočného odkladu písomne oznámiť nájomcovi takéto zvýšenie nájomného a nájomca je povinný platiť nájomné zvýšené o medzročnú mieru inflácie.

čl. 4 Doba nájmu

1. Nájom podľa tejto zmluvy sa dojednáva na dobu neurčitú, s účinnosťou od 27.04.2020
2. Nájom dojednaný touto zmluvou sa skončí:
 - a./ písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b./ odôvodnenou písomnou výpoveďou (v súlade s ods. 3 alebo 4 tohto článku) ktorejkoľvek zo zmluvných strán s jednomesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane,
 - c./ písomným odstúpením nájomcu od nájomnej zmluvy v prípade, ak prenajímateľ napriek písomnému upozorneniu nájomcu v primeranej lehote neodstráni vady predmetu nájmu, ktoré je povinný odstrániť a ktoré bránia nájomcovi v riadnom užívaní predmetu nájmu na dojednaný účel.
 - d./ písomným odstúpením prenajímateľa od nájomnej zmluvy v týchto prípadoch:
 - ak je nájomca v omeškaní s úhradou nájomného a/alebo splátky za služby spojených s užívaním predmetu nájmu vo výške a v termínoch dojednaných v tejto zmluve,
 - nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - nájomca neumožní prenajímateľovi, resp. inej oprávnenej osobe vstup do prenajatých priestorov,
 - nájomca užíva predmet zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa na iný ako v tejto zmluve dojednaný účel,
3. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu, ak:
 - a./ nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
 - b./ nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu alebo s jeho súhlasom doň vstupujú, napriek upozorneniu hrubo porušujú pokoj a poriadok, alebo nedodržia bezpečnostné alebo iné predpisy a záväzné normy,
 - c./ ak nájomca vykonal stavebné úpravy, na ktoré nemal predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa.
4. Nájomca môže vypovedať zmluvu:
 - a./ ak stratí spôsobilosť na činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal, resp. jeho oprávnenie na túto činnosť bude zrušené, a to ku dňu, ktorý bude uvedený v rozhodnutí ako deň skončenia prevádzkovania ambulancie záchrannej zdravotnej služby
 - b./ ak sa predmet nájmu stane hoci dočasne nespôsobilým na prenájom.
5. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to najneskôr do 3 pracovných dní po skončení nájmu. O odovzdaní predmetu zmluvy sa spíše zápisnica, ktorej jedno vyhotovenie dostane nájomca ako potvrdenie o prevzatí predmetu zmluvy prenajímateľom. Dňom podpísania a prevzatia zápisnice nájomca prestáva zodpovedať za predmet zmluvy a prípadnú vzniknutú škodu na predmete nájmu.

6. Úkon odstúpenia od zmluvy je nutné vykonať písomne s tým, že účinnosť odstúpenia nastáva dňom jeho doručenia na adresu sídla druhej zmluvnej strany označenej v záhlaví tejto zmluvy.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca môže zmluvu ukončiť aj na základe písomnej výpovede bez uvedenia dôvodu. V takom prípade ja výpovedná lehota trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.

čl. 5

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný:

- a./ odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie; o odovzdaní predmetu nájmu bude vyhotovený písomný protokol. Nájomca podpísaním tohoto protokolu potvrdzuje, že predmet zmluvy je spôsobilý na dojednané užívanie a preberá ho na dohodnutý účel nájmu.
- b./ zabezpečiť udržiavanie predmetu nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie, aj s poukazom na všeobecne – záväzné právne predpisy, upravujúce bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci a požiaru ochranu objektu, v ktorom sa nebytové priestory nachádzajú
- c./ zabezpečiť vykonanie opráv na predmete nájmu, na vykonanie ktorých je povinný, bez zbytočného odkladu po tom, čo sa o ich potrebe dozvedel,
- d./ vykonať odstránenie závad predmetu nájmu, ktorých náklady prevyšujú 33,- EUR na vlastné náklady,
- e./ vypracovať a doručiť vyúčtovanie skutočných nákladov na energie a vodu, za ktoré nájomca platí zálohové platby.
- f./ zabezpečovať revíziu elektrických a iných zariadení budovy a udržiavať ich v stave spôsobilom na riadne užívanie

2. Nájomca je oprávnený:

- a./ užívať predmet nájmu len v rozsahu a na účel dohodnutom v tejto zmluve,
- b./ užívať aj prípadné spoločné priestory, ktorými sú schodištia a chodby, a to v rozsahu nevyhnutnom pre užívanie predmetu nájmu na dojednaný účel,
- c./ umiestniť na priečelí administratívnej budovy opísanej v čl. 1 ods. 1 tejto zmluvy tabuľu s označením záchrannej zdravotnej služby s logom poskytovateľa, a to až po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.

3. Nájomca je povinný:

- a./ platiť nájomné a úhradu za služby spojené s nájmom vo výške a v termínoch ustanovených v tejto zmluve,
- b./ uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, drobné opravy ako aj náklady, ktoré vznikli neprimeraným užívaním predmetu nájmu nájomcom; najmä je povinný vykonávať opravy, ktorých náklady neprevyšujú 33,- EUR,

- c./ bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na predmete zmluvy a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť. Nájomca je oprávnený vykonať tieto opravy, resp. iné stavebné úpravy, resp. ich zahájiť len s predchádzajúcim písomným súhlasom nájomcu prenajímateľa. Pri nesplnení povinností uvedených v bode 3 písm. b/, d/ tohto článku nájomca zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikne.
- d./ bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv (najmä ak súvisia s poruchami stavebnej konštrukcie, rozvodov elektrickej energie, vody, kanalizácie) a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv,
- e./ zabezpečovať a vykonávať protipožiarnu ochranu podľa platných zákonov, vyhlášok a súvisiacich predpisov, ako aj príslušných STN v oblasti protipožiarnej ochrany, a to v rozsahu vzťahujúcom sa na neho z titulu nájmu nebytových priestorov a úzko spolupracovať prenajímateľom vo veciach protipožiarnej ochrany, ktorá je uložená platnými zákonmi, vyhláškami a súvisiacimi predpismi (za predpokladu, že nie je požiarne ochrana prenajímateľom už zabezpečená)
- f./ dodržiavať všetky platné predpisy v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (BOZP) v rozsahu vzťahujúcom sa na neho z titulu nájmu nebytových priestorov a plniť z nich vyplývajúce príkazy, zákazy a pokyny,
- g./ nájomca nie je oprávnený prenechať predmet zmluvy alebo jeho časť do užívania tretej osobe,
- h./ nájomca je povinný na požiadanie umožniť prenajímateľovi, resp. inej oprávnenej osobe splnomocnenej prenajímateľom vstup do prenajatých priestorov,
- i./ nájomca je povinný zabezpečiť čistotu a poriadok v prenajatých priestorov a v ich blízkom okolí a v súvislosti s užívaním predmetu zmluvy je povinný dodržiavať ustanovenia zákona o odpadoch.
- j./ Zmluvne strany týmto potvrdzujú, že predmet zmluvy podľa tejto zmluvy odovzdaný do dočasného užívania nájomcovi spĺňa podmienky z hľadiska predpisov o požiarnej ochrane, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrane majetku. Nájomca zodpovedá v celom rozsahu za protipožiarnu ochranu predmetu zmluvy a zaväzuje sa ešte pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné a zákonom predpísané opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie. Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú porušením tejto povinnosti.
- k./ Nájomca zodpovedá za všetky škody spôsobené na predmete zmluvy jeho zamestnancami alebo osobami zdržujúcimi sa v týchto priestoroch.

čl. 6

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že zaplatením sa na účely tejto zmluvy rozumie pripísanie príslušnej sumy v prospech účtu prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy.

2. Prenajímateľ prehlasuje, že súhlasí – v prípade odsúhlasených investícií nájomcu do nehnuteľnosti:
- b) vykonaním rekonštrukčných prác na predmete nájmu nájomcom na jeho náklady po predchádzajúcej dohode s prenajímateľom
 - c) so zaradením výdavkov nájomcu na technické zhodnotenie (rekonštrukcie prenajatých priestorov) do daňových výdavkov nájomcu
3. Prenajímateľ vyhlasuje, nezvýši vstupnú cenu nehnuteľnosti, resp. nájmu o sumu, vynaloženú na rekonštrukciu a zhodnotenie nehnuteľnosti, ktorá je predmetom nájmu.
4. Zmluva má 3 prílohy a to prílohu č. 1 – situačný náčrt predmetu nájmu (pôdorys), prílohu č. 2 – výpočet nájmu a zálohových platieb za energie a prílohu č. 3 - list vlastníctva, na ktorom je predmet nájmu zapísaný. Prílohy tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami, účinnosť od 27.4.2020 a zverejnenia na web. stránke obce, ak sa zmluvné strany písomným dodatkom nedohodnú na skoršej účinnosti zmluvy.
6. Akékoľvek zmeny a doplnenia tejto zmluvy, výnimkou ust. čl. III. bod 5. tejto zmluvy, sa musia vykonať vo forme písomných dodatkov podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.
7. Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky, najmä ust. Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
8. Zmluvne strany prehlasujú, že akékoľvek spory majúce svoj základ v ust. tejto zmluvy budú riešiť vzájomnou dohodou a až následne prostredníctvom príslušného všeobecného súdu podľa sídla prenajímateľa.
9. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, po dvoch pre každú zmluvnú stranu.
10. Zmluvné strany si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak slobodného a vážneho súhlasu s jej obsahom pripájajú svoje podpisy.

V Terchovej, dňa 2020

V Terchovej, dňa 26. 02. 2020

Jozef Dávidík,
starosta obce Terchová
prenajímateľ

Ing. Michal Bahelka, MSc.,
predseda predstavenstva
nájomca