

Zmluva o nájme nehnuteľnosti č. 2024 / 357

uzavretá dolu uvedeného dňa, mesiaca a roku
podľa § 663 a nasledujúcich Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

Prenajímateľ

Mesto Rajec

so sídlom Námestie SNP 2/2, 015 01 Rajec

IČO 00 321 575

v mene Mesta Rajec koná Mgr. Peter Hanus, primátor mesta, zvolený do funkcie
dňa 29.10.2022, podľa osvedčenia o zvolení za primátora mesta zo dňa 29.10.2022

Bankové spojenie: VÚB, a.s., pobočka Žilina

Číslo účtu v tvare IBAN: SK46 0200 0000 0000 2362 1432

(ďalej len ako „Prenajímateľ“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

Nájomca

Centrum poradenstva a prevencie

so sídlom Antona Bernoláka 3334/72, 010 01 Žilina

IČO 36143405

DIČ 2021472860

Školské zariadenie v zriaďovateľskej pôsobnosti Regionálneho úradu školskej správy Žilina

v mene zariadenia koná Mgr. Ivan Moravčík, riaditeľ, vymenovaný do funkcie riaditeľa

Vymenúvacím dekrétom Regionálneho úradu školskej správy v Žiline č. RÚSSZA-OÚ-2023 0325214

zo dňa 31.05.2023, na dobu funkčného obdobia od 1. júna 2023 do 31. mája 2028

tel. kontakt: 0948 342 784

mailová adresa: ivan.moravcik@cppzilina.sk

(ďalej aj ako „Nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu aj ako „Zmluvné strany“)

uzatvárajú túto Zmluvu o nájme nehnuteľnosti (ďalej len „Zmluva“)
za nasledovného obsahu a podmienok

Článok I. Úvodné ustanovenia

1.1. Prenajímateľ vlastní v celosti stavbu súpisné číslo 37 (druh stavby 11 - budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum, popis stavby: špeciálno-pedagogické centrum), nachádzajúcu sa na Námestí Andreja Škrábika v katastrálnom území a meste Rajec a touto stavbou zastavaný pozemok CKN parcelné číslo 703/2 o výmere 170 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, nehnuteľnosti zapísané v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Žilina, katastrálnom odbore na liste vlastníctva č. 1500 vedenom pre okres Žilina, obec Rajec a katastrálne územie Rajec.

1.2. Budova Špeciálno-pedagogického centra v Rajci súp. č. 37 je samostatne stojaca murovaná dvojpodlažná budova s povalovým priestorom. Vnútorne priestory budovy prešli čiastočnou rekonštrukciou, dispozične sú riešené nasledovne:

- na 1. podzemnom podlaží sa nachádza kotolňa a skladové priestory
- na 1. nadzemnom podlaží sa nachádzajú štyri ambulancie, čakáreň, WC pre klientov, zázemie pre personál s WC a kuchynkou
- povala je nevyužívaný priestor

Podlahové výmery priestorov nájmu na úrovni 1. nadzemného podlažia :

- **Ambulancie spolu o výmere 76,74 m²** (12,58+22,25+16,91+25,00)

- **Doplňkové priestory spolu o výmere 43,68 m²** (6,14+1,34+2,88+5,28+15,56+4,88+2,76+4,84)

Výmera jednotlivých miestností a príslušenstva v predmete nájmu – príloha 1/ zmluvy (legenda miestností s technickým výkresom):

Č. M.	ÚČEL MIESTNOSTI	PLOCHA (m ²)
1.01.	Vstupná hala	06,14
1.02.	Výlevka	01,34
1.03.	WC	02,88
1.04.	Schodisko	05,28
1.05.	Čakáreň	15,56
1.06.	Poradňa	12,58
1.07.	Chodba	04,88
1.08.	Kancelária	08,94
1.09.	WC zamestnanci	02,73
1.10.	Poradňa	22,25
1.11.	Poradňa	16,91
1.12.	Poradňa	25,00
1.13.	Chodba	04,84
ÚŽITKOVÁ PLOCHA		130,02
ZASTAVANÁ PLOCHA		164,59

1.3. Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu v nadväznosti na Zmluvu o uzavretí budúcej Zmluvy o nájme nehnuteľností číslo 2024/079, ktorú zmluvné strany uzavreli dňa 02. septembra 2024 a ktorá nadobudla účinnosť dňom 03.09.2024. Uzavretie Zmluvy o budúcej Zmluve o nájme nehnuteľností schválilo Mestské zastupiteľstvo Mesta Rajec Uznesením číslo 63/2024 zo dňa 08.08.2024.

1.4. Prebytočnosť majetku mesta, stavby Špeciálne – pedagogického centra súp. č. 37, postavenej na pozemku CKN parcelné č. 703/2 o výmere 170 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, v katastrálnom území Rajec, ktorá je Predmetom tejto zmluvy a nájmu, spôsob prenechania tohto majetku mesta do nájmu Centru poradenstva a prevencie, IČO 36 143 405 a zverejnenie zámeru, schválilo Mestské zastupiteľstvo Mesta Rajec Uznesením číslo 64/2024 zo dňa 08. 08. 2024, z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa ustanovenia § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Z. z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v zmysle Zásad hospodárenia s majetkom mesta Rajec, účinných od 01.04.2024, SIEDMA ČASŤ NÁJOM MAJETKU MESTA, Článok 27, ods. 15 písm. n), o), ktorý spočíva v tom, že sa jedná o nájom majetku mesta podporujúci všeobecne akceptovateľný verejnospoločenský účel zameraný na bezplatné poskytovanie pedagogicko-psychologického poradenstva a preventívnych opatrení pre rodičov (resp. zákonných zástupcov), klientov a pedagogických zamestnancov škôl, s preferenciou iného ako ekonomického záujmu, kedy by bolo nepríjemné tvrdé postupovať podľa zákona o majetku obcí, za splnenia predpokladu, že je to v záujme mesta a jeho obyvateľov. Uznesenie Mestského zastupiteľstva v Rajci č. 64/2024 zo dňa 08. 08. 2024 je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako príloha č. 2/.

1.5. Mestské zastupiteľstvo mesta Rajec v nadväznosti na Uznesenie MZ č. 64/2024 zo dňa 08.08.2024 schválilo prenechanie Predmetu nájmu do užívania nájomcovi za odplatu z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ktorý je uvedený v ods. 1.4. tohto článku zmluvy a určenie výšky nájomného, Uznesením č. 65/2024 zo dňa 19. 09. 2024, ktoré je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako príloha č. 3/.

Článok II.

Predmet a účel nájmu, predmet zmluvy

2.1. Predmetom tejto zmluvy je úprava práv a povinností Zmluvných strán vyplývajúcich z nájomného vzťahu založeného touto zmluvou.

2.2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva Nájomcovi do užívania za odplatu v celosti stavbu súpisné číslo 37 (popis stavby: špeciálno-pedagogické centrum), nachádzajúcu sa na Námestí Andreja Škrábika v katastrálnom území a meste Rajec, postavenú na pozemku CKN parcelné č. 703/2 v katastrálnom území a obci Rajec, v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory o úžitkovej ploche 130,02 m² v rozsahu tak, ako je uvedené v článku II. ods. 1.2. tejto zmluvy (ďalej len Predmet zmluva alebo Predmet nájmu).

2.3. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil s technickým stanov predmetu nájmu a tento mu je z osobného poznania dobre známy.

2.4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi Predmet nájmu do užívania na účel zriadenia a prevádzkovania elokovaného pracoviska Centra poradenstva a prevencie, školského zariadenia zameraného na bezplatné poskytovanie pedagogicko – psychologického poradenstva a preventívnych opatrení pre rodičov (resp. zákonných zástupcov), klientov a pedagogických zamestnancov škôl.

2.5. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel uvedený v ods. 2.4. tohto článku zmluvy. V prípade porušenia tejto povinnosti je Prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť s okamžitou účinnosťou dňom doručenia písomného odstúpenia od zmluvy Nájomcovi.

2.6. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu tak, aby jeho činnosť neodporovala dobrým mravom.

2.7. Nájomca je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania predmetu nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy a je dôvodom pre odstúpenie od zmluvy zo strany Prenajímateľa.

2.8. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu alebo akéhokoľvek iného užívania tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy a je dôvodom pre odstúpenie od zmluvy zo strany Prenajímateľa.

Článok III.

Nájomné, splatnosť nájomného a platobné podmienky

3.1. **Odplata za užívanie nehnuteľnosti (nájomné)** je určená podľa znaleckého posudku č. 06/2024, ktorý vypracovala dňa 02.08.2024 doc. Ing. Renáta Korenková, PhD., evid. č. 915592 pre účel stanovenia jednotkovej všeobecnej hodnoty ročného nájmu za užívanie, schválená Uznesením mestského zastupiteľstva Mesta Rajec č. 65/2024 zo dňa 19. septembra 2024 a dohodnutá zmluvnými stranami v nasledovnej výške:

- ambulancie – nájomné spolu vo výške 2.472,56 €/rok

(jednotková všeobecná hodnota ročného nájmu vo výške 32,22 €/rok/m² vynásobená počtom prenajatých m² plochy spolu o výmere 76,74 m²);

- príslušenstvo ambulancií (doplnkové priestory k ambulanciám) – nájomné spolu vo výške 1.015,56 €/rok

(jednotková všeobecná hodnota ročného nájmu vo výške 23,25 €/rok/m² vynásobená počtom prenajatých m² plochy spolu o výmere 43,68 m²);

3.2. Splatnosť nájomného:

a) Nájomca sa zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi pomernú časť ročného nájomného za obdobie od účinnosti tejto zmluvy do 31.12.2024, na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom, v lehote splatnosti uvedenej vo faktúre Prenajímateľa, prevodom na účet Prenajímateľa vedený vo VÚB, a. s. Žilina, číslo účtu IBAN: SK46 0200 0000 0000 2362 1432.

b) Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi nájomné za ďalšie obdobia trvania nájmu, v pravidelných mesačných splátkach vypočítaných z dohodnutého ročného nájomného, bezhoto-
vostným prevodom na účet Prenajímateľa vedený vo VÚB, a. s. Žilina, číslo účtu IBAN: SK46 0200
0000 0000 2362 1432, na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom. Prenajímateľ je povinný
vyúčtovať nájomné za príslušný kalendárny mesiac s tým, že mesačná splátka nájomného je splatná
posledný deň príslušného kalendárneho mesiaca (nájomné za január 2025 je splatné 31.01. 2025 atď.)

3.3. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi okrem nájomného aj refakturáciu nákladov spojených
s dodávkou médií (elektrická energia, plyn, dodávka tepla na vykurovanie) a odberom vody (vodné
a stočné), vo výške uvedenej vo faktúre vystavenej Prenajímateľom, riadne a včas, v lehote splatnosti
uvedenej vo faktúre. Podkladom pre refakturáciu nákladov sú dodávateľské faktúry vystavené
jednotlivými dodávateľmi refakturovaných nákladov.

3.4. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi aj miestny poplatok za odvoz komunálneho odpadu,
vo výške uvedenej v Prenajímateľom vystavenom rozhodnutí a lehote splatnosti uvedenej v
rozhodnutí.

3.5. Zmluvné strany sa dohodli, že počnúc kalendárnym rokom 2025, v každom roku trvania nájmu, je
Prenajímateľ oprávnený zvýšiť nájomné od 1.1. príslušného kalendárneho roka o priemernú ročnú
mieru inflácie vyhlásenú a zverejnenú Štatistickým úradom SR. Zvýšenie nájomného o priemernú
ročnú mieru inflácie nie je dôvodom na zmenu tejto zmluvy formou dodatku. Nájomca so zvyšovaním
nájomného o mieru inflácie vyslovuje súhlas, ktorý potvrdzuje podpisom tejto zmluvy a zaväzuje sa
platiť zvýšené nájomné. V prípade zápornej inflácie sa nájomné neznižuje. Základom, z ktorého sa
zvýšenie v danom roku vypočíta, je nájomné dojednané na predchádzajúci kalendárny rok.

3.6. Všetky platby súvisiace s užívaním predmetu nájmu, ktorých nevyhnutnosť sa vyskytne
v priebehu trvania nájmu a nie sú uvedené v tejto zmluve a všetky poplatky za služby, ktoré si objedná
v súvislosti s prevádzkou činnosti v predmete nájmu Nájomca vo vlastnom mene a na vlastný účet, sa
zaväzuje platiť výlučne Nájomca. To isté platí v prípade využívania telekomunikačných, internetových
služieb a podobne.

3.7. Pri omeškaní Nájomcu s platením nájomného, alebo platieb za služby s nájmom spojené, ktoré je
Nájomca povinný platiť podľa tejto zmluvy, sa Nájomca okrem poplatkov za omeškanie zaväzuje
platiť Prenajímateľovi aj zmluvnú pokutu, vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania
s platením.

Článok VI. Doba trvania nájmu

4.1. Zmluvné strany sa dohodli, že **táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, na obdobie 10 rokov
od 01. novembra 2024.**

4.2. Zmluvné strany sa dohodli, že platnosť tejto zmluvy a nájomný vzťah na jej základe vzniknutý,
je možné skončiť:

a) dohodou zmluvných strán o skončení zmluvného vzťahu dňom, ktorý bude uvedený v písomnej
dohode

b) odstúpením od zmluvy zo strany Prenajímateľa v prípade, ak nastanú právne skutočnosti, pre ktoré
je Prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v zákonom stanovených prípadoch a v prípadoch
stanovených v tejto zmluve.

Pokiaľ v iných ustanoveniach tejto zmluvy nie je uvedené iné, Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od
tejto zmluvy aj v prípade:

- ak Nájomca stratí oprávnenie na prevádzkovanie činnosti, ktorá je predmetom nájmu
- ak sa Nájomca dostane do omeškania s platením nájomného viac ako 90 dní po lehote splatnosti
- ak Nájomca, alebo osoby zdržujúce sa v Predmete nájmu so súhlasom Nájomcu, pri užívaní
Predmetu nájmu hrubo porušia zásady občianskeho spolužitia;
- ak Nájomca vykoná stavebné úpravy predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu
Prenajímateľa
- ak Nájomca prenechá predmet nájmu do užívania iným osobám bez predchádzajúceho písomného
súhlasu Prenajímateľa

c) výpoveďou zmluvy zo strany Prenajímateľa kedykoľvek počas trvania nájmu, v dohodnutej šesťmesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane

d) výpoveďou zmluvy zo strany Nájomcu aj bez uvedenia dôvodu, v dohodnutej trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

4.3. Nájomca je oprávnený písomne odstúpiť od Zmluvy:

a) ak stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, ktorá je účelom tejto zmluvy,

b) ak Prenajímateľ neodovzdá predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie,

c) ak sa predmet nájmu bez zavinenia Nájomcu stane nespôsobilým na dohodnuté užívanie.

4.4. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že Nájomca je povinný najneskôr v posledný deň trvania nájmu predmet nájmu Prenajímateľovi odovzdať, vypratať a hygienicky vyčistiť. V prípade porušenia tejto povinnosti má Prenajímateľ právo požadovať od Nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 200,00 € za každý, aj začatý deň omeškania s odovzdaním Predmetu nájmu Prenajímateľovi.

4.5. Odchylne od bodu 4.4. tohto článku zmluvy sa Zmluvné strany dohodli, že v prípade skončenia nájmu odstúpením od zmluvy zo strany Prenajímateľa, alebo Nájomcu, je Nájomca povinný najneskôr 5 dní odo dňa skončenia nájmu Prenajímateľovi odovzdať Predmet nájmu vypratý a hygienicky vyčistený. V prípade porušenia tejto povinnosti má Prenajímateľ právo na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 200,00 € za každý aj začatý deň omeškania s odovzdaním Predmetu nájmu Prenajímateľovi.

4.6. O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu Zmluvné strany spíšu protokol, ktorý bude obsahovať označenie odovzdávajúceho a preberajúceho, popis stavu predmetu nájmu, popis prípadného poškodenia predmetu nájmu, stav meračov energií, prípadne fotodokumentáciu Predmetu nájmu, dátum a podpisy zúčastnených osôb.

4.7. V prípade, ak Nájomca pri skončení nájmu neodovzdá Prenajímateľovi predmet nájmu v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve, Nájomca podpisom tejto zmluvy udeľuje Prenajímateľovi výslovný súhlas k tomu, aby Prenajímateľ na vlastné náklady Predmet nájmu komisionálne otvoril, vypratý, vyčistil a uschoval veci patriace Nájomcovi nachádzajúce sa v predmete nájmu do náhradných priestorov (ďalej len „vypratanie“). Náklady spojené s vypratáním a vyčistením predmetu nájmu a úschovou vecí Nájomcu, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi na základe vyúčtovania, resp. faktúry vystavenej Prenajímateľom, v lehote splatností 7 dní od doručenia vyúčtovania nákladov Nájomcovi.

Článok V.

Práva a povinnosti Zmluvných strán

5.1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom k užívaniu podľa dohodnutého účelu nájmu, najneskôr nasledujúci deň po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy, na základe písomného protokolu, v ktorom bude opísaný technický stav Predmetu nájmu.

5.2. Opravy predmetu nájmu, s výnimkou drobných opráv a bežnej údržby predmetu nájmu, zabezpečuje Prenajímateľ.

5.3. Upratovanie, bežné opravy a údržbu prenajatých priestorov (opravy okien, dverí, elektrických zariadení) je povinný vykonávať na vlastné náklady Nájomca.

5.3.1. Zmluvné strany berú na vedomie, že za drobné opravy, ktoré je povinný vykonať Nájomca, sa analogicky považujú tie opravy Predmetu nájmu, jeho príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré sú uvedené v prílohe č. 1/ Nariadenia vlády č. 87/1995 v znení neskorších predpisov, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Zmluvné strany sa dohodli, že za drobnú opravu sa považuje oprava, ktorej náklad neprevýši sumu 200,00 eur za jednu opravu. Ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv, ktoré spolu súvisia, je rozhodujúci súčet nákladov na všetky tieto opravy.

5.4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa o vzniku poistnej udalosti na Predmete nájmu, ako aj o potrebe opráv, ktoré je povinný vykonať Prenajímateľ. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla Prenajímateľovi nespĺnením tejto povinnosti. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi alebo osobe ním určenej vykonať potrebných opráv.

5.5. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú Nájomcovi na veciach vnesených do predmetu nájmu. Tieto veci je Nájomca povinný poistiť si sám na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť.

5.6. Nájomca zodpovedá za škody spôsobené v Predmete nájmu, ak ku škode dôjde v dôsledku činnosti Nájomcu alebo z dôvodov súvisiacich s činnosťou, resp. nečinnosťou Nájomcu alebo osôb, ktoré vstupujú do Predmetu nájmu so súhlasom Nájomcu. Nájomca sa zaväzuje, že škodu, za ktorú nesie zodpovednosť, nahradí Prenajímateľovi v plnej výške, na základe Prenajímateľom predloženého vyúčtovania v peniazoch, prípadne na základe dohody s Prenajímateľom uvedením poškodených vecí do pôvodného stavu ako boli v čase, keď ich Nájomca od Prenajímateľa prevzal.

5.7. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu výlučne na účel dohodnutý v tejto zmluve a tak, aby v dôsledku činnosti, resp. nečinnosti Nájomcu nedošlo k žiadnym škodám a poškodeniu majetku Prenajímateľa, a to ako z dôvodov na strane Nájomcu, tak i so zreteľom na práva a povinnosti tretích osôb vo vzťahu k prevádzkovaniu činnosti nájomcom a vzťahmi s tým súvisiacimi.

5.8. Nájomca je povinný po opustení Predmetu nájmu tento riadne uzamykať, vrátane hlavného vstupu do budovy súp. č. 37.

5.9. Nájomca zodpovedá za nakladanie a likvidáciu odpadov, ktoré vzniknú pri prevádzke činnosti Nájomcu v predmetu nájmu.

5.10. Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať spôsob užívania Predmetu nájmu na dohodnutý účel a plnenie povinností Nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy, v dohodnutom termíne, za účasti Nájomcom poverenej osoby.

5.11. Nájomca sa zaväzuje bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi akúkoľvek zmenu týkajúcu sa jeho činnosti a dohodnutého účelu nájmu.

5.12. Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi nájomné a ostatné platby z tejto zmluvy vyplývajúce riadne a včas, v dohodnutých termínoch splatnosti.

5.13. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, slovenskými technickými normami, hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku Prenajímateľa alebo na živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky.

5.14. Nájomca preberá na seba zodpovednosť za dodržiavanie povinností vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO (bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci a požiarna ochrana), v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom Predmete nájmu a za tieto v plnej miere zodpovedať.

5.15. Nájomca, ako prevádzkovateľ činnosti, ktorá je účelom nájmu, zodpovedá za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa v čase trvania nájmu budú nachádzať v Predmete nájmu, ako aj opatrení na ochranu majetku Prenajímateľa, ktorý je Predmetom nájmu.

5.16. Nájomca zodpovedá za realizáciu primeraných opatrení na ochranu Predmetu nájmu pred vlámaním a/alebo krádežou, prípadne inou trestnou činnosťou.

5.17. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa o potrebe väčších (nie bežných) opráv, ktoré je povinný vykonať Prenajímateľ.

5.18. Prenajímateľ má právo a zaväzuje sa:

- odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve
- poskytnúť Nájomcovi na jeho požiadanie potrebnú konzultačnú a poradenskú súčinnosť pri užívaní predmetu nájmu, pri realizácii bežných opráv a údržby predmetu nájmu, ktoré je Nájomca povinný vykonávať na vlastné náklady,

- schvaľovať Nájomcom predložený návrh na vykonanie zhodnotenia predmetu nájmu a udeľovať nájomcovi predchádzajúci súhlas s vykonaním investícií na zhodnotenie Predmetu nájmu, rozsah zhodnotenia a hodnotu investícií s tým, že Nájomca nemá voči Prenajímateľovi právo na náhradu výdavkov, ktoré vynaložil so súhlasom Prenajímateľa na zhodnotenie Predmetu nájmu
- schvaľovať Nájomcom predložený plán nevyhnutných opráv a údržby Predmetu nájmu
- v prípade opráv, ktoré bude povinný vykonať na predmete nájmu Prenajímateľ, Nájomca berie na vedomie, že financovanie a výkon opráv podlieha schváleniu mestským zastupiteľstvom
- Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú Nájomcovi na veciach vnesených do predmetu nájmu;

5.19. Na zabezpečenie pohľadávok Prenajímateľa, právnym základom ktorých je táto zmluva, má Prenajímateľ záložné právo k hnuiteľným veciam, ktoré sa budú nachádzať v Predmete nájmu a patria Nájomcovi.

5.20. Nájomca je oprávnený aj povinný Predmet nájmu užívať výlučne na dohodnutý účel. Porušenie tejto povinnosti je dôvodom na odstúpenie od zmluvy zo strany Prenajímateľa.

5.21. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu do akéhokoľvek užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti je dôvodom na odstúpenie od zmluvy zo strany Prenajímateľa.

5.22. Nájomca je oprávnený vykonať na Predmete nájmu stavebné úpravy výlučne len na svoje náklady, bez možnosti započítania na tento účel vynaložených výdavkov s pohľadávkami Prenajímateľa na úhradu nájomného. Nájomca je oprávnený vykonať v Predmete nájmu stavebné úpravy len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa s realizáciou navrhovaných prác.

5.23. Nájomca je povinný Prenajímateľa písomne informovať k 31. decembru príslušného kalendárneho roka o stave predmetu nájmu a požadovaných úpravách, ktoré navrhuje realizovať nasledujúci kalendárny rok.

5.24. Nájomca je povinný stavebné úpravy vykonané bez súhlasu Prenajímateľa odstrániť do dňa odovzdania predmetu nájmu pri skončení nájmu, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak.

Článok VI. Záverečné ustanovenia

6.1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak, spravujú sa právne vzťahy medzi zmluvnými stranami podľa platných ustanovení Občianskeho zákonníka a súvisiacich predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

6.2. Zmluva je vyhotovená v štyroch originálnych rovnopisoch, z ktorých Prenajímateľ obdrží dva rovnopisy a Nájomca dva rovnopisy.

6.3. Meniť a dopĺňať túto zmluvu možno len formou písomných dodatkov, pre platnosť ktorých sa vyžaduje vlastnoručný podpis oprávnených zástupcov obidvoch zmluvných strán.

6.4. Zmluva nadobúda platnosť dňom, kedy bude podpísaná obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, prevádzkovateľom ktorého je Úrad vlády SR.

6.5. Zmluvné strany berú na vedomie a súčasne vyjadrujú súhlas so zverejnením tejto zmluvy v zmysle Občianskeho zákonníka v spojení so zákonom č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

6.6. Zmluvné strany súhlasne vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, zmluva nebola uzavretá v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, prejavy ich vôle sú slobodné a vážne, určité a zrozumiteľné, na dôkaz čoho túto zmluvu vlastnoručne podpisujú.

6.7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy:

1. *Legenda miestností nachádzajúcich sa v Predmete nájmu, s uvedením výmery v m² + technický výkres*

2. *Uznesenie Mestského zastupiteľstva v Rajci č. 64/2024 zo dňa 08. 08. 2024*

3. *Uznesenie Mestského zastupiteľstva v Rajci č. 65/2024 zo dňa 19. 09. 2024*

Rajec, dňa

Rajec, dňa

Prenajímateľ:

Mesto Rajec

Nájomca:

Centrum poradenstva a prevencie

.....
Mgr. Peter Hanus
primátor mesta

.....
Mgr. Ivan Moravčík
riaditeľ