

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 2025/129

uzavretá dolu uvedeného dňa, mesiaca a roku

podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa článku 27 ods. 11 písm. b) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Rajec, referenčné číslo FO04-RS01, verzia 05, ktoré boli schválené dňa 20.03.2024

(ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: **Mesto Rajec**
so sídlom: Námestie SNP 2/2, 015 01 Rajec
Štatutárny orgán: Mgr. Peter Hanus, primátor mesta
IČO: 00 321 575
Bankové spojenie: VÚB, a. s., pobočka Žilina
IBAN: SK46 0200 0000 0000 2362 1432
Kontaktná osoba: Ing. Miroslava Hodasová, tel. : 041/5076526
(ďalej len ako „Prenajímateľ“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

Nájomca: **NIXS s. r. o.**
so sídlom: Dolné Rudiny 8363/5, 010 01 Žilina
Štatutárny orgán: Václav Čanda
Právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným
IČO: 53 486 889
DIČ:
Bankové spojenie :
IBAN:
Kontaktná osoba : Václav Čanda
Tel. a mail. kontakt : +421 905 488 963, prekansro@gmail.com
(ďalej len „nájomca“)
(prenajímateľ a nájomca ďalej spoločne len „zmluvné strany“)

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

Článok I. Úvodné ustanovenia

1.1. Prenajímateľ je v celosti výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – budovy Radnice, súp. č. 1, postavenej na pozemku CKN parcelné číslo 1 o výmere 307 m², v katastrálnom území a obci Rajec, zapísanej v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Žilina, katastrálnom odbore na liste vlastníctva č. 1500 vedenom pre okres Žilina, obec Rajec a katastrálne územie Rajec. Budova Radnice je národná kultúrna pamiatka, právne pomery ktorej sa spravujú zákonom č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov a zákonom č. 185/2015 Z. z. Autorský zákon v znení neskorších predpisov.

1.2. Vnútorne priestory budovy sú využívané nasledovne:

-na 1. nadzemnom podlaží sa nachádzajú dve výstavné siene (miestnosť č. 02 a 03) a vstupná hala (miestnosť č. 01) so schodiskom (miestnosť č. 04)

-na 2. nadzemnom podlaží sa okrem schodiska (miestnosť č. 13) s chodbou nachádza obradná sieň (miestnosť č. 11), predsálie (miestnosť č. 12), miestnosť matriky (miestnosť č. 14), kancelária (miestnosť č. 15) WC (miestnosť č. 17), predsienka (miestnosť č. 18).

1.3. Predmet nájmu situovaný na ľavej strane od vstupu do budovy na úrovni 1. NP. Priestor je otvorený, má prívod vody, podlahy sú z dlažby, omietky vápenné. Obalové konštrukcie priestoru sú z veľkých presklených bezrámových stien s jednoduchým zasklením bez výraznejšej tepelnoizolačnej schopnosti. Vykurovacie teleso je pozdĺž kratšej steny v podlahovom kanáli.

1.3.1 Predmetom nájmu sú nebytové priestory označené v znaleckom posudku č. 06/2024 zo dňa 02.08.2024, ktorý vypracovala doc. Ing. Renáta Korenková, PhD, znalkyňa ako:

- a) miestnosť č. 03 – výstavná sieň 2 o výmere 42,91 m² na 1. NP,
- b) miestnosť č. 17 – hygienické zariadenie s WC a umývadlom o výmere 2,53 m², na 2.NP
- c) predsienka hygienického zariadenia – miestnosť č. 18 o výmere 2,64 m²
- d) miestnosť č. 04 - schodište (bez výmery) na 1. NP a miestnosť č. 13 - schodište na 2. NP

1.3.2. Nájomca je oprávnený spolu s predmetom nájmu užívať miestnosť č. 01 - vstupná hala o výmere 41,30 m² na 1. NP a schodište na 1. NP a 2. NP, výlučne však len na účel prechodu k použitiu hygienického zariadenia s WC a umývadlom na 2. NP.

1.3.3. Dispozičné riešenie a fotodokumentácia predmetu nájmu zo znaleckého posudku je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako *Príloha 1/*.

1.4. Prebytočnosť majetku mesta, nebytových priestorov, ktoré sú Predmetom tejto zmluvy, schválilo Mestské zastupiteľstvo Mesta Rajec na zasadnutí dňa 20. marca 2025 Uznesením číslo 29/2025, ktoré je súčasťou tejto zmluvy ako *Príloha 2/*.

1.5. Zmluva o nájme sa uzatvára v súlade s Článkom 27 ods. 11/ písm. b) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Rajec, referenčné číslo FO04-RS01, verzia 05, ktoré boli schválené Uznesením Mestského zastupiteľstva č. 16/2024 zo dňa 20.03.2024.

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 nebytové priestory nachádzajúce sa v budove Radnice, súp. č. 1, postavenej na pozemku CKN parcelné číslo 1 o výmere 307 m², v katastrálnom území a obci Rajec :

- a) miestnosť č. 03 – výstavná sieň 2 o výmere 42,91 m² na 1. NP,
- b) miestnosť č. 17 – hygienické zariadenie s WC a umývadlom o výmere 2,53 m², na 2.NP,
- c) predsienka hygienického zariadenia – miestnosť č. 18 o výmere 2,64 m²,
- d) miestnosť č. 04 - schodište (bez výmery) na 1. NP a miestnosť č. 13 - schodište na 2. NP.

2.2.1. Nájomca je oprávnený spolu s predmetom nájmu užívať miestnosť č. 01 - vstupná hala o výmere 41,30 m² na 1. NP a schodište na 1. NP a 2. NP, výlučne však len na účel prechodu k použitiu hygienického zariadenia s WC a umývadlom na 2. NP.

2.3. Nájomca sa na základe tejto zmluvy zväzuje Predmet nájmu prevziať, užívať spôsobom dohodnutým v tejto Zmluve a za jeho užívanie riadne platiť Prenajímateľovi Nájomné, ako aj plniť ďalšie povinnosti dohodnuté touto Zmluvou a vyplývajúce z príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov. Nájomca je so stavom predmetu nájmu riadne oboznámený a tento zodpovedá účelu, na ktorý bol prenajatý. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu bude spísaný zápis.

2.4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi Predmet nájmu do užívania na účel prevádzkovania podnikateľskej činnosti v zmysle platného živnostenského oprávnenia (zriadenie a prevádzkovanie kaviarne a predaj zmrzliny).

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 a aby nerušil v užívaní ostatných užívateľov nebytových priestorov situovaných v budove Radnice.

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 Prenajímateľa od tejto zmluvy.

2.8. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu do podnájmu alebo akéhokoľvek iného faktického 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. Užívanie nebytových priestorov je odplátané.

3.2. Nájomné za užívanie Predmetu nájmu je určené v zmysle znaleckého posudku č. 06/2024 zo dňa 02.08.2024, vo výške 68,64 €/m²/rok.

3.3. Nájomné za užívanie nebytových priestorov spolu o výmere 48,08 m² predstavuje sumu 3.300,21 € ročne, t. j. 275,02 € mesačne.

3.4. Na základe dohody zmluvných strán sa Nájomné zvyšuje každý rok, počnúc kalendárnym rokom 2026 (t. j. od 01.01.2026) a v každom ďalšom roku trvania nájmu, o priemernú ročnú mieru inflácie vyhlásenú a zverejnenú Štatistickým úradom SR. Prenajímateľ doloží k faktúre potvrdenie Štatistického úradu SR o miere inflácie. Základ, z ktorého sa zvýšenie nájomného v danom roku vypočíta, je nájomné určené vždy na predchádzajúci kalendárny rok. Zvýšenie nájomného o priemernú ročnú mieru inflácie nie je dôvodom na zmenu tejto zmluvy formou dodatku. Nájomca so zvyšovaním nájomného o mieru inflácie súhlasí a zaväzuje sa platiť Prenajímateľovi nájomné podľa podmienok uvedených v tejto Zmluve. Nájomca berie na vedomie, že v prípade zápornej inflácie sa nájomné neznižuje.

3.5. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi okrem nájomného aj zálohové platby za služby s nájmom spojené spolu vo výške 190,00 Eur mesačne, pozostávajúce z platieb:

a) zálohová platba za odber elektrickej energie vo výške 140,00 Eur mesačne

b) zálohová platba za odber vody, vodné a stočné vo výške 50,00 Eur mesačne

3.5.1. Nájomca berie na vedomie, že zálohové platby za služby s nájmom spojené je prenajímateľ oprávnený pravidelne každý rok meniť v nadväznosti na vykonané ročné vyúčtovanie, ktoré obdrží od dodávateľov a zaväzuje sa platiť Prenajímateľovi zálohové platby vždy v aktuálne platnej výške, ktorá bude stanovená prenajímateľom v „Predpise zálohových platieb za služby s nájmom spojené“ na príslušný kalendárny rok. Zvýšenie zálohových platieb nie je dôvodom na zmenu tejto zmluvy formou dodatku. Zmenu výšky zálohových platieb formou „Predpisu“ oznámi Prenajímateľ Nájomcovi písomne, mailom na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Nájomca vyhlasuje, že zmenu výšky zálohových platieb na služby s nájmom spojené bude akceptovať a platiť vo výške stanovenej prenajímateľom.

3.6. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi nájomné spolu so zálohovými platbami za služby s nájmom spojené uvedenými v ods. 3.5. tohto článku zmluvy pravidelne každý mesiac, so splatnosťou najneskôr 20. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom, na účet Prenajímateľa vedený vo VÚB a. s., IBAN: SK46 0200 0000 0000 2362 1432.

3.7. Nájomca sa ďalej zaväzuje platiť Prenajímateľovi nedoplatky z vyúčtovania zálohových platieb za spotrebovanú elektrickú energiu a vodu (vodné a stočné) vo výške, ktorá bude uvedená vo vyúčtovacej faktúre vystavenej prenajímateľom, v lehote splatnosti do 10 dní od predloženia vyúčtovania Nájomcovi. Prenajímateľ vykoná vyúčtovanie zálohových platieb platených nájomcom podľa odpočtu skutočnej spotreby elektrickej energie a vody zaznamenatej na podružných meračoch, ktoré budú merať spotrebu elektriky a vody v predmete nájmu, vždy za obdobie príslušného kalendárneho roka, najneskôr do 30. marca nasledujúceho kalendárneho roka.

3.8. V prípade, ak v súvislosti s vyúčtovaním zálohových platieb na dodávku elektriky a vody vznikne Nájomcovi preplatok, Prenajímateľ sa zaväzuje Nájomcovi vrátiť preplatok v lehote do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovacej faktúry, alebo preplatok započítať na úhradu splatných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi.

3.9. 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.

3.10. V prípade omeškania Nájomcu s platením nájomného, zálohových platieb za služby s nájomom spojené a nedoplatkov vyplývajúcich z vyúčtovacích faktúr prenajímateľa, sa Nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi dohodnutú zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania. Povinnosť Nájomcu platiť úroky z omeškania v zmysle príslušných právnych predpisov zaplacením zmluvnej pokuty nie je dotknutá. Týmto nie je dotknuté ani právo Prenajímateľa vypovedať túto Zmluvu alebo od Zmluvy odstúpiť.

Článok VI. Doba trvania nájmu

4.1. Zmluvné strany sa dohodli, že **táto zmluva sa uzatvára na dobu od 01. apríla 2025 do 31. decembra 2030.**

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

4.2.1. uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dohodnutý,

4.2.2. dohodou zmluvných strán o skončení zmluvného vzťahu dňom, ktorý bude uvedený v písomnej dohode,

4.2.3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času, ak

a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;

b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom;

c) nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas;

d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;

e) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;

4.2.4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak:

a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal;

b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;

c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zák. č. 116/1990 Zb.

4.2.5. Zmluvné strany sa dohodli v zmysle § 12 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov na trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

4.3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak nájomca :

- bude užívať predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa,

- prenechá Predmet nájmu do podnájmu alebo akéhokoľvek iného faktického užívania tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa,

- vykoná v Predmete nájmu stavebné úpravy alebo technické zhodnotenie predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa alebo bez súhlasu a záväzného stanoviska príslušného pamiatkového úradu

- poruší povinnosti uvedené v článku VI. ods. 6.1., 6.8. a 6.9. tejto zmluvy

Doručením písomného odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane sa zmluva v zmysle ustanovenia § 48 ods. Občianskeho zákonníka zrušuje. K tomuto dňu sa skončí nájom podľa tejto zmluvy a Zmluva zaniká.

4.4. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný najneskôr posledný deň trvania nájmu Predmet nájmu vypratať, hygienicky vyčistiť a odovzdať Prenajímateľovi v stave, v akom mu bol odovzdaný, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, na vykonané opravy, rekonštrukciu, prípadné technické zhodnotenie a modernizáciu vykonanú počas trvania nájmu v súlade s touto zmluvou. V prípade, že nájomca vykoná na Predmete nájmu stavebné úpravy s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa a príslušného pamiatkového úradu, nie je povinný tieto pri ukončení nájmu odstraňovať, pokiaľ sa s Prenajímateľom nedohodne inak.

4.4.1. V prípade porušenia povinnosti Nájom vypratať a odovzdať Prenajímateľovi predmet nájmu v dohodnutej lehote, má Prenajímateľ právo požadovať od Nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 100,00 € za každý, aj začatý deň omeškania s odovzdaním Predmetu nájmu Prenajímateľovi.

4.5. O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu Zmluvné strany spíšu protokol/zápis, ktorý bude obsahovať označenie odovzdávajúceho a preberajúceho, popis stavu predmetu nájmu, popis prípadného poškodenia predmetu nájmu, v prípade potreby aj fotodokumentáciu Predmetu nájmu, dátum a podpisy zúčastnených osôb.

4.6. V prípade, ak Nájomca pri skončení nájmu neodovzdá Prenajímateľovi predmet nájmu v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve, Prenajímateľ je oprávnený Predmet nájmu komisionálne otvoriť, vypratať a uschovať veci patriace Nájomcovi nachádzajúce sa v predmete nájmu do náhradných priestorov (ďalej len „vypratanie“). Náklady spojené s vypratáním 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. Prípadný nárok Prenajímateľa na náhradu vzniknutej škody týmto nie je dotknutý.

Článok V.

Vzájomné práva a povinnosti zmluvných strán

5.1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom k užívaniu podľa dohodnutého účelu nájmu a zabezpečiť namontovanie podružných meračov spotreby elektrickej energie a vody v predmete nájmu.

5.2. Opravy Predmetu nájmu, s výnimkou drobných opráv a bežnej údržby Predmetu nájmu, je povinný zabezpečovať Prenajímateľ.

5.3. Nájomca sa zaväzuje hradiť na vlastné náklady, bez nároku na kompenzáciu, všetky výdavky potrebné na bežnú údržbu a drobné opravy Predmetu nájmu. Pod bežnou údržbou a drobnými opravami sa rozumie: maľovanie stien, opravy omietok, bežné udržiavacie práce svietidiel a pod.

5.4. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, ako aj zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené.

5.5. Prestavby spočívajúce v zmene povrchových a stavebných úprav predmetu nájmu, alebo v zmene ich vlastností doplnené alebo prispôbené inému účelu, pre ktoré boli určené, vykoná nájomca na svoje náklady, po podaní písomnej žiadosti a ich písomnom odsúhlasení prenajímateľom.

5.6. Po ukončení nájmu zostane predmet nájmu v novoupravenom stave vo vlastníctve prenajímateľa, bez nároku nájomcu na náhradu vynaložených nákladov, ako aj bez nároku nájomcu na protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu, pokiaľ sa s prenajímateľom po skončení nájmu nedohodne inak.

5.7. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady upratovanie Predmetu nájmu, vrátane priestoru vstupnej haly na 1. NP (miestnosť č. 01) a schodišťa na 1. NP a 2. NP.

5.8. Nájomca je oprávnený užívať existujúci hlavný vstup do budovy Radnice len do doby, kým nevykoná stavebné úpravy objektu v zmysle článku VI. tejto zmluvy. Od momentu vybudovania samostatného vstupu do predmetu nájmu právo nájomcu na vstup do predmetu nájmu cez hlavný vstup do budovy Radnice zaniká.

5.9. Nájomca je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť všetky závady a poškodenia, ktoré na prenajatom majetku spôsobil vlastnou činnosťou, resp. činnosťou osôb, ktoré plnili jeho príkazy alebo vstupovali do predmetu nájmu s jeho súhlasom alebo v súvislosti s činnosťou prevádzkovanou nájomcom.

5.10. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom prenajímaných nebytových priestorov a že v takomto stave nebytové priestory od prenajímateľa preberá bez výhrad.

5.11. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu (najneskôr do 24 hodín) oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek akútnu poruchu, havarijný stav, či poistnú udalosť, ktorá by mala za následok hmotné škody na majetku prenajímateľa, ak však nejde o takú poruchu, ktorú je nájomca povinný odstrániť na vlastné náklady.

- 5.12. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi prístup do predmetu nájmu za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom.
- 5.13. Povinnosť prenajímateľa starať sa o čistotu a poriadok okolitého verejného priestranstva (odpratávanie snehu, odstraňovanie námrazy, úpravu okolitej zelene v blízkosti objektu, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, zametanie pred vstupom do objektu a podobne) nie je touto zmluvou oslobodená. Táto povinnosť vyplýva prenajímateľovi zo zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov.
- 5.14. Prenajímateľ vyhlasuje, že predmet nájmu je bez právnych väd a nie je zaťažovaný právami tretích osôb, ktoré by mohli nájomcovi užívanie predmetu nájmu obmedziť.
- 5.15. 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.
- 5.16. 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.
- 5.17. 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.
- 5.18. Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi nájomné a úhrady za služby s užívaním Predmetu nájmu spojené riadne a včas, v termínoch splatnosti uvedených vo faktúre prenajímateľa.
- 5.19. Nájomca je povinný v plnom rozsahu dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne predpisy vzťahujúce sa k predmetu nájmu. Zároveň sa nájomca zaväzuje pri svojej prevádzkovej činnosti v predmete nájmu plniť povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem z oblasti bezpečnosti pri práci a ochrany pred požiarmi. V prípade nedodržania týchto predpisov, nájomca zodpovedá za škody, ktoré nespĺnením povinnosti vzniknú.
- 5.20. Vybavenie nebytových priestorov potrebným zariadením pre zabezpečenie dohodnutého účelu nájmu, si nájomca zabezpečí na vlastné náklady, bez nároku na kompenzáciu vynaložených nákladov na jeho obstaranie. Zariadenie je výlučným vlastníctvom nájomcu.
- 5.21. Nájomca nemôže dať predmet nájmu do podnájmu ani previesť užívacie práva na inú právnickú ani fyzickú osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 5.22. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa o potrebe opráv, ktoré je povinný vykonať Prenajímateľ.
- 5.23. Prenajímateľ je povinný odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve a 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.
- 5.24. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi jeden kľúč od predmetu nájmu s tým, že prenajímateľ kľúč zapečatí a môže tento použiť na vstup do prenajatých nebytových priestorov len v prípade havarijného stavu v budove alebo v predmete nájmu, o čom je povinný telefonicky, prípadne sms správou upovedomiť nájomcu o vstupe do priestoru bez zbytočného odkladu.

Článok VI.

Stavebné úpravy predmetu nájmu, financovanie investícií

6.1. Prenajímateľ oboznámil nájomcu s tým, že objekt Radnice podlieha autorským právam v zmysle zákona č. 185/2015 Z. z., ktoré vlastní dedičia po neb. Františkovi Milučkom, ktorý navrhol poslednú rekonštrukciu objektu Radnice v 80-tych rokoch minulého storočia a ktorý má autorské práva k návrhu a projektu rekonštrukcie objektu Radnice. Nájomca je povinný navrhované stavebné úpravy exteriéru objektu Radnice konzultovať s vlastníckymi autorských práv, vyžiadať ich stanovisko a prípadný súhlas

v zmysle príslušných ustanovení autorského zákona. Porušenie tejto povinnosti nájomcu zakladá právo prenajímateľa na odstúpenie od tejto zmluvy a povinnosť nájomcu nahradiť prenajímateľovi škodu, ktorá mu v súvislosti s porušením tejto povinnosti vznikne.

6.2. Prenajímateľ súhlasí, aby nájomca po vydaní všetkých povolení potrebných na schválenie zámeru obnovy a na vykonanie navrhovaných stavebných úprav na objekte národnej kultúrnej pamiatky Radnica Rajec, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, o ktorých rozhoduje Krajský pamiatkový úrad Žilina, vykonal stavebno-technické zhodnotenie exteriéru predmetu nájmu (objektu NKP Radnica Rajec) spočívajúce vo vybudovaní samostatného vstupu do predmetu nájmu z námestia tak, že jedna existujúca oblúková pevná zasklená stena jedného poľa bude demontovaná a deponovaná pre prípad opätovného použitia a bude nahradená novým prvkom pozostávajúcím zo zasklenej steny s jednokridlovými dverami. Zasklená stena bude tak ako ostatné existujúce steny pod oblúkovými laubňami Radnice osadená tak, že z exteriéru sa bude javiť ako bezrámová, hoci bude osadená v hliníkovom bielom profile, sklo kalené bezpečnostné, číre. Samotné dvere budú hliníkové šedé s čiastočným nerezovým obložením. Nad dverami bude mierne predsadený prvok / vývesný štít s podsvieteným nápisom, v ktorom bude v spodnej časti zapustená vetracia mriežka. V súvislosti s demontážou oblúkovej steny a montážou zasklenej steny s dverami bude potrebné vykonať dielčie vysprávky a následnú opravu maľovky pod oblúkmi laubní. Obrázková príloha navrhovaných stavebných úprav je súčasťou tejto zmluvy ako *Príloha č. 3/*.

6.3. Prenajímateľ týmto udeľuje nájomcovi splnomocnenie ku všetkým úkonom vedúcim k povoleniu a realizácii stavebných úprav na objekte národnej kultúrnej pamiatky Radnica Rajec, najmä:

- na podanie žiadosti Krajskému pamiatkovému úradu v Žiline o vydanie záväzného stanoviska podľa § 32 ods. 10 zák. č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov k predloženej dokumentácii: Stavebné úpravy Radnica Rajec, ktorú spracoval Ing. arch. Andrej Smatana a prevzatie záväzného stanoviska KPU
- na podanie žiadosti Krajskému pamiatkovému úradu v Žiline o vydanie rozhodnutia o zámere obnovy národnej kultúrnej pamiatky a prevzatie rozhodnutia KPU

6.4. Prenajímateľ týmto udeľuje nájomcovi predchádzajúci súhlas k predloženej dokumentácii: Stavebné úpravy Radnica Rajec, ktorú spracoval Ing. arch. Andrej Smatana, ktorú bude nájomca predkladať na základe splnomocnenia udeleného v ods. 6.2. tohto článku zmluvy na schvaľovací proces Krajskému pamiatkovému úradu v Žiline v súlade so zák. č. 49/2002 Z. z..

6.5. Nájomca je oprávnený vykonať stavebné úpravy na objekte NKP Radnica Rajec uvedené v ods. 6.2. tohto článku zmluvy v rozsahu povolenom Krajským pamiatkovým úradom v Žiline a odsúhlasení vlastníckymi autorskými právami v zmysle článku VI. ods. 6.1. tejto zmluvy, výlučne na vlastné náklady. Prenajímateľ je povinný poskytnúť Nájomcovi všetku súčinnosť potrebnú pre vykonanie v tejto zmluve odsúhlasených stavebných úprav.

6.6. Prenajímateľ súhlasí s tým, že Nájomca je v súlade s platnými právnymi predpismi oprávnený odpisovať všetky náklady vynaložené Nájomcom na technické zhodnotenie objektu národnej kultúrnej pamiatky Radnica Rajec, v ktorej sa predmet nájmu nachádza.

6.7. Stavebné úpravy objektu národnej kultúrnej pamiatky Radnica Rajec vykonané nájomcom podľa tejto zmluvy sú vlastníctvom Prenajímateľa, pokiaľ sa s prenajímateľom po skončení nájmu nedohodne inak.

6.8. Nájomca je oprávnený vykonať v interiérovej časti predmetu nájmu elektroinštalačné práce len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, po predložení návrhu úpravy elektroinštalácie. Porušenie tejto povinnosti zo strany nájomcu je dôvodom prenajímateľa na odstúpenie od tejto zmluvy.

6.9. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca pri prevádzkovaní predmetu činnosti zistí, že je potrebné zhodnotiť predmet nájmu o ďalšie technické vybavenie, najmä pre účel zabezpečenia dostatočného vykurovania, vetrania a prípadne chladenia predmetu nájmu, je povinný predložiť prenajímateľovi písomnú žiadosť o udelenie súhlasu na vykonanie technických úprav predmetu nájmu a tieto vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti zo strany nájomcu je dôvodom prenajímateľa na odstúpenie od tejto zmluvy.

Článok VII. Doručovanie

7.1. Zmluvné strany sa dohodli na doručovaní písomností, právnych úkonov a oznámení do elektronickej schránky, alebo písomne doporučené na adresu zmluvnej strany uvedenú v tejto zmluve.

7.2. Ak druhá zmluvná strana nepreberie z akýchkoľvek dôvodov doručovanú zásielku na adresu, ktorá je uvedená v tejto zmluve, oznámení o zmene adresy, prípadne verejnom registri, platí, že písomnosť sa považuje za doručenie dňom vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi, a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvie.

7.3. Ak druhá zmluvná strana odmietne prevziať doručovanú písomnosť, považuje sa táto za doručenie v deň, kedy ju táto zmluvná strana odmietla prevziať.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

8.1. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania, čísla bankového účtu, telefónneho čísla, mailovej adresy na kontaktnú osobu a pod.

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

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

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

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

8.6. 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.

8.7. Zmluvné strany súhlasne vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, 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.

8.8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy:

1. *Dispozičné riešenie a fotodokumentácia predmetu nájmu*

2. *Uznesenie Mestského zastupiteľstva Mesta Rajec č. 29/2025 zo dňa 20. marca 2025*

3. *Obrázková príloha navrhovaných stavebných úprav objektu NKP Radnica Rajec*

V Rajci, dňa:

Za Prenajímateľa :

Mesto Rajec

.....

Mgr. Peter Hanus

primátor mesta

V Rajci, dňa:

Za Nájomcu :

NIXS s. r. o.

.....

Václav Čanda

konateľ spoločnosti