

ZMLUVA O NÁJME

Uzavretá podľa ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka
a zákona č. 116/1990 Zb. v novelizovanom znení

I.

Zmluvne strany:

1. **Viess-mont, s r.o. so sídlom M. Rázusa 7, 010 01 Žilina**
IČO: 46222979
DIČ: 2023288014 IČ DPH: SK 2023288014
Štatutárny orgán: p. Patrik Duda - konateľ
Zapísaná v obchodnom registri OS Žilina, č. 54903/L zo 17.06.2011
ďalej ako prenajímateľ

a

2. **MsHKM Žilina s.r.o.**
IČO: 47 655 071
DIČ: 2023999857 IČ DPH: SK2023999857
Splnomocnený zástupca: Mgr. Milan Ladiver
Zapísaná v
ďalej ako nájomca

ZMLUVU O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

s nasledovným obsahom a za nasledovných podmienok:

II.

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti:
UNIMO – administratívna budova umiestnená na parcele č. 3656/13, ktorá je
vedená na katastrálnom úrade Žilina, správa katastra Žilina.

III.

Predmet nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov, a to dohodnuté kancelárske priestory so spoločnými priestormi nachádzajúce sa na prvom poschodí v objekte UNIMO na ul. M. Rázusa 7, v katastrálnom území Žilina, postavenej na KN p. č. 3656/13.

IV.

Účel nájmu

1. Nebytové priestory – predmet nájmu bude nájomca užívať na účely zabezpečovania poskytovaných služieb pre subjekty, ktoré sú v zmluvnom vzťahu so subjektom MsHKM Žilina s.r.o.

V.

Doba nájmu

1. Zmluvné strany uzatvárajú nájomnú zmluvu na dobu **neurčitú**, počnúc dňom^{01.12.2020} s obojstrannou dvojmesačnou výpovednou lehotou.
2. O odovzdaní priestorov uvedených v článku III. tejto zmluvy do užívania nájomcovi bude medzi zmluvnými stranami podpísaný odovzdávací a preberací protokol.

VI.

Výška, splatnosť nájmu

1. Výška nájomného za užívanie nebytových priestorov bola zmluvne dohodnutá podľa zákona č.18/96Zb:
V cene je zahrnuté vodné a stočné na účely osobnej hygieny nájomcu.
Výška mesačného nájmu: **250,00 € bez DPH**
2. Nájomné sa nájomca zaväzuje uhrádzať pravidelne mesačne na základe faktúry vystavenej najneskôr k 5. dňu príslušného mesiaca s lehotou splatnosti 14 dní odo dňa jej vystavenia.
3. V prípade, že nájomca sa oneskorí s úhradou nájomného po dobu viac ako 10 dní, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z neuhradenej sumy za každý deň omeškania, vrátane dňa úhrady. Úrok z omeškania je splatný do troch dní odo dňa doručenia výzvy na jeho zaplatenie spôsobom určeným vo výzve.
4. V prípade, že nájomca sa oneskorí s úhradou nájomného po dobu dlhšiu ako 60 dní, je prenajímateľ oprávnený písomne odstúpiť od zmluvy s účinnosťou odo dňa tohto písomného podania doručeného nájomcovi preukázateľným spôsobom.
5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo prehodnotiť a zmeniť výšku nájomného najskôr po prvom roku nájmu, t.j. po na podklade hodnoty Eur k ročnej miere inflácie. V prípade zverejnenia zvýšenia miery inflácie Štatistickým úradom SR o viac ako 8% oproti stavu, za ktorého došlo k uzatvoreniu tejto zmluvy je oprávnený nájom zvýšiť o percentuálny rozdiel ročnej inflácie, ktorá bude s nájomcom odsúhlasená a v prípade jej akceptácie zo strany nájomcu zmluvné strany výšku upravujú dodatkom k tejto zmluve, ktorá musí mať písomnú formu

a bude tvoriť neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. Prípadný nesúhlas zakladá dôvod pre ukončenie vzťahu zo strany prenajímateľa.

VII. Skončenie nájmu

1. Nájom podľa tejto zmluvy končí:
 - a) dohodou
 - b) výpoveďou zo zákonom stanovených dôvodov zo strany prenajímateľa
 - c) výpoveďou zo strany nájomcu
 - d) z dôvodu zániku predmetu nájmu
 - e) z dôvodu zániku nájomcu
 - f) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa podľa článku VI. bodu 4 tejto zmluvy.
2. Pre skončenie nájmu zmluvné strany dohodli písomnú formu a doručenie druhej strane preukázateľným spôsobom. Výpovedná lehota je dvojmesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.

VIII. Ostatné náklady

1. Platby za služby spojené s odberom elektrickej energie budú fakturované na základe odpočtu z elektromera č. 7253596 pre I. poschodie, po odčítaní meraní z podružných elektromerov dvoch nájomcov v podiele prenajatej plochy, s pripočítaním spotreby z podružného elektromera pre prenajatý priestor. Odpočet sa bude vykonávať k poslednému dňu mesiaca a zapisovať do tlačiva „Odpočet spotreby elektrickej energie“ firmy Viess-mont spol. s r. o.. Nájomca je povinný odsúhlasiť a podpísať spotrebu el. energie na tomto tlačive, čím odsúhlasí podklad k refakturácii el. energie v zmysle príslušných cenových tarífov.
2. Faktúra za spotrebu tepla bude vystavená na základe zúčtovacích faktúr SPP prenajímateľa pomerom k ploche prenajatého priestoru. Prílohu tejto faktúry bude tvoriť:
 - a) rozpočet spotreby podľa vykurovanej plochy
 - b) zúčtovacia faktúra SPP prenajímateľa.

IX. Práva a povinnosti prenajímateľa nájomcu

Nájomca je povinný a oprávnený:

1. užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel
2. zdržať sa akýchkoľvek zásahov do prenajatých nebytových priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa
3. udržiavať predmet nájmu v riadnom stave spôsobilom na obvyklé užívanie

4. nesmie predmet nájmu prenechať do podnájmu inej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, uvedené neplatí pre poskytnutie predmetu nájmu do užívania v súlade s účelom tejto zmluvy, na účely plnenia zmluvných povinností s tretími osobami.
5. odovzdať v prípade skončenia nájmu nebytové priestory v stave, v akom ich prebral, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a prípadné úpravy vykonané s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa
6. dodržiavať predpisy požiarnej ochrany a bezpečnostné predpisy
7. starať sa pri užívaní predmetu nájmu o to, aby nedošlo v prenajatej nehnuteľnosti k vzniku škody
8. nájomca je oprávnený vstupovať do objektu i cez sobotu, nedeľu a sviatky
9. povinnosť na svoje náklady poistiť svoju prevádzkovú činnosť-zariadenie, majetok, činnosti a pracovníkov priamo s poisťovňou
10. prenajímateľovi bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré je nutné vykonať a umožniť ich realizáciu
11. právo na zľavu z ceny nájmu v prípade, že mu bude znemožnený nerušený výkon nájomných práv

Prenajímateľ je povinný:

1. poistiť nehnuteľnosť proti živelným pohromám na vlastné náklady
2. odovzdať nájomcovi ku dňu účinnosti zmluvy prenajaté nebytové priestory
3. hradiť daň z nehnuteľností, ktoré sú predmetom nájmu
4. vykonať opravy a údržbu nie bežného rozsahu na vlastné náklady bezodkladne po nahlásení nutnosti ich vykonania
5. právo vstupovať do priestorov tvoriacich predmet nájmu za účelom kontroly.
6. prenajímateľ je povinný zabezpečiť vývoz TKO na vlastné náklady

X.

Iné dohovory

1. Nájomca potvrdzuje, že s predmetom nájmu sa podrobne oboznámil na základe osobnej obhliadky, nemá voči nemu žiadne výhrady a tento je spôsobilý na dohodnutý účel nájmu.
2. Zmluvné strany ďalej dohodli, že ak nájomca vykoná na predmete nájmu stavebné úpravy za podmienky súhlasného stanoviska prenajímateľa, alebo inak zhodnotí predmet nájmu, vložené investície nemôže započítať na cenu nájmu, a ani nemá nárok požadovať ich úhradu od prenajímateľa.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že v prípade nezrovnalostí v zmluve, ktoré by boli v rozpore s právnymi predpismi, budú sa snažiť vyriešiť tieto rozpory formou konvalidácie právnych úkonov.

XI.

Záverečné ustanovenia

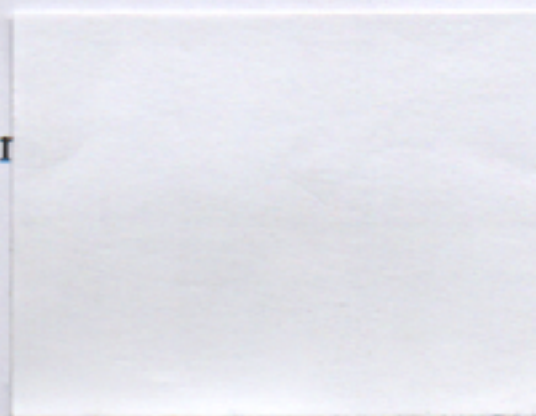
1. Zmluvné strany sa dohodli, že zmeny a doplnky zmluvy možno robiť len písomným dodatkom.
2. Zmluva je účinná dňom 1.12.2020
3. Pokiaľ nie je touto zmluvou dohodnuté inak, vzťahujú sa na nájomný pomer zmluvných strán všeobecné ustanovenia slovenského práva, najmä zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení.
4. Zmluva bola vyhotovená v 2 vyhotoveniach, z ktorých každý má platnosť originálu, 1 vyhotovenie prevezme prenajímateľ a 1 vyhotovenie nájomca.
5. Prílohy tejto zmluvy tvoria:
 - výpis z Obchodného registra nájomcu a prenajímateľa
6. Účastníci zmluvu prečítali, porozumeli jej a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že sú spôsobilé k právnym úkonom a ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená.

V Žiline, 01.12.2020

Prenajímateľ:



Nájom



I. Predmetom tejto zmluvy je nájom obytových priestorov, a to dohodnuté kancelárske priestory so spoločnými priestormi nachádzajúce sa na prvom poschodí v objekte UNIMO na ul. M. Rázača 7, v katastrálnom území Žilina, postavené na KN p. č. 3656/13.