

**N Á J O M N Á Z M L U V A**

uzavretá v zmysle ustanovenia § 9a ods. 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, ďalej § 720 Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

č.

**Článok I. - Zmluvné strany****Prenajímateľ:**

Vlastník majetku: **Mesto Vrbové**  
Ul. gen. M. R. Štefánika č. 15/4, 922 03 Vrbové  
Štatutárny zástupca: Dott. Mgr. Ema Maggiová, primátorka mesta  
IČO: 00 313 190  
DIČ: 2020531040  
Bankové spojenie: VÚB, a.s.  
číslo účtu: SK42 0200 0000 0023 9974 1458

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

**Nájomca:**

Názov organizácie/firmy: **SaleA s.r.o.**  
Štatutárny orgán: Martin Štrbák, konateľ  
Sídlo: Lipovecká 291/10, 010 09 Žilina  
IČO: 46 771 409  
DIČ: 2023567425  
Bankové spojenie: Tatra banka a.s.  
číslo účtu: SK38 1100 0000 0029 2288 2002  
číslo tel.: +421

(ďalej len „nájomca alebo zmluvné strany“)

**Spôsob prevodu** nehnuteľnosti do nájmu – nájom nehnuteľnosti vo vlastníctve Mesta Vrbové vykonaný formou obchodnej verejnej súťaže, kde zmluvné strany uzatvárajú túto nájomnú zmluvu k nebytovému priestoru (ďalej len „zmluva“). Zmluva sa uzatvára na základe výsledku Obchodnej verejnej súťaže č. 2/2021 v zmysle Uznesenia Mestského zastupiteľstva mesta Vrbové č. 40/IV/2021 zo dňa 21.04.2021 v súlade s ustanovením § 9a, od. 9 zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, ďalej § 720 Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov za nasledovných podmienok:

## Článok II. - Predmet nájmu a zmluvy

- 1.) Nebytový priestor – kancelária č. 22 bez príslušenstva, nachádzajúca sa na I. poschodí objektu „Hačkovec“ na Ul. Beňovského 336/1 vo Vrbovom, postaveného na parcele reg. „C“ parc. č. 2526 o výmere 467 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria.

(výmera nebytového priestoru + podiel ostatné priestory = celková výmera)

**Nebytový priestor na I. poschodí, vpravo, od ulice (kancelária č. 22): 29,15 m<sup>2</sup>  
+ sociálne zariadenie/chodba: 12,46 m<sup>2</sup> = 41,61 m<sup>2</sup>**

- 2.) Prenajímateľ na základe tejto nájomnej zmluvy prenecháva nájomcovi za odplatu užívanie nebytových priestorov v celkovej výmere 41,61 m<sup>2</sup>.

## Článok III. - Účel a doba nájmu

- 1.) Prenajímateľ prenajíma predmet nájmu podľa Čl. II. nájomcovi za účelom zriadenia:  
**REALITNÁ KANCELÁRIA**
- 2.) Nájomná zmluva sa uzatvára v zmysle § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov na dobu neurčitú, od 01.06.2021 s 2 mesačnou výpovednou lehotou.

## Článok IV. - Podmienky úhrad nájmu, nákladov za energie a služby

- 1.) Prenajímateľ a nájomca určili cenu za užívanie predmetu nájmu podľa Čl. II. tejto zmluvy na základe výsledku Obchodnej verejnej súťaže č. 2/2021 v zmysle Uznesenia Mestského zastupiteľstva mesta Vrbové č. 41/IV/2021 zo dňa 21.04.2021.  
V nájomnom **NIE SÚ** obsiahnuté úhrady za služby – teda plnenia poskytované s užívaním nebytového priestoru v rozsahu podľa Čl. V., bod 4. tejto zmluvy.
- 2.) Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné a náklady za jednotlivé služby, poskytovanie, ktorých je spojené s užívaným predmetu nájmu, a to nasledovne:
- náklady za nájom nebytového priestoru v celkovej výške **787,05 €/ročne**,  
(návrh ponuky v OVS x 29,15 m<sup>2</sup>);
  - náklady za nájom ostatných priestorov v celkovej výške **168,21 €/ročne**,  
(návrh ponuky v OVS x 12,46 m<sup>2</sup>);
  - náklady za služby v celkovej výške **180,84 €/ročne** ako zálohová platba.
- 3.) Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné spojené s užívaným predmetu nájmu štvrtročne vo výške **238,82 €**, kde splatnosť nájmu je k poslednému dňu daného štvrtroka, teda do 31. marca, 30. júna, 30. septembra a 20. decembra príslušného kalendárneho roka.
- 4.) Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu štvrtročne vo výške **45,21 €**, kde splatnosť nákladov je k poslednému dňu daného štvrtroka, teda do 31. marca, 30. júna, 30. septembra a 20. decembra príslušného kalendárneho roka ako záloha.

Vyúčtovanie nákladov služieb spojených s užívaním predmetu nájmu sa bude realizovať vždy v 1/2 ročnom vyúčtovaní spotreby vody, plynu na vykurovanie a spotrebovanej elektriny na základe nameranej skutočnosti.

- 5.) Platby bude nájomca uskutočňovať bezhotovostnou platbou z účtu nájomcu na účet prenajímateľa - **IBAN účtu: SK42 0200 0000 0023 9974 1458**. Ako variabilný symbol nájomca uvedie svoje IČO a do poznámky uvedie obchodný názov, meno podľa uzatvorenej zmluvy.
- 6.) Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ je oprávnený zvýšiť dohodnuté nájomné v závislosti od rastu cien trhového nájomného, minimálne o percento medziročne oficiálnej oznámenej inflácie z dôvodu, že majetok mesta je možné zákonne prenechať do užívania len za trhové nájomné.
- 7.) V prípade omeškania platby nájomného sa nájomca zaväzuje prenajímateľovi uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

#### **Článok V. - Obsah zmluvy**

- 1.) Nájomca prehlasuje, že mu je známy súčasný stav predmetu nájmu a v takomto stave ho preberá do svojho nájmu.
- 2.) Okrem nebytových priestorov uvedených v Čl. II. tejto zmluvy je nájomca oprávnený živať aj všetky spoločné priestory nevyhnutné pre prístup k predmetu nájmu.
- 3.) Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné náklady za služby, ktoré mesto Vrbové ako prenajímateľ vynaloží napr. realizáciou dodávateľsko – odberateľských vzťahov na opravu a údržbu spoločných priestorov, dodávku služieb ako napr. odpratávanie snehu a zimného protišmykového posypu, dodávky studenej pitnej vody, dodávky tepla a obsluhy kotolne, zber, prepravu a zneškodnenie komunálneho odpadu, vykonávanie revízií vyhradených spoločných zariadení (napr. bleskozvodov, hasiacich prístrojov, elektrických rozvodov, spotrebičov a zariadení - ich údržbu a servis) a zabezpečuje aj úpravu okolia budovy, parkoviska a zelene v okolí domu.

#### **Článok VI. - Práva a povinnosti zmluvných strán**

- 1.) Prenajímateľ prenajíma nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie.
- 2.) Nájomca sa zaväzuje užívať priestory len na účel dohodnutý v tejto zmluve a to tak, aby nebola obmedzovaná činnosť prenajímateľa. Vnútorne zariadenie predmetu nájmu si nájomca zabezpečí podľa vlastných predstáv na vlastné náklady. Týmto prenajímateľ dáva nájomcovi výslovný súhlas na zriadenie bezpečnostných systémov k zaisteniu ochrany predmetu nájmu.
- 3.) Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet zmluvy do nájmu, podnájmu alebo výpožičky iným tretím osobám alebo subjektom.
- 4.) Nájomca nemôže zriadiť na predmet tejto zmluvy záložné právo alebo tento majetok inak zaťažiť.
- 5.) Všetky stavebné úpravy na nehnuteľnosti môže nájomca vykonať len v prípade, ak mu bude daný písomný súhlas prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených s úpravou priestorov len v prípade, ak prenajímateľ dal vopred písomný súhlas a súčasne sa nájomca zaviazal uhradiť vzniknuté náklady.

- 6.) Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s pokynmi, smernicami a pravidlami prenajímateľa pre prevádzku budovy a je povinný v prenajatých priestoroch dodržiavať v plnom rozsahu platné predpisy na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, požiarnej ochrany a ochrany životného prostredia.
- 7.) Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať drobné opravy spojené s užívaním všetkých prenajatých priestorov. Havárie a opravy spoločných priestorov je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť a umožniť vykonanie týchto opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Mesto Vrbové zabezpečí havárie a opravy spoločných priestorov cestou realizácie dodávateľsko – odberateľských vzťahov.
- 8.) Pri nákladoch na rôzne opravy presahujúce sumu 1 000,00 € môže nájomca žiadať refundáciu len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa.
- 9.) Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú v prenajatých priestoroch ním, jeho zákazníkmi, resp. hosťami a taktiež tretími osobami v plnej výške. V prípade vzniku takýchto škôd, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi skutočnú škodu. Škoda sa uhrádza v peniazoch, ak však o to poškodený požiada, a ak je to možné a účelné, uhrádza sa škoda uvedením poškodených vecí do pôvodného stavu.
- 10.) Prenajímateľ si vyhradzuje právo vstupu mestom určeného zástupcu do prenajatých priestorov za účelom kontroly dodržiavania tejto zmluvy. Nájomca je povinný umožniť vstup do prenajatých priestorov takejto určenej osobe a to bezodkladne po oznámení žiadosti o vstup do prenajatých priestorov.
- 11.) Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok a čistotu vo všetkých spoločných priestoroch a aj v priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu. Upratovanie prenajatých priestorov si bude zabezpečovať prenajímateľ sám na vlastné náklady.

## **Článok VII. - Skončenie nájmu a neplatnosť zmluvy**

1.) Nájom končí a zmluva je neplatná:

- uplynutím doby nájmu;
- uplynutím výpovednej lehoty;
- dohodou zmluvných strán;
- zničením predmetu nájmu alebo budovy;
- porušením Čl. VI., bod 3.

2.) Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy ak:

- nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
- nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením úhrad za nájom alebo za služby spojené s užívaním nebytových priestorov;
- dôjde k inému závažnému porušeniu zmluvy;
- ak sa tak rozhodne i bez udania dôvodu.

3.) Nájomca môže odstúpiť od zmluvy ak:

- prenajímateľ neodovzdá predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie;
- ak nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú priestory prenajal;

- ak sa prenajaté priestory stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilé na zmluvne dohodnuté užívanie;
  - ak prenajímateľ neposkytne alebo nezabezpečí služby spojené s nájmom podľa tejto zmluvy;
  - ak sa tak rozhodne i bez udania dôvodu.
- 4.) Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade predčasného ukončenia nájomného vzťahu má prenajímateľ právo na úhradu dojednaného nájomného za obdobie trvania výpovednej lehoty a úhradu nákladov spojených za jednotlivé služby, poskytovanie ktorých bolo spojené s užívaným predmetu nájmu.
  - 5.) Prenajímateľ je oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu o nájme z dôvodov uvedených v § 9 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
  - 6.) Pri ukončení zmluvného vzťahu podľa tejto zmluvy vzájomnou dohodou strán, musí byť dohoda vyhotovená v písomnej forme a podpísaná obomi zmluvnými stranami.
  - 7.) Pre uplynutie výpovednej lehoty bola dohodnutá dvojmesačná lehota, ktorá začne plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
  - 8.) Ak nájomca do posledného dňa výpovednej lehoty prenajaté priestory neuvolní, prenajímateľ si vyhradzuje právo vystáť hnuťelné veci do náhradného priestoru s uplatnením záložného práva v zmysle § 672 Občianskeho zákonníka. Náklady sťahovania a úložného bude znášať nájomca. Ak si nájomca po uplynutí jednomesačnej úložnej lehoty neprevezme hnuťelné veci, týmto výlučne súhlasí, aby prenajímateľ tieto hnuťelné veci zlikvidoval bez náhrady pre nájomcu.

### **Článok VIII. - Záverečné ustanovenia**

- 1.) Ostatné práva a povinnosti, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia podľa Občianskeho zákonníka a zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebyt. priestorov.
- 2.) Táto zmluva nadobudne platnosť podpisom všetkých zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade so zákonom č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- 3.) Zmeny a dodatky k tejto zmluve, na ktorých sa obidve zmluvné strany dohodli možno vykonať len v písomnej forme očíslovanými dodatkami.
- 4.) Zmluvné strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým dohodou.
- 5.) Zmluvné strany sa týmto výslovne dohodli, že pre doručovanie v rámci tejto zmluvy platí, že písomnosť sa považuje za doručeníu, len čo ju adresát prevezme alebo len čo ju pošta vrátila odosielajúcemu ako nedoručiteľnú a adresát svojim konaním alebo opomenutím doručenie písomnosti zmaril, alebo len čo ju pošta vrátila odosielajúcemu ako nedoručiteľnú, nevyzdvihnutú, alebo s poznámkou „adresát neznámy“. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak adresát písomnosti prijatie písomnosti bezdôvodne odmietne. Za adresu zmluvnej strany pre doručovanie sa pritom považuje adresa sídla, uvedená zmluvnými stranami v záhlaví tejto nájomnej zmluvy.
- 6.) Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo, alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým, zodpovedajúcim hospodárskemu účelu tejto zmluvy, ktorý zmluvné strany sledovali v čase jej podpisu.

- 7.) Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán dostane po 2 rovnopisy.
- 8.) Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, obsahu porozumeli, zhoduje sa z ich slobodnou vôľou, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne a slobodne prejavili a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

Vrbové, dňa: 26.05.2021

*Za prenajímateľa :*



**Dott. Mgr. Ema Maggiová**  
primátorka mesta

*Za nájomcu :*

**SaleA**

Lipová, 010 09 ŽILINA  
IČO: 471409, DIČ: 2023567

**Martin Štrbák**  
SaleA s.r.o., konateľ