

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. BY 11/2017

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, § 720 Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka a podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja zo dňa 27.04.2010 v znení neskorších dodatkov medzi (ďalej len „zmluva“)

prenajímateľom: **Žilinský samosprávny kraj**
 Komenského 48, 011 09 Žilina
 zastúpený: Ing. Jurajom Blanárom, predsedom
 IČO: 37808427, DIČ: 2021626695
 bankové spojenie: ŠTÁTNA POKLADNICA
 sídlo : Radlinského 32, 810 05 Bratislava 15
 č. ú.: 7000503689/8180
 IBAN : SK20 8180 0000 0070 0050 3689
 (ďalej len „prenajímateľ“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

nájomcom v 1./ rade : Obec Kotešová
 013 61 Kotešová 325
 zastúpený: PhDr. Mgr. Petrom Mozolíkom, starostom
 IČO: 00321389

nájomcom v 2./ rade: Obec Súľov – Hradná
 Súľov 65
 013 52 Súľov – Hradná
 zastúpený: Ing. Jaroslavom Bušfým, starostom
 IČO: 00321656

(ďalej spolu nájomca v 1./ rade a nájomca v 2./ rade ako „nájomcovia“)

(ďalej spolu prenajímateľ a nájomca v 1./ rade a nájomca v 2./ rade ako „zmluvné strany“)

Čl. I

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby s. č. 160 postavenej na pozemku parc. KN-C 1087, zapísanej na LV č. 2085 pre k. ú. Veľká Bytča, vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu v Bytči.
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcom za podmienok ustanovených touto zmluvou nebytové priestory o celkovej výmere **40,02 m²** nachádzajúce sa v nehnuteľnosti (stavbe) uvedenej v bode 1 tohto článku na I. poschodí, ďalej spolu len „**predmet nájmu**“, ktorý je uvedený v prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
3. Nájomca v 1./ a v 2./ rade si predmet nájmu prenajímajú ako kancelársky priestor za účelom prevádzkovania spoločného stavebného úradu.

- Nájomca v 1./ a v 2./ rade má právo užívať spoločné priestory stavby uvedenej v bode 1 tohto článku v rozsahu nevyhnutnom na riadny chod predmetu nájmu a povinnosť užívať predmet na účel uvedený v bode 3 tohto článku.
5. Na predmet nájmu bol v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja zo dňa 27.04.2010 v znení neskorších dodatkov vypracovaný a zverejnený zámer priameho nájmu **BY č.2/2017** a nájomca v 1./ a v 2./ rade splnil podmienky na jeho prenájom.

Čl. II

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od **01.09.2017 do 31.08.2022**.
2. Nájom nebytových priestorov tvoriacich predmet nájmu končí:
 - a) uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dojednaný,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v dohode o skončení nájmu alebo
 - c) uplynutím výpovednej lehoty na základe písomnej výpovede:
 - A) prenajímateľa z dôvodov uvedených § 9 ods. 2 zák. č. 116/1990 Zb., pričom stačí aby takýto dôvod výpovede bol na strane ktoréhokoľvek nájomcu. Výpovedná lehota podľa písm. tohto článku je dva mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcom. (Rozhodujúcim je deň skoršieho doručenia, t.j. deň doručenia nájomcovi v 1./ rade alebo nájomcovi v 2./ rade, tzn. podľa toho, ktorému nájomcovi bola výpoveď doručená skôr.)
 - B) ktoréhokoľvek nájomcu z dôvodov podľa §9 ods. 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota podľa písm. tohto článku je dva mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi. (Rozhodujúcim je deň skoršieho doručenia, t.j. deň doručenia výpovede nájomcom v 1./ rade alebo nájomcom v 2./ rade, tzn. podľa toho, ktorý nájomca doručí výpoveď prenajímateľovi skôr.
 - d) Odstúpením prenajímateľa od zmluvy podľa bodu 4 a 5 tohto článku.
3. Výpovedná lehota podľa bodu 2 písm. c) tohto článku je dva mesiace.
4. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomcovia porušia alebo nesplnia ktorúkoľvek povinnosť podľa tejto zmluvy, ktorej porušenie nie je dôvodom na výpoveď zmluvy, s podmienkou, že prenajímateľ ktoréhokoľvek nájomcu na porušenie/nesplnenie povinnosti vopred písomne upozornil a v stanovenej lehote, ktorá je najmenej 15 kalendárnych dní od doručenia písomného upozornenia, nedošlo k náprave. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia nájomcom (rozhodujúcim je deň skoršieho doručenia, t.j. deň doručenia nájomcovi v 1./ rade alebo nájomcovi v 2./ rade, tzn. podľa toho, ktorému nájomcovi bolo doručené oznámenie skôr). Odstúpením od tejto zmluvy sa zmluva neruší od počiatku, ale až odo dňa doručenia odstúpenia nájomcom podľa predchádzajúcej vety. Odstúpenie musí mať písomnú formu, musí byť doručené nájomcom podľa predchádzajúcej vety a musí v ňom byť uvedený dôvod odstúpenia, inak je neplatné.
5. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak priestory na prenájom uvedené v čl. I ods. 2 nespĺňajú požiadavky stanovené príslušnými orgánmi na uvedenie priestorov do prevádzky za účelom nájmu uvedeným v čl. I ods. 3 tejto zmluvy, najmä v zmysle zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ nezodpovedá nájomcom za takto prípadné vzniknuté škody. Odstúpenie od zmluvy je v tomto prípade účinné dňom jeho doručenia nájomcom(rozhodujúcim je deň skoršieho doručenia, t.j. deň

doručenia nájomcovi v 1./ rade alebo nájomcovi v 2./ rade, tzn. podľa toho, ktorému nájomcovi bolo doručené oznámenie skôr). Odstúpením od tejto zmluvy sa zmluva neruší od počiatku, ale až odo dňa doručenia odstúpenia nájomcom podľa predchádzajúcej vety. Odstúpenie musí mať písomnú formu, musí byť doručené nájomcom a musí v ňom byť uvedený dôvod odstúpenia, inak je neplatné.

Čl. III

Nájomné a jeho úhrada

1. **Ročné nájomné** za predmet nájmu je stanovené dohodou zmluvných strán spolu vo výške **1 072,08 €**, rozpisom podľa jednotlivých priestorov uvedených v prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy, pričom sa zmluvné strany dohodli, že nájomca v 1./ rade a nájomca v 2. / rade sú voči prenajímateľovi viazaní spoločne a nerozdielne, tzn. prenajímateľ je oprávnený požadovať plnenie (nájomné a jeho úhradu) od ktoréhokoľvek z nich.
2. Každý nájomca sa zaväzuje, že ročné nájomné podľa bodu 1 tohto článku bude uhrádzať vo výške svojho podielu (1/2-iny z ročného nájmu) a to **v mesačných splátkach vo výške podľa prílohy č. 2**, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy, najneskôr do 15. dňa mesiaca, ktorého sa tieto platby týkajú, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, variabilný symbol: **IČO nájomcu** uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Výška a rozpis nájomného na príslušný kalendárny rok pripadajúca na jednotlivého nájomcu je uvedená v prílohe č. 2 (splátkový kalendár) tejto zmluvy. Nájomné sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania na účet prenajímateľa.
3. Ak ktorýkoľvek nájomca neuhradí nájomné podľa bodu 1 a 2 tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je prenajímateľ oprávnený požadovať od ktoréhokoľvek nájomcu zaplatenie úroku z omeškania vo výške podľa ust. § 1 ods. 1 nariadenia Vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.
4. Ak ktorýkoľvek nájomca neuhradí nájomné podľa bodu 1 a 2 tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je prenajímateľ oprávnený požadovať od ktoréhokoľvek nájomcu aj zaplatenie paušálnej náhrady nákladov spojených s uplatnením pohľadávky, a to bez potreby osobitného upozornenia, vo výške podľa ust. § 2 nariadenia Vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.
5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na jednostranné zvyšovanie platieb uvedených v bode 1 a 2 tohto článku vo výške inflácie rovnajúcej sa miere meranej indexom spotrebiteľských cien dosiahnutých za uplynulý kalendárny rok v porovnaní s predchádzajúcim rokom, vyjadrenou percentuálnou výškou publikovanou štatistickým úradom SR. Zvýšené nájomné je záväzné pre nájomcov od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení písomného oznámenia ktorémukoľvek nájomcovi zo strany prenajímateľa. Prenajímateľ môže toto právo využiť najskôr od 01.03.2018.

Čl. IV

Služby spojené s nájmom a ich úhrada

1. Zmluvné strany sa dohodli na týchto službách spojených s nájmom predmetu nájmu, ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu:
 - vykurovanie a dodávka TUV v prenajatých priestoroch,
 - dodávka vody a stočné,
 - dodávka elektrickej energie,
 - ostatné služby (prevádzka, údržba a upratovanie priestorov, odvoz odpadu).

6. **Mesačné zálohové platby za služby spojené s nájmom** sú stanovené dohodou zmluvných strán **spolu vo výške 89,00,00 €**. Výška zálohovej platby ako aj spôsob zúčtovania zálohových platieb je uvedený v prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy, pričom sa zmluvné strany dohodli, že nájomca v 1./ rade a nájomca v 2. / rade sú voči prenajímateľovi viazaní spoločne a nerozdielne, tzn. prenajímateľ je oprávnený požadovať plnenie (služby spojené s nájmom) od ktoréhokoľvek z nich.
2. Každý nájomca sa zaväzuje uhrádzať platby za služby spojené s nájmom podľa bodu 1 a 2 tohto článku **zálohovo mesačne vo výške svojho podielu t.j. (1/2 z celkovej mesačnej zálohovej platby, ktorá predstavuje 89,00 €)**, najneskôr do 15. dňa mesiaca, za ktorý sa zálohová platba platí, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, variabilný symbol: **IČO nájomcu** uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Rozpis mesačných zálohových platieb za služby spojené s nájmom predmetu nájmu na príslušný kalendárny rok pripadajúca na jednotlivého nájomcu je uvedený v prílohe č. 2 tejto zmluvy a tieto sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa.
3. Celkové zúčtovanie zálohových platieb za poskytnuté služby spojené s nájmom predmetu nájmu sa vykoná raz ročne, a to vždy k 28.02. za predchádzajúce ročné obdobie podľa spôsobu zúčtovania uvedeného v prílohe č.1 tejto zmluvy V lehote do 15 dní od doručenia vyúčtovania prenajímateľom (faktúry) je nájomca povinný uhradiť vzniknutý nedoplatok prenajímateľovi alebo prenajímateľ vrátiť vzniknutý preplatok nájomcovi, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Ustanovenie uvedené v bode 2 druhá veta tohto článku platí aj pre vyúčtovanie primerane.
4. Ak budú zriadené samostatné odberné miesta s osobitným meraním spotreby jednotlivých médií pre nájomcu, tento bude uhrádzať skutočnú cenu spotrebovaných médií. V takom prípade zmluvné strany dodatkom upraví výšku a rozpis zálohových platieb za služby spojené s nájmom predmetu nájmu.
5. Ak ktorýkoľvek nájomca neuhradí platbu podľa bodu 2, 3 alebo 4 tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je prenajímateľ oprávnený požadovať od ktoréhokoľvek nájomcu zaplatenie úroku z omeškania vo výške podľa ust. § 1 ods. 1 nariadenia Vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v platnom znení.
6. Ak ktorýkoľvek nájomca neuhradí platbu podľa bodu 2, 3 alebo 4 tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je prenajímateľ oprávnený požadovať od ktoréhokoľvek nájomcu aj zaplatenie paušálnej náhrady nákladov spojených s uplatnením pohľadávky, a to bez potreby osobitného upozornenia, vo výške podľa ust. § 2 nariadenia Vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

Čl. V Podnájom

1. Nájomcovia nie sú oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky ďalším (tretím) osobám a nesmie predmet nájmu ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Čl. VI Ďalšie práva a povinnosti

1. Nájomca v 1./ a v 2./ vyhlasuje, že si pred uzatvorením tejto zmluvy predmet nájmu prezrel a zistil, či objekty na prenájom uvedené v čl. I ods. 2 spĺňajú požiadavky stanovené príslušnými orgánmi na uvedenie priestorov do prevádzky za účelom nájmu uvedeným v čl. I ods. 3 tejto zmluvy, najmä v zmysle zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane,

podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov. V prípade, ak predmet nájmu nespĺňa požiadavky stanovené príslušnými orgánmi podľa prvej vety, zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy podľa č. II ods. 5 tejto zmluvy.

2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcom plný a nerušený výkon ich práv spojených s nájmom predmetu nájmu, najmä zabezpečiť riadne poskytovanie služieb spojených s nájmom a odovzdať predmet nájmu v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie.
3. Nájomca v 1./ a v 2./ podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že sa so stavom predmetu nájmu oboznámil a tento preberá bez výhrad a v stave zodpovedajúcom dohodnutému účelu nájmu. O fyzickom odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu ku dňu účinnosti tejto zmluvy vyhotovia zmluvné strany písomný protokol.
4. Nájomca v 1./ a v 2./ je povinný udržiavať nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie.
5. Nájomca v 1./ a v 2./ je povinný užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve; v prípade, že ho na tento účel nájomca nevyužíva, prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu podľa § 9 ods. 2. písm. a) zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov podľa ČL II. písm. c, ods. A. Nájomca v 1./ a v 2./ je rovnako povinný užívať predmet nájmu v súlade s prevádzkovým režimom, s ktorým ho prenajímateľ oboznámil, udržiavať ho v stave, ktorý zodpovedá povahe a účelu nájmu a po skončení nájmu ho vrátiť v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca v 1./ a v 2./ nie je povinný dať predmet nájmu do pôvodného stavu, ak boli stavebné úpravy vykonané s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
6. Opravy spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu je povinný vykonať nájomca v 1./ a v 2./ na svoje náklady. Za náklady spojené s obvyklým udržiavaním sa na základe dohody zmluvných strán rozumejú drobné opravy a náklady spojené s bežnou údržbou uvedené v § 5 až 9 Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z. a v prílohe č.1 Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka vzťahujúce sa k nájmu bytu.
7. Ďalšie stavebné úpravy je nájomca v 1./ a v 2./ oprávnený na predmete nájmu vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a výlučne na svoje náklady. Nájomca v 1./ a v 2./ môže požadovať od prenajímateľa úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu prenajímateľ udelil predchádzajúci písomný súhlas na vykonanie týchto zmien a súčasne sa písomne zaviazal (buď priamo v tomto súhlase alebo osobitným písomným prehlásením) na úhradu týchto nákladov alebo ich časti. Prenajímateľ a nájomca v 1./ a v 2./ sa dohodli, že nájomca po skončení nájmu nebude mať nárok na náhradu vynaložených nákladov na rekonštrukciu predmetu nájmu resp. jeho zhodnotenie, teda nebude mať nárok ani na protihodnotu toho, o čo sa rekonštrukciou zvýšila hodnota prenajatej veci.
8. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu.
9. Nájomca v 1./ a v 2./ je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
10. V prípade vzniku havárie resp. jej hrozby je nájomca v 1./ a v 2./ povinný okamžite umožniť prenajímateľovi prístup k zariadeniam (rozvodom plynu, elektrickej energie, vody a pod.) nachádzajúcim sa v predmete nájmu.
11. Nájomca v 1./ a v 2./ je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi zmenu údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského alebo iného oprávnenia, na základe ktorého vykonáva činnosť, pre účely ktorej užíva predmet nájmu podľa tejto zmluvy.

12. Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok je nájomca v 1./ a v 2./ povinný na požiadanie prenajímateľa umožniť vstup určeným zamestnancom prenajímateľa do prenajatých priestorov tvoriacich predmet nájmu.
Nájomca v 1./ a v 2./ na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť technických zariadení, protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov tvoriacich predmet nájmu, za BOZP a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie v priestoroch tvoriacich predmet nájmu, ako aj v budove uvedenej v čl. I ods. 1 tejto zmluvy. Ďalej je nájomca v 1./ a v 2./ povinný zabezpečovať v plnom rozsahu na svoje náklady dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci pri užívaní predmetu nájmu, najmä vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. v platnom znení.
13. Nájomca v 1./ a v 2./ je povinný udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými hygienickými predpismi výlučne na svoje náklady (dezinfekcia a iné).
14. Za škodu spôsobenú na predmete nájmu a na jeho zariadeniach zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Nájomca v 1./ a v 2./ sa zaväzuje nahradiť škodu na predmete nájmu, ktorá vznikne nad rámec obvyklého opotrebenia.
15. Nájomca v 1./ a v 2./ sa zaväzuje na svoje náklady zabezpečiť odvoz a likvidáciu nebezpečného odpadu, ktorý vzniká pri jeho činnosti.
16. Nájomca v 1./ a v 2./ je povinný postupovať podľa zák.č.42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov podľa ktorého, zodpovedá za svojich zamestnancov a osoby mu zverené do starostlivosti. V prípade evakuácie je povinný postupovať v zmysle Vyhlášky č. 328/2012 Z. z. Ministerstva vnútra Slovenskej republiky, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o evakuácii. Všetky informácie, t.j. únikové cesty pri požiaroch, varovné signály v prípade všeobecného ohrozenia sú uvedené na výveskách pri únikovom východe budovy.
17. Nájomca v 1./ a v 2./ je povinný zabezpečovať v predmete nájmu na svoje náklady všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarmi najmä zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii, najmä: zodpovedá za dodržiavanie požiarnej ochrany v prenajatých priestoroch, za ich vybavenie požiarou technikou, za stav požiarnej prevencie, za spracovanie predpísanej požiarnej dokumentácie podľa vyhl. MV SR č. 121/2002 Z. z. a za vykonávanie požiarnych prehliadok.
18. Nájomca v 1./ a v 2./ je povinný vopred konzultovať s prenajímateľom umiestnenie svojich informačných tabúl na objekte, v ktorom sa predmet nájmu nachádza.
19. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ na príslušný kalendárny rok a pri každej zmene mesačných platieb nájomného alebo úhrady za služby spojené s nájmom (podľa čl. III bod 5 a čl. IV bod 5) vyhotoví a doručí nájomcovi v 1./ a v 2./ novú prílohu č. 2 (Splátkový kalendár), podľa ktorej nájomca v 1./ a v 2./ sa zaväzuje platby prenajímateľovi uskutočňovať. Doručením prílohy č. 2 nájomcovi v 1./ a v 2./ sa táto stáva súčasťou tejto zmluvy.

Čl. VII

Zmluvná pokuta

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu v 1./ a v 2./ s úhradou mesačného nájomného podľa čl. III bod 2 a 5 tejto zmluvy alebo s úhradou zálohovej platby za služby spojené s nájmom podľa čl. IV bod 2, 3 a 4 tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený požadovať od ktoréhokolvek nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,08 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplatenej zmluvnej pokuty. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaničí nájomcom povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy,

ktoré je zabezpečené zmluvnou pokutou. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká ktorémukoľvek nájomcovi povinnosť platiť úrok z omeškania podľa tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Čl. VIII Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú výslovne upravené v tejto zmluve, sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanoveniami Obchodného zákonníka. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca v 1./ rade a nájomca v 2./ rade sú voči prenajímateľovi zaviazaní spoločne a nerozdielne.
2. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých tri dostane prenajímateľ a to výtlačky č. 1,2 a 3 a nájomca v 1./ a v 2./ každý jeden, výtlačok č.4 a 5.
3. Ak ktorékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy je neplatné, alebo sa takým stane, takéto neplatné ustanovenie sa bude považovať za upravené alebo vymazané v rozsahu potrebnom na dosiahnutie jeho platnosti. Zostávajúce ustanovenia tejto zmluvy tým nebudú dotknuté a zostanú plne platné a účinné.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obomi zmluvnými stranami a účinnosť prvým dňom doby nájmu podľa Čl. II bodu 1 tejto zmluvy s podmienkou, že bola pred týmto dňom zverejnená, inak prvým nasledujúcim dňom po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

Prenajímateľ:

V Žiline, dňa.....

Žilinský samosprávny kraj

Ing. Juraj Blanár
predseda



Nájomca v 1./ a v 2./ :

V Bytči, dňa ...1.7.-08- 2017

Nájomca v 1./ rade :

PhDr. Mgr. Peter Mozolík
starosta obce Kotešová



Nájomca v 2./ rade :

Ing. Jaroslav Bušfy
starosta obce Súľov -Hradná



Príloha č. 1
k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. BY 11/2017

Nájomca: 1) Obec Kotešová, 013 61 Kotešová 325, IČO: 00321389
2) Obec Súľov – Hradná, Súľov 65, 013 52 Súľov – Hradná, IČO: 00321656

Prenajímateľ: Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 010 01 Žilina, IČO : 37808427

1) Predmetom nájmu sú nasledovné priestory:

č. m.	Účel využitia	Prenajatá plocha (m ²)	Vykurovaná plocha (m ²)	Nájomné (€/m ² /rok)	Ročné nájomné (€)
46	priestor na prenájom	29,16	29,16	29,50	860,22
	čakáreň	10,86	10,86	19,50	211,77
Spolu :		40,02	40,02		1 071,99
Celkom po zaokrúhlení :					1 072,08

2) Služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním prenajatých nebytových priestorov (spôsob ich výpočtu a zúčtovania):

2.1. Mesačná úhrada za služby:

Služba	Zálohovo (€/rok)	Mesačná zálohová platba (€)
Kúrenie a TUV	276,00	23,00
Vodné a stočné	192,00	16,00
Elektrická energia	420,00	35,00
Odvoz odpadu	36,00	3,00
Upratovanie	144,00	12,00
Spolu :	1 068,00	89,00

2.2. Spôsob výpočtu zálohových platieb a ich ročného zúčtovania:

Zálohové platby na služby spojené s nájmom sa stanovujú dohodou v závislosti na výmere prenajatej plochy v m² a podľa príkonu a výkonu elektrických zariadení používanými v súvislosti s účelom predmetu nájmu resp. podľa náročnosti prevádzky na spotrebu vody.

Ročné zúčtovanie zálohových platieb sa uskutoční takto:

- skutočné náklady na teplo (vykurovanie a TUV, súvisiace revízie), ktoré prenajímateľ zaplatil dodávateľom týchto služieb sa prepočítajú na m² celkovej vykurovanej plochy nehnuteľnosti,
- skutočné náklady na elektrickú energiu a súvisiace služby (el. revízie) ktoré prenajímateľ zaplatil dodávateľom týchto služieb sa prepočítajú koeficientom na m² stanoveným z percentuálneho podielu príkonu elektrických zariadení, ktoré nájomca používa pri prevádzkovaní účelu tejto zmluvy (prevádzkovanie stavebného úradu), na celkovo nájomcami používaných elektrických zariadeniach v súvislosti s prevádzkou činností v prenajatých priestoroch, (a za osvetlenie prepočtom na m² prenajatej plochy a podielu na spoločných priestoroch); zoznam používaných elektrických zariadení nájomca oznámi písomne prenajímateľovi do 10 dní po podpísaní tejto zmluvy a následne aj každú zmenu,
- skutočné náklady na upratovanie, ktoré prenajímateľ zaplatil dodávateľovi služby, sa prepočítajú na celkový počet m², ktoré sa v nehnuteľnosti uvedenej zmluvy dodávateľom tejto služby upratujú,
- skutočné náklady na vodné a stočné, ktoré prenajímateľ zaplatil dodávateľom týchto služieb sa prepočítajú na počet nájomcov v nehnuteľnosti podľa zmluvy v uvedenom období (kalendárny rok v ktorom sa vyúčtovanie vykonáva a vzhľadom na dobu nájmu), pričom podľa účelu prevádzkovania a s tým súvisiacej zvýšenej náročnosti na spotrebu vody (gynekológia, stomatológia...) sa prirátava osoba navyše,
- skutočné náklady na odvoz odpadu a údržba prístupových komunikácií k objektu, ktoré prenajímateľ zaplatil dodávateľom týchto služieb, sa prepočítajú na počet nájomcov v nehnuteľnosti podľa článku I bod 1 zmluvy v uvedenom období (kalendárny rok v ktorom sa vyúčtovanie vykonáva).

Ročné zúčtovanie podľa písm. a) a b) sa vykoná porovnaním rozdielu medzi súčnom skutočných nákladov na m² a výmery predmetu nájmu v m² spolu s pomerným dohodnutým podielom na spoločných priestoroch v m², uvedeným v tejto prílohe na strane jednej a skutočnej výšky zaplatených zálohových platieb na strane druhej. Dohodnutý pomerný podiel spoločných priestorov, ktorým sa nájomca podieľa na nákladoch za služby v zmysle 2.2 a) a b) je 10,86 m².

Ročné zúčtovanie podľa písm. c) až e) sa vypočíta z rozdielu alikvotnej časti pripadajúcej na nájomníka a zaplatených záloh v príslušnom kalendárnom roku.

Príloha č.1a k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. BY 11/2017

Čakáreň

Nájom pomernej časti miestnosti vzhľadom na prenajaté nebytové priestory v zmysle čl. I bod 2 o výmere 10,86 m²

41.	41.	WC	Schody	WC	WC	Výtah	54.	54.	54.		
41.	41.										
41.	41.	32. Čakáreň - pomerná časť	43.	44. čakáreň - pomerná časť							53.
41.				46.	47.	48.	49.	50.	51.	52.	
40.		39.	34.								
38.				33.	Schody						
38.	33.										
33.											
33.											

I. poschodie
Stará budova

Príloha č. 2

k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. BY 11/2017

- 1) **Nájomca v 1./rade:** Obec Kotešová, 013 61 Kotešová 325, IČO: 00321389
Prenajímateľ: Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 010 01 Žilina, IČO : 37808427

SPLÁTKOVÝ KALENDÁR PRE nájomcu v 1./rade
na obdobie od 01.09.2017 do 31.12.2018

Variabilný symbol na úhradu : 00321389

Splatnosť mesačnej úhrady do dňa	Úhrada za nájom (€)	Zálohová úhrada za služby (€)	Spolu mesačná úhrada (€)
10.09.2017	44,67	44,50	89,17
10.10.2017	44,67	44,50	89,17
10.11.2017	44,67	44,50	89,17
10.12.2017	44,67	44,50	89,17
10.01.2018	44,67	44,50	89,17
10.02.2018	44,67	44,50	89,17
10.03.2018	44,67	44,50	89,17
10.04.2018	44,67	44,50	89,17
10.05.2018	44,67	44,50	89,17
10.06.2018	44,67	44,50	89,17
10.07.2018	44,67	44,50	89,17
10.08.2018	44,67	44,50	89,17
10.09.2018	44,67	44,50	89,17
10.10.2018	44,67	44,50	89,17
10.11.2018	44,67	44,50	89,17
10.12.2018	44,67	44,50	89,17
Celkom (€) :	714,72	712,00	1 426,72

- 2) **Nájomca v 2./rade:** Obec Súľov – Hradná, Súľov 65, 013 52 Súľov – Hradná, IČO: 00321656
Prenajímateľ: Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 010 01 Žilina, IČO : 37808427

SPLÁTKOVÝ KALENDÁR PRE nájomcu v 2./rade
na obdobie od 01.09.2017 do 31.12.2018

Variabilný symbol na úhradu : 00321656

Splatnosť mesačnej úhrady do dňa	Úhrada za nájom (€)	Zálohová úhrada za služby (€)	Spolu mesačná úhrada :
10.09.2017	44,67	44,50	89,17
10.10.2017	44,67	44,50	89,17
10.11.2017	44,67	44,50	89,17
10.12.2017	44,67	44,50	89,17
10.01.2018	44,67	44,50	89,17
10.02.2018	44,67	44,50	89,17
10.03.2018	44,67	44,50	89,17
10.04.2018	44,67	44,50	89,17
10.05.2018	44,67	44,50	89,17
10.06.2018	44,67	44,50	89,17
10.07.2018	44,67	44,50	89,17
10.08.2018	44,67	44,50	89,17
10.09.2018	44,67	44,50	89,17
10.10.2018	44,67	44,50	89,17
10.11.2018	44,67	44,50	89,17
10.12.2018	44,67	44,50	89,17
Celkom (€) :	714,72	712,00	1 426,72

Tieto splátkové kalendáre prestáva platiť doručením nových splátkových kalendárov nájomcom.