

Dodatok č. 5
K zmluve o nájme nebytových priestorov
číslo: 95/2004/T

Prenajímateľ:

Mesto Rajecké Teplice

- Sídlo: Námestie SNP č.29/1, 013 13 Rajecké Teplice
- IČO: 00 321 591, DIČ: 2020637124
- Bankové spojenie: VÚB, a.s. 0000000000000000
- Číslo účtu: IBAN: SK67 0200 0000 0000 2252 2432
- Web sídlo: www.rajecke-teplice.sk
- zastúpenie: Ing. Ambróz Hájnik, PhD., primátor mesta (ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Ján Remenec

- Sídlo: Hlavná 11/4, 013 13 Kanská
 - IČO: 36 975 010, DIČ: 1020061757
 - Číslo účtu - IBAN: SK.. 0900 0000 0004 2069 8097
 - Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
 - Spoločnosť zapísaná v Živnostenskom registri Obvodného úradu Žilina, odbor živnostenského podnikania č. 511-21770
 - V zastúpení: Ján Remenec
- (ďalej len „nájomca“ a spoločne s prenajímateľom ako „zmluvné strany“)

I. Preambula

- 1.1 Zmluvné strany konštatujú a vzájomne si potvrdzujú, že dňa 30.11.2004 uzavreli Zmluvu o nájme nebytových priestorov č. 95/2004/T (ďalej ako „Zmluva“), predmetom ktorej je prenechanie nebytových priestorov v budove Mestskej tržnice, Kuneradská cesta 17/3, Rajecké Teplice, nebytový priestor č. 5 a 8 do užívania nájomcovi, ktorá je ku dňu podpisu tohto Dodatku č. 1 v platnosti.
- 1.2 Zmluvné strany uzatvárajú tento Dodatok č. 5 v súlade s čl. VIII. Zmluvy.

II. Predmet dodatku

- 2.1 Na základe dispozitívnej zmluvnej voľnosti, v nadväznosti na bod VIII. Zmluvy sa Zmluva na základe vzájomnej dohody zmluvných strán mení a dopĺňa nasledovne:

Vymazáva sa čl. III. Nájomné, čl. IV. Splatnosť nájmu, čl. V. Práva a povinnosti zmluvných strán a nahrádzajú sa článkami III. až V., ktoré znejú nasledovne:

III

Nájomné, platobné podmienky

1. **Ročné nájomné** za Predmet nájmu bolo stanovené dohodou zmluvných strán v nasledovnej výške:

- **Nebytový priestor č. 5 a 8, plocha 53 m²:** **80,66 €/1m²/1rok,**
- **Spoločný – obslužný priestor, plocha 3,2 m²:** **80,66 €/1m²/1rok.**

2. Nájomca sa zaväzuje, že ročné nájomné podľa odseku 1 tohto článku zmluvy bude uhrádzať priamo na základe tejto zmluvy v mesačných splátkach podľa prílohy č.1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy, najneskôr do 25. dňa mesiaca, ktorého sa tieto platby týkajú, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy s uvedením variabilného symbolu, ktorým je IČO nájomcu. Nájomné sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania na účet prenajímateľa. Výška a rozpis nájomného na 12 mesačné obdobie je uvedená v **prílohe č. 1** (Splátkový kalendár) tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na jednostranné zvyšovanie platieb nájomného uvedených v odseku 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. Úprava výšky nájomného bude nájomcovi oznámená písomne. Prílohou oznámenia bude nový Splátkový kalendár s upravenou výškou nájomného.
4. V prípade omeškania platieb za nájom má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu za omeškania platby, a to vo výške 4 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania a to až do úplného zaplatenia. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcovi povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ktoré je zabezpečené zmluvnou pokutou. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká právo prenajímateľa na úhradu úroku z omeškania ako zákonného príslušenstva pohľadávky. Porušenie platobných povinností nájomcu sa považuje za podstatné porušenie podmienok tejto zmluvy a zakladá prenajímateľovi právo na odstúpenie od zmluvy, pokiaľ bol nájomca na porušenie zmluvnej povinnosti vopred písomne upozornený a v dodatočne stanovenej dobe 10 pracovných dní od doručenia upozornenia nevykonal nápravu.

IV.

Služby spojené s nájomom, platobné podmienky

1. Popri nájomnom sa nájomca zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Predmetu nájmu.
2. Zmluvné strany sa dohodli na týchto službách spojených s užívaním prenajatých priestorov, ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu:
 - dodávka vody a stočné,
 - dodávka elektrickej energie,
 - ostatné služby (upratovanie spoločných priestorov).
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať platby za služby spojené s nájomom podľa odseku 2 tohto článku zálohovo mesačne, najneskôr do 25. dňa mesiaca, za ktorý sa zálohová platba platí, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, variabilný symbol = IČO nájomcu. Výška a rozpis zálohových platieb je uvedená v **prílohe č.2**, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Rozpis mesačných zálohových platieb za služby spojené s nájomom Predmetu nájmu na príslušný kalendárny rok je zahrnutá v **prílohe č. 3** (Splátkový kalendár) tejto zmluvy a tieto sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa.
4. Skutočná výška plnení spojených s užívaním Predmetu nájmu bude určená na základe ročného vyúčtovania skutočných nákladov vynaložených na služby spojené s užívaním predmetu nájmu (ďalej len **“ročné vyúčtovanie”**). Súčasťou prenajímaného priestoru

je samostatné meranie spotreby elektrickej energie a pitnej vody. Objekt Mestskej tržnice má vlastnú čistiareň odpadových vôd.

Ročné vyúčtovanie skutočných nákladov bude vykonané najneskôr do konca februára, resp. marca za predchádzajúce ročné obdobie. Ročné vyúčtovanie bude vykonané na základe skutočnej spotreby elektrickej energie a vody, po vybudovaní mestskej kanalizácie aj stočného podľa stavu meradiel:

Nebytový priestor číslo 5 a 8:

- **Elektromer** výr. číslo: 8093699, Stav k 31.12.2023 predstavuje 44 641,00 kWh
- **Elektromer** výr. číslo: 8087198, Stav k 31.12.2023 predstavuje 42 432,00 kWh
- **Vodomer** výr. číslo: 9373904, Stav k 31.12.2023 predstavuje 64,00 m3
- **Vodomer** výr. číslo: 9373912, Stav k 31.12.2023 predstavuje 48,00 m3

V prípade, ak na základe ročného vyúčtovania vznikne nedoplatok za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi uhradiť sumu nedoplatku najneskôr v lehote najbližšie splatného nájomného. V prípade, ak na základe ročného vyúčtovania vznikne preplatok za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, prenajímateľ je povinný sumu preplatku uhradiť nájomcovi bezhotovostným prevodom na bankový účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy, resp. sumu preplatku započítať na najbližšie splatné nájomné a platby za služby spojené s nájmom.

5. Prenajímateľ sa zaväzuje na žiadosť nájomcu predložiť mu k nahliadnutiu ročné vyúčtovanie, resp. zálohové faktúry od dodávateľov služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu.
6. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek jednostranne zmeniť zálohové platby za služby spojené s nájmom Predmetu nájmu, pokiaľ budú zmenené, doplnené alebo zrušené cenové predpisy, podľa ktorých boli tieto platby dohodnuté alebo pokiaľ boli inak zmenené ceny za tieto služby spojené s nájmom Predmetu nájmu.
7. Platobné podmienky na úhradu služieb spojených s užívaním prenajatých priestorov sú obdobné ako je upravené v článku III. ods. 2 až 4 tejto zmluvy.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil s Predmetom nájmu osobnou obhliadkou a vyhlasuje, že prenajímané priestory spĺňajú požiadavky na ich prevádzkovanie k dohodnutému účelu.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon jeho práv spojených s nájmom nebytových priestorov, najmä zabezpečiť riadne poskytovanie služieb spojených s nájmom. Vývoz komunálneho odpadu zabezpečuje prenajímateľ.
3. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára a udržiavať prenajaté priestory v stave spôsobilom na riadne užívanie. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu výlučne v rozsahu a len na účel dohodnutý v tejto zmluve. Nájomca je povinný počas celej doby nájmu dodržiavať platný Prevádzkový poriadok Mestskej tržnice (ďalej len "Prevádzkový poriadok"). Prevádzkový poriadok tvorí prílohu tejto zmluvy.

4. Nájomca je povinný Predmet nájmu udržiavať 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 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.
5. Opravy spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu je povinný vykonať nájomca 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. Drobné opravy súvisiace s užívaním prenajatých priestorov sú uvedené v **prílohe č. 4** tejto zmluvy.
6. Stavebné úpravy je nájomca oprávnený na Predmete nájmu vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a výlučne na svoje náklady. Nájomca 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 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.
7. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu.
8. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu a užívania ďalšej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
9. Nájomca 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 povinný okamžite umožniť prenajímateľovi prístup k zariadeniam (rozvodom plynu, elektrickej energie, vody a pod.) nachádzajúcim sa v Predmete nájmu.
11. Nájomca 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 povinný na požiadanie prenajímateľa umožniť vstup určeným zamestnancom prenajímateľa do prenajatých priestorov tvoriacich Predmet nájmu.
13. Nájomca 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 mestskej tržnice. Ďalej je nájomca 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 o BOZP č. 124/2006 Z. z. v platnom znení.

14. Nájomca je povinný udržiavať Predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými hygienickými predpismi výlučne na svoje náklady (dezinfekcia a iné).
15. Za škodu spôsobenú na Predmete nájmu a na jeho zariadeniach zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Nájomca sa zaväzuje nahradiť škodu na Predmete nájmu, ktorá vznikne nad rámec obvyklého opotrebenia.
16. Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady zabezpečiť odvoz a likvidáciu nebezpečného odpadu, ktorý vzniká pri jeho činnosti.
17. Nájomca 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 predpísanou požiarnou 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 je povinný vopred konzultovať a odsúhlasiť s prenajímateľom umiestnenie svojich informačných tabúľ na objekte, v ktorom sa Predmet nájmu nachádza.
19. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ na dohodnuté obdobie a pri každej zmene mesačných platieb nájomného alebo úhrady za služby spojené s nájomom vyhotoví a doručí nájomcovi nový Splátkový kalendár, podľa ktorého sa nájomca zaväzuje platby prenajímateľovi uskutočňovať. Doručením Splátkového kalendára nájomcovi sa tento stáva súčasťou zmluvy.

III. Záverečné ustanovenia

- 3.1 Tento Dodatok č. 5 nadobúda platnosť dňom jeho podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia v súlade s platnými právnymi predpismi v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka.
- 3.2 Dodatok sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, po jednom vyhotovení pre každú Zmluvnú stranu.
- 3.3 Ostatné časti Zmluvy nedotknuté týmto Dodatkom č. 5 zostávajú naďalej v platnosti v pôvodnom znení.
- 3.4 Zmluvné strany týmto potvrdzujú, že sa s obsahom tohto Dodatku č. 5 oboznámili, súhlasia s jeho znením a na znak ich pravej a slobodnej vôle pripájajú nižšie svoje podpisy.

V Rajeckých Tepliciach, dňa 28.03.2024

Prenajímateľ
Mesto Rajecké Teplice

Ing. Ambróz Hájník, PhD.
primátor mesta

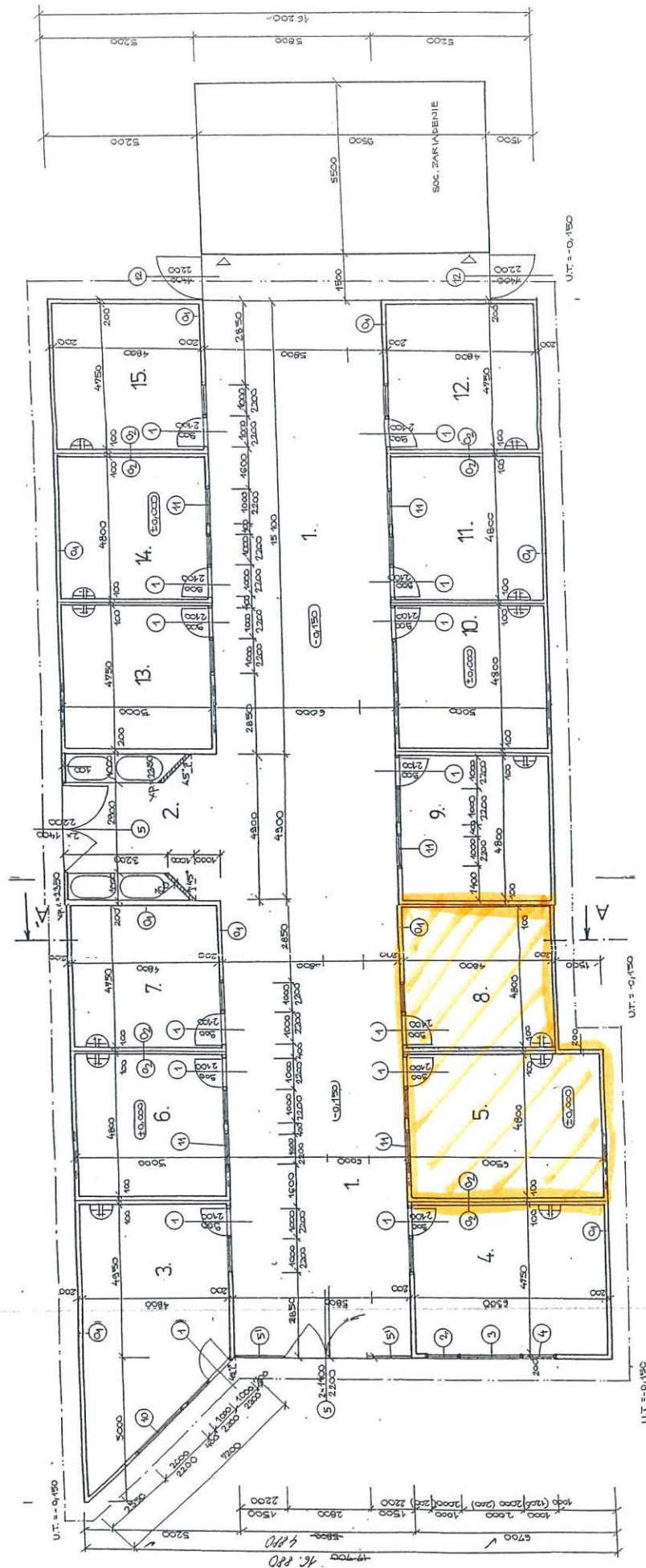
Nájomca
Ján Remenec

JÁN REMENEC
013 13 Kinská 11
prev. Tržnica Rajecké Teplice
IČO: 36975010 IČ DPH: SK10200617

Ján Remenec

Príloha :

- Č.1/Pôdorys prenajatých nebytových priestorov,
- Č.2/Splátkový kalendár na úhradu nájomného a súvisiacich služieb,
- Č.3/Rozpis zálohových platieb za služby spojené s nájomom,
- Č.4/Drobné opravy súvisiace s užívaním prenajatých priestorov.



Príloha č.: 2

ku Dodatku č. 1 ku Zmluve o nájme nebytových priestorov číslo: 95/2004/T

Prenajímateľ: Mesto Rajecké Teplice

- Bankové spojenie: VÚB, a.s.,
- Číslo účtu IBAN: SK67 0200 0000 0000 2252 2432

Nájomca: Ján Remenec

Predmet nájmu: Nebytové priestory v Mestskej tržnici, miestnosť č. 5 a 8

Splátkový kalendár **na úhradu nájomného a služieb súvisiacich s nájomom** platnosť a účinnosť : od 1.4.2024 do 31.03.2025

Variabilný symbol: 36 975 010 (IČO nájomcu)

Splatnosť mesačnej úhrady	Mesačná úhrada za nájom v €	Mesačná zálohová úhrada za služby v €	Mesačná úhrada spolu v €
25.04.2024	377,76	80,00	457,76
25.05.2024	377,76	80,00	457,76
25.06.2024	377,76	80,00	457,76
25.07.2024	377,76	80,00	457,76
25.08.2024	377,76	80,00	457,76
25.09.2024	377,76	80,00	457,76
25.10.2024	377,76	80,00	457,76
25.11.2024	377,76	80,00	457,76
25.12.2024	377,76	80,00	457,76
25.01.2025	377,76	80,00	457,76
25.02.2025	377,76	80,00	457,76
25.03.2025	377,76	80,00	457,76
Celkom (€)	4 533,12	960,00	5 493,12

Tento Splátkový kalendár stráca platnosť účinnosťou nového Splátkového kalendára doručeného nájomcovi.

V Rajeckých Tepliciach, dňa 28.03.2024

Prenajímateľ
Mesto Rajecké Teplice



.....
Ing. Ambróz Hájnik, PhD., primátor mesta



Príloha č.: 3

ku Dodatku č. 1 ku Zmluve o nájme nebytových priestorov číslo: 95/2004/T

Prenajímateľ: Mesto Rajecké Teplice

- Bankové spojenie: VÚB, a.s.,
- Číslo účtu IBAN: SK67 0200 0000 0000 2252 2432

Nájomca: Ján Remenec

Predmet nájmu: Nebytové priestory v Mestskej tržnici, miestnosť č. 5 a 8

Rozpis zálohových platieb za služby spojené s nájmom platnosť a účinnosť : od 1.4.2024 do 31.03.2025

Služba	Celková ročná zálohová platba v €	Mesačná zálohová platba v €
Vodné+stočné	12,00	1,00
Elektrina	900,00	75,00
Upratovanie	48,00	4,00
CELKOM (€) :	960,00	80,00

V Rajeckých Tepliciach, dňa 28.03.2024

Prenajímateľ
Mesto Rajecké Teplice



.....
Ing. Ambróz Hájník, PhD., primátor mesta



Drobné opravy súvisiace s užívaním prenajatých priestorov

1. Drobnými opravami v nebytových priestoroch súvisiacimi s jeho užívaním (ďalej len drobné opravy) sú opravy, ktoré sú súčasťou ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré sú uvedené v prílohe tohto nariadenia.

2. Drobnými opravami nebytových priestorov sú aj opravy príslušenstva, zariadenia a vybavenia ako aj výmena súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré nie sú uvedené v prílohe tohto nariadenia, ak náklad na jednu opravu nepresiahne sumu 500,- Sk.

3. Náklady spojené s bežnou údržbou nebytového priestoru sú náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní (ďalej len obvykle udržiavacie náklady) ako napr. maľovanie, napúšťanie xylolitovej podlahy, drátkovanie a pastovanie parkiet, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku (opravy a výmeny zámkov a nátery)

Príloha:

A/ Sanitárne zariadenia:

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievaka, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, schránok, pľuvadla, konzol, vešiakov
2. oprava, výmena výtokového ventilu - kohútika
3. oprava, výmena sifónu a lapača tuku
4. oprava odpadového a prepádového ventilu
5. oprava batérie
6. oprava pevnej a hadicovej sprchy
7. výmena tesnenia
8. výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom
9. oprava, výmena vešiakov, vaňových držiadiel
10. oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel
11. oprava, výmena popolníka, schránky na toaletný papier, výmena galérie
12. čistenie zanesených odpadových rúr len do kanalizačného stúpadla
13. oprava, výmena násosky splachovača, plavákovej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety
14. zabrúsenie padákového sedla
15. výmena tesnenia, príp. kúželky na ventily
16. oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí
17. oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách

B/ Elektrické zariadenie:

1. oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek, ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok, zvončekového a signalizačného zariadenia, vrátane tlačidla pri vchode
2. oprava osvetľovacích telies, príp. výmena ich jednotlivých súčastí

C/ Plynové a el. sporáky a variče, plynové radiátory a prenosné plynové piecky

4. menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov

J/ Podlahy

1. oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m,
2. upevnenie, výmena prahu
3. upevnenie, náhrada podlahových líšt

K/ Rolety a žalúzie

1. oprava, výmena navíjacieho mechanizmu
2. oprava plátna
3. výmena šnúry
4. oprava drevenej zavinovacej rolety (žalúzie)
5. oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie
6. spojenie líšt, výmena pliešku
7. oprava zámku na nôžkových mrežiach alebo železných roletách