

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka

Čl. I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Mesto Bánovce nad Bebravou

Sídlo: Nám. L. Štúra 1/1, 957 01 Bánovce nad Bebravou

Zastúpenie: PhDr. PaedDr. Rudolfa Novotná, primátorka mesta

IČO: 00310182

DIČ: 2021053320

Registrácia: Nar. vl. SR č. 258/1996 Z. z., ktorým sa vydáva Zoznam obcí a vojenských obvodov tvoriacich jednotlivé okresy

Bankové spojenie: VÚB, a.s., pobočka Bánovce nad Bebravou

IBAN: SK420200000000000526192

BIC (SWIFT) kód: SUBASKBX

(ďalej aj „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Vlastníci bytov v bytovom dome súp. č. 780 na ul. K nemocnici, 957 01 Bánovce nad Bebravou

V zastúpení: **BYTTHERM, s.r.o.**

Sídlo: Hollého 148/46, 957 01 Bánovce nad Bebravou

Právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným

IČO: 31446639

DIČ: 2020416849

IČ DPH: SK2020416849

Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Trenčín, oddiel: Sro, vložka číslo:1045/R

Zastúpenie: JUDr. Pavel Škultéty, konateľ spoločnosti

Bankové spojenie: VÚB, a. s., pobočka Bánovce nad Bebravou

IBAN: SK81 0200 0000 0000 1080 4192

BIC (SWIFT) kód: SUBASKBX

(ďalej aj „nájomca“)

(ďalej spolu aj „zmluvné strany“)

za týchto podmienok:

Čl. II.

Úvodné ustanovenie

Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľností – pozemkov zapísaných v katastri nehnuteľností na LV č. 1301, vedenom Okresným úradom Bánovce nad Bebravou, katastrálnym odborom, k. ú. Bánovce nad Bebravou, mesto Bánovce nad Bebravou, okres Bánovce nad Bebravou, v celosti ako:

- a) parcela registra „C“ č. 1578 – ostatná plocha o výmere 6670 m²,
- b) parcela registra „E“ č. 3-1038 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1836 m².

Čl. III.

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu je časť pozemkov uvedených v Čl. II. o výmere 1207 m², ktorej popis priebehu hraníc je špecifikovaný a graficky určený v Technickej správe Ing. Martina Nechal, Geoprom GEOZONA, Sládkovičova 182/48, 957 01 Bánovce nad Bebravou, IČO: 43151736 zo dňa 22.08.2022. Technická správa tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy ako príloha č. 1.
(ďalej len „predmet nájmu“)
2. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi a nájomca ho prijíma do užívania za účelom vybudovania oplozenia bytového domu súp. č. 780 na ul. K nemocnici, 957 01 Bánovce nad Bebravou z dôvodu zabezpečenia jeho ochrany pred poškodzovaním, znečisťovaním jeho bezprostredného okolia a za účelom zveľadľovania zelene.

Čl. IV.

Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú a začne plynúť dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

Čl. V.

Výška nájomného a platobné podmienky

1. Výška nájomného za predmet nájmu bola schválená Uznesením Mestského zastupiteľstva v Bánovciach nad Bebravou č. 806 zo dňa 21.09.2022 vo výške 1 €/rok, slovom: jedno euro ročne.
2. Nájomné je splatné ročne v celej výške do 30.06. príslušného kalendárneho roka na účet prenajímateľa, variabilný symbol: 212 alebo v hotovosti do pokladne mestského úradu.
3. Nájomca je povinný platiť nájomné riadne a včas.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca nezaplatí nájomné v dohodnutom termíne riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň trvania nesplnenia tejto povinnosti. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá.
5. V rokoch nasledujúcich po dni uzatvorenia zmluvy, prípadne jej doplnku, sa ceny nájomného, platné v predchádzajúcom roku, zvyšujú percentom ročnej miery inflácie, publikovaným Štatistickým úradom Slovenskej republiky k 31. decembru predchádzajúceho roku. Mierou inflácie upravené sadzby nájomného, prepočítané na mesiac za celý predmet nájmu, sa zaokrúhľujú na celé eurá nahor. Takto určená cena je platnou cenou na príslušný kalendárny rok s účinnosťou od 1. januára roku nasledujúceho po roku, za ktorý bola miera inflácie publikovaná. Pokiaľ výsledkom výpočtu zvýšenia nájomného mierou inflácie za celý predmet nájmu je suma menšia ako 12 € ročne, nájomné sa v príslušnom roku nezvyšuje.

Čl. VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca vyhlasuje, že je so stavom predmetu nájmu oboznámený a že ho za podmienok dohodnutých v tejto zmluve do nájmu prijíma a svojím podpisom potvrdzuje, že predmet nájmu je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takom stave ho do nájmu preberá.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v rozsahu a výlučne na účel dohodnutý v tejto zmluve, v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu, bez možnosti

jeho využitia ako parkovacie miesta, skladovacie priestory a pod. Pre prípad porušenia tohto záväzku zmluvné strany dojednali zmluvnú pokutu v súlade s ust. § 544 a nasl. Občianskeho zákonníka vo výške 17,00 € za každý, aj začatý deň trvania porušenia tohto záväzku, ktorú má prenajímateľ právo od nájomcu požadovať. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry.

3. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Za porušenie tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu v sume 17,00 € a to za každý, aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry.
4. Prenajímateľ berie na vedomie, že nájomca bude v budúcnosti realizovať na predmete nájmu stavebné úpravy za účelom vybudovania oplotenía, a to výlučne na náklady nájomcu. Nájomca nie je oprávnený požadovať od prenajímateľa refundáciu nákladov, resp. spoluúčasť na financovaní oplatenia.
5. Akékoľvek stavebné úpravy na predmete nájmu môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a na základe platného stavebného povolenia, alebo akéhokoľvek iného oprávnenia potrebného na ich vykonanie, o ktoré požiada nájomca v zmysle príslušných právnych predpisov (stavebný zákon). V prípade, že nepovolenou stavebnou činnosťou alebo inou nepovolenou činnosťou vykonávanou na predmete nájmu zo strany nájomcu vzniknú prenajímateľovi akékoľvek záväzky (napr. sankcie a pod.), nájomca sa zaväzuje tieto záväzky bezodkladne vyrovnať v plnom rozsahu.
6. Nájomca na predmete nájmu preberá povinnosti prenajímateľa ako vlastníka, ktoré vyplývajú zo všeobecne záväzných nariadení Mesta Bánovce nad Bebravou v platnom znení, týkajúcich sa najmä dodržiavania čistoty, poriadku, udržiavania mestskej zelene, zimnej údržby a pod. a z platných právnych predpisov týkajúcich sa najmä protipožiarnej ochrany, hygienických predpisov, ochrany majetku, odpadov a pod.
7. Zhromažďovanie a uskladňovanie odpadu na predmete nájmu nie je prípustné. V prípade, ak počas trvania nájomného vzťahu vznikne na predmete nájmu skládka odpadu, bez ohľadu na jej pôvod, je nájomca povinný na základe výzvy zo strany prenajímateľa odstrániť predmetnú skládku na vlastné náklady.
8. Nájomca sa zaväzuje riadne starať o predmet nájmu, najmä zabezpečovať na vlastné náklady všetky úpravy a údržbu, ako aj znášať zo svojho náklady spojené s neprimeraným užívaním predmetu nájmu.
9. Nájomca sa zaväzuje zdržať sa akýchkoľvek konaní, ktoré by rušili alebo mohli rušiť výkon ostatných užívacích práv susedných nehnuteľností.
10. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú na majetku prenajímateľa alebo majetku tretích osôb, ktoré vznikli zavinením nájomcu alebo zavinením osôb, ktoré sa na predmete nájmu zdržujú.
11. Nájomca je povinný umožniť vstup zamestnancom prenajímateľa na predmet nájmu za účelom vykonania kontroly jeho stavu, spôsobu jeho využívania a vykonania jeho inventarizácie.
12. Nájomca je povinný počas celej doby nájmu umožniť prístup k inžinierskym sietiam vedeným cez predmet nájmu ich užívateľom, resp. správcom za účelom ich údržby a opráv. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré môžu vzniknúť poruchami a poškodením inžinierskych sietí na predmete nájmu v dôsledku ich zavinenia.
13. Nájomca je povinný umožniť prechod a prejazd cez predmet nájmu každodobému vlastníkovi nehnuteľností zapísaných na LV č. 3367 vedenom katastrálnym odborom

Okresného úradu Bánovce nad Bebravou pre k. ú. Bánovce nad Bebravou: pozemku parcely registra „C“ č. 1579 – ostatná plocha o výmere 2534 m², pozemku parcely registra „C“ č. 1580 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 746 m², stavby súp. č. 781 postavenej na parcele registra „C“ č. 1580.

14. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť riadny a nerušený výkon práv nájomcov po celú dobu nájomného vzťahu.
15. Nájomca je povinný najneskôr ku dňu skončenia nájmu uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak. V prípade, že nepríde k dohode a ani splneniu povinnosti zo strany nájomcu, je prenajímateľ oprávnený uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu na náklady a riziko nájomcu. Za nesplnenie povinnosti, uvedenej v prvej vete tohto bodu, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 17,00 Eur za každý, aj začatý deň nasledujúci po dni, v ktorom sa má predmet nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť. Uhradením zmluvnej pokuty sa nájomca nezbavuje povinnosti uhradiť prenajímateľovi škodu spôsobenú nemožnosťou užívať predmet nájmu a povinnosti zaplatiť prenajímateľovi náhradu za užívania predmetu nájmu vo výške nájomného. Zmluvná pokuta sa v týchto prípadoch do náhrady škody nezapočítava.
16. Prenajímateľ nie je povinný v prípade skončenia nájmu akýmkoľvek spôsobom poskytnúť nájomcovi náhradnú nehnuteľnosť.

Čl. VII.

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa končí:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán bez uvedenia dôvodu, pričom výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej strane,
 - c) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa v prípade, ak nájomca neuhradí omeškané nájomné ani po písomnej výzve prenajímateľa na úhradu omeškaného nájomného alebo užíva predmet nájmu v rozpore s touto nájomnou zmluvou alebo porušuje iné povinnosti stanovené v tejto zmluve,
 - d) zánikom nájomcu bez právneho nástupcu.
2. V prípade odstúpenia od zmluvy zaniká nájomný vzťah dňom doručenia odstúpenia nájomcovi.
3. Písomnosti sa považujú za riadne (platne a účinne) doručené aj dňom odmietnutia prevzatia písomnosti alebo dňom vrátenia zásielky odosielateľovi z dôvodu neprevzatia príjemcom v stanovenej odbernej lehote. Pre potreby doručovania písomností sa použijú adresy zmluvných strán uvedené v článku I. tejto zmluvy.

Čl. VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva môže byť menená alebo doplnená výlučne formou písomných a očíslovaných dodatkov, ktoré budú tvoriť neoddeliteľnú súčasť zmluvy.
2. Vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po dni jej zverejnenia podľa ustanovenia § 47a ods. 1 zákona č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.

4. Uzatvorenie nájomnej zmluvy na predmet nájmu schválilo Mestské zastupiteľstvo v Bánovciach nad Bebravou Uznesením č. 806 zo dňa 21.09.2022 v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení n. p. ako nájom z dôvodu hodného osobitného zreteľa.
5. Zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu sa navzájom písomne informovať o prípadnej zmene obchodného mena, právnej formy, sídla, IČO, DIČ, oprávnených zástupcov, bankového spojenia a čísla účtu a iných skutočnostiach významných pre riadne plnenie tejto zmluvy.
6. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z toho 2 rovnopisy pre prenajímateľa a 2 rovnopisy pre nájomcu.
7. Spoločnosť BYTTHERM, s.r.o. podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje, že je subjektom oprávneným k zastupovaniu vlastníkov bytov v bytovom dome súp. č. 780 na ul. K nemocnici, 957 01 Bánovce nad Bebravou, v rozsahu ustanovení tejto zmluvy.
8. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne, bez nátlaku a nie v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali si ju, jej obsahu porozumeli a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne námietky, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.

Za prenajímateľa

V Bánovciach nad Bebravou, dňa

podpis :

meno : PhDr. PaedDr. Rudolfa Novotná

funkcia: primátorka, Mesto Bánovce nad Bebravou

Za nájomcu

V Bánovciach nad Bebravou, dňa

podpis :

meno : JUDr. Pavel Škultéty

funkcia: konateľ, BYTTHERM, s.r.o.