

Zmluva o nájme nehnuteľnosti

uzatvorená v zmysle zákona č. 40/64 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších zmien a doplnkov s použitím ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Č. zmluvy: 116/2023

Čl. I. Zmluvné strany

1.1 Prenajímateľ: **Mesto Hnúšťa**
Sídlo: Francisciho 74/2, 981 01 Hnúšťa
IČO: 00 318 744
DIČ: 2021230156
Bankové spojenie: VÚB, a.s, pobočka Hnúšťa
Číslo účtu: 24324392/0200
IBAN: SK19 0200 0000 0000 2432 4392
SWIFT: SUBSKBX
V zastúpení: Mgr. Martin Pliešovský – primátor mesta
(ďalej ako „prenajímateľ“)

1.2 Nájomca: **Daniel Farkaš**
Trvale bytom: , 981 01 Hnúšťa
Narodený:
(ďalej ako „nájomca“)

Čl. II. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom neevidovanej nehnuteľnosti – **sklad Liehu** nachádzajúcej sa na parcele registra C KN p.č. 1144/160, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 345 m²
2. Za prebytočný majetok mesta bola schválená uznesením MsZ č.5/53/2023 zo dňa 28.2.2023 a uznesením MsZ č. 7/82/2023 zo dňa 28.03.2023 bola schválená na prenájom pre Nájomcu
3. Predmetom zmluvy je prenájom nebytových priestorov v budove uvedenej v článku II, bod 1 tejto zmluvy.
- 4 Prenajímateľ zároveň prehlasuje, že vo vzťahu k nehnuteľnosti opísanej zhora nie sú uplatnené reštitučné nároky tretích osôb.

Čl. III. Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajímané priestory užívať na: **uskladnenie stavebného materiálu**
2. Nájomca sa zaväzuje, že bude nebytové priestory využívať v súlade s účelom nájmu.

3. K zmene účelu nájmu bude potrebný písomný súhlas prenajímateľa.

4. Prenajímateľ a nájomcovia potvrdzujú, že predmet nájmu bol odovzdaný v takom technicko-stavebnom stave, s ktorým boli nájomcovia oboznámení pred podpisom tejto zmluvy.

Čl. IV. Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to na **1 rokov s účinnosťou od 01.4.2023 do 31.3.2023 s možnosťou opcie.**

2. Zmluvné strany môžu kedykoľvek do uplynutia dohodnutej doby nájmu navrhnúť druhej zmluvnej strane predĺženie platnosti tejto zmluvy, ku ktorej je povinná sa dotknutá strana vyjadriť do 14 kalendárnych dní od doručenia návrhu. Nevyjadrenie sa k návrhu však neznamena, že zmluvné strany súhlasia s predloženým návrhom.

3. Vypovedaním alebo iným skončením platnosti tejto Zmluvy nie je dotknuté právo prenajímateľa na vysporiadanie pohľadávok a iných nárokov, ktoré mu na základe tejto Zmluvy vznikli voči nájomcovi aj po ukončení platnosti Zmluvy.

4. V prípade nezaplatenia nájomného, prípadne iných finančných nárokov v zmysle tejto Zmluvy v lehote ich splatnosti, alebo porušenia povinnosti nájomcom v článku VI môže prenajímateľ vypovedať Zmluvu s výpovednou lehotou 2 mesiace bez nároku nájomcu na náhradu nákladov súvisiacich s predčasným ukončením nájmu v prípade záujmu investora. V prípade podstatného porušenia povinnosti nájomcom má prenajímateľ právo od Zmluvy odstúpiť s okamžitou účinnosťou.

Čl. V. Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi ku dňu podpísania tejto zmluvy, a to v stave, v akom sa predmet nájmu nachádzal v čase podpisu tejto zmluvy.

2. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon jeho nájomného práva tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy.

3. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti zástupcu a so súhlasom nájomcu vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, príp. vykonávania opráv, údržby. Vo výnimočných a odôvodnených prípadoch (napr. havária, požiar atď.) je oprávnený zástupca prenajímateľa vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti zástupcu nájomcu, resp. bez súhlasu nájomcu, vykonať nevyhnutné opatrenia a následne o tomto bezodkladne informovať zástupcu nájomcu, resp. nájomcu.

4. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku nájomcu pokiaľ neboli zavinené jeho konaním, konaním jeho zamestnancov alebo konaním osôb, ktorým svojím konaním alebo nekonaním umožnil vstup do predmetu nájmu.

Čl. VI.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v rozsahu stanovenom touto zmluvou po celú dobu nájmu a zariadenia v nich a na nich sa nachádzajúcich spôsobom zodpovedajúcim dohodnutému účelu so starostlivosťou riadneho hospodára, dodržiavať predpisy v oblasti bezpečnosti, ochrany majetku, BOZP a požiarnej ochrany. Pri ich porušení zodpovedajú za vzniknuté škody.
2. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi cenu nájmu.
3. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám a ohrozeniu majetku prenajímateľa.
4. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný tento zabezpečiť a umožniť mu ich prevedenie. Inak zodpovedá za vzniknutú škodu.
5. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť bežné drobné opravy, údržbu, súvisiace s obvyklým udržiavaním na svoje náklady.
6. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok a čistotu nebytových priestorov a zabezpečiť upratovanie nebytových priestorov.
7. V zmysle zákona SNR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení vykonávacích predpisov sa nájomca zaväzuje prevádzať kontrolu stavu prenajatých nebytových priestorov z hľadiska protipožiarnej prevencie.
8. Nájomca po celú dobu nájomného vzťahu nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu a zaväzuje sa nezriaďovať k predmetu nájmu iné práva v prospech tretích osôb.
9. Po skončení nájmu je nájomca povinný do 3 dní odo dňa skončenia nájmu vypratať a odovzdať kľúče od predmetu nájmu prenajímateľovi. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu strany písomný protokol, v ktorom uvedú skutočnosti týkajúce sa stavu predmetu nájmu v čase jeho odovzdávania.
10. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu v zmysle predchádzajúceho ustanovenia, je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu len na základe súdneho príkazu, alebo v prípade havarijného stavu. Za škodu vzniknutú ako dôsledok nesplnenia si povinnosti odovzdať predmet nájmu riadne a včas zodpovedá nájomca.

Čl. VII.

Zodpovednosť za škodu

1. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré spôsobil na predmete nájmu on alebo osoby, ktoré zamestnáva, ako i osoby, ktorým predmet nájmu sprístupní. Nezodpovedá však za náhodu.
2. Nájomca je povinný odstrániť škody, ktoré vznikli jeho zavinením, zavinením osôb, ktoré

zamestnáva, alebo ktorým predmet nájmu sprístupnil. Inak je prenajímateľ oprávnený po predchádzajúcom upozornení škodu odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu s tým spojených nákladov. Úhrada nákladov spojených s odstránením vzniknutej škody nezbavuje nájomcu povinnosti platiť nájomné.

Čl. VIII.

Stavebné a iné úpravy

1. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať na predmete nájmu (tiež budove) stavebné alebo iné úpravy trvalého charakteru, a to predovšetkým zmeny zasahujúce do stavebnej architektonickej podstaty stavby, zmeny podstatne meniace predmet nájmu, pevné inštalácie zariadení, ako i zásahy do elektrického, vodovodného a iného vedenia.

Čl. IX.

Zmluvné pokuty

1. Nájomca sa zaväzuje uhradiť úrok z omeškania v dohodnutej výške 17% v prípade omeškania s úhradou nájomného.

Čl. X.

Výška a splatnosť nájomného

1. Výška nájomného sa určuje **d o h o d o u** zmluvných strán vo výške **690 €/rok** slovom: šesťstodeväťdesiat euro po dobu trvania nájmu.

2. Ak po dobu platnosti zmluvy dôjde k odôvodnenému nárastu ekonomických nákladov vzťahujúcich sa k predmetu nájmu, je prenajímateľ oprávnený upraviť výšku nájmu v súlade s týmto nárastom. Úprava výšky nájomného sa uskutoční jednostranným oznámením nájomcovi zo strany prenajímateľa, ktorý je povinný na žiadosť nájomcu mu zvýšenie preukázať.

Čl. XI.

Úhrada nákladov za služby spojené s užívaním nebyt. priestoru

1. Náklady za služby spojené s užívaním nebytového priestoru bude **znášať nájomca**.

2. Nájomca sa zaväzuje, že zabezpečí dodávku energií, vody a odvod splaškovej vody na vlastné náklady.

Čl. XII.

Skončenie nájmu.

1. Nájom nebytového priestoru zaniká:

- a) - uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa čl. IV bod 1, ak sa neuplatní postup podľa čl. IV bod 2,
- b) - výpoveďou prenajímateľa, pokiaľ nájomca porušuje článok VI a článok VII. Zmluvy,

c) - výpoveďou nájomcu, pokiaľ prenajímateľ porušuje body 1 a 2 článku V. Zmluvy,

2. Prenajímateľ môže zmluvu vypovedať i v prípade, ak:

- a) – nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
- b) - nájomca je viac ako tri mesiace v omeškaní s platením nájmu
- c) – nájomca, alebo osoby, ktorým umožnil prístup k predmetu nájmu napriek písomnému upozorneniu zo strany prenajímateľa porušujú poriadok, alebo klád v prenajatom priestore a okolí,
- d) – došlo k rozhodnutiu o odstránení stavby, v ktorej sa nachádza predmet nájmu, alebo k zmene stavby brániacej ďalšiemu užívaniu predmetu nájmu nájomcom.

3. Výpovedná lehota je 2 mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej strane.

4. Táto nájomná zmluva zaniká i na základe dohody zmluvných strán.

Čl. XIII. Spoločné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa zaväzujú vysporiadať vzájomné záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy najneskoršie do termínu jej uplynutia.

2. Zmluvné strany sa zväzujú vzájomne si uhradiť škody, ktoré by spôsobili druhej zmluvnej strane, a to do 14 dní od riadneho preukázania vzniku a výšky škody druhej zmluvnej strane.

3. Do predčasného skončenia nájmu je povinný nájomca uviesť predmet nájmu do užívania schopného stavu zohľadňujúceho povolené stavebné úpravy.

Čl. XIV. Záverečné ustanovenie

1. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa v ostatných častiach riadia najmä zákonom č. 116/119 Zb. v znení neskorších predpisov ako aj Občianskym zákonníkom a Obchodným zákonníkom.

2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na stránke mesta .

3. Zmluvné strany sa dohodli, že práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na prípadných právnych nástupcov zmluvných strán, ako aj na nového vlastníka, príp. nájomcu, o čom strany vyhotovia spoločný záznam.

4. V prípade, ak sa niektoré ustanovenia zmluvy stanú časom právne neúčinnými, pričom to neovplyvní celkovú platnosť zmluvy, zaväzujú sa zmluvné strany nahradiť neúčinné ustanovenia tejto zmluvy inými, ktoré svojim zmyslom a obsahom budú najlepšie odpovedať pôvodnému obsahu neúčinného textu, a to bez zbytočného dokladu.

5. Akékoľvek dodatky alebo zmeny tejto zmluvy, s výnimkou zmien podľa článku X. bod 3 tejto zmluvy, musia byť vyhotovené písomne na základe súhlasu zmluvných strán a podrobené ich schváleniu.

6. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, text zmluvy je pre nich dostatočne určitý a zrozumiteľný, zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, nie za nápadne nezvýhodnených podmienok.

7. Táto zmluva sa vyhotovuje v troch rovnopisoch, 1 rovnopis pre nájomcu a 2 rovnopisy ostávajú prenajímateľovi a je platná dňom podpísania zmluvnými stranami a účinná nasledujúcim dňom po dni zverejnenia.

Zmluvné strany

V Hnúšti, dňa:

V Hnúšti, dňa:

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Mgr. Martin Pliešovský
primátor mesta

.....
Daniel Farkaš