

Zmluva o nájme nebytových priestorov (ďalej len „Zmluva“)

uzatvorená podľa ustanovení § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1991 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

medzi zmluvnými stranami

Prenajímateľ:	Mesto Šahy
Sídlo:	Hlavné nám. 1, 936 01 Šahy
IČO:	00 307 513
DIČ:	2021020716
Bankové spojenie:	SLSP, a. s.
Č. účtu:	0028618822/0900
IBAN:	SK9509000000000028618822
Zastúpený :	Ing. Pál Zachar – primátor mesta

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:
Adresa:
Narodený dňa:
Tel. kontakt:
e-mail:

Patrik Fehér



(ďalej len „nájomca „,“)

Čl. I

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v katastrálnom území Šahy, vedenej na LV č. 1 – budovy súpisné č. 1, postavenej na parcele č.1.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že je v plnom rozsahu oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou aj všetkými nebytovými priestormi, ktorých prenájom je predmetom tejto zmluvy, a že tieto nie sú zaťažené právom tretích osôb, ktoré by ho obmedzovalo v práve ich prenajať.
3. Touto zmluvou prenajímateľ prenecháva nájomcovi nebytové priestory špecifikované v tejto zmluve, na účely a za podmienok dohodnutých ďalej v tejto zmluve.
4. Predmetom nájmu je nebytový priestor nachádzajúci sa v budove Mestského úradu v Šahách na Hlavnom námestí č.1, v pravom krídle budovy, kanc. č. 62 (označenie na výkrese 2.59) o celkovej výmere podlahovej plochy 19,20 m².
5. Nájomca je oprávnený užívať v potrebnom rozsahu aj spoločné priestory a spoločné zariadenia budovy.

6. Nájomca sa za užívanie prenajatých priestorov zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné, a to spôsobom a vo výške dohodnutej ďalej v tejto zmluve.

Čl. II Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu za účelom vykonávania aktivity v hudobnom projekte pod názvom DTR production. Účel nájmu možno zmeniť iba v prípade, ak dá vopred k tomu prenajímateľ písomný súhlas.
2. Nájomca prehlasuje, že stav prenajímaných nebytových priestorov, teda predmetu nájmu, vrátane príslušenstva vyhovuje dohodnutému účelu.
3. Využívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy na iné účely, než sú uvedené v tomto článku zmluvy, je neprípustné.

Čl. III Doba trvania a skončenie nájmu

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 31.10.2024 za dodržania dohodnutých zmluvných podmienok.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej **prvého** zverejnenia v zmysle Občianskeho zákonníka v spojení so zákonom č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov . (*ďalej len „Zákon o slobode informácií“*)
3. Platnosť a účinnosť tejto zmluvy končí:
 - a) zánikom predmetu nájmu,
 - b) zánikom nájomcu bez právneho nástupcu,
 - c) dohodou zmluvných strán,
 - d) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán
 - e) odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených v Čl. VI. Tejto zmluvy
 - f) neuhradením nájomného vo výške a termíne podľa Čl. IV bod 1.
4. písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán aj bez uvedenia dôvodu, výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej strane,
5. V prípade, že dôjde k odstúpeniu od zmluvy z dôvodu porušenia zmluvných povinností niektorej zo zmluvných strán uvedených v tejto zmluve alebo právnych predpisoch, je odstupujúca zmluvná strana povinná poskytnúť porušujúcej zmluvnej strane dodatočnú primeranú lehotu 60 dní odo dňa doručenia odstúpenia od zmluvy porušujúcej zmluvnej strane na splnenie si svojej povinnosti. Ak si porušujúca zmluvná strana nesplní svoju povinnosť ani v dodatočnej primeranej lehote, zmluva zaniká uplynutím lehoty 60 dní odo dňa doručenia písomného odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane. Odstúpenie od zmluvy dané podľa tejto zmluvy musí byť písomné, musí v ňom byť uvedený dôvod odstúpenia tak, aby nebol zameniteľný s iným dôvodom a musí byť doručené druhej zmluvnej strane na adresu jej sídla uvedenú v tejto zmluve alebo v príslušnom registri, inak je neplatná.

Čl. IV

Výška a spôsob platenia nájomného a úhrada za služby spojené s nájmom

1. Nájomné sa určuje dohodou zmluvných strán vo výške **12,00 €/rok**, za celý predmet nájmu.
2. Nájomné je splatné vždy vopred za celý rok, a to do 31. januára príslušného kalendárneho roka na číslo účtu Prenajímateľa uvedené v záhlaví tejto zmluvy bez fakturácie, na základe tejto zmluvy. **Nájomné za rok 2023 je stanovené v alikvotnej časti z ročného nájomného a je splatné do 30 dní od podpisu zmluvy. Nájomné sa považuje za zaplatené pripísaním na účet Prenajímateľa.**
3. Zmluvné strany sa dohodli, že v nájmomnom je zahrnutá cena služieb, ktorých poskytovanie je s nájmom spojené, ako napr. náklady za spotrebovanú elektrinu, náklady na dodávku tepla, teplej a studenej vody, stočné, zrážkovú vodu, poplatky za odvoz komunálneho odpadu a pod. (ďalej len „náklady na médiá“) ktoré hradí prenajímateľ, na základe uzavretých zmlúv s jednotlivými dodávateľmi.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca nehradí nájomné vo výške a v termíne ako je uvedené v Čl. IV bod 1 a bod 2 tak nájomná zmluva končí nasledujúci pracovný deň t.j.01.02.aktuálneho roka.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že pred podpísaním tejto zmluvy zaplatia **kauciu vo výške 100,00 € do pokladne MsÚ** v Šahách na Hlavnom námestí č.1. alebo prevodom na horeuvedený bankový účet. Tieto financie smie prenajímateľ použiť na úhradu nájomcom poškodených priestorov alebo výmenu nových zámkov a kľúčov v prípade ukončenia zmluvy a neodovzdania kľúčov od prenajatých priestorov. **Kaucia je splatná do 15.11.2023.**
6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený výšku nájomného upravovať jedenkrát v kalendárnom roku najviac do výšky zodpovedajúcej ročnej miere inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, meranej indexom spotrebiteľských cien, potvrdenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky (ďalej len „ŠÚ SR“). Prenajímateľ oznámi takéto zvýšenie nájomného nájomcovi písomne, a to najneskôr do 30 pracovných dní odo dňa účinnosti zvýšenia nájomného. V prípade, že toto právo prenajímateľ neuplatní v období kalendárneho roka, nasledujúceho po kalendárnom roku, za ktorý bola ročná miera inflácie vyhlásená ŠÚ SR, stráca nárok uplatňovať právo na zvýšenie nájomného za toto obdobie v nasledujúcich rokoch trvania tejto zmluvy. Oznámenie prenajímateľa o úprave dojednanej výšky nájomného podľa tohto bodu zmluvy bude obsahovať údaje o percente zodpovedajúcom ročnej miere inflácie potvrdenej ŠÚ SR, za predchádzajúci kalendárny rok, o výpočte upravenej sumy dojednanej výšky nájomného a o samotnej upravenej sume výšky nájomného.
7. V prípade skončenia nájmu v priebehu kalendárneho roku prislúcha Prenajímateľovi nájomné v alikvotnej časti za každý, aj začatý mesiac.

Čl. V

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave v akom sa tento nachádza ku dňu podpísania tejto zmluvy, vhodnom na dohodnuté užívanie.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude predmet nájmu používať výlučne na dohodnutý účel.

3. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonať kontrolu dodržiavania povinností nájomcu vyplývajúcich zo zákona alebo z tejto zmluvy, a na tento účel mu poskytnúť potrebnú súčinnosť, umožniť mu po vzájomnej dohode vstup do prenajatých priestorov a predložiť mu na nahliadnutie všetky doklady preukazujúce spôsob hospodárenia nájomcu s predmetom nájmu.
4. Nájomca je povinný vykonávať riadnu údržbu všetkých prenajatých priestorov, vrátane drobných opráv, na vlastné náklady. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu zanedbaním tejto jeho povinnosti, v celom rozsahu.
5. Nájomca zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci svojich zamestnancov ako aj za dodržiavanie opatrení prijatých prenajímateľom na zaistenie ochrany pred požiarom v súlade so zákonom č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov.
6. Prenajímateľ je povinný plniť úlohy na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarom, ktoré vznikajú v súvislosti s povinnosťami uvedenými v zákone č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov, z obsahu § 13 a § 15 vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, ako aj vyhlášky č. 508/2009 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia. Nájomca umožní v súlade s plnením uvedených úloh prístup prenajímateľovi do predmetu nájmu po predchádzajúcej výzve, minimálne 48 hodín pred plnením úloh v predmete nájmu. V prípade havárie a požiaru môže prenajímateľ za účelom zabránenia alebo obmedzenia vzniku ďalších škôd na predmete nájmu zasahovať okamžite.
7. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu ani jeho časť ďalej prenajať tretím osobám (dať do podnájmu) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
8. Nájomca sa zaväzuje v prípade skončenia nájmu vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu v pôvodnom stave ku dňu podpísania tejto zmluvy s ohľadom na jeho obvyklé opotrebenie a na udržiavacie resp. rekonštrukčné práce vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa na ňom počas platnosti a účinnosti tejto zmluvy.
9. Zmenami dotknutý predmet nájmu zostáva aj po vykonaných zmenách vo vlastníctve prenajímateľa.
10. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu včas upozorniť prenajímateľa na zistené havarijné stavy, poruchy a iné nedostatky predmetu nájmu.
11. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za škodu vzniknutú na hnutel'ných veciach vo vlastníctve prenajímateľa, nachádzajúce sa v predmete nájmu, uvedené v samostatnom inventárnom zozname.
12. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody alebo straty na majetku nájomcu v prenajatých priestoroch.
13. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi kľúč od budovy v počte 1 ks. V prípade požiadavky o prevzatie ďalšieho kľúča je nájomca povinný uhradiť sumu vo výške 5,- € za každý ďalší kľúč.
14. V prípade ukončenia nájomnej zmluvy, je prenajímateľ povinný odovzdať všetky kľúče, ktoré prevzal na vstup do týchto priestorov. Ak tak neurobí, je povinný uhradiť všetky náklady prenajímateľovi, na zabezpečenie nových zámkov.
15. Prenajímateľ poskytne nájomcovi prístupový kód do budovy. Nakoľko je budova zabezpečená súkromnou bezpečnosťou službou, nájomca je povinný pri vstupe a odchode z budovy použiť bezpečnostný kód.
16. Nájomca nesmie v žiadnom prípade poskytnúť svoj bezpečnostný kód a kľúč od prenajatých priestorov ďalšej osobe bez predošlého písomného súhlasu prenajímateľa.

V prípade porušenia je možnosť zo strany prenajímateľa okamžite ukončiť túto nájomnú zmluvu a požadovať od nájomcu úhradu všetkých škôd a vzniknutých nákladov týmto porušením.

17. Nájomca sa zaväzuje každý kalendárny rok, počas trvania tejto zmluvy v prospech mesta vyhotoviť dve promo videá na základe požiadavky mesta Šahy **bezodplatne**. Presné podmienky budú upresnené dohodou oboch strán.

Čl. VI

Odstúpenie od zmluvy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy, ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou alebo s dojednaným účelom;
 - b) nájomca aj po upozornení prenajímateľom zanedbáva povinnú údržbu predmetu nájmu, resp. nevykonáva opravy, na ktoré je povinný, tak, že dochádza ku škodám alebo znehodnoteniu predmetu nájmu, alebo hrozí vznik väčšej škody;
 - c) nájomca napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa hrubo porušuje poriadok;
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať predmet nájmu alebo jeho časť (v prípade, že sa toto rozhodnutie týka len časti predmetu nájmu, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v tej časti, ktorá sa týka dotknutej časti predmetu nájmu);
 - e) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - f) nájomca nezaplatí včas v dohodnutej výške nájomné,
 - g) nájomca poruší bod 16. čl. V. tejto zmluvy a to okamžite.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený od zmluvy odstúpiť v prípade, ak:
 - a) bez vlastného zavinenia stratí oprávnenie na vykonávanie činnosti, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
 - b) nebytové priestory sa stanú bez zavinenia nájomcu nevhodným na dohodnuté užívanie, pričom uvedené nebolo odstránené prenajímateľom ani po predchádzajúcej výzve nájomcu,
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy alebo právnych predpisov.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Na právne vzťahy vyplývajúce z prenájmu nebytových priestorov, ktoré nie sú výslovne upravené touto zmluvou, sa vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
2. Zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, z ktorých jeden exemplár dostane nájomca a tri exempláre prenajímateľ.

3. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že si zmluvu pozorne prečítali, jej ustanoveniam porozumeli, a keďže vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, prostredníctvom svojich zástupcov ju týmto podpisujú.
4. Prenájom nehnuteľností podľa tejto Zmluvy schválilo Mestské zastupiteľstvo Šahy svojim Uznesením č./23-Z na zasadnutí konanom dňa2023.

V Šahách, dňa

V Šahách, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Ing. Pál Zachar
primátor mesta

.....
Patrik Fehér
nájomca