

Zmluva o nájme nehnuteľností
uzavretá podľa ustanovenia § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ: **Mesto Šahy**
Hlavné nám. 1, Šahy
zastúpené primátorom mesta Ing. Pálom Zachárom
IČO: 00 307 513
bankové spojenie: SLSP a.s., pobočka Šahy
IBAN:SK95 0900 0000 0000 2861 8822

Ďalej len „prenajímateľ“

Nájomca: **Bythome s.r.o.**
IČO: 54 611 377
Hlavné námestie 21, 936 01 Šahy
zastúpená: Mgr. Daniel Koman
Ďalej len „nájomca“

I.
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom Pozemku v k.ú. Šahy parc. č. 2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6205 m², evidované na LV č. 1, KN „C“ vlastník - mesto Šahy. **Prenajímateľ z uvedenej nehnuteľnosti prenajíma časť o výmere 1095 m², ktorá je zakreslená v priloženom náčrte k tejto zmluve. (Príloha č.1)**
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že je v plnom rozsahu oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, ktorej prenájom je predmetom tejto zmluvy.
3. Touto zmluvou prenajímateľ prenecháva nájomcovi pozemok špecifikovaný v tejto zmluve na dlhodobé užívanie na účely a za podmienok dohodnutých ďalej v tejto zmluve.
4. Nájomca sa za užívanie prenajatého pozemku zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné, a to spôsobom a vo výške dohodnutej ďalej v tejto zmluve. Cena pozemku za m²/rok vychádzala z cenového posudku - Expertízne stanovisko k trhovej hodnote nájmu pozemkov, od JUDr. Ivety Šrankovej IS Reality zo dňa 14.05.2024. (Príloha č.2)

II.
Účel nájmu

1. Nájomca predmet nájmu uvedený v Čl. I prenajíma za účelom realizácie vybudovanie prístupovej komunikácie vrátane chodníka, parkovacích plôch a verejného osvetlenia v súvislosti s pripravovanou stavbou bytových domov a podzemných garáží.
2. Nájomca prehlasuje, že stav prenajímanej nehnuteľnosti vyhovuje dohodnutému účelu.
3. Využívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy na iné účely, než sú uvedené v tomto článku zmluvy, je neprípustné.

III.
Doba a skončenie nájmu

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú na 10 rokov odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
2. Platnosť a účinnosť tejto zmluvy končí:
 - a) zánikom predmetu nájmu zánikom nájomcu bez právneho nástupcu,

- b) dohodou zmluvných strán,
 - c) písomnou výpoveďou,
 - d) odstúpením od zmluvy.
3. Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah písomnou dohodou kedykoľvek k určitému dňu.
 4. Ktorákoľvek zmluvná strana je oprávnená skončiť nájomný pomer písomnou výpoveďou, aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je **trojmesačná**, a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej 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, táto zmluva zaniká uplynutím lehoty 15 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.
 6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípadoch kedy táto zmluva alebo platné právne predpisy umožňujú prenajímateľovi alebo nájomcovi odstúpiť od tejto zmluvy pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, zmluvné strany tak urobia až po tom, ako druhá strana ani po písomnej výzve s určením primeranej, najmenej 15-dňovej lehoty, neodstráni závažný stav.

IV. Nájomné

1. Nájomné bolo stranami dohodnuté vo výške **100,00 €/rok** (sto €). Nájomné je splatné vždy vopred za celý rok, a to do 30. januára príslušného kalendárneho roka na číslo účtu prenajímateľa uvedené v záhlaví tejto zmluvy bez fakturácie, na základe tejto zmluvy. Nájomné za rok 2024 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.
2. 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.

V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave v akom sa tento nachádza ku dňu podpisania 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 pozemku 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 nie je oprávnený predmet nájmu ani jeho časť ďalej prenajať tretím osobám (dať do podnájmu) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
6. 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 ňom počas platnosti a účinnosti tejto zmluvy.
7. Zmenami dotknutý predmet nájmu zostáva aj po vykonaných zmenách vo vlastníctve prenajímateľa.
8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu včas upozorniť prenajímateľa na zistené havarijné stavy, poruchy, iné závady a nedostatky predmetu nájmu.

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 bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - f) nájomca nezaplatí včas v dohodnutej výške nájomné, zálohy alebo vyúčtovanú cenu médií,
 - g) nájomca nezačne s výstavbou bytových domov vrátane technickej vybavenosti do 3 rokov od účinnosti zmluvy,
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) prenajímateľ hrubo porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy alebo právnych predpisov.

VII. Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že právny úkon niektorej zmluvnej strany smerujúci ku zmene alebo zániku právneho vzťahu založeného touto Zmluvou, musí byť písomný a musí byť doručený do vlastných rúk na adresu sídla druhej zmluvnej strany uvedenu v zmluve.
2. Písomnosti je možné doručiť buď osobne, prostredníctvom písomne povereného zástupcu alebo poštou ako doporučenú zásielku.
3. Povinnosť zmluvnej strany doručiť písomnosť sa považuje za splnenú a písomnosť sa považuje za doručenú, len čo ju druhá zmluvná strana prevezme a jej prijatie potvrdí svojím vlastnoručným podpisom, alebo podpisom inej osoby oprávnenej na prijímanie písomností.
4. Účinky doručenia písomnosti nastanú aj vtedy ak
 - a) ju pošta vrátila zmluvnej strane ako nedoručiteľnú, a to dňom vrátenia takejto písomnosti zmluvnej strane alebo
 - b) doručenie písomnosti bolo zmarené konaním alebo opomenutím tej zmluvnej strany, ktorej bola písomnosť adresovaná, a to dňom, kedy k takému konaniu došlo alebo
 - c) zmluvná strana prijatie písomnosti odmietne, a to dňom odmietnutia prijatia písomnosti.

VIII.
Závěrečné ustanovenia

1. Na právne vzťahy vyplývajúce z prenájmu nebytových priestorov, ktoré nie sú výslovne upravené touto zmluvou, sa vzťahujú príslušné ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. - Občiansky zákonník - v znení neskorších zmien a doplnkov.
2. Táto zmluva sa uzatvára Čl.5, bod 3.7 v zmysle internej smernice mesta Šahy č. 01/2023 Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Šahy .
3. Táto zmluva sa nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť protokolárnym odovzdaním a prevzatím objektov zmluvnými stranami, nie však skôr, ako dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka.
4. Túto zmluvu je možné meniť len písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán.
5. Zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, z ktorých po dvoch obdrží nájomca aj prenajímateľ.
6. 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.
7. Nájom podľa nájomnej zmluvy bol schválený mestským zastupiteľstvom Šahy, uznesením č. 18-VI./24-Z, dňa 30.05.2024.

V Šahách, dňa

V Šahách, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Mesto Šahy
Ing. Pál Zachar - primátor

.....
Bythome s.r.o.
Mgr. Daniel Koman