

Zmluva o nájme nehnuteľnosti

uzatvorená v zmysle zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a § 663
a nasl. Občianskeho zákonníka

Čl. I

Zmluvné strany

1. **Prenajímateľ:** **Mesto Hanušovce nad Topľou**
zastúpený: Štefan Straka, primátor mesta
adresa: Mestský úrad, Mierová 333/3, 094 31 Hanušovce nad Topľou
IČO: 00 332 399
Číslo účtu (IBAN): SK58 0200 0000 0028 1369 2453

(ďalej len „prenajímateľ“)

2. **Nájomca:** **Peter Čurgali**
adresa: Jarmočná 379/11, 094 31 Hanušovce nad Topľou
dátum narodenia: 20.09.1972
číslo OP: HD460066

(ďalej len „nájomca“)

Čl. II

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – budovy šatní TJ, ul. Zámocká 162/1 Hanušovce nad Topľou, vedenej na LV č. 1481, k. ú. Hanušovce nad Topľou, v ktorej sa nachádza za hlavným vstupom vpravo, v poradí prvá miestnosť o celkovej podlahovej ploche 20,4m², ktorá **bude využívaná maloletým synom** nájomcu Ivanom Čurgalim, nar. 28.11.2003, trvale bytom Jarmočná 379/11, 09431 Hanušovce nad Topľou, **na nácvik hry na bicích nástrojoch.**

Čl. III

Doba nájmu

Nájom sa uzatvára na dobu určitú, od 01.12.2017 do 30.11.2018.

Čl. IV

Cena nájmu

1. Cena za dočasné užívanie nehnuteľnosti uvedenej v čl. II. a na účel podľa čl. II. je stanovená na 2,50 €/m²/ročne. Úhrada nájomného je dohodnutá takto:
- a.) za obdobie od 01.12.2017 do 31.12.2017 uhradí nájomca prenajímateľovi alikvotnú časť z ceny nájmu za užívanie predmetu nájmu počas tohto obdobia. Alikvotná časť z ceny nájmu vo výške 4,25 € je splatná ku dňu 15.12.2017.
 - b.) za obdobie od 1.1.2018 do 30.11.2018 uhradí nájomca prenajímateľovi zvyšnú alikvotnú časť z dohodnutej ceny nájmu, za uvedené obdobie užívania predmetu nájmu. Splatnosť tejto zvyšnej časti z ceny nájmu vo výške 46,75 € nastáva ku dňu 31.3.2018.
- Nájomca uhradí cenu nájmu prenajímateľovi buď platbou v hotovosti do pokladne MsÚ, alebo bezhotovostne na účet prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy.

2. V nájomnom nie sú zahrnuté náklady bezprostredne súvisiace s užívaním prenajatých nehnuteľností nájomcom (prevádzkové náklady), t.j. náklady na dodávku nasledujúcich služieb a plnení: dodávka elektriny, vody, tepla, odvod odpadovej vody (stočné), odvoz odpadu, požiarna ochrana. Okrem elektriny nebude nájomca iné energie a služby využívať. Náklady za dodávku elektriny budú nájomcovi fakturované vo vyúčtovaní po ukončení nájmu na základe odpočtu príslušných meračov.
3. Zmluvné strany sa dohodli na zmluvnej pokute vo výške 0,05 % z dohodnutej splátky za každý deň omeškania.
4. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť cenu nájomného za užívanie nehnuteľností, ak je preto daný dôvod vyplývajúci zo zmeny cenníka za prenajímanie nehnuteľností, alebo ak sa zmení účel prenájmu.

Čl. V

Práva a povinnosti zmluvných strán

(Prenajímateľ)

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nehnuteľnosť uvedenú v čl. II. v stave spôsobilom na riadne užívanie.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať nehnuteľnosť za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojený s nájomom.
3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo vstupu do priestorov, ktoré sú predmetom nájmu za účelom vykonania kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, za prítomnosti nájomcu alebo ním povereného zástupcu.
4. Prenajímateľ nezodpovedá za stratu, škodu osobného vlastníctva vecí nájomcu vnesených do nebytových priestorov.
5. V prípade omeškania s platbou nájomného viac ako 30 kalendárnych dní je prenájomca oprávnený zamedziť nájomcovi vstup do predmetu nájmu a komisionálne vstúpiť do predmetu nájmu na vykonanie súpisu vecí tam nachádzajúcich sa formou notárskej zápisnice za účasti notára, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

(Nájomca)

1. Právom nájomcu je právo užívať nebytové priestory. Nájomca sa musí pri výkone svojich práv správať tak, aby pri výkone svojich práv nezasahoval do práv iných /nerušili počas omši v susediacom rímsko-katolíckom kostole, neohrozovali bezpečnosť, dodržiavať dobré mravy/. Sankciou môže byť vypovedanie nájmu.
2. Nájomca je povinný užívať nehnuteľnosť len na dohodnutý účel a osobou uvedenou v tejto zmluve v čl. II a to pre svoje potreby a na vlastné náklady. Zároveň sa zaväzuje k tomu, že neposkytne predmet nájmu tretím osobám. Popri nájomcovi sú oprávnení nehnuteľnosť využívať aj jeho najbližší rodinní príslušníci. Porušenie tohto ustanovenia je podstatným porušením tejto zmluvy a zakladá právo prenajímateľa odstúpiť od zmluvy.
3. Nájomca je povinný chrániť predmet nájmu pred neprimeraným a predčasným opotrebením a znehodnotením. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil, ak sa tak nestane, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení závady odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu.
4. **Na akékoľvek stavebné úpravy na predmete nájmu nájomca potrebuje písomný súhlas prenajímateľa. K písomnej žiadosti o súhlas s vykonaním stavebných úprav, nájomca priloží projektovú dokumentáciu, zámer alebo nákres, harmonogram prác, osobu zodpovednú za stavebné úpravy, náklady na stavebné úpravy a pod. Udelenie súhlasu s technickým zhodnotením je v kompetencii mestského zastupiteľstva. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a je dôvodom na ukončenie zmluvy formou výpovede.**

5. **Nájomca môže vykonávať zmeny na prenajatej nehnuteľnosti len s písomným súhlasom prenajímateľa na vlastné náklady bez možnosti vzájomnej kompenzácie po ukončení nájmu.**
6. Nájomca je povinný každý rok do 15.12. predložiť prenajímateľovi doklady o prípadnom technickom zhodnotení prenajatého majetku. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a je dôvodom na ukončenie zmluvy formou výpovede.
7. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť priestory v stave, v akom boli prevzaté, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca nie je oprávnený dať predmetnú nehnuteľnosť do podnájmu iným právnickým ani fyzickým osobám.
8. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch na vlastné náklady zabezpečiť dodržiavanie predpisov bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarmi.
9. Do uplynutia posledného dňa nájmu je nájomca povinný nebytový priestor bez zbytočného odkladu vypratať a odovzdať ho prenajímateľovi v stave, v akom mu bol prenechaný s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a s novou základnou bielou hygienickou maľovkou.
10. Ak v termíne skončenia nájmu nájomca predmet nájmu nevyprata, súhlasí s tým, aby tak na jeho náklady a zodpovednosť urobil prenajímateľ sám alebo prostredníctvom tretej osoby. Na všetky úkony s tým súvisiace nájomca prenajímateľa splnomocňuje. Prenajímateľ má právo na nájomné a to až do doby vypratania predmetu nájmu.
11. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi vzniknuté prípadné mimoriadne udalosti (požiar, zaplavenie, vlámania a pod.) a zabezpečiť zamedzenie ich vzniku na vlastné náklady. Zodpovedá za ochranu prenajatého majetku.
12. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať na vlastné náklady bežnú údržbu prenajatej nehnuteľnosti.
13. Nájomca je povinný poistiť si na vlastné náklady vlastný hnutel'ný majetok nachádzajúci sa na prenajatej nehnuteľnosti. Prenajímateľ nezodpovedá za jeho prípadnú stratu, zničenie, alebo jeho poškodenie.

Čl. VI

Skončenie nájmu

1. Nájom nehnuteľnosti možno ukončiť písomnou dohodou zmluvných strán, alebo výpoveďou bez uvedenia dôvodu.
2. Výpovedná lehota je v trvaní 1 mesiaca a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Okamžite vypovedať zmluvu o nájme môže ktorákoľvek zo zmluvných strán len písomnou formou a len z dôvodov uvedených v ods. 4 a 5 tohto článku.
4. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu najmä, ak:
 - a) nájomca užíva nehnuteľnosť v rozpore s touto zmluvou
 - b) nájomca mešká s platením nájomného viac ako jeden mesiac
 - c) nájomca odmietne akceptovať zmenu ceny nájomného v zmysle čl.IV. odst.4 tejto zmluvy
5. Nájomca môže vypovedať zmluvu, ak:
 - a) sa nehnuteľnosť stane nespôsobilá na ďalšie užívanie
 - b) stratí spôsobilosť využívať nehnuteľnosť na účely určené v zmluve
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, alebo zo zákona
6. Nájom sa končí aj smrťou nájomcu alebo uplynutím doby nájmu.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 1 000,-eur v zmysle článku VI ods. 5 za nevypratanie predmetu nájmu najneskôr do 15 dní od skončenia nájomného vzťahu.

Čl. VII Doručovanie

1. Doručením akejkoľvek písomnosti na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou s doručenkou preukazujúcou doručenie na adresu určenú podľa bodu 2. tohto článku, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strane. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať alebo v ktorý márne uplynie úložná doba pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, doručovanej poštou zmluvnej strane.
2. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy, okrem prípadu, že adresát písomnosti druhej zmluvnej strane písomne oznámil novú adresu určenú na doručovanie písomností. V prípade akejkoľvek zmeny adresy určenej na doručovanie písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa príslušná zmluvná strana zaväzuje o zmene adresy bezodkladne písomne informovať druhú zmluvnú stranu; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená zmluvnej strane pred odosielaním písomnosti.

Čl. VIII Záverečné ustanovenia

1. Ak nie je v tejto zmluve výslovne určené niečo iné, riadia sa vzťahy účastníkov Občianskym zákonníkom a ostatnými nadväznými právnymi normami.
2. Túto zmluvu možno meniť, alebo dopĺňať len písomnými dodatkami podpísanými zástupcami oboch zmluvných strán.
3. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 3 rovnopisoch, pričom dva rovnopisy obdrží prenajímateľ a jeden rovnopis obdrží nájomca.
4. Podpísaním tejto zmluvy zaniká platnosť predošlých zmlúv uzatvorených na nájom predmetnej nehnuteľnosti.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obomi zmluvnými stranami a účinnosť deň po zverejnení na webovej stránke prenajímateľa.
6. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju vlastnoručne podpísali.

V Hanušovciach nad Topľou

Dňa: 29. 11. 2014.



.....
prenajímateľ

V Hanušovciach nad Topľou

Dňa: 29. 11. 2014.

.....
nájomca