

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
(ďalej len „Zmluva“)

Zmluvné strany:

1/ **Prenajíateľ:** **Obec Červený Kláštor**
sídlo: Červený Kláštor 65, 059 06
zastúpený: Ing. Štefan Džurný, starosta obce
IČO: 00 326 135
DIČ: 2020 697 118
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK13 5600 0000 0085 1579 0001
BIC/SWIFT: KOMASK2X
E-mail: cervenyklastor@cervenyklastor.sk

(ďalej len „Prenajíateľ“)

a

2/ **Nájomca:** Obchodné meno/Názov: **Jaroslav Marhevka**
Sídlo: Majere 27, 06101
Zastúpený: Jaroslav Marhevka
IČO: 436 910 48
DIČ: 1049919937
Zapísaný v: Živ. reg.: OÚ Kežmarok 730-9373

(ďalej len „Nájomca“)

(prenajíateľ a nájomca spolu ďalej len „zmluvné strany“ alebo „strany“, jednotlivo bez bližšieho určenia tiež len ako „strana“)

Čl. I Preambula

1. Táto Zmluva sa uzatvára na základe schváleného Uznesenia obecného zastupiteľstva obce Červený Kláštor č. 06/01/2025 zo dňa 23.01.2025.
2. Zmluva sa uzatvára medzi Prenajíateľom a Nájomcom.

Čl. II Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nasledujúcich nebytových priestorov:

- **drevené predajné stánky o rozmeroch 2,4 x 2,0 m s priliehajúcou spevnenou plochou zo zámkovej dlažby a vegetačných tvárnic bez napojenia na inžinierske siete v počte 2 ks** nachádzajúce sa na pozemku parc. č. KN-E 664, o výmere 12 830 m² druh pozemku: orná pôda, spôsob využívania pozemku: pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba – cestá, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť, obec

Červený Kláštor, k. ú. Červený Kláštor, zapísané na liste vlastníctva č. 1, vedeného Okresným úradom Kežmarok, katastrálny odbor (ďalej len „predmet nájmu“).

2. Predmetom tejto Zmluvy je prenechanie predmetu nájmu drevených stánkov - v počte 2ks do užívania nájomcovi. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať výlučne na **účel: predaj suvenírov**.
3. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený prenechať predmet nájmu do užívania tretej osoby.

Čl. III Doba nájmu

Táto zmluva sa uzatvára na **dobu určitú** t. j. od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy **do 31.12.2026**.

Čl. IV. Prevzatie predmetu nájmu

Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom predmetu nájmu a že predmet nájmu v takom stave preberá. Prenajímateľ protokolárne odovzdá nájomcovi predmet nájmu na základe protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu. V protokole sa uvedie stav nebytových priestorov a hnutelných vecí, ktoré boli spolu s nebytovým priestorom odovzdané nájomcovi do užívania.

Čl. V. Cena a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 700 €/1 predajný stánok /kalendárny rok. Nájomné za celý predmet nájmu (2 predajné stánky) 2 ks x 700,00 € = 1 400,00 € (ďalej len "celkové nájomné"). Slovom: Tisíctyristo eur.
2. Nájomné je splatné jedným z nasledovných spôsobov, pričom voľba spôsobu úhrady patrí nájomcovi:
 - a) Nájomca uhradí časť nájomného vo výške 50% z celkového nájomného podľa ods. 1 tohto článku do **15.05. bežného roka** a zostávajúcu časť celkového nájomného nájomca uhradí do **31.08. bežného roka**.
 - b) Nájomca uhradí celkové nájomné jednorázovo za celý kalendárny rok 2025 do 5-ich pracovných dní odo dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy, pre ostatné roky do 01.05. bežného roka.

V prípade, že nájomca neuhradí nájomné podľa čl. V, ods. 2 písm. b) tejto Zmluvy do 5-ich pracovných dní odo dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy, platí, že zvolil spôsob úhrady nájomného podľa čl. V, ods. 2 písm. a) tejto Zmluvy.

3. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, resp. v hotovosti do pokladne prenajímateľa na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
4. Ak nájomca neuhradí v lehote splatnosti splatné nájomné, má prenajímateľ právo uplatniť voči nájomcovi úrok z omeškania vo výške určenej v súlade s nariadením vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov. Úroky z omeškania sú splatné **do troch dní** odo dňa doručenia výzvy na ich zaplatenie a to spôsobom ustanoveným vo výzve.
5. Prenajímateľ je oprávnený dohodnuté nájomné jednostranne zvýšiť raz ročne o mieru inflácie zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, k čomu mu nájomca udeľuje svoj výslovný súhlas. Prenajímateľ je oprávnený prvýkrát zvýšiť nájomné za rok 2026 - t. j. o mieru

inflácie bude prepočítané zvýšené nájomné za predchádzajúci kalendárny rok. Upravené nájomné oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne.

6. V prípade, že prenajímateľ vynaloží akékoľvek náklady na opravy alebo údržbu predmetu nájmu, ktoré vznikli v dôsledku nečinnosti alebo zavinenia nájomcu, je nájomca povinný tieto náklady prenajímateľovi uhradiť do 14 dní od doručenia písomnej výzvy.

Čl. VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený a povinný užívať predmet nájmu riadne, s náležitou odbornou starostlivosťou, v rozsahu a za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve a podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Nájomca bude užívať prenajaté priestory riadnym a hospodárnym spôsobom, bude dodržiavať všeobecne platné predpisy, vzťahujúce sa na predmet nájmu. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté nebytové priestory len na účely, uvedené v tejto zmluve.
3. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklou údržbou predmetu nájmu a drobné opravy najmä drobné opravy súvisiace s užívaním nebytového priestoru, zariadenia a vybavenia ako aj výmeny jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ak náklad na jednotlivú opravu alebo bežnú údržbu neprevyší 40 €.
4. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní prenajatého nebytového priestoru v rozsahu nutnom pre vykonanie opráv a údržby bez nároku na finančnú náhradu.
5. Nájomca je povinný umožniť povereným kontrolným a revíznym zamestnancom prenajímateľa vstup do prenajatých nebytových priestorov za účelom overenia ich technického stavu a spôsobu ich užívania.
6. Nájomca zodpovedá za všetky škody spôsobené na predmete nájmu alebo na majetku tretích osôb v súvislosti s jeho užívaním. Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za škody na majetku nájomcu alebo tretích osôb, ktoré vzniknú pri užívaní predmetu nájmu.
7. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu podľa tejto zmluvy alebo akúkoľvek jeho časť inému do užívania alebo do podnájmu. Bez súhlasu prenajímateľa nesmie nájomca umožniť užívanie alebo prevádzkovanie predmetu nájmu inej osobe ani na základe zmluvy o združení prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní.
8. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy, ktoré by mohli zmeniť konštrukciu alebo vzhľad predmetu nájmu, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
9. Akékoľvek stavebné úpravy predmetu nájmu môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a na základe platného stavebného povolenia, alebo akéhokoľvek iného oprávnenia potrebného na ich vykonanie.
10. Úpravy interiéru predmetu nájmu môže nájomca len so súhlasom prenajímateľa na vlastné náklady. Vykonané interiérové úpravy, nájomca po ukončení predmetu nájmu dá do pôvodného stavu bez nároku na refundáciu vzniknutých nákladov prenajímateľom.

11. Odvoz a likvidáciu komunálneho a nebezpečného odpadu je nájomca povinný zabezpečiť prostredníctvom právnickej osoby alebo fyzickej osoby na túto činnosť oprávnenej, pričom prenajímateľovi bezodkladne predloží platnú zmluvu na odvoz a likvidáciu odpadu.
12. Nájomca môže na predmete nájmu, umiestniť svoje označenie podľa účelu dohodnutého v zmluve za podmienok stanovených prenajímateľom.
13. Nájomca je povinný po ukončení doby nájmu predmet nájmu s príslušenstvom vypratať a odovzdať protokolárne prenajímateľovi bezodkladne (resp. do stanoveného termínu) po výzve prenajímateľa na odovzdanie predmetu nájmu v stave, ktorý zodpovedná vykonanej údržbe a opravám s prihliadnutím na obvyklú mieru opotrebenia.
14. Nájomca je povinný zabezpečiť dodržiavanie a plnenie povinností vyplývajúcich z ustanovení §§4 a 5 zák. č. 314/2001 Z. z. ochrane pred požiarmi a vykonávacej vyhl. MV SR č.121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii.
15. Nájomca je povinný zabezpečovať dodržiavanie a plnenie povinností vyplývajúcich z predpisov na ochranu životného prostredia, najmä zákona č.223/2001 Z. z. o odpadoch

ČI. VII. Ukončenie nájmu

1. Nájomný pomer zanikne:
 - a) vzájomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou prenajímateľa podľa § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
 - c) výpoveďou nájomcu podľa § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
 - d) odstúpením od zmluvy, alebo
 - e) iným spôsobom, ktorý umožňujú právne predpisy alebo táto Zmluva.
2. V súlade s § 14 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov nájom zaniká:
 - a) zánikom predmetu nájmu,
 - b) zánikom právnickej osoby, ktorá je nájomcom,
 - c) smrťou nájomcu, pokiaľ dedičia po poručiteľovi, ktorý bol nájomcom, do 30 dní od jeho smrti neoznámia prenajímateľovi, že pokračujú v nájme.
3. Nájom tiež zaniká písomným odstúpením od zmluvy:
 - a) Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy v prípade ak:
 - aa) nájomca v rozpore s touto Zmluvou dá predmet nájmu do užívania tretej osobe;
 - ab) nájomca užíva predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel;
 - ac) nájomca neuhradil nájomné v dobe splatnosti alebo ho neuhradil v plnej výške a s prenajímateľom sa nedohodol inak,
 - ad) nájomca závažným spôsobom porušuje podmienky dohodnuté v tejto Zmluve.
 - b) Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy v prípade ak Prenajímateľ závažným spôsobom porušuje podmienky dohodnuté v tejto Zmluve.

- c) V prípade predčasného ukončenia nájmu zo strany nájomcu bez riadnej výpovede alebo v prípade porušenia zmluvných povinností nájomcom, je prenajímateľ oprávnený požadovať zmluvnú pokutu vo výške 500,- EUR. Tým nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody.

Odstúpenie od Zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.

ČI. VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na centrálnom registri zmlúv.
2. Akékoľvek zmeny alebo doplnenia musia byť vo forme očíslovaných písomných dodatkov.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti obsahujúce právne významné skutočnosti podľa tejto Zmluvy si budú doručovať poštou, formou doporučenej zásielky alebo osobne. Písomnosťou obsahujúcou právne významné skutočnosti sa na účely tejto Zmluvy rozumie najmä odstúpenie od zmluvy alebo iná dokumentácia s účinkami zmeny, doplnenia alebo zániku Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví tejto Zmluvy, pokiaľ zo Zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia písomného oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví Zmluvy.
4. Pri doručovaní prostredníctvom pošty sa zásielka považuje za doručenie dňom jej doručenia na adresu podľa ods. 3 tohto článku Zmluvy. Za deň doručenia sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú zásielku prijať, alebo deň vrátenia sa nedoručenej zásielky odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel. Listina adresovaná zmluvnej strane, ktorá je doručovaná osobne, sa považuje za doručenie okamihom, keď adresát túto prevezme alebo ju odmietne prevziať.
5. Právne vzťahy výslovne neupravené touto Zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
6. Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch, z ktorých jeden (1) je určený pre prenajímateľa a jeden (1) pre nájomcu.
7. Zmluvné strany vyhlasujú a podpisom na Zmluve potvrdzujú, že Zmluva nebola uzatvorená v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, že jej jednotlivým ustanoveniam porozumeli a tieto sú prejavom ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôle.

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Ing. Štefan Džurný
starosta

.....
Jaroslav Marhevka
konateľ

V Červenom Kláštore , dňa 31.01.2025