

## **Zmluva** **o nájme nebytových priestorov a nájme nehnuteľnosti**

### **1. ZMLUVNÉ STRANY**

#### **OBEC ČERVENÝ KLÁŠTOR**

056 06 Červený Kláštor

zastúpený: Ing. Štefanom Džurným, starostom

bankové spojenie: VUB, a.s.

IBAN: SK14 0200 0000 0000 2962 4562; BIC/SWIFT: SUBASKBX

IČO: 00326 135

DIČ: 2020 697 118

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

**Nájomcom** (zviazaným na plnenie prenajímateľovi spoločne a nerozdielne)

#### **1. Obchodný názov: Mgr. Ján Hubcej**

Sídlo: Červený Kláštor č. 33, 059 06

zastúpený: Mgr. Jánom Hubcejom

IČO: 32852959, zapísaný v Živnostenskom registri Okresného úradu Kežmarok, číslo živnostenského registra: 703-1964,

#### **2. Obchodný názov: Ing. Pavel Petrik**

Sídlo: Zámocká č. 6, 064 01 Stará Ľubovňa

zastúpený: Ing. Pavlom Petrikom

IČO: 33068747, zapísaný v Živnostenskom registri Okresného úradu Stará Ľubovňa, číslo živnostenského registra: 710-2481,

#### **3. Obchodný názov: Milan Michna**

Sídlo: Letná 1078/19, 064 01 Stará Ľubovňa

zastúpený: Milanom Michnom

IČO: 33623872, zapísaný v Živnostenskom registri Okresného úradu Stará Ľubovňa, číslo živnostenského registra: 104-12256,

(ďalej všetci len ako „nájomca“)

uzatvárajú podľa § 3 zákona číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov (ďalej len „zákon“) a podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník túto

### **nájomnú zmluvu** **o nájme nebytových priestorov a nájme nehnuteľnosti** **(ďalej len „zmluva“).**

### **II. PREDMET ZMLUVY a ÚČEL NÁJMU**

1. Prenajímateľ má vo vlastníctve, nehnuteľnosti:

- a) **Verejné hygienické zariadenie pri autoparkovisku „Pod Hôrkou Č. Kláštor“** („WC“) súpisné číslo 125 nachádzajúce sa na pozemku parc. č. KN –„C“ 683/6, o výmere 21 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, spôsob využívania pozemku: pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom, obec Červený Kláštor, katastrálne územie Červený Kláštor, zapísaného na liste vlastníctva č. 1, vedeného Okresným úradom Kežmarok katastrálny odbor,

- b) **Predajno – informačný stánok** bez súpisného čísla nachádzajúci sa pozemku parc. č. KN –„C“ 683/1, o výmere 3 715 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, spôsob využívania pozemku: pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba – cesta, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekruté parkovisko a ich súčasťou, obec Červený Kláštor, katastrálne územie Červený Kláštor zapísaného na liste vlastníctva č. 1, vedeného Okresným úradom Kežmarok katastrálny odbor, (s kumulovanou funkciou využitia na účely predaja parkovacích lístkov, poskytovanie informácií pre klientov CR príp. predaj suvenírov či požičovne šport. potrieb),
- c) **Autoparkovisko** bez súpisného čísla nachádzajúce sa pozemku parc. č. KN –„C“ 683/1, obec Červený Kláštor, katastrálne územie Červený Kláštor (15% parkovacej plochy je možné využiť pre účely umiestnenia stolových sedení),

2. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený prenechať nehnuteľnosti uvedené v odseku 1. tohto článku zmluvy do nájmu nájomcovi. Prenajímateľ odovzdáva do nájmu nájomcovi nehnuteľnosti uvedené v odseku 1 tohto článku zmluvy. Účelom nájmu je výkon podnikateľskej činnosti nájomcov v predmete nájmu v súlade s vydanými živnostenskými oprávneniami a zapísanými predmetmi podnikania v obchodnom registri každého nájomcu.

### **III. DOBA TRVANIA A UKONČENIA PODNÁJMU**

- Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od **01.05.2022** do **31.12.2024**
- Zmluvné strany sa dohodli na skončení nájmu dojednaného v tejto zmluve písomnou výpoveďou, pred uplynutím dojednanej doby nájmu, v **mesačnej** lehote, podľa znenia uvedeného v § 9 zákona č. 116/1990 Zb..
- Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom nasledujúcim po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
- Do skončenia doby výpovede z nájmu je nájomca povinný nebytové priestory odovzdať prenajímateľovi vypratane v stave, v akom ich prevzal do užívania, s prihliadnutím k obvyklému opotrebovaniu.
- Prenajímateľ si vyhradzuje právo vypovedať - okamžite túto zmluvu pred termínom ukončenia nájmu uvedenom v čl. III, bod 1 v prípade porušenia povinností nájomcu uvedených v čl. V. bod 2., resp. v čl. VI., bod 2 až 9.
- Prenajímateľ si vyhradzuje právo vypovedať nájomnú zmluvu aj v prípade zmeny súčasnej platnej legislatívy, ktorá sa dotýka riešenia statickej dopravy v obci.

### **IV. VÝŠKA NÁJOMNÉHO A SLUŽIEB SPOJENÝCH S NÁJMOM A ICH SPLATNOSŤ**

- Nájomné za nebytové priestory bolo zmluvnými stranami dohodnuté, v celkovej sume **11 280,00 €**/kalendárny rok slovom: jedenásťtisícdeväťstoosemdesiat eur. T.j. **940,00€ /mesačne**.
- Cena nájmu určená v čl. IV bod 1 je pre rok **2022** pevná a nemenná, bez ohľadu na ročné využívanie parkoviska nájomcom v priebehu roka. V ďalších rokoch nájmu bude cena upravovaná o % inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien podľa zverejneného potvrdenia o miere inflácie v SR, vydaného Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. Prvá úprava výšky nájomného bude za rok 2023. T.j. o mieru inflácie bude prepočítané zvýšené nájomné za predchádzajúci kalendárny rok. Takto dohodnuté ceny ostávajú v platnosti bez ohľadu na ročné využívanie autoparkoviska nájomcom v priebehu roka.
- Nájomné za nebytové priestory bude nájomca uhrádzať formou splátkového kalendára podľa nasledovných termínov splatnosti, na základe vystavenia faktúry každému z nájomcov v pomernej percentuálnej výške z celkovej ceny nájmu, príp. jednému z nájomcov v 100% výške celkového nájomného - podľa ich vzájomnej dohody, a to na účet prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy a to nasledovne:

**a) pre 1. obdobie 1.5.2022 – 31.12.2022 – celkové nájomné 7 520,00 € (940,00€ /mes.):**

- 1.splátka : 3 760,00 € ,splatnosť do 15.05.2022
- 2.splátka : 3 760,00 €, splatnosť do 30.09.2022

**b) pre 2. obdobie 1.1.2023 – 31.12.2023– celkové nájomné 11 280,00 € upravené o %inflácie za rok 2022:**

- 1.splátka : 5 640,00 € -upravená o % inflácie za rok 2022, splatnosť do 15.05.2023
- 2.splátka : 5 640,00 €, -upravená o % inflácie za rok 2022, splatnosť do 30.09.2023

**c) pre 3. obdobie 1.1.2024 – 31.12.2024 – celkové nájomné - nájomné za rok 2023, upravené o % inflácie za rok 2023:**

- 1.splátka : ½ nájomného za rok 2023 -upravená o % inflácie za rok 2023 ,splatnosť do 15.05.2024
- 2.splátka : ½ nájomného za rok 2023 -upravená o % inflácie za rok 2023,splatnosť do 30.09.2024

**4. Prenajímateľ** zabezpečí služby spojené s nájmom nebytových priestorov nasledovne:

- a) Dodávku elektrickej energie pre objekt WC
- b) Vodné a dodávku pitnej vody pre objekt WC
- c) Stočné pre objekt WC

Všetky služby uvedené v bode 4, písmeno a) až c), nájomca uhradí podľa vystavenej faktúry, najneskoršie do 15.10. b.r. a to na základe dohadných účtov vedených v účtovníctve prenajímateľa, resp. na základe pomerovej refakturácie od dodávateľov služieb uvedených v bode 4 ,písm. a) až c),čl. IV tejto zmluvy.

5. **Nájomca** zabezpečí odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu z prenajatých nehnuteľností u organizácie , ktorá je oprávnená na výkon tejto činnosti a to najneskoršie do 15.05. b.r. , na vlastné náklady .

6. 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 .

## V. PRÁVA A POVINNOSTI

### 1. Prenajímateľ sa zaväzuje:

- a) odovzdať nebytové priestory nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie,
- b) podrobne oboznámiť zamestnancov nájomcu s Požiarnym poriadkom, Štatútom požiarnej ochrany v nehnuteľnosti a s obsluhou požiarnych prístrojov a techniky v prenajatých nebytových priestoroch, resp. v nehnuteľnosti,
- c) poskytovať nájomcovi informácie o záveroch a opatreniach uložených kontrolnými orgánmi, ktoré sa týkajú prevádzkového režimu v prenajatých nebytových priestoroch nehnuteľnosti,

### 2. Nájomca sa zaväzuje:

- a) prenajaté nebytové priestory užívať na dohodnutý účel uvedený v čl. II tejto zmluvy. Všetky prenajaté nehnuteľnosti spravovať so starostlivosťou riadneho hospodára,
- b) všetky úpravy účelovej povahy a drobné opravy vyvolané užívaním nebytových priestorov, ktoré sú predmetom tejto zmluvy, zabezpečiť si na vlastné náklady, len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa. Po skončení nájmu vykonané zmeny a zásahy v nebytových priestoroch, podľa pokynu prenajímateľa odstrániť na vlastné náklady, ak sa nedohodne s prenajímateľom inak,
- c) oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie prenajímateľovi, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne,

- d) dodržiavať predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia, predpisy o požiarnej ochrane, postupovať podľa Požiarného poriadku Obce Červený Kláštor aj mimo pracovného času,
- e) neposkytnúť nebytové priestory, alebo ich časť do podnájmu iným osobám,
- f) umožniť prenajímateľovi prehliadky a kontroly predmetu zmluvy,
- g) udržiavať čistotu nebytových priestorov a priestorov okolia susediacich plôch s objektom WC, starať sa o to, aby pri ich užívaní neprišlo k nadmernému opotrebovaniu, alebo poškodzovaniu vlastnými zamestnancami, ako aj návštevníkmi, ktorí budú vstupovať do nebytových priestorov,
- h) zabezpečiť pravidelné čistenie prevádzkových priestorov a okolia nehnuteľnosti,
- i) v prípade vzniku škody, ktorá by vznikla v príčinnej súvislosti s porušením vyššie uvedených povinností, alebo povinností uvedených v príslušných všeobecne záväzných právnych predpisoch sa nájomca zaväzuje uhradiť škodu v celej výške, najneskoršie do tridsiatich dní od jej vyúčtovania prenajímateľovi,
- j) umiestniť vlastné reklamné a informačné tabule na prenajatých nehnuteľnostiach len s písomným súhlasom prenajímateľa a za podmienok stanovených prenajímateľom v zmysle platnej právnej úpravy,
- k) zabezpečiť pravidelnú údržbu (kosenie, zber odpadkov ...) prevádzkovaného autoparkoviska ,
- l) dodržiavať etický kódex slušného správania sa zamestnancami ku klientom autoparkoviska, WC, nabíjacej stanice...
- m) neprimerane nezvyšovať ceny parkovného, ktorého dôsledkom by bol spôsobený dopravný kolaps v obci – napr. parkovanie mimo určených parkovísk, na zakázaných priestoroch a pod.
- n) prevádzkovať predmet nájmu určený v čl. II bode 1, písm. a) každodenne - aj v prípade nepriaznivého počasia a neprevádzkovania predmetu nájmu určeného v čl. II, bode 1, písm. b) resp. písm. c), a to v čase LTS. Ponechať otvorené verejné WC každodenne do 20.00 hod
- o) umožniť zásobovanie prevádzkovej jednotky – „Koliba pltníkov“ vlastníkovi cit. zariadenia so zreteľom na kapacitné možnosti verejného parkoviska – prevažne v ranných resp. večerných hodinách, tak aby nebolo obmedzené bezpečné užívanie parkoviska účastníkmi cestnej premávky. V prípade naplnenia kapacít parkoviska vlastníkom prevádzkového zariadenia – „Koliba pltníkov“ zabezpečí zásobovanie zariadenia zo strany št. cesty II/543. Zároveň vlastníkom cit. zariadenia je povinný akceptovať príkazy a nariadenia obsluhy parkoviska (prevádzkovateľa parkoviska) resp. vlastníka parkoviska v záujme zabezpečenia bezpečnej prevádzky autoparkoviska.
- p) umožniť prenajímateľovi (resp. prevádzkovateľovi ČOV) z dôvodu prevádzkovania verejnej kanalizácie prístup k budove ČOV – neumiestňovať motorové vozidlá na vyznačenej ploche pre budovu ČOV, ktorá je farebne označená ako vyhradená pre obslužné vozidlá ČOV, resp. klientom nabíjacej stanice
- q) umožniť zmluvnému partnerovi prenajímateľa prevádzkovať nabíjaciu stanicu s dvoma parkovacími miestami (v budúcnosti s možnosťou rozšírenia o 4 nabíjacie miesta), pre potreby účastníkov cestnej premávky za účelom nabíjania vozidiel s elektrickým pohonom kompatibilných s technickými parametrami nabíjacej stanice.
- r) zároveň sa nájomca zaväzuje umožniť nerušené nabíjanie vozidiel s el. pohonom na farebne vyznačenom mieste autoparkoviska a to bezodplatne na dobu nevyhnutnú na nabitie automobilu. Zároveň zmluvný partner prenajímateľa, prevádzkujúci nabíjaciu stanicu je povinný akceptovať príkazy a nariadenia obsluhy parkoviska (prevádzkovateľa parkoviska) resp. vlastníka parkoviska v záujme zabezpečenia bezpečnej prevádzky autoparkoviska.
- s) umožniť krátkodobé parkovanie bez poplatku pre držiteľov potvrdenia vydaného Ocu Červený Kláštor

## VI. OSOBITNÉ USTANOVENIA

1.Nájomca vyhlasuje, že predmet zmluvy mu bol odovzdaný v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, bez väd a nutnosti následných opráv potrebných k nerušenému nájmu, zbavený práv tretích osôb.

2. Nájomca je povinný udržiavať hnuťelné veci nachádzajúce sa v predmete alebo na predmete nájmu, odovzdané do nájmu na vlastné náklady v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.

3. Nájomca sa zaväzuje starať sa o to, aby na hnuťelných veciach nevznikla škoda a umožniť na požiadanie prenajímateľovi vykonať kontrolu prenajatých hnuťelných vecí.

4. Nájomca je oprávnený hnuťel'né veci uvedené v preberacom protokole užívať primerane ich povahe a určeniu. Za opotrebovanie prenajatých hnuťel'ných vecí spôsobené riadnym užívaním nájomca nezodpovedá.
5. Nájomca sa zaväzuje ihneď oznámiť prenajímateľovi vzniknuté poškodenie, stratu alebo zničenie prenajatých hnuťel'ných vecí.
6. Nájomca berie na vedomie, že jeho povinnosť nahradiť škodu sa spravuje ustanoveniami občianskeho zákonníka o zodpovednosti za škodu.
7. Nájomca berie na vedomie, že nie je oprávnený dať prenajaté hnuťel'né veci do podnájmu a že v opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený ihneď od tejto zmluvy odstúpiť.
8. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje prenajaté hnuťel'né veci odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom hnuťel'né veci prevzal, s prihľadnutím na obvyklé opotrebovanie.
9. Nájomca berie na vedomie, že nedodržiavanie čistoty a základnej údržby na prenajatých nehnuteľnostiach a príľahľých parcelách bude považované za závažné porušenie nájmovej zmluvy.
10. Súhlas s prenechaním do nájmu predmetu nájmu uvedeného v čl. II tejto zmluvy udelilo OZ obce Červený Kláštor svojím uznesením č. 08/02/2022 dňa 25/03/2022.

## VII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Všetky ustanovenia tejto zmluvy sú jej podstatnými náležitosťami.
2. Za plnenie povinností uvedených v tejto zmluve zodpovedajú spoločne a nerozdielne nájomcovia č.1, č.2 a č.3 uvedení ako „nájomca“ v tejto zmluve
3. Zmeny tejto zmluvy môžu byť vykonané len formou písomného dodatku k nej a so súhlasom zmluvných strán. Ústne dohody sú neplatné.
4. Zmluvné strany si túto zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu, je nimi vykonateľná, vyjadruje ich vážnu vôľu, nebola uzatvorená v tiesni za obzvlášť nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s celým jej obsahom zmluvu vlastnoručne podpísali.
5. Táto zmluva je vyhotovená v **štyroch** vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží **jedno** vyhotovenie a nájomca tri vyhotovenia.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a nadobúda účinnosť nasledujúcim dňom po zverejnení na webovom sídle prenajímateľa

## VIII. VYŠŠIA MOC

1. Pre účely tejto zmluvy sa za vyššiu moc považujú prípady, ktoré nie sú závislé, ani ich nemôžu ovplyvniť zmluvné strany, napr. vojna, mobilizácia, štrajk, živelné pohromy, atď.
2. Ak sa splnenie tejto zmluvy stane nemožným do 2 mesiacov od vyskytnutia sa vyššej moci, strana, ktorá sa bude chcieť odvolať na vyššiu moc, požiada druhú stranu o úpravu zmluvy vo vzťahu k predmetu, cene a času plnenia. Ak nedôjde k dohode, má strana, ktorá sa odvolala na vyššiu moc, právo odstúpiť od zmluvy. Účinky odstúpenia nastanú dňom doručenia oznámenia druhej strane.

V Červenom Kláštore dňa 29-04-2022

\_\_\_\_\_  
Ing. Štefan Džurný  
prenajímateľ

\_\_\_\_\_  
1. nájomca

\_\_\_\_\_  
2. nájomca

\_\_\_\_\_  
3. nájomca