

NÁJOMNÁ ZMLUVA O NÁJME POZEMKU č. 01/09/2022

(ďalej len ako „zmluva“ v príslušnom gramatickom tvare)

uzatvorená podľa § 663 a nasl. ust. zákona č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „Občiansky zákonník“ v príslušnom gramatickom tvare) a v zmysle § 261 ods. 9 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „Obchodný zákonník“ v príslušnom gramatickom tvare)

medzi zmluvnými stranami:

Obec Veličná

Sídlo: 027 54 Veličná 162
zastúpený: Ing. Daniel Laura, starosta obce
IČO: 00314960
DIČ: 2020561895
Číslo účtu:
Účet je vedený:
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Mäsovýroba SKURČÁK s.r.o.

zastúpený:Skurčák, konateľ
IČO: 52124860
IČ DPH: SK2120910099
Sídlo: Oravská Polhora 1043, 029 47
(ďalej len „nájomca“ a prenajímateľ spolu s nájomcom ďalej len „zmluvné strany“)

I. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom novovytvorenej parcely v k.ú. Veličná č. KN-C parc. č. 1/9 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 119 m² vytvorenej geometrickým plánom č. 37361007-70/2022 Ing. Pavlom Dibdiakom dňa 17.06.2022 úradne overený Ing. Jozefom Hrabčákom pod č. 399/2022 z pozemku parcela KN-C 1/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2038 m² zapísaná na LV č. 596.

2. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi za odplatu do dočasného užívania novovytvorenú parcelu v k.ú. Veličná č. KN-C parc. č. 1/9 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 119 m² vytvorenú geometrickým plánom č. 37361007-70/2022 Ing. Pavlom Dibdiakom dňa 17.06.2022 z pozemku parcela KN-C 1/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2038 m² zapísaná na LV č. 596.

3. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu nájomné vo výške a spôsobom dohodnutým v ČI. II tejto zmluvy.

4. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať výlučne za účelom **realizácie, prevádzky a údržby predajného stánku mäsa a mäsových výrobkov (ďalej ako „stánok“)**.

II. Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli, že nájomca je povinný za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy uhrádzať prenajímateľovi nájomné vo výške **50,- € mesačne** (slovom: Päťdesiat eur mesačne).

2. Nájomné dohodnuté v ods. I. tohto článku je v zmysle § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov je oslobodené od dane.

3. Nájomné je splatné mesačne vopred, najneskôr do 15. dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa **SK**, **VS: 01092022**. Prvá úhrada nájomného bude uhradená do 10 dní od účinnosti predmetnej zmluvy.

4. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že cena nájmu platná k 31. 12. bežného roka sa môže každoročne zvýšiť o mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom SR, a to od 1. 1. nasledujúceho roka. Tieto zvýšenia nájomného nebudú upravované dodatkami k zmluve. Prenajímateľ každoročne písomne oznámi nájomcovi zvýšenie ročného nájomného, oznámenie bude tvoriť prílohu zmluvy. Rozdiel v úhrade nájomného, ktorý vznikne z titulu zvýšenia nájomného o mieru inflácie je nájomca povinný vyrovnať do 30 dní po doručení oznámenia.

5. Predpokladom pre platenie nájomného je táto zmluva. Prenajímateľ nie je povinný vystaviť nájomcovi faktúru.

6. Ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného, prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu popri plnení aj úroky z omeškania podľa ust. § 517 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov.

III. Úhrada služieb spojených s nájmom

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške zálohových platieb za elektrickú energiu **300,- €/mesačne**.
2. Zálohové platby, bude nájomca poukazovať na účet prenajímateľa vedený vo VÚB, a.s., **číslo účtu: SK**, **VS: 01092022** mesačne vopred, a to najneskôr do 15. dňa príslušného mesiaca.
3. Záloha musí byť splatená súčasne s nájomným (článok II bod 1)
4. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi mesačnými zálohovými platbami a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním prenajatých priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia, si vzájomne vyúčtujú na základe vyúčtovania týchto nákladov.
5. Skutočné náklady za elektrickú energiu vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi každoročne, najneskôr do 30.04. a v lehote 30 dní od obdržania vyúčtovania nájomca uhradí nedoplatok. Toto rovnako platí pre prenajímateľa v prípade preplatku, pokiaľ tento nebol zaúčtovaný na prípadne nedoplatky záloh.

IV. Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú **10 rokov** odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, s možnosťou jej predĺženia pred uplynutím doby nájmu písomným číslovaným dodatkom k tejto zmluve na základe vzájomnej dohody oboch zmluvných strán.
2. Nájom je možné ukončiť:
 - a) písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
 - b) uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - c) písomnou výpoveďou prenajímateľa v prípade, ak
 - nájomca mešká s úhradou nájomného viac ako 3 mesiace,
 - nájomca napriek písomnému upozorneniu užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
 - nájomca prenechal predmet nájmu do užívania tretej osobe alebo do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si priestor prenajal;
 - d) písomnou výpoveďou nájomcu v prípade, ak predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie na dohodnutý účel podľa Čl. I. ods. 4 tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli na výpovednej dobe 3 mesiace, ktorá začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane,

e) odstúpením od zmluvy zo strany nájomcu v prípade, ak nezíska stavebné povolenie na realizáciu predmetnej Stavby a to najneskôr do 31.12.2022. Odstúpenie od zmluvy nájomca oznámi prenajímateľovi písomne.

3. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca je povinný vypratať predmet nájmu najneskôr do 20 pracovných dní po skončení trvania tejto nájomnej zmluvy, ak sa prenajímateľ s nájomcom nedohodne inak. Ak nájomca poruší túto povinnosť, zaväzuje sa prenajímateľovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 100,- € za každý aj začatý deň omeškania s vypratáním predmetu nájmu. V prípade, že nájomca nevypracuje priestor do 5 kalendárnych dní, prenajímateľ je oprávnený vypratať predmet nájmu a to na náklady prenajímateľa.

V. Podmienky nájmu, povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje plniť všetky podmienky nájmu podľa tejto zmluvy, predmet nájmu užívať riadnym a hospodárnym spôsobom a dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, vzťahujúce sa na predmet nájmu. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na účel uvedený v ČI. I ods. 4 tejto zmluvy.

2. Nájomca bude vykonávať odborný výkon prevádzky a údržby stánku v rozsahu prináležiacom prevádzkovateľovi a zaväzuje sa plniť nasledovné povinnosti:

- a) zodpovedá za riadnu a bezpečnú prevádzku stánku,
- b) zodpovedá prenajímateľovi za to, že zriadením, prevádzkovaním a užívaním stánku nedôjde k poškodzovaniu majetku prenajímateľa
- c) zabezpečuje na vlastné náklady vykonávanie potrebnej údržby a opráv,
- d) zaväzuje sa všetky ostatné činnosti týkajúce predmetu nájmu vopred písomne nahlásiť a vykonať až po písomnom odsúhlasení prenajímateľom. Súhlas prenajímateľa sa rovnako vyžaduje na umiestnenie akejkoľvek reklamy, či informačného zariadenia.
- e) zabezpečuje na vlastné náklady odstraňovanie a odvoz odpadkov zo stánku
- f) zaväzuje sa realizovať opatrenia na predchádzanie vzniku škody v takom rozsahu, aby prevádzkou stánku a nedostatočnou starostlivosťou nebola spôsobená škoda prenajímateľovi
- g) zaväzuje sa zabezpečiť, aby prevádzkou stánku nedochádzalo k zhoršeniu kvality povrchových a podzemných vôd,
- h) preberá na seba aj zodpovednosť za BOZP svojich zamestnancov alebo osôb, realizujúcich činnosti súvisiace s prevádzkou a údržbou stánku,
- j) nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu podľa tejto zmluvy alebo akúkoľvek jeho časť do užívania tretej osobe alebo do podnájmu tretej osobe,
- l) nájomca sa zaväzuje vybudovať na vlastné náklady na predmete nájmu predajný stánok mäsa a mäsových výrobkov vrátane žumpy, elektrickej prípojky a vodovodnej prípojky.
- m) nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.
- n) nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.

VI. Podmienky nájmu, povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ dáva dňom podpisu tejto zmluvy súčasne súhlas nájomcovi, aby na základe tejto zmluvy zabezpečil pre stavbu stánku stavebné povolenie. Prenajímateľ súhlasí so vstupom, stavebnými prácami, ako aj s vykonaním opatrení súvisiacich so stavebnými prácami na predmete nájmu, ako aj s vykonaním iných úkonov, ktoré možno dôvodne predpokladať za účelom realizácie stavby definovanej v ČI. I ods. 4 tejto zmluvy. Táto zmluva je pre nájomcu, ktorý je stavebníkom stavby uvedenej v ČI. 1 ods. 4 tejto zmluvy dokladom k pozemku uvedenom v ČI. I ods. 2 tejto

zmluvy v súlade s ust. § 58 ods. 2 a § 139 ods. 1 písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

2. Prenajímateľ súhlasí so zriadením elektrickej NN prípojky a vodovodnej prípojky do stánku cez pozemok vo vlastníctve Obce Veličná, k.ú. Veličná parc. KN-C 1/2.

3. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené na majetku nájomcu spôsobené mimoriadnou udalosťou.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné vzťahy neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka o tomto zmluvnom type a ostatnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.

2. Túto nájomnú zmluvu možno meniť a dopĺňať len písomnými číslovanými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.

3. Táto nájomná zmluva bola vyhotovená v šiestich (4) vyhotoveniach, z toho dve (2) vyhotovenia pre prenajímateľa, dve (2) vyhotovenia pre nájomcu.

4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia v zmysle ustanovenia § 47a Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ustanovenia § 5a zákona 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.

5. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva podlieha zverejneniu podľa zákona 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 a s jej zverejnením vyjadrujú súhlas.

6. Písomnosti zmluvných strán sa doručujú na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy a považujú sa za doručené, ak boli adresátom prevzaté alebo boli vrátené odosielateľovi ako nedoručiteľné a adresát svojím konaním alebo opomenutím zmaril doručenie písomnosti, v takomto prípade sa písomnosť považuje za doručení uplynutím tretieho dňa odo dňa jej odoslania. Účinky doručenia nastanú aj vtedy ak adresát doručenie písomnosti odmietol.

7. Zmluvné strany prehlasujú, že sú v plnom rozsahu spôsobilé k uvedeným právnym úkonom a ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich vôľa vyjadrená v tejto zmluve je vážna, slobodná a určitá, že prejavy vôle oboch zmluvných strán sú dostatočne zrozumiteľné. Na znak súhlasu zmluvných strán s celým obsahom tejto zmluvy ju obidve zmluvné strany podpisujú.

Vo Veličnej, dňa 05.09.2022

Prenajímateľ

Nájomca

