

Nájomná zmluva

uzatvorená v súlade s § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení (ďalej len „Zmluva“)

Čl. I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Názov : Mesto Sliač
Sídlo : Letecká 1, 962 31 Sliač
Zastúpené : Ing. Mgr. et. Mgr. Ľubica Balgová, primátorka mesta
IČO : 00 320 277
Číslo účtu v tvare IBAN : SK80 7500 0000 0040 0332 9838
(ďalej „Prenajímateľ“)

Nájomca :

Názov : Ing. Dušan Spišiak
Sídlo : Rybárska 292/1, 962 31 Sliač
IČO : 50616820
Údaje k DPH : nie je platcom DPH
Doplňujúce údaje k DPH :
Číslo účtu IBAN : SK03 0900 0000 0051 5663 6737
(ďalej „Nájomca“)

Čl. II.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom pozemkov nachádzajúcich sa v katastrálnom území Hájniky, obec Sliač, okres Zvolen, vedených Okresným úradom Zvolen; katastrálnym odborom, na liste vlastníctva č. 864, časť „A“ MAJETKOVÁ PODSTATÁ ako pozemok parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape parcelné číslo 170, zastavaná plocha a nádvoria o výmere 77 m², pozemok parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape parcelné číslo 172, zastavaná plocha a nádvoria o výmere 84 m² a pozemok parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape parcelné číslo 173, záhrada o výmere 220 m².
2. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi predmet nájmu označený v čl. II. tejto zmluvy za účelom poskytovania služieb alebo rekreácie.

Čl. III.

Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva Predmet nájmu do užívania Nájomcovi na dobu neurčitú.

Čl. IV. Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za prenájom Predmetu nájmu uhradí Nájomca Prenajímateľovi nájomné vo výške, spolu za predmet nájmu ročne 1 200 €.
2. Nájomné je Nájomca povinný uhrádzať Prenajímateľovi ročne na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví faktúry. Faktúra bude vystavená Prenajímateľom do 20. januára kalendárneho roka, za ktorý sa dohodnuté nájomné uhrádza. Splatnosť faktúry je štrnásť (14) dní odo dňa jej vystavenia. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania sumy nájomného na bankový účet Prenajímateľa uvedený vo faktúre.
3. Prvá fakturácia nájomného za obdobie odo dňa účinnosti Zmluvy do prvého dňa začatia zmluvne dohodnutého pravidelného fakturačného obdobia bude vykonaná najneskôr do siedmich (7) dní od posledného dňa obdobia, na ktoré sa platba vzťahuje. Splatnosť faktúry je štrnásť (14) dní odo dňa jej vystavenia.
4. Na začiatku každého kalendárneho roku, vždy od 1. januára trvania doby nájmu, sa nájomné zvýši úmerne podľa zvýšenia medziročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok počítanej zo spotrebiteľských cien meranej Štatistickým úradom Slovenskej republiky (index). Základom pre výpočet takto zvýšeného nájomného je nájomné platené za predchádzajúci kalendárny rok, bez ohľadu na zľavy nájomného alebo právo nájomcu na neplatenie nájomného.
5. Zmena výšky nájomného sa bude považovať za oznámenú doručením faktúry so zvýšenou sumou nájomného za najbližšie nasledovné obdobie. Pre zmenu výšky nájomného podľa tohto bodu nie je potrebný osobitný súhlas strán, keďže takýto súhlas je už vyjadrený v tejto zmluve. Pre vylúčenie pochybností nájomné môže byť v dôsledku indexácie podľa tohto bodu len zvýšené, nikdy nie znížené. V prípade, že index spotrebiteľských cien za predchádzajúci kalendárny rok bude zverejnený po 1. januári daného kalendárneho roka príslušné zvýšenie nájomného od 1. januára sa pripočíta k najbližšej platbe nájomného po zverejnení indexu.
6. Ak Nájomca o viac ako tridsať (30) dní mešká s platením nájomného, považuje sa to za závažné porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle čl. V. Zmluvy.
7. V prípade omeškania s plnením peňažného dlhu má Prenajímateľ právo účtovať Nájomcovi úrok z omeškania v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi. Úrok z omeškania sa Nájomca zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi na základe faktúry s lehotou splatnosti do štrnástich (14) dní odo dňa jej vystavenia. Zaplatenie úroku z omeškania nespôsobuje zánik povinnosti Nájomcu platiť zmluvnú pokutu podľa Zmluvy, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak.

Čl. V. Ukončenie nájmu

1. Zmluvné strany môžu ukončiť zmluvný vzťah písomnou dohodou.
2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na dobu neurčitú ak :
 - a) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore so Zmluvou,
 - b) Nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - c) Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu Prenajímateľa,

- d) Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy jednostranne odstúpiť aj v prípade ak Nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa dodatočnými investíciami a technickými zásahmi zmení dočasne alebo trvale charakter a účel prenajatých pozemkov v rozpore s dohodnutým účelom.
- 3. Výpovedi musí predchádzať písomné upozornenie Prenajímateľa Nájomcovi o porušení zmluvných podmienok.
- 4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na dobu neurčitú, ak :
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu najal,
 - b) Predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - c) Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zák. č. 116/1990 Zb.
- 5. Prenajímateľ i nájomca sú oprávnení vypovedať zmluvu písomne aj bez uvedenia dôvodu.
- 6. Výpovedná lehota je tri mesiace, počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Čl. VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 1. Prenajímateľ bezodkladne po nadobudnutí účinnosti Zmluvy najneskôr však do troch (3) pracovných dní od nadobudnutia účinnosti protokolárne odovzdá Nájomcovi Predmet nájmu na základe písomného protokolu o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu. Predmetom protokolu bude vymedzenie stavu, v akom sa Predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania Nájomcovi.
- 2. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu riadnym a hospodárnym spôsobom, musí dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy vzťahujúce sa na Predmet nájmu. Nájomca smie užívať Predmet nájmu len na účel uvedený v čl. II. Zmluvy. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť nájomný vzťah výpoveďou v zmysle čl. V. Zmluvy.
- 3. Prenajímateľ sa s Nájomcom dohodol na základe § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, že Nájomca je povinný zabezpečiť v Predmete nájmu všetky úlohy ochrany pred požiarmi podľa ustanovení tohto zákona a vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii. Nájomca sa zároveň zaväzuje dodržiavať aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch (vodný zákon) v znení neskorších predpisov, zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení, zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov, zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší a zákona č. 401/1998 Z. z. o poplatkoch za znečisťovanie ovzdušia v znení neskorších predpisov. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá Nájomca Prenajímateľovi za všetky škody, ktoré Prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinností Nájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli Prenajímateľovi uložené.
- 4. Akékoľvek stavebné úpravy na Predmete nájmu môže Nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa a na základe platného stavebného povolenia, alebo akéhokoľvek iného oprávnenia potrebného na ich vykonanie. Ak zistí Prenajímateľ porušenie tejto povinnosti Nájomcom, má Prenajímateľ právo odstúpiť od Zmluvy v zmysle čl. V. tejto Zmluvy. V prípade porušenia tejto povinnosti Nájomcom má Prenajímateľ zároveň právo uplatniť voči Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške ročného nájomného. Zmluvné strany prehlasujú, že dojednaná zmluvná pokuta vzhľadom na

rozsah, charakter a dôležitosť zabezpečovaného záväzku nie je neprimerane vysoká. V prípade, že nepovolenou stavebnou činnosťou alebo inou nepovolenou činnosťou vykonávanou na Predmete nájmu zo strany Nájomcu vzniknú Prenajímateľovi akékoľvek záväzky (napr. sankcie a pod), Nájomca sa zaväzuje tieto záväzky bezodkladne vyrovnať v plnom rozsahu.

5. Nájomca sa zaväzuje, že bežnú údržbu Predmetu nájmu zabezpečí na vlastné náklady, bez nároku na ich refundáciu zo strany Prenajímateľa.
6. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa prenechať Predmet nájmu podľa Zmluvy alebo akúkoľvek jeho časť inému do užívania alebo do podnájmu. Bez písomného súhlasu Prenajímateľa nesmie Nájomca umožniť užívanie alebo prevádzkovanie Predmetu nájmu inej osobe ani na základe zmluvy o združení, prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle čl. V. Zmluvy.
7. Nájomca je povinný umožniť vstup zamestnancom Prenajímateľa na Predmet nájmu za účelom vykonania kontroly jeho stavu, spôsobu jeho využívania. Nájomca sa súčasne zaväzuje, že minimálne tri (3) mesiace pred ukončením platnosti a účinnosti Zmluvy umožní po predchádzajúcom písomnom oznámení zo strany Prenajímateľa, zamestnancom Prenajímateľa a záujemcom o odkúpenie, resp. o iné využitie Predmetu nájmu vstup na Predmet nájmu za účelom vykonania obhliadky Predmetu nájmu. Súčasne sa Nájomca v tomto období zaväzuje Prenajímateľovi umožniť umiestnenie oznamu na Predmete nájmu, prostredníctvom ktorého bude Prenajímateľ ponúkať tretím osobám Predmet nájmu na odpredaj, resp. na iné využitie (napr. nájom).
8. Odvoz odpadu z Predmetu nájmu si Nájomca zabezpečí na vlastné náklady
9. Pokiaľ sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak ku dňu ukončenia nájmu je Nájomca povinný Predmet nájmu uvoľniť, vypratať a protokolárne odovzdať Prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
10. V prípade zistenia rozdielného stavu Predmetu nájmu od odovzdania Predmetu nájmu Nájomcovi do vrátenia Predmetu nájmu Prenajímateľovi nad rámec obvyklého opotrebenia, je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi spôsobenú škodu za nadmerné opotrebenie Predmetu nájmu alebo inú škodu, ktorá týmto vznikla.

Čl. VII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany si dávajú navzájom, ako i osobe, ktorá Zmluvu vypracovala, súhlas so spracovaním ich osobných údajov v nej uvedených a to na účely jej vypracovania, evidovania a predloženia príslušným orgánom, ktoré budú o nich a na ich základe rozhodovať alebo overovať ich údaje. Pri spísaní tejto Zmluvy boli použité tieto osobné údaje: meno, priezvisko, titul, trvalé bydlisko. Súhlas zmluvných strán so spracovaním osobných údajov je vyjadrený ich podpismi.
2. Zmluva nadobúda platnosť a je pre zmluvné strany záväzná odo dňa jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán; ak ju oprávnení zástupcovia oboch zmluvných strán nepodpíšu v ten istý deň, tak rozhodujúci je deň neskoršieho podpisu.
3. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv v zmysle § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení a § 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.

4. Ak nie je možné doručiť písomnosť jednej zo zmluvných strán na ich adresu uvedenú v tejto zmluve, písomnosť sa považuje za doručenie v deň nedoručenej zásielky tej zmluvnej strane, ktorá ju druhej zmluvnej strane odoslala, a to aj vtedy, ak sa zmluvná strana, ktorej sa písomnosť doručuje, o tom nedozvie.
5. Všetky oznámenia medzi zmluvnými stranami, vrátane návrhov, žiadostí či informácií, ktoré sa vzťahujú k tejto zmluve a vzťahom z nej vyplývajúcim alebo ktoré majú byť urobené na základe zmluvy prípadne v súvislosti s ňou, musia byť urobené v písomnej forme a doručené druhej strane.
6. Zmeny a doplnky Zmluvy je možné vykonať iba písomnou formou očíslovanými dodatkami podpísanými všetkými jej účastníkmi.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvou je vysporiadaný celý ich vzájomný vzťah súvisiaci s predmetom nájmu a že voči sebe nemajú žiadne ďalšie vecné ani finančné nároky ako v zmluve uvedené.
8. Vo veciach neupravených zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, prípadne inými platnými právnymi predpismi v Slovenskej republike.
9. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnocenných rovnopisoch.
10. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich vôľa prejavená v tejto zmluve je slobodná, vážna, určitá a zrozumiteľná, že nekonajú v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, že ich zmluvná vôľa nie je ničím obmedzená, úkon je urobený v predpísanej forme, že sa s dodatkom riadne oboznámili, jeho obsahu porozumeli, súhlasia s ním, na znak čoho ho vlastnoručne podpísali.

V Sliachi, 15. 12. 2023

Prenajímateľ:

Mesto Sliach
Ing., Mgr. et Mgr. Ľubica Balgová
primátorka mesta

V Sliachi, 12.12.2023

Nájomca:

Ing. Dušan Spišiak

