

# Zmluva o nájme nehnuteľnosti

uzatvorená podľa § 663 Občianskeho zákonníka

---

**Prenajímateľ: Obec Muráň**

Sídlo: Muráň č. 329, 049 01 Muráň  
Zastúpená: Ing. Roman Goldschmidt – starosta obce  
IČO: 00328537  
DIČ 2020724717  
Bankové spojenie: VÚB, a.s. Revúca  
IBAN: SK97 0200 0000 0000 2492 4582

/ďalej len prenájomca/

a

**Nájomca: Muránske buchty s.r.o.**

Sídlo: Muráň č. 321, 049 01 Muráň  
Zastúpená: Jaroslava Labošová - konateľka  
IČO: 52858243  
DIČ 2121160052  
IČ DPH SK2121160052  
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.  
IBAN: SK24 5600 0000 0064 1294 3002

/ďalej len nájomca/

uzatvárajú túto nájomnú zmluvu podľa § 663 Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Z.z.

## Čl. I.

### Predmet nájomnej zmluvy

1. Predmetom nájmu je parcela C KN č. 82/1 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 464 m<sup>2</sup>, parcela C KN č. 278/2 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 46 m<sup>2</sup>, parcela C KN č. 2708/3 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 50 m<sup>2</sup> a budova so súp. č. 321, k. ú. Muráň, vedené na LV č. 778.

## Čl. II.

### Účel nájmu

1. Prenajatú plochu bude nájomca využívať výhradne na účely výroby a predaja pekárskeho a cukrárskeho výrobkov a predaj potravinárskych výrobkov.
2. Prenajímateľ i nájomca potvrdzujú, že predmet nájmu bol odovzdaný v stave spôsobilom užívania na vyššie uvedený účel.

## Čl. III.

### Práva a povinnosti prenájomcu

1. Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcovi údaje o jemu známych vecných bremenách, alebo iných obmedzeniach zatážujúcich predmet nájmu.

#### **Čl. IV. Práva a povinnosti nájomcu**

1. Nájomca je oprávnený užívať predmetnú plochu v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve.
2. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť na svoje náklady drobné opravy súvisiace s užívaním, bežnú údržbu a upratovanie predmetu nájmu.
3. Nájomca je povinný udržiavať čistotu a schodnosť príľahlých priestorov k nehnuteľnosti.
4. Nájomca je povinný v predmete nájmu zabezpečiť dodržiavanie požiadaviek a povinností vyplývajúcich zo:
  - zákona č. 314/2001 Z. z. o požiarnej ochrane v znení neskorších predpisov
  - zákona č. 330/1996 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a Zákonníka práce
  - iných všeobecne záväzných právnych predpisov vzťahujúcich sa k bezpečnosti práce a ochrany zdravia pri práci
  - všeobecne záväzných právnych predpisov miestnej štátnej správy a samosprávy .
5. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť odvoz a likvidáciu odpadu prostredníctvom oprávnenej právnickej alebo fyzickej osoby, alebo sa dohodnúť na zabezpečení tejto služby s prenajímateľom. V prvom uvedenom prípade je nájomca povinný preukázať prenajímateľovi uzatvorenie zmluvy s osobou oprávnenou na odvoz a likvidáciu odpadu.
6. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bezodkladne, najneskôr v lehote ôsmich dní, akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho názvu, sídla, identifikačných údajov, štatutárnych zástupcov, alebo bankového spojenia. Inak bude prenajímateľ pri doručovaní písomností a iných úkonoch vychádzať z údajov uvedených v tejto zmluve.
7. Nájomca nesmie dať prenajatú vec do podnájmu inej právnickej, alebo fyzickej osobe.

#### **Čl. V. Nájomné**

1. Výška nájomného je stanovená dohodou na **4 000,- € mesačne** (slovom: štyritisíc euro).
2. Nájomné je nájomca povinný platiť na základe vystavenej faktúry od prenajímateľa.
3. Pri omeškaní s platbou nájomného alebo platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške určenej nariadením Vlády SR č. 87/1995 Z. z.. Úroky z omeškania sú splatné do 5 dní odo dňa doručenia výzvy na ich zaplatenie tam stanoveným spôsobom

#### **Čl. VI. Stavebné a iné úpravy**

1. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať na predmete nájmu stavebné alebo iné úpravy trvalého charakteru, a to predovšetkým zmeny zasahujúce do stavebnej architektonickej podstaty stavby, zmeny podstatne meniace predmet nájmu.
2. Ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, je nájomca povinný odovzdať po skončení nájmu prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom mu bol odovzdaný s ohľadom na bežné opotrebenie. Nájomca nie je povinný odstrániť zmeny a úpravy so zachovaním ktorých vysloví prenajímateľ súhlas.
3. Predchádzajúci súhlas prenajímateľa sa vyžaduje i pre umiestnenie reklamného alebo informačného zariadenia (tabule a pod.).
4. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu nebude slúžiť na umiestnenie reklamy poburujúcej mravnosť, ktorá je v rozpore s etickými a mravnými zásadami Rímskokatolíckej cirkvi. Porušenie tohoto ustanovenia je považované za hrubé porušenie zmluvy a je dôvodom na okamžité odstúpenie od zmluvy.

#### **Čl. VII. Zodpovednosť za škodu**

1. Nájomca je povinný do 5 dní oznámiť prenajímateľovi vznik škody na predmete nájmu, vrátane poistnej udalosti
2. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré spôsobil na predmete nájmu on, alebo osoby ktoré zamestnáva, ako i osoby, ktorým predmet nájmu sprístupní. Nezodpovedá však za náhodu.
3. Nájomca je povinný odstrániť škody, ktoré vznikli jeho zavinením, zavinením osôb, ktoré zamestnáva, alebo ktorým predmet nájmu sprístupnil. Inak je prenajímateľ oprávnený po predchádzajúcom upozornení škodu odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu s tým spojených nákladov. Úhrada nákladov spojených s odstránením vzniknutej škody nezavahuje nájomcu povinnosti platiť nájomné.

**Čl. VIII.**  
**Trvanie zmluvy**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu, ak
  - a) nájomca užíva prenajatú plochu v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy
  - b) nájomca je viac ako 1 mesiac v omeškaní s platbou nájomného a platieb spojených s užívaním predmetu nájmu
  - c) nájomca, alebo osoby, ktorým umožnil prístup k predmetu nájmu napriek písomnému upozorneniu zo strany prenajímateľa hrubo porušujú poriadok, alebo kľud na prenajatej ploche a v jej okolí
  - d) ak nájomca prenechá prenajatý priestor alebo jeho časť do podnájmu inej osobe bez súhlasu prenajímateľa
  - e) ak nájomca stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na výkon ktorej si predmet nájmu prenajal
3. Nájomca je oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu, ak:
  - a) stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na výkon ktorej si predmet nájmu prenajal
  - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu stane nespôsobilým užívania na dohodnutý účel
  - c) prenajímateľ porušil svoju zmluvnú povinnosť preukázať odôvodnený nárast nákladov vzťahujúcich sa k predmetu nájmu podľa čl. V bod 4 tejto zmluvy.
  - d) ak prenajímateľ neudržiava predmet nájmu v stave spôsobilom užívania na dohodnutý účel, a zmluvné strany sa nedohodli inak
4. Výpovedná lehota je 3 mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď.
5. Táto nájomná zmluva zaniká i na základe dohody zmluvných strán.

**Čl. IX.**  
**Záverečné ustanovenia**

1. Touto zmluvou zaniká predchádzajúca Zmluva o nájme nehnuteľností zo dňa 27.01.2020 spolu s Dodatkom č. 1 zo dňa 22.06.2023 a Dodatkom č. 2 zo dňa 27.09.2023.
2. Táto zmluva sa vyhotovuje v 2 exemplároch, po jednom pre každú zo zmluvných strán.
3. Akékoľvek dodatky, alebo zmeny tejto zmluvy, s výnimkou zmien uvedených v čl. V bod 7 tejto zmluvy, musia byť vyhotovené písomne na základe súhlasu zmluvných strán.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu zmluvnými stranami.  
Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpísali.

V Muráni dňa 15.01.2024

OBEC MURÁŇ  
IČO: 328537  
DIČ: 2020724717  
049 01 MURÁŇ



Za prenajímateľa:  
Ing. Roman Goldschmidt  
starosta obce

MURANSKE BUCHTY, s.r.o.  
Muráň 321, 049 01 Muráň  
IČO: 52858243  
DIČ: 2121160052



Za nájomcu:  
Jaroslava Labošová  
konateľka