

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa § 663 a nasledujúcich zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
(ďalej len „Zmluva“)

uzatvorená medzi:

Prenajímateľom: **Erol Hasani ZMRZLINA - HASAN**
So sídlom: M. R. Štefánika 2752/61, 075 01 Trebišov
zastúpený: Erol Hasani
IČO: 17 268 354
IBAN: SK24 5600 0000 0042 1420 2001

a

Nájomcom:
Názov: **Technické služby mesta Trebišov**
So sídlom: Stavebná 2, 075 01 Trebišov
Zastúpené: Ing. Imrich Fekete, riaditeľ
IČO: 00188433
IBAN: SK 60 7500 0000 0040 3022 5970

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej tiež ako „Zmluvné strany“ a každý jednotlivito ako „Zmluvná strana“)

I. PREDMET NÁJOMNEJ ZMLUVY

1. Za podmienok uvedených v tejto Zmluve prenecháva Prenajímateľ Nájomcovi do užívania Predmet nájmu a Nájomca ho za týchto podmienok preberá. Nájomca bude užívateľom Predmetu nájmu a jeho užívanie nebude obmedzované žiadnym právom tretej osoby, pokiaľ ďalej v Zmluve nie je dohodnuté inak.

II. PREDMET NÁJMU

1. Predmetom nájmu je užívanie dočasnej stavby, postavenej na časti pozemku, nachádzajúceho sa v katastrálnom území Trebišov, registra C KN, parc. č. 3822/2, ostatná plocha, o výmere 18250 m², ktorá je vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa.
2. Prenajímateľ prenecháva do užívania nájomcovi predmet nájmu uvedený v bode 1. článku II. tejto zmluvy, vrátane zariadenia a prístupu k jednotlivým médiám (elektrická energia, voda).
3. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený Predmet nájmu prenajať a na Predmete nájmu neviaznu žiadne nájomné alebo iné práva tretích osôb, ktoré by znemožňovali alebo sťažovali užívanie Predmetu nájmu Nájomcom.
3. Prenajímateľ prenecháva Predmet nájmu opísaný v bode 1. tohto článku Zmluvy do užívania Nájomcovi za odplatu uvedenú v článku V. Zmluvy.
4. Nájomca prehlasuje, že Predmet nájmu, ktorý je predmetom tejto Zmluvy a je opísaný v bode 1. tohto článku Zmluvy si riadne prehliadol, jeho technický stav je mu známy, prenajímateľ ho oboznámil so všetkými vadami a poškodeniami, nič nezamlčal a v takom stave ho preberá.

III. ÚČEL NÁJMU

1. Predmet nájmu sa Nájomcovi prenajíma za účelom predaja zmrzliny, cukrárenských výrobkov, alkoholických a nealkoholických nápojov a cukrovíniiek.

2. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu len spôsobom dohodnutým v tejto Zmluve. Predmet nájmu alebo jeho časť je oprávnený dať do podnájmu tretej osobe s výlučným súhlasom Prenajímateľa.

IV. DOBA NÁJMU

1. Predmet nájmu prenájima Prenajímateľ Nájomcovi na dobu určitú a to do 31.12.2024.

V. VÝŠKA A SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO

1. Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu dohodnuté nájomné vo výške 148,72 EURO za celý Predmet nájmu a počas celej doby nájmu podľa tejto Zmluvy (ďalej ako „Nájomné“) bezhotovostne na účet Prenajímateľa. Povinnosť úhrady Nájomného v dohodnutej výške vzniká od prvého dňa účinnosti tejto Zmluvy. Nájomné sa uhrádza dopredu za rok trvania nájmu. Nájomné je splatné do 30 dní odo dňa účinnosti zmluvy a to na základe Prenajímateľom vystaveného a riadne doručeného daňového dokladu.
2. Daňový doklad (faktúra) musí obsahovať náležitosti vyžadované zákonom a touto Zmluvou. Ak daňový doklad (faktúra) nebude obsahovať náležitosti požadované všeobecne záväznými predpismi a/alebo touto Zmluvou alebo bude obsahovať nesprávne alebo neúplné údaje, Nájomca je oprávnený vrátiť ju bez zaplatenia späť Prenajímateľovi na prepracovanie. V takom prípade sa plynutie lehoty splatnosti zastavuje a nová lehota splatnosti začína plynúť odznova odo dňa doručenia novej - opravenej faktúry Nájomcovi. V tomto prípade Prenajímateľ nemá právo na úrok z omeškania s úhradou peňažného záväzku Nájomcu.

VI. POVINNOSTI NÁJOMCU A PRENAJÍMATEĽA

Práva a povinnosti prenájomateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi v stave v akom sa nachádza. Stav predmetu nájmu pri odovzdaní Nájomcovi bude zaznamenaný v Protokole o stave predmetu nájmu.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť Nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním Predmetu nájmu. Závady brániace riadnemu užívaniu predmetu je povinný odstrániť na svoje náklady Prenajímateľ.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje, že nebude v Predmete nájmu počas trvania zmluvného vzťahu vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny bez súhlasu Nájomcu. Ak takéto úpravy bude Prenajímateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, alebo hrozíacej havárie, alebo inej hrozíacej závažnej škody na Predmete nájmu, je povinný o tom bezodkladne informovať Nájomcu. Prenajímateľ je povinný úpravy a zmeny Predmetu nájmu prerokovať s Nájomcom a dohodnúť si rozsah a mieru zásahu do Predmetu nájmu tak, aby boli v čo najvyššej miere chránené záujmy. Po dobu, počas ktorej nebude pre prekážky uvedené vyššie v tomto bode Nájomcovi umožnené riadne Predmet nájmu v zmysle tejto Zmluvy užívať, nie je povinný uhradiť za toto obdobie pomernú časť mesačného nájomného, stanovené podľa článku V. bodu 1. tejto Zmluvy.
4. Prenajímateľ, resp. osoby ním poverené majú právo vstúpiť do Predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly užívania Predmetu nájmu s vedomím Nájomcu. Vstup do Predmetu nájmu je možný len po predchádzajúcom oznámení Nájomcovi a iba v prítomnosti Nájomcu, alebo osoby splnomocnenej Nájomcom.

Práva a povinnosti nájomcu

5. Nájomca má právo užívať Predmet nájmu ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Predmetom nájmu.
6. Nájomca je povinný so starostlivosťou riadneho hospodára Predmet nájmu zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať, najmä je povinný tento Predmet nájmu chrániť pred

- poškodením, zničením, alebo iným znehodnotením, používať všetky právne prostriedky na jeho ochranu vrátane včasného uplatňovania svojich práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi a tretími osobami.
7. Nájomca nie je bez súhlasu prenajímateľa oprávnený dať Predmet nájmu, alebo jeho časť, do podnájmu tretej osobe.
 8. Nájomca znáša všetky náklady spojené s bežnou údržbou Predmetu nájmu. Náklady spojené s inými rozsiahlymi zásahmi do Predmetu nájmu znáša Prenajímateľ. Prenajímateľ a Nájomca sa môžu dohodnúť, že náklady na iné rozsiahle zásahy do Predmetu nájmu bude v časti alebo celkom znášať Prenajímateľ. Takúto samostatnú dohodu sú Zmluvné strany povinné uzatvoriť pred týmto zásahom. Nájomca je povinný Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu tých opráv a umožniť mu ich zistenie a obhliadnutie. Ustanovenia § 668 Občianskeho zákonníka sa v tomto prípade neuplatnia.
 9. Počas trvania tejto zmluvy sa Nájomca zaväzuje dodržiavať právne predpisy a plniť úlohy najmä na úseku ochrany pred požiarmi na účely predchádzania vzniku požiarov a zabezpečenia podmienok na účinné zdoľávanie požiarov (ďalej len „PO“) v nehnuteľnosti Prenajímateľa. Nájomca je povinný ochraňovať a zlepšovať stav životného prostredia a všetkých jeho zložiek, najmä ovzdušia, vôd, hornín, pôdy a organizmov (ďalej len „ŽP“). Najmä je povinný predchádzať znečisťovaniu ŽP a poškodzovaniu ŽP a minimalizovať nepriaznivé dôsledky svojej činnosti počas trvania tejto zmluvy na ŽP. Nájomca preberá vo vzťahu k Prenajímateľovi plnú zodpovednosť za ekologickú ujmu, ktorú pri plnení tejto zmluvy spôsobí.
 10. Za vytvorenie podmienok na zaistenie PO a ochrany ŽP a za dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov, ako aj technických noriem počas trvania tejto zmluvy v Predmete nájmu zodpovedá v plnom rozsahu a výlučne Nájomca.
 11. Nájomca znáša všetky sankcie a pokuty uložené príslušnými orgánmi za nedodržanie alebo porušenie povinností spojených s výlučným užívaním predmetu zmluvy.
 12. Nájomca je povinný odovzdať Predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ho prevzal, s ohľadom na jeho obvyklé opotrebenie.
 13. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu užívať tak, aby svojím konaním nerušil užívacie práva susediacich vlastníkov, neznečisťoval a nepoškodzoval okolie Predmetu nájmu a dbal o jeho udržiavanie s náležitou starostlivosťou.

VII. SKONČENIE NÁJMU A OPCIE NÁJOMCU

1. Prenájom sa môže skončiť uplynutím dohodnutej doby, písomnou dohodou Zmluvných strán, písomnou výpoveďou, alebo písomným odstúpením podľa tejto Zmluvy.
2. Ktorákoľvek Zmluvná strana je oprávnená vypovedať Zmluvu, a to aj bez uvedenia dôvodu. Výpoveď musí byť písomná a doručená druhej Zmluvnej strane. Výpovedná lehota je tri (3) mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane. Účinnosť ukončenia Zmluvy výpoveďou zo strany Zmluvnej strany nastane momentom uplynutia posledného dňa tretieho (3) mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane.
3. V prípade, ak zmluva skončí dohodou, uplynutím doby nájmu alebo výpoveďou zo strany nájomcu, Nájomca nie je oprávnený si uplatňovať voči Prenajímateľovi náhradu nákladov vynaložených Nájomcom v Predmete nájmu, počas doby nájmu.
4. V prípade, ak vypovie Zmluvu Prenajímateľ, Nájomca je oprávnený uplatňovať si voči Prenajímateľovi náhradu nákladov vynaložených Nájomcom v Predmete nájmu a Prenajímateľ sa zaväzuje náhradu nákladov vynaložených Nájomcom v Predmete nájmu, počas doby nájmu, Nájomcovi uhradiť.
5. Zmluvné strany môžu od Zmluvy písomne odstúpiť iba z dôvodov a za podmienok uvedených v tejto Zmluve. Odstúpenie od Zmluvy musí byť písomné a doručené druhej Zmluvnej strane.
6. Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od Zmluvy:

- ak Nájomca o viac ako 30 dní meškala s úhradou splatného Nájomného a napriek následnému písomnému upozorneniu zo strany Prenajímateľa a uplynutí dodatočnej 15 dňovej lehoty na úhradu poskytnutej Prenajímateľom Nájomné neuhradil,
 - ak Nájomca hrubo poškodzuje Predmet nájmu a to v takom rozsahu, ktorý by znemožnil, alebo výrazne sťažil navrátenie Predmetu nájmu do stavu spôsobilého na riadne užívanie.
7. Nájomca je oprávnený písomne odstúpiť od Zmluvy, ak:
 - sa stav Predmetu nájmu po uzatvorení tejto Zmluvy nie zavinením Nájomcu natoľko zmení, že Predmet nájmu nebude možné užívať za účelom nájmu v zmysle tejto Zmluvy,
 - Prenajímateľ opakovane porušil svoje povinnosti zo Zmluvy,
 - z iných dôvodov uvedených v Zmluve alebo zákone.
 8. Účinky odstúpenia od Zmluvy nastávajú v deň doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej Zmluvnej strane, pokiaľ v oznámení o odstúpení nie je uvedený neskorší deň účinnosti.
 9. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zániku Zmluvy v dôsledku výpovede, odstúpenia alebo z akéhokoľvek iného dôvodu uvedeného v tejto Zmluve, sa zánik práv a povinností zo Zmluvy nedotýka nároku oprávnenej Zmluvnej strany na náhradu škody spôsobenej porušením povinností druhej Zmluvnej strany podľa Zmluvy, resp. tých ustanovení Zmluvy, ktoré podľa svojej povahy majú trvať aj po jej ukončení. Pri odstúpení od Zmluvy Zmluvné strany nie sú povinné vrátiť si akékoľvek plnenia doposiaľ poskytnuté na základe tejto Zmluvy, pokiaľ Zmluva neustanovuje inak.
 10. Nájomca je povinný po skončení nájmu odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu s výnimkou vecí patriacich Nájomcovi v Predmete nájmu, pri zohľadnení bežného opotrebenia, v lehote najneskôr do tridsať (30) dní od skončenia doby nájmu. Nájomca je povinný ponechať v Predmete nájmu stavebné a iné úpravy, ktoré realizoval počas doby nájmu v Predmete nájmu a tieto nie je povinný vrátiť do predošlého stavu.
 11. O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu bude spísaný písomný protokol, v ktorom bude zachytený stav Predmetu nájmu a ktorý podpíšu obe Zmluvné strany.
 12. Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že v prípade zmeny právnej formy Nájomcu, alebo akejkoľvek majetkovej alebo obchodnej transformácie Nájomcu, pri ktorej môže dôjsť k prevodu alebo prechodu práv z tejto Zmluvy, Prenajímateľ s takouto zmenou súhlasí a nemá to žiaden vplyv na pokračovanie alebo trvanie nájomného vzťahu podľa tejto Zmluvy s právnym nástupcom.

VIII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť a dňom jej podpísania všetkými Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
2. Zmluva je vyhotovená vo štyroch (4) rovnopisoch, po dvoch vyhotoveniach pre každú Zmluvnú stranu.
3. Zmeny a doplnky tejto Zmluvy môžu Zmluvné strany vykonať formou písomného dodatku k tejto Zmluve. Dodatok musí byť podpísaný všetkými zmluvnými stranami a za zmluvný dodatok výslovne prehlásený.
4. Právne vzťahy neupravené v tejto Zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
5. Ak niektoré ustanovenia tejto Zmluvy neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť a účinnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení tejto Zmluvy alebo na úpravu právnych vzťahov, ktoré nie sú touto Zmluvou upravené, sa použijú ustanovenia Občianskeho zákonníka, ktoré sú obsahom a účelom najbližšie obsahu a účelu tejto Zmluvy.

6. Doručovanie písomností sa vykonáva na adresy Zmluvných strán uvedené v tejto zmluve. Ak nie je možné doručiť písomnosť na takúto adresu a ak Zmluvná strana písomne neoznámila druhej Zmluvnej strane doručovaciu adresu odlišnú od adresy uvedenej v tejto Zmluve, písomnosť sa považuje za riadne doručenú v deň vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi. Za riadne doručenú zásielku v deň vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi sa považuje aj zásielka, ktorú odmietla Zmluvná strana prevziať. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne oznámiť ostatným zmluvným stranám zmenu údajov a skutočností majúcich vplyv na obsah tejto Zmluvy.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, ich vôľa uzavrieť túto Zmluvu je slobodná a vážna a svoj súhlas so znením Zmluvy potvrdzujú svojimi podpismi.

Prenajímateľ:

Nájomca:

V Trebišove 09.02.2024

V Trebišove 09.02.2024

.....
Erol Hasani

.....
Ing. Imrich Fekete
riaditeľ