

Nájomná zmluva č. 24616/2025/OM/391

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/ 1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a podľa § 262 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov

(ďalej aj len ako „**Zmluva**“)

Článok I. Zmluvné strany

Názov: Mesto Levoča
Sídlo: Námestie Majstra Pavla 4, 05401 Levoča
IČO: 329321
DIC: 2020717754
Zastúpenie: Ing. Miroslav Vilkovský, MBA, primátor mesta
Bankové spojenie: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky,
IBAN: SK45 1111 0000 0010 1934 5046
SWIFT: UNCRSKBX
email: mesto@levoca.sk
kontakt: +421 53 451 2467
(ďalej len ako „**Prenajímateľ**“ alebo „**Mesto**“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

Obchodné meno: Stolárstvo DANIEL s. r. o.
Sídlo: Kurimany 99, Kurimany 054 01, SR
IČO: 52 485 056
DIC: 2121085989
Bankové spojenie: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky
UniCredit, Bratislava,
IBAN: SK77 1111 0000 0015 9095 8001
SWIFT: UNCRSKBX
email: lesnak7@gmail.com
kontakt: +421 910 313 321
(ďalej len ako „**Nájomca**“ v príslušnom gramatickom tvare)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu aj ako „**Zmluvné strany**“ alebo každý samostatne ako „**Zmluvná strana**“, v príslušnom gramatickom tvare) prehlasujú, že sú plne spôsobilí k právny úkonom a uzatvárajú v súlade s ustanovením § 663 a nasl. v spojení s § 50a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších zmien a doplnkov, túto Nájomnú zmluvu (ďalej len „**Zmluva**“):

Nakoľko Nájomca má záujem umiestniť svoju prevádzku – Priemyselnú výrobnú a skladovú halu podľa špecifikácie, uvedenej v Prílohe č. 1 tejto Zmluvy (ďalej aj len ako „**Prevádzka**“) v lokalite Hnedej priemyselnej zóny Levoča – Juh (ďalej aj len ako „**HPZ**“) a realizovať tak svoj investičný zámer a Prenajímateľ má záujem prenajať Nájomcovi Pozemky bližšie špecifikované v tejto Zmluve, nachádzajúce sa v HPZ za účelom umiestnenia a výstavby prevádzky Nájomcu; ako aj obe Zmluvné strany majú záujem na vytvorení určitého počtu pracovných miest v HPZ, čím Prenajímateľ zároveň plní účel a svoj záväzok uložený mu Zmluvou o poskytnutí nenávratného finančného príspevku č. VS-1/2010-KaHR zo dňa 26.07.2010 v znení jej dodatkov, Zmluvné strany v nadväznosti na predchádzajúce vzájomné rokovania, uzatvárajú túto Nájomnú zmluvu.

Článok II. Predmet nájomnej zmluvy

2.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností – pozemkov, nachádzajúcich sa v katastrálnom území: Levoča, obec: LEVOČA, okres: Levoča, zapísaných na LV č. 1, vedeného Okresným úradom Levoča, katastrálnym odborom, ktoré sú súčasťou Hnedej priemyselnej zóny Levoča – Juh a sú určené na priemyselnú výrobu, a to:

- pozemok parcelné číslo KN-C 4588/13 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 674 m² a
- pozemok parcelné číslo KN-C 4588/139 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 604 m² (ďalej aj ako „**Predmet nájmu**“)

- 2.2 Prenajímateľ prenecháva touto Zmluvou Nájomcovi Predmet nájmu, uvedený v bode 2.1 tohto článku Zmluvy za dohodnutú odplatu podľa čl. III. tejto Zmluvy, aby ho Nájomca po dohodnutú dobu a dohodnutým spôsobom užíval, za účelom realizácie svojho investičného zámeru, t. j. umiestnenia a výstavby Prevádzky za účelom následného prevádzkovania podnikateľskej činnosti Nájomcu v zmysle jeho podnikateľského zámeru prezentovaného Prenajímateľovi, ako aj v záujme a za účelom vytvorenia deklarovaného počtu pracovných miest v HPZ. Zmluvné strany zhode berú na vedomie, že v prípade, ak počas trvania nájomného vzťahu založeného touto Zmluvou dôjde k podstatnej zmene pomerov v oblasti odvetvia podnikania Nájomcu a prevádzkovanie Prevádzky Nájomcu podľa špecifikácie uvedenej v Prílohe č. 1 tejto Zmluvy sa stane pre Nájomcu stratovým a nerentabilným, je Nájomca oprávnený zmeniť účel podnikateľskej činnosti prevádzkovej v Prevádzke Nájomcu s povinnosťou zachovania deklarovaného počtu pracovných miest a rešpektovaniu charakteru HPZ.
- 2.3 Nájomca berie do užívania Predmet nájmu bližšie uvedený v bode 2.1 tohto článku Zmluvy dňom nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy a zaväzuje sa platiť za užívanie Predmetu nájmu nájomné v dohodnutej výške a spôsobom určeným v tejto Zmluve.
- 2.4 Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu v stave, v akom sa Predmet nájmu nachádza v deň nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy, vhodnom na dohodnuté užívanie. Nájomca zároveň podpisom tejto Zmluvy potvrdzuje, že s právnym i faktickým stavom Predmetu nájmu je riadne oboznámený a Predmet nájmu preberá do užívania v tomto stave.
- 2.5 Prenajímateľ vyhlasuje, že nájom Predmetu nájmu bol riadne prerokovaný a schválený na zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Levoči dňa 12.06.2025 Uznesením č. 25 podľa ustanovenia § 9aa, ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu hodného osobitného zreteľa, spočívajúceho v tom, že ide o zámer, ktorý podporuje verejný záujem, a ktorý je výhodný pre mesto so zreteľom na hospodárnosť a efektívnosť. Uznesenie č. 25 zo dňa 12.06.2025 tvorí Prílohu č. 2 tejto Zmluvy.
- 2.6 Prenajímateľ vyhlasuje a informuje Nájomcu, že na nehnuteľnostiach nachádzajúcich v HPZ, ktorej súčasťou je i Pozemok tvoriaci Predmet nájmu viaznu nižšie uvedené ťarchy vrátane záložného práva zriadeného v prospech Ministerstva hospodárstva SR, Mierová 19, 827 15 Bratislava, s ktorým bol Nájomca oboznámený pred podpisom tejto Zmluvy a berie ho na vedomie. Prenajímateľ vyhlasuje, že práva tretích osôb viaznuce na Predmete nájmu nebudú Nájomcu obmedzovať vo výkone jeho podnikateľskej činnosti a vo využívaní Predmetu nájmu na dohodnutý účel:
- Na KN 4588/3, 4588/5, 4588/6, 4588/11, 4588/12, 4588/13, 4588/14, 4588/15, 4588/16, 4588/24, 4588/32, 4588/42, 4588/43, 4588/46, 4588/47, 4588/48, 4588/49, 4588/50, 4588/51, 4588/52, 4588/53, 4588/54, 4588/55, 4588/56, 4588/57, 4588/58, 4588/59, 4588/60, 4588/61, 4588/62, 4588/63, 4588/64, 4588/65, 4588/66, 4588/67, 4588/68, 4588/69, 4588/70, 4588/71, 4588/72, 4588/73, 4588/74, 4588/75, 4588/76, 4588/77, 4588/78, 4588/79, stavby súp. č. 2848, 2857, 3358, 3359: Zmluva o zriadení záložného práva č. VS-1/2012-KaHR-ZZ6 v prospech Ministerstva hospodárstva SR, Mierová 19, 827 15 Bratislava, IČO: 00686832, podľa V 1002/14 - 1218/14.

Článok III. Nájomné

- 3.1 Cena nájmu za Predmet nájmu je stanovená v súlade s Článkom 22 ods. 7 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Levoča v platnom znení na 3,00 eur/m²/rok, t. j. 3 834,00 eur/rok za celý Predmet nájmu.

Článok IV. Platobné podmienky

- 4.1 Nájomné podľa Článku III. bude hradené Prenajímateľovi bankovým prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy alebo na bankový účet, ktorý Prenajímateľ počas trvania nájomného vzťahu oznámi Nájomcovi v príslušnej faktúre.
- 4.2 Splatnosť nájomného bude polročne vždy k 15. januáru a 15. júlu kalendárneho roka, za ktorý sa nájomné platí na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, a to na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom a doručenej Nájomcovi, ktorá bude splňať všetky náležitosti daňového dokladu.

- 4.3 Po nadobudnutí platnosti a účinnosti tejto Zmluvy bude prvý krát nájomné resp. jeho alikvotná časť za časť roka trvania tejto Zmluvy fakturovaná ku 15. dňu kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom táto Zmluva nadobudne účinnosť. Každé ďalšie nájomné za nasledujúce roky trvania tejto Zmluvy bude splatné podľa bodu 4.2 tejto Zmluvy za podmienok v ňom uvedených.
- 4.4 Ak Nájomca neuhradí vystavenú a doručенú faktúru riadne a včas, je Prenajímateľ oprávnený uplatniť si voči Nájomcovi úrok z omeškania v zákonom stanovenej výške z neuhradenej dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania až do dňa úplnej úhrady zmeškaného nájomného.
- 4.5 Zmluvné strany sa dohodli, že počínajúc prvým dňom kalendárneho roku nasledujúceho po roku, v ktorom nadobudla táto Zmluva účinnosť a v ďalších rokoch trvania účinnosti tejto Zmluvy bude nájomné, ktorého základ sa rovná výške nájomného v predchádzajúcom kalendárnom roku nájomného vzťahu, valorizované o mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom SR za december bežného kalendárneho roku oproti decembru predchádzajúceho roku. V prípade, že údaje o miere inflácie budú zverejnené v priebehu roku, doplatí Nájomca rozdiel v nájomnom za predchádzajúce mesiace príslušného roku do 30 dní po zverejnení inflácie za predchádzajúci rok na základe výzvy Prenajímateľa a vystavenej faktúry Prenajímateľa doručenej Nájomcovi. Nárok na úhradu valorizovaného nájomného vzniká Prenajímateľovi vždy od 1. januára príslušného kalendárneho roku. Výpočet valorizácie nájomného bude vykonávať Prenajímateľ, ktorý je povinný doručiť výpočet valorizácie Nájomcovi spolu s vystavenou faktúrou.
- 4.6 Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi dojednané nájomné bez akéhokoľvek práva na zrážky alebo jednostranné započítanie akejkolvek pohľadávky zo strany Nájomcu.
- 4.7 Nájomca sa zaväzuje v plnej výške uhrádzať všetky náklady spojené s prevádzkou a užívaním jeho Prevádzky. Nájomca je povinný registrovať sa ako samostatný odberateľ všetkých energií a služieb potrebných v súvislosti s prevádzkou a užívaním jeho Prevádzky (najmä: elektrická energia, vodné, stočné, odpadové vody, plyn a pod.). Úhrady za dodané energie a poskytnuté služby bude Nájomca platiť priamo ich dodávateľom sám a na svoj účet na základe samostatného zmluvného vzťahu, pričom Prenajímateľ nezodpovedá a ani neručí za splnenie týchto povinností Nájomcu.
- 4.8 Prenajímateľ nie je zodpovedný za prerušenie, nedodanie alebo menej kvalitné dodanie energií a ostatných služieb ani za takto spôsobené škody v prípade, ak také prerušenie, nedodanie alebo menej kvalitné dodanie sám nespôsobil. Nájomca nie je oprávnený z tohto dôvodu k akejkolvek zľave na nájomnom, ani odstúpiť od tejto Zmluvy.
- 4.9 Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady pravidelný odvoz odpadov z Predmetu nájmu vzniknutých v súvislosti s realizáciou jeho investičného zámeru alebo prevádzkovaním jeho podnikateľskej činnosti v Prevádzke. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť potrebnú súčinnosť Nájomcovi v súvislosti s uvedenou povinnosťou Nájomcu.

Článok V. Doba nájmu

- 5.1 Táto Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, s minimálnou dobou trvania nájmu do 30.11.2033.
- 5.2 Zmluvné strany sa dohodli, že pred uplynutím dohodnutej minimálnej doby nájmu uvedenej v predchádzajúcom bode, nie je možné zmluvný vzťah založený touto Zmluvou ukončiť iným spôsobom ako písomnou dohodou Zmluvných strán alebo naplnením podmienok uvedených v článku VII. tejto Zmluvy.
- 5.3 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah založený touto Zmluvou bude zapísaný do katastra nehnuteľností, pričom všetky náklady spojené so zápisom tohto práva do katastra nehnuteľností znáša Nájomca.

Článok VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

- 6.1 Prenajímateľ vyhlasuje, že má plnú spôsobilosť na právne úkony, že k Predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy neprebíha žiadne konanie u notára, na súde, prípadne na inom orgáne štátnej správy, že údaje v predložených dokladoch o vlastníctve sú správne a pravdivé. Prenajímateľ prehlasuje a zaručuje Nájomcovi, že po obojstrannom podpísaní tejto Zmluvy neuzavrie žiadnu inú kúpnu, darovaciu, záložnú, nájomnú, budúcu, alebo akúkoľvek inú zmluvu zakladajúcu akékoľvek práva tretích osôb

k Predmetu nájmu a nepodá akýkoľvek návrh na povolenie vkladu vlastníckeho alebo iného práva k Predmetu nájmu v prospech tretej osoby.

- 6.2 Prenajímateľ oboznámil Nájomcu so skutočným a právnym stavom Predmetu nájmu, ako aj so všetkými zmenami skutočného a právneho stavu Predmetu nájmu, vrátane povinností Prenajímateľa vo vzťahu k Predmetu nájmu vyplývajúcimi z uzatvorenej Zmluvy o poskytnutí nenávratného finančného príspevku č. VS-1/2010-KaHR zo dňa 26.07.2010 v znení jej dodatkov, ktoré je Prenajímateľ povinný dodržiavať.
- 6.3 Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k Predmetu nájmu za účelom kontroly, či Nájomca užíva Predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s touto Zmluvou. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi po vzájomnej dohode vstup na Predmet nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto Zmluvy, najmä či sú predmetné Pozemky využívané na dosiahnutie účelu tejto Zmluvy, ako aj za účelom kontroly dodržiavania podmienok Zmluvy o poskytnutí nenávratného finančného príspevku č. VS-1/2010-KaHR zo dňa 26.07.2010 v znení jej dodatkov zo strany Prenajímateľa.
- 6.4 Zmluvné strany berú na vedomie, že Prenajímateľ počas doby trvania nájmu nie je oprávnený previesť svoje vlastnícke právo k Predmetu nájmu ani zaťažiť Predmet nájmu právami tretích osôb. Prenajímateľ sa počas doby nájmu zaväzuje zdržať sa akéhokoľvek konania, ktoré by mohlo ohroziť jeho neobmedzené vlastnícke právo a jeho výkon.
- 6.5 Prenajímateľ sa zaväzuje zaistiť Nájomcovi riadny a nerušený výkon práv Nájomcu vyplývajúcich z tejto Zmluvy a príslušných právnych predpisov tak, aby bolo možné dosiahnuť účel nájomného vzťahu založeného touto Zmluvou, najmä zabezpečiť nerušený a neobmedzený prístup Nájomcu, jeho obchodných partnerov a zamestnancov k Predmetu nájmu.
- 6.6 Prenajímateľ nezodpovedá za zabezpečenie ochrany Predmetu nájmu. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť ochranu Predmetu nájmu, ako aj vnútornú a vonkajšiu ochranu jeho Prevádzky.
- 6.7 Výkon správy HPZ zabezpečuje Prenajímateľ na vlastné náklady. Uvedené sa nevzťahuje na správu toho majetku v HPZ, ktorý nie je vo vlastníctve Prenajímateľa.
- 6.8 Okrem povinností vyplývajúcich pre Prenajímateľa z príslušných právnych predpisov, výkon správy HPZ na účely tejto Zmluvy zahŕňa najmä tieto činnosti:
 - a) vykonávanie zimnej údržby HPZ, najmä odpratávanie snehu na území HPZ v potrebnom rozsahu,
 - b) čistenie príjazdových a vnútroareálových komunikácií, c) pravidelná kontrola stavu HPZ a dohľad nad stálym súladom HPZ a jeho zariadení s príslušnými právnymi predpismi o požiarnej ochrane, bezpečnostnými predpismi a predpismi na úseku ochrany životného prostredia, d) dohľad a zabezpečenie poriadku na území HPZ, e) v prípade havárie resp. vzniku závady v HPZ výkon opatrení potrebných na zabránenie ďalším škodám a opravu resp. odstránenie ich následkov, f) pravidelné informovanie Nájomcu o všetkých dôležitých skutočnostiach týkajúcich sa výkonu jeho práv a povinností z tejto Zmluvy.
- 6.9 Nájomca je povinný zabezpečiť sám a na svoje náklady majetok, ktorý vnesie na Predmet nájmu pred poškodením, odcudzením, stratou alebo zničením. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré z tohto titulu vzniknú Nájomcovi.
- 6.10 Nájomca je povinný hradiť všetky poplatky, náklady a iné výdavky súvisiace s jeho vlastnou podnikateľskou činnosťou.
- 6.11 Nájomca je pri užívaní Predmetu nájmu povinný zdržať sa všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval tretie osoby a Predmet nájmu užívať šetrne tak, aby nebol narušený jeho stavebno-technický stav a nedochádzalo k jeho nadmernému opotrebeniu. Nájomca nesmie Predmet nájmu užívať k nepovoleným a zakázaným činnostiam, a je povinný Predmet nájmu užívať tak, aby nebol poškodený majetok Prenajímateľa a majetok a zdravie tretích osôb. Porušenie tejto povinnosti Nájomcu zakladá pre Prenajímateľa dôvod na odstúpenie od tejto Zmluvy.
- 6.12 Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody, ktoré na Predmete nájmu resp. inom majetku Prenajímateľa vzniknú následkom prevádzky Nájomcu alebo inou jeho činnosťou, ako aj tretími osobami, ktoré vykonávajú činnosť pre Nájomcu.
- 6.13 Nájomca nie je oprávnený Predmet nájmu ani akúkoľvek jeho časť ďalej poskytnúť do akéhokoľvek užívania akejkoľvek tretej osobe ani prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej

osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti Nájomcu zakladá pre Prenajímateľa dôvod na odstúpenie od tejto Zmluvy.

- 6.14 Nájomca nie je oprávnený Predmet nájmu alebo jeho akúkoľvek časť založiť, scudzit' ani inak zaťažiť akýmkoľvek právami tretích osôb. Porušenie tejto povinnosti Nájomcu zakladá pre Prenajímateľa dôvod na odstúpenie od tejto Zmluvy.
- 6.15 Nájomca je oprávnený mať po dobu trvania nájomného vzťahu v HPZ sídlo. Po skončení nájomného vzťahu je Nájomca povinný zmeniť sídlo z HPZ najneskôr ku dňu odovzdania Predmetu nájmu Prenajímateľovi. Nájomca je oprávnený umiestniť v HPZ na svoje náklady a v primeranom rozsahu svoj nápis alebo logo.
- 6.16 Nájomca je povinný Predmet nájmu užívať na dohodnutý účel, a to pre realizáciu investičného zámeru Nájomcu, ktorý je Prenajímateľovi známy, a na základe ktorého Nájomca vytvorí v areáli HPZ deklarovaný počet pracovných miest.
- 6.17 Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade s platnými právnymi predpismi tak, aby pri jeho užívaní nedošlo ku škode na Predmete nájmu či jeho nadmernému opotrebovaniu spôsobenému nedbalosťou alebo hrubým zaobchádzaním zo strany Nájomcu. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na Predmete nájmu, vrátane škody na Predmete nájmu spôsobenej činnosťou Nájomcu a/alebo ním poverenou osobou príp. akýmkoľvek jeho subdodávateľom. V prípade hrozby vzniku škody je Nájomca povinný tejto škode zabrániť. V prípade porušenia týchto povinností sa Nájomca zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku Prenajímateľa, vrátane škody na životnom prostredí, ktoré preukázateľne vzniknú následkom výstavby Prevádzky Nájomcu, jej samotnej prevádzky, v dôsledku konania resp. opomenutia konania Nájomcu alebo inou jeho činnosťou, ako aj tretími osobami vykonávajúcimi službu/činnosť pre Nájomcu. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho Prevádzky, konania alebo opomenutia takého konania, na ktoré bol Nájomca povinný.
- 6.18 V prípade vykonania akejkoľvek zmeny, úpravy alebo opravy na Predmete nájmu bez predošlého písomného súhlasu Prenajímateľa resp. bez schválenia žiadosti Prenajímateľa ako prijímateľa NFP o povolenie vykonania zmeny zo strany riadiaceho orgánu/sprostredkovateľského orgánu riadiaceho orgánu nemá Nájomca vo vzťahu k Prenajímateľovi právo na úhradu nákladov s tým spojených a je zároveň povinný nahradiť Prenajímateľovi škodu tým spôsobenú a zároveň nie je ani oprávnený požadovať protihodnotu toho, o čo sa vykonanými zmenami zvýšila hodnota Predmetu nájmu. V prípade potreby a/alebo nutnosti vykonania technických prehliadok, revízií, odborných skúšok alebo inej kontroly vo vzťahu k majetku Prenajímateľa, tieto zabezpečuje Prenajímateľ na svoje náklady, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak. O vykonaní technických prehliadok, revízií, odborných skúšok alebo inej kontroly vo vzťahu k majetku Prenajímateľa informuje Prenajímateľ Nájomcu aspoň 2 pracovné dni vopred. Ak Prenajímateľ napriek písomnej výzve Nájomcu nezabezpečí vykonanie technických prehliadok, revízií, odborných skúšok alebo inej kontroly vo vzťahu k majetku Prenajímateľa v zmysle všeobecne záväzných platných právnych predpisov, je Nájomca oprávnený tieto zabezpečiť samostatne, pričom má nárok na úhradu nákladov preukázateľne a účelne vynaložených na tento účel, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak.
- 6.19 V prípade, ak Nájomca vykoná zmeny na Predmete nájmu v rozpore s účelom nájmu v zmysle čl. II bod. 2.1 tejto Zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa je povinný na výzvu Prenajímateľa uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu v primeranej lehote po doručení výzvy Prenajímateľa.
- 6.20 Nájomca je povinný platiť nájomné vo výške podľa článku III. tejto Zmluvy a dane riadne a včas, v súlade s platobnými podmienkami dohodnutými Zmluvnými stranami v tejto Zmluve.
- 6.21 Nájomca na vlastné náklady zabezpečí všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona o požiarnej ochrane. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, na ochranu majetku a zdravia a zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady.
- 6.22 Nájomca je povinný písomne oznámiť Prenajímateľovi všetky skutočnosti, ku ktorým došlo po uzatvorení tejto Zmluvy, a ktoré by mohli mať vplyv na plnenie tejto Zmluvy, a to bezodkladne, najneskôr do 10 kalendárnych dní odo dňa vzniku týchto skutočností. Skutočnosťami podľa predchádzajúcej vety sa rozumejú najmä zmena obchodného mena, sídla, prevod podniku príp. jeho časti, vstup do likvidácie, začatie konkurzného alebo reštrukturalizačného konania a pod..

- 6.23 Uvedomujúc si skutočnosť, že účel tejto Zmluvy nie je možné dosiahnuť bez poskytnutia si vzájomnej súčinnosti, Zmluvné strany sa dohodli poskytnúť si bezodkladnú súčinnosť a kooperáciu v zmysle tejto Zmluvy tak, aby bolo možné naplniť jej dojednaný účel.
- 6.24 Nájomca je povinný počas projektovania a uskutočňovania stavby „Priemyselná výrobná a skladová hala“ dodržiavať ochranné pásma jestvujúcich inžinierskych stavieb stanovené v § 19 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a kanalizáciách v platnom znení, v § 43 a § 79 zákona č. 251/2012 o energetike v platnom znení a v § 11 zákona č. 135/1961 Zb. cestný zákon ako aj dodržiavať vzdialenosti podzemných inžinierskych sietí v súbehu a pri križovaní stanovené v STN 73 6005 - priestorová úprava vedení technického vybavenia. Porušenie tejto povinnosti Nájomcu zakladá pre Prenajímateľa dôvod na odstúpenie od tejto Zmluvy.

Článok VII.

Zánik nájomného vzťahu

- 7.1 Nájomný vzťah podľa tejto Zmluvy sa môže skončiť:
- a) písomnou dohodou Zmluvných strán;
 - b) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek Zmluvnej strany z dôvodu podstatného porušenia ustanovení tejto Zmluvy podľa tohto článku;
 - c) písomným odstúpením od tejto Zmluvy zo strany Prenajímateľa, ak mu toto právo vyplýva z niektorého ustanovenia tejto Zmluvy.
- 7.2 Zmluvné strany sa dohodli, že akúkoľvek zmenu a/alebo ukončenie Zmluvy budú povinné prioritne riešiť vzájomnou dohodou resp. rokovaním.
- 7.3 Prenajímateľ je oprávnený túto Zmluvu písomne vypovedať z dôvodu podstatného porušenia ustanovení tejto Zmluvy, najmä ak:
- a) Nájomca nevyužíva Predmet nájmu na dohodnutý účel, tým nie je dotknuté právo Nájomcu upravené v článku II. bod 2.2 tejto Zmluvy;
 - b) je Nájomca v omeškaní s úhradou nájomného a neuhradil nájomné v zmysle tejto Zmluvy ani na základe výzvy, v dodatočnej, Prenajímateľom mu poskytnutej lehote nie kratšej ako 15 kalendárnych dní, pričom Prenajímateľ Nájomcu na túto skutočnosť, ako aj na možnosť výpovede tejto Zmluvy písomne upozornil. Právo Prenajímateľa na úroky z omeškania príp. nárok na náhradu spôsobenej škody tým nie sú dotknuté;
 - c) Nájomca nepodá žiadosť o vydanie územného rozhodnutia a/alebo stavebného povolenia najneskôr do 31.12.2025.
 - d) Nájomca nevybuduje priemyselnú výrobnú a skladovú halu najneskôr do 31.12.2027.
- 7.4 Nájomca je oprávnený túto Zmluvu písomne vypovedať v prípade, ak Prenajímateľ dlhodobo alebo opakovane nezabezpečuje Nájomcovi riadny výkon jeho práv vyplývajúcich mu z tejto Zmluvy, a k náprave tohto stavu nedôjde ani po uplynutí primeranej lehoty nie kratšej ako 30 dní, ktorú je Nájomca povinný Prenajímateľovi poskytnúť v písomnom oznámení.
- 7.5 Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomne doručená výpoveď druhej Zmluvnej strane. V prípade výpovede Zmluvy zmluvný vzťah zaniká uplynutím výpovednej doby.

Článok VIII.

Osobitné ustanovenia

- 8.1 Zmluvné strany zriaďujú vzájomnou dohodou predkupné právo v prospech Prenajímateľa pre prípad, ak sa Nájomca rozhodne stavby, resp. stavebné objekty, vrátane ich súčastí a príslušenstva (ďalej len „nehnutelnosti“), ktoré vybuduje v HPZ v rámci svojho investičného zámeru predat', alebo akokoľvek inak previesť vlastnícke právo k týmto nehnuteľnostiam. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca ponúkne Prenajímateľovi prevádzané nehnuteľnosti na kúpu. Kúpna cena bude stanovená znaleckým posudkom, ktorý bude vypracovaný znalcom, ktorý bude určený náhodným výberom Prenajímateľa za prítomnosti Nájomcu zo zoznamu šiestich znalcov, z ktorých každá zo zmluvných strán označí troch navrhovaných znalcov. Ponuka na kúpu prevádzaných nehnuteľností musí byť písomná a musí obsahovať všetky podmienky, za ktorých má byť zmluva o prevode vlastníckeho práva uzatvorená. Prenajímateľ sa zaväzuje vyjadriť sa k ponuke na kúpu nehnuteľností v lehote do 60 dní odo dňa doručenia písomnej ponuky. V prípade porušenia tohto záväzku zo strany Nájomcu je zmluva o prevode vlastníckeho práva k prevádzaným nehnuteľnostiam na tretiu osobu neplatná a Prenajímateľ je

oprávnený požadovať od Nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty rovnajúcej sa výške ročného nájomného. Zmluvná pokuta je splatná v lehote 15 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Nájomcovi. Zmluvné strany sa dohodli, že toto predkupné právo zaniká v prípade nadobudnutia vlastníckeho práva k Predmetu nájmu Nájomcom.

- 8.2 Zmluvné strany zriaďujú vzájomnou dohodou predkupné právo v prospech Nájomcu pre prípad, ak sa Prenajímateľ rozhodne previesť vlastníckeho práva k Predmetu nájmu, a na ktorých pozemkoch (ďalej len „pozemky“) má Nájomca záujem realizovať svoj investičný zámer a vybudovať stavby, resp. stavebné objekty, vrátane ich súčastí a príslušenstva (ďalej len „nehnutelnosti“). Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ ponúkne Nájomcovi prevádzané pozemky na kúpu. Kúpna cena bude stanovená v súlade so Zásadami o hospodárení a nakladaní s majetkom mesta Levoča a príslušnými právnymi predpismi vzťahujúcimi sa na prevod vlastníckeho práva k majetku mesta, platnými v čase zaslania ponuky Nájomcovi Prenajímateľom. Ponuka na predaj prevádzaných nehnuteľností musí byť písomná a musí obsahovať všetky podmienky, za ktorých má byť zmluva o prevode vlastníckeho práva uzatvorená. Nájomca sa zaväzuje vyjadriť sa k ponuke na kúpu pozemkov v lehote do 60 dní odo dňa doručenia písomnej ponuky. Zmluvné strany sa dohodli, že toto predkupné právo zaniká v prípade nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam Prenajímateľom.

Článok IX.

Záverečné ustanovenia

- 9.1 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa postúpiť svoje práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy na tretiu osobu. Zmluvné strany zároveň berú na vedomie, že táto Zmluva je záväzná aj pre ich právnych nástupcov za podmienky dodržania dohodnutého účelu nájmu.
- 9.2 Zmeny alebo doplnky tejto Zmluvy môžu byť vykonané len na základe dohody Zmluvných strán písomným dodatkom k Zmluve, ktorý musí byť podpísaný obomi Zmluvnými stranami.
- 9.3 Doručovanie medzi Zmluvnými stranami sa uskutočňuje na adresy alebo kontaktné spojenia uvedené v záhlaví tejto Zmluvy. Zmluvná strana, u ktorej došlo k zmene sídla alebo adresy alebo iných kontaktných údajov na doručovanie, je povinná o tejto zmene písomne informovať druhú Zmluvnú stranu. Do splnenia tejto povinnosti môže druhá Zmluvná strana platne doručovať na jej poslednú známu adresu alebo posledné známe kontaktné spojenie (uvedené v zmluve alebo podľa posledného oznámenia zmeny). Písomnosti podľa tejto Zmluvy sa doručujú doporučeným listom na posledné známe adresy Zmluvných strán. Písomnosti sa považujú za doručené dňom ich prevzatia druhou Zmluvnou stranou (príjemcom). Písomnosti sa považujú za doručené aj dňom odmietnutia prevzatia písomnosti, s poznámkou poštového úradu: „*adresát odmietol prevziať*“, alebo iným textom poznámky poštového úradu s rovnakým významom; a tiež ak sa doporučená zásielka vráti odosielateľovi ako nedoručená – dňom vrátenia sa zásielky odosielateľovi; ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak.
- 9.4 Ak niektoré ustanovenia tejto Zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení tejto Zmluvy a na vyplnenie medzier sa použije právna úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto Zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní tejto Zmluvy Zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
- 9.5 Práva a povinnosti Zmluvných strán neupravené touto Zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami platných právnych predpisov, najmä Obchodného zákonníka a subsidiárne Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
- 9.6 Zmluvné strany sú povinné si navzájom poskytnúť súčinnosť za účelom dosiahnutia účelu tejto Zmluvy a plnenia jej podmienok.
- 9.7 Zmluva je vyhotovená v piatich (5) rovnopisoch, z ktorých každé vyhotovenie má platnosť originálu s určením dvoch (2) vyhotovení pre Prenajímateľa, jedného (1) vyhotovenia pre Nájomcu a dvoch (2) vyhotovení pre MH SR.
- 9.8 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, vedenom Úradom vlády SR (crz.gov.sk).

- 9.9 Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ je povinnou osobou v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v platnom znení a súhlasí so zverejnením a sprístupnením obsahu tejto zmluvy.
- 9.10 Zmluvné strany vyhlasujú, že údaje uvedené v tejto Zmluve, ktoré identifikujú jednotlivú Zmluvnú stranu, sú pravdivé a správne.
- 9.11 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, že bola uzavretá na základe ich slobodnej vôle, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, ich prejavy sú dostatočne určité, vážne a zrozumiteľné, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a na znak svojho súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.

Prílohy k Nájomnej zmluve:

Príloha č. 1: 3 x Výkresy „Priemyselná výrobná a skladová hala“

Príloha č. 2: Uznesenie Mestského zastupiteľstva Mesta Levoča č. 25 zo dňa 12.06.2025

V Levoči, dňa

V Levoči, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Mesto Levoča

Ing. Miroslav Vilkovský, MBA
primátor mesta

.....
Stolárstvo DANIEL s. r. o.

Daniel Lesňák
konateľ