

Zmluva o nájme pozemku č. NZ_001/2022

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka (ďalej len ako „zmluva“)

I. Zmluvné strany

Prenajíateľ:

Obchodné meno: Obec Spišský Štvrtok
Sídlo: Tatranská 4, 053 14 Spišský Štvrtok
Zastúpený: Ing. Ján Greš, starosta obce
IČO: 00 329 631
DIČ: 2020717897
Bankové spojenie: Prima Banka Slovensko, a.s.,
IBAN: SK32 5600 0000 0034 1214 3001

ďalej len „prenajíateľ“

Nájomca:

Obchodné meno: Servet Ismaili
Sídlo: Štefánikova 325/38, Svit
Korešp. Adresa: P.O.BOX 70, Pošta 2, 058 02 Poprad
Email: servetismaili5@gmail.com
Zastúpený: Servet Ismaili
IČO: 40603199
DIČ: 1070856127
Bankové spojenie: Tatra banka a.s.
IBAN: SK55 1100 0000 0080 1613 0148
Zapísaný v živnostenskom registri: Okresný úrad Poprad, číslo registra: 706-16996

ďalej len „nájomca“

(prenajíateľ a nájomca ďalej spolu tiež ako „zmluvné strany“ alebo jednotlivo „zmluvná strana“)

II. Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom parcely C KN č. 98, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria – v celkovej rozlohe 235 m², zapísanej na liste vlastníctva č. 1, obec Spišský Štvrtok, katastrálne územie Spišský Štvrtok.
2. Prenajíateľ na základe tejto zmluvy prenecháva za odplatu nájomcovi predmet nájmu za účelom jeho užívania na výkon vlastnej obchodnej činnosti nájomcu zapísanej v príslušnom registri, za podmienok uvedených v tejto zmluve. Nájomca sa touto zmluvou zaväzuje uhrádzať prenajíateľovi dojednanú odplatu (nájomné).

III. Predmet nájmu a účel nájmu

1. Prenajíateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi za odplatu do užívania časť parcely uvedenej v čl. II, ods. 1 a to časť parcely C KN č. 98 vo výmere **65 m²** (ďalej len „pozemok“ alebo „predmet nájmu“).
Situačný nákras je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy ako príloha 1.
2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi pozemok do užívania za účelom umiestnenia terasy zmrzlinárne.

3. Prenechanie pozemku do nájmu nájomcovi schválilo Obecné zastupiteľstvo v Spišskom Štvrtku dňa 28. februára 2022 uznesením č. 8/2022, v súlade s ustanovením § 9a, ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. Uznesenie je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy ako príloha 2.

IV. Nájomné a splatnosť nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na cene nájmu za užívanie predmetu nájmu vo výške **20 EUR / m² / rok**, čo predstavuje vo finančnom vyčíslení čiastku **1 300 EUR / rok** (slovom: tisíc tristo eur).

Cena nájmu bola schválená Obecným zastupiteľstvom v Spišskom Štvrtku, uznesením č. 8/2022.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že ročné nájomné (vždy za obdobie od 01.01. do 31.12. príslušného kalendárneho roka, počas doby trvania nájmu je splatné 31. 03. príslušného kalendárneho roka na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, na účet prenajímateľa uvedený v čl. I alebo v peňažnej hotovosti do pokladne prenajímateľa.

Pomerné nájomné od 1.4.2022 do 31.12.2022 vo výške **975 €** uhradí nájomca na základe faktúry vystavenej prenajímateľom do 31.05.2022.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky platby súvisiace s užívaním predmetu nájmu, ktorých nevyhnutnosť sa vyskytne v priebehu trvania nájmu a nie sú uvedené v tejto zmluve a všetky poplatky za služby, ktoré si objedná v súvislosti s prevádzkou činnosti v predmete nájmu nájomca, bude platiť výlučne nájomca na vlastné náklady.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že výška ročného nájomného bude počas nasledujúcich rokov platnosti tejto zmluvy každý rok zvýšená o percentuálny medziročný nárast miery inflácie verejne vyhlásenej Štatistickým úradom SR alebo Eurostatom, vždy od 01.01. príslušného kalendárneho roka. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi zvýšené nájomné vždy od 01.01. nasledujúceho kalendárneho roka počas celej doby trvania nájmu.

Cena nájmu zvýšená o index inflácie v príslušnom kalendárnom roku bude základom pre zvýšenie výšky nájomného na nasledujúci rok. Takto upravená cena nájmu za m² sa zaokrúhli **na 50 eurocentov nahor**.

Nájomné sa v nadväznosti na zmeny indexu nebude znižovať.

5. Nájomca uznáva právo prenajímateľa popísané v bode 4. tohto článku a zaväzuje sa počnúc rokom 2023 v každom roku takto ním zvýšené nájomné platiť.
6. Za hodnoverný údaj o miere inflácie podľa bodu 4. tohto článku sa pokladá hodnota uvedená v písomnom oznámení príslušnej správy Štatistického úradu SR (alebo iného kompetentného úradu), ktorého kópiu je Prenajímateľ povinný pripojiť k písomnému oznámeniu o zvýšení nájomného.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s platením splatného nájomného sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnutú zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania s platením. Zmluvnú pokutu je nájomca povinný zaplatiť aj v prípade, že porušenie povinnosti zaplatiť včas nájomné nezavinil.

Nárok na náhradu škody a nárok na zákonný úrok z omeškania, resp. poplatok z omeškania týmto nie sú dotknuté.

V. Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Zmluva o nájme sa uzatvára na dobu určitú **od 01.04.2022 do 31.03.2032.**
2. Zmluvné strany sa dohodli, že platnosť tejto zmluvy a nájomný vzťah je možné okrem uplynutia lehoty uvedenej v bode 1 tohto článku ukončiť aj:
 - a) dohodou zmluvných strán o skončení zmluvného vzťahu,
 - b) odstúpením od zmluvy zo strany Prenajímateľa v prípade, ak:
 - nájomca prenechá predmet nájmu do užívania iným osobám bez súhlasu prenajímateľa,
 - nájomca podstatným spôsobom zmení druh pozemku bez súhlasu prenajímateľa alebo ho využíva na iný, ako dohodnutý účel,
 - nájomca napriek písomnej výstrahe užíva predmet nájmu alebo ak trpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda.
 - c) odstúpením od zmluvy zo strany nájomcu v prípade, ak prenajímateľ vykonal na pozemku úpravy, ktoré podstatným spôsobom obmedzujú jeho užívanie a účel, na ktorý je pozemok prenajatý,
 - d) výpoveďou zmluvy zo strany prenajímateľa, najskôr však po uplynutí piatich rokov nájmu v prípade, ak bude prenajímateľ potrebovať pozemok, ktorý je predmetom nájmu pre potreby Obce Spišský Štvrtok, v dohodnutej 12 mesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Po ukončení doby nájmu je nájomca povinný na vlastné náklady vypratáť predmet nájmu, a ten odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu, a to ku dňu skončenia nájmu, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca po skončení nájmu predmet nájmu neopustí, resp. nevyprace, má prenajímateľ nárok na náhradu za užívanie predmetu nájmu vo výške dojednaného nájomného, vrátane nároku na zmluvnú pokutu vo výške 20 % z dojednaného nájomného, a to za každý začatý mesiac užívania predmetu nájmu po skončení nájmu.

VI. Všeobecné ustanovenia

1. Nájomca sa so stavom predmetu nájmu oboznámil pred podpísaním tejto zmluvy a potvrdzuje, že predmet nájmu preberá do užívania bez akýchkoľvek závad.
2. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu inej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Zároveň sa zaväzuje nezriaďovať k predmetu nájmu iné práva v prospech tretích osôb.
3. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorú na predmete nájmu spôsobí a je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil na predmete nájmu. Rovnako zodpovedá nájomca za osoby, ktorým umožnil do predmetu nájmu prístup. Ak nájomca závady neodstráni a neuvedie poškodené veci do pôvodného stavu, resp. ak to nie je možné, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu náhradu vzniknutej škody.

4. Nájomca je povinný prevádzkovať svoje zariadenia / stavby užívané na predmete nájmu v súlade s platnými právnymi predpismi a normami. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadne škody na takýchto zariadeniach / stavbách užívaných na predmete nájmu.
5. Doručením sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou na adresu uvedenú v Článku I. tejto zmluvy, doručenie poštou, kuriérom alebo osobné doručenie zmluvnej strane. Za deň doručenia písomnosti sa pokladá aj deň, v ktorý zmluvná strana odoprie doručovanú písomnosť prevziať alebo v ktorý márne uplynie 18 dňová úložná doba pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, alebo v ktorý je na zásielke doručovanej poštou vyznačená poznámka, že „adresát sa odšahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy na doručovanie zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto dohody. Zmluvná strana, ktorá zmení adresu na doručovanie uvedenú v Článku I. tejto zmluvy je povinná bezodkladne oznámiť túto zmenu druhej zmluvnej strane písomne na adresu uvedenú v Článku I. tejto zmluvy.
6. Prenajímateľ je oprávnený vstupovať do predmetu nájmu, do zariadení resp. stavieb kedykoľvek za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu na stanovené účely v súlade s podmienkami upravenými v tejto zmluve.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva sa stáva platnou dňom jej podpísania všetkými zmluvnými stranami a účinnou dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v centrálnom registri zmlúv.
2. Zmluva je vyhotovená v troch originálnych rovnopisoch, z ktorých prenájomca obdrží dva rovnopisy a nájomca jeden rovnopis.
3. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať iba písomnými dodatkami, podpísanými oboma zmluvnými stranami, pokiaľ v tejto zmluve nie je ustanovené inak.
4. Práva a povinnosti z tejto zmluvy sa riadia právnym poriadkom Slovenskej republiky, najmä príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
5. Akýkoľvek nárok prenájomca na zmluvnú pokutu podľa tejto zmluvy vzniká prenájomcovi popri nároku na náhradu škody spôsobenú nájomcom v plnej výške, pričom táto zmluvná pokuta je splatná okamžite ako na ňu vznikne nárok.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, že ich zmluvná vôľa nie je obmedzená a že táto zmluva obsahuje ich slobodnú, vážnu, určitú a zrozumiteľnú vôľu, ktorú prejavili bez tiesne a nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojimi podpismi na tejto zmluve.

V Spišskom Štvrtku dňa 01. apríla 2022

Vlastník/ Prenajímateľ:

Nájomca :

Obec Spišský Štvrtok
v zastúpení starostom obce

Servet Ismaili