NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa § 262 ods. 1 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka
(s podporným použitím § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka)

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Mestské kultúrne stredisko v Sabinove
so sídlom: Ul. Janka Borodáča 18, 083 01 Sabinov
IČO: 00 149 683
Štatutárny orgán: Mgr. Jozef Váhovský, riaditeľ
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a. s.
Číslo účtu IBAN: SK81 0200 0000 0000 1163 2572

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:
so sídlom:
IČO:
Štatutárny orgán:
Bankové spojenie:
Číslo účtu IBAN:

(ďalej len „nájomca“)

(ďalej spoločne aj „zmluvné strany“)

uzatvárajú túto nájomnú zmluvu (ďalej len „zmluva“)

I. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je správcom pozemku v areáli Zimného štadióna v Sabinove, ktorý je vo vlastníctve mesta Sabinov (ďalej len „Pozemok“). Prenajímateľ je oprávnený pozemok prenechávať do dočasného užívania tretím osobám.
2. Na základe tejto zmluvy prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania časť pozemku o celkovej výmere **2 m^2** a nájomca ich do nájmu prijíma a zaväzuje sa platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné.

II. Nájomné a platobné podmienky

1. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi nájomné za celú dobu nájmu ***vo výške podľa výsledku súťaže*** (ďalej len „nájomné“). Zmluvné strany berú na vedomie, že

prenajímateľ nie je zdaniteľnou osobou pre daň z pridanej hodnoty, na základe čoho sa suma nájomného určuje bez dane z pridanej hodnoty. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné bezhotovostným bankovým prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, pričom ako variabilný symbol nájomca uvedie svoje identifikačné číslo (IČO). So súhlasom prenajímateľa môže nájomca uhradiť nájomné aj v hotovosti.

2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi aj úhrady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Predmetu nájmu (najmä elektrická energia, vodné a stočné) (ďalej len „úhrady za služby"), ktorých výšku mu oznámi prenajímateľ na základe súhrnného vyúčtovania úhrad za služby, spravidla do 30.4. príslušného kalendárneho roka.
   Úhrady za služby sú splatné najneskôr do 5 pracovných dní po tom, čo prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi ich výšku.
3. Za deň zaplatenia nájomného alebo úhrad za služby sa považuje deň, v ktorom boli finančné prostriedky pripísané na účet prenajímateľa alebo deň zaplatenia v hotovosti.
4. **Nájomná zmluva zakotvuje právo mesta ako prenajímateľa jednostranne zvýšiť nájomné za predmet nájmu,** a to:
   - raz ročne o hodnotu ročnej miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok (právo úpravy sa neuplatňuje pri deflácii),
   - v prípade zmeny cenových predpisov prenajímateľa.

III. Doba nájmu, trvanie a ukončenie zmluvného vzťahu

1. ***Nájom podľa tejto zmluvy sa dojednáva na dobu určitú a bude trvať od 15. septembra 2026 do 30. apríla 2027 (resp. od dňa začiatku sezónnej prevádzky do dňa ukončenia sezónnej prevádzky – nájom trvá len počas doby sezónnej prevádzky Zimného štadióna).***
2. Po uplynutí dohodnutej doby nájmu je nájomca povinný bez vyzvania a podania návrhu na vypratanie nehnuteľnosti prenajímateľom na súde, vypratať predmet nájmu, sprístupniť a odovzdať ho prenajímateľovi.
3. Nájom podľa tejto zmluvy zaniká:
   a) uplynutím dohodnutej doby nájmu,
   b) dohodou zmluvných strán,
   c) písomnou výpoveďou výlučne z dôvodov uvedených v tejto zmluve,
   d) zánikom predmetu nájmu,
   e) smrťou nájomcu – fyzickej osoby, pokiaľ dedičia po poručiteľovi, ktorý bol nájomcom, do 30 dní od jeho smrti neoznámia prenajímateľovi, že pokračujú v nájme, alebo zánikom nájomcu – právnickej osoby bez právneho nástupcu.
4. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto nájomnú zmluvu aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu s výpovednou lehotou 5 dní, so začiatkom jej plynutia dňom nasledujúcim po dni jej doručenia nájomcovi, a to v nasledovných prípadoch:
   a) ak sa nájomca dostane do omeškania so zaplatením nájomného dlhšie ako 15 dní,
   b) ak nájomca dá predmet nájmu do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
   c) ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom nájmu, alebo predmet nájmu užíva spôsobom, ktorým ho poškodzuje alebo inak znehodnocuje,
   d) ak nájomca uskutoční na predmete nájmu stavebné úpravy alebo iné dispozície v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy,

e) z dôvodu iného podstatného porušenia zmluvy nájomcom,
f) z dôvodu iného nepodstatného porušenia zmluvy nájomcom, pokiaľ nájomca porušenie povinnosti alebo omeškanie s jej splnením napriek písomnej výzve prenajímateľa neodstránil ani v primeranej lehote poskytnutej mu na to prenajímateľom, pričom za primeranú lehotu sa považuje lehota 14 dní.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade skončenia nájmu sa ustanovenie § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka nepoužije.

IV. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave, v akom sa tento nachádza v čase podpísania zmluvy oboma zmluvnými stranami. Nájomca vyhlasuje, že si predmet nájmu pred jeho prevzatím do užívania detailne prezrel, a že v takomto stave predmet nájmu bez akýchkoľvek námietok od prenajímateľa preberá. Prenajímateľ nie je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené užívanie. Nájomca berie na vedomie, že predmet nájmu sa nachádza v areáli Zimného štadióna, ktoré je prístupné verejnosti podľa prevádzkového poriadku.
2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne pre nasledovný účel:
umiestnenie a prevádzkovanie automatu na teplé nápoje (resp. automat na teplé nápoje, sladkosti a balené nápoje) **návštevníkom Zimného štadióna.**
3. Nájomca nemôže obmedzovať a rušiť nájomcov alebo oprávnených užívateľov susediacich nehnuteľností. Nájomca je povinný na vlastné náklady udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, vrátane zabezpečovania obvyklej údržby predmetu nájmu. V prípade, ak nájomca mieni na predmete nájmu vykonávať činnosť, na ktorú sú potrebné osobitné oprávnenia, povolenia alebo splnenie určitých podmienok, nájomca je oprávnený vykonávať takúto činnosť len po získaní tohto oprávnenia, povolenia alebo splnení podmienok.
4. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Pre prípad porušenia povinnosti nájomcu podľa tohto odseku si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku celkového nájomného dojednaného touto zmluvou.
5. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretím osobám a taktiež nie je oprávnený prenechať prevádzkovanie imobilného zariadenia poskytujúceho občerstvenie (v zmysle ods. 2 tohto článku) tretím osobám – prevádzkovateľom. Pre prípad porušenia povinnosti nájomcu podľa predchádzajúcej vety si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku celkového nájomného dojednaného touto zmluvou, a to za každý prípad porušenia.
6. Nájomca je na vlastné náklady povinný v celom rozsahu zabezpečiť na predmete nájmu dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarmi, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, na úseku odpadového hospodárstva a na úseku ochrany životného prostredia. Pre prípad porušenia povinnosti nájomcu podľa tohto odseku zmluvy si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške škody alebo akejkoľvek inej ujmy spôsobenej alebo vyvolanej prenajímateľovi v príčinnej súvislosti s porušením tejto povinnosti nájomcu.
7. Nájomca v celom rozsahu zodpovedá za škody, ktoré vzniknú na jeho majetku ako aj na majetku tretích osôb, ktorý bol vnesený na predmet nájmu. Rovnako nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré vznikli v súvislosti s užívaním predmetu nájmu.

8. Nájomca je oprávnený využívať sociálne zariadenia nachádzajúce sa v areáli Zimného štadióna. Zásobovanie predajných miest je bez súhlasu prenajímateľa možné len v čase prevádzky Zimného štadióna.
9. Po ukončení nájmu je nájomca povinný bez vyzvania odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, prípadne aj na výšku povolených investícií vynaložených do predmetu nájmu počas trvania nájmu nájomcom alebo prenajímateľom. Nájomca je povinný splniť svoju povinnosť podľa tohto odseku zmluvy bez zbytočného odkladu po ukončení nájmu, najneskôr však v lehote 20 dní odo dňa ukončenia nájmu.

V. Sankcie a zodpovednosť

1. Ak nájomca poruší svoju povinnosť vyplývajúcu z tejto zmluvy alebo zo zákona, je povinný nahradiť prenajímateľovi škodu tým spôsobenú bez ohľadu na povahu okolností, v dôsledku ktorých došlo k porušeniu povinností nájomcu.
2. Nájomca v celom rozsahu zodpovedá za porušenie ktoréhokoľvek z ustanovení všeobecne záväzného právneho predpisu na úseku ochrany pred požiarmi, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, na úseku odpadového hospodárstva a na úseku ochrany životného prostredia na predmete nájmu. Nájomca tiež v celom rozsahu zodpovedá za škodu, ktorá bude spôsobená v príčinnej súvislosti s takýmto porušením prenajímateľovi ako aj tretím osobám.
3. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škodu, ktorá bude nájomcovi spôsobená na veciach vnesených nájomcom na predmet nájmu. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za akúkoľvek škodu alebo iné znehodnotenie, ktoré bude spôsobené na predmete nájmu.
4. V prípade, že sa ktorákoľvek zo zmluvných strán dostane do meškania so splnením svojho peňažného záväzku podľa tejto zmluvy, je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane úrok z omeškania z dlžnej sumy vo výške určenej podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.
5. V prípade, že sa nájomca dostane do omeškania so zaplatením nájomného, je povinný platiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % denne z dlžnej sumy za každý deň omeškania so splnením tejto povinnosti.
6. V prípade, že sa nájomca dostane do omeškania so splnením svojej povinnosti odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu po ukončení nájmu riadne a včas v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy, je povinný platiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10 % z nájomného za každý deň omeškania so splnením tejto povinnosti.
7. V prípade, že sa nájomca dostane do omeškania so splnením povinnosti podľa predchádzajúceho odseku a nevyprace si veci, ktoré na predmet nájmu vniesol, prenajímateľ je oprávnený po ukončení nájmu určiť nájomcovi primeranú lehotu, ktorá nebude kratšia ako 10 pracovných dní, na vyzdvihnutie veci s upozornením, že inak tovar predá. Po márnom uplynutí tejto lehoty je prenajímateľ oprávnený tieto veci predať vhodným spôsobom na účet nájomcu. Výťažok z predaja, po odpočítaní všetkých svojich pohľadávok voči nájomcovi ako aj vynaložených nákladov spojených s predajom, prenajímateľ bez zbytočného odkladu vydá nájomcovi.
8. Zmluvné pokuty dojednané zmluvnými stranami v tejto zmluve sa stávajú splatnými na základe písomnej výzvy doručenej druhej zmluvnej strane, pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené inak. Dojednania o zmluvných pokutách v tejto zmluve sa nedotýkajú nároku oprávnenej zmluvnej strany požadovať náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti zabezpečenej zmluvnou pokutou.

9. Zaplatenie zmluvnej pokuty nezbavuje porušujúcu zmluvnú stranu povinnosti dodatočne riadne splniť zmluvnou pokutou zabezpečenú povinnosť.

VI. Osobitné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne sa informovať o všetkých právne významných skutočnostiach, ktoré môžu mať významný vplyv na plnenie povinností určených touto zmluvou ako aj pre realizáciu predmetu zmluvy.
2. Pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené inak, všetky oznámenia alebo iná komunikácia podľa alebo v súvislosti s touto zmluvou (ďalej len „oznámenie“) musí byť vyhotovená písomne a doručovaná druhej zmluvnej strane prostredníctvom univerzálneho poštového doručovateľa, elektronickou poštou, osobne, alebo faxom na korešpondenčné údaje zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Za deň alebo čas doručenia oznámenia sa považuje:
   a) ak sa doručuje prostredníctvom univerzálneho poštového doručovateľa, deň prevzatia zásielky obsahujúcej oznámenie prijímajúcou zmluvnou stranou, oznámenie sa považuje za doručené prijímajúcej zmluvnej strane aj okamihom vrátenia zásielky odosielajúcej zmluvnej strane z dôvodu „adresát neznámy“, „zásielka neprevzatá v odbernej lehote“, „adresát nezastihnutý“, „adresát požiadal o doposielanie“, alebo z akéhokoľvek iného dôvodu,
   b) ak sa doručuje elektronickou poštou, deň alebo čas, kedy bolo odosielajúcej zmluvnej strane doručené elektronické potvrdenie o doručení, resp. prečítaní e-mailovej správy obsahujúcej oznámenie prijímajúcou zmluvnou stranou,
   c) ak sa doručuje osobne, deň alebo čas prijatia oznámenia prijímajúcou zmluvnou stranou.
3. Nájomca je povinný písomne oznamovať prenajímateľovi každú zmenu jeho identifikačných údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy, a to v lehote najneskôr 10 dní odo dňa, kedy nastala zmena niektorého z týchto údajov. V prípade, že si nájomca povinnosť podľa tohto odseku zmluvy nesplní, alebo sa dostane do omeškania s jej splnením v čase, kedy mu prenajímateľ zašle oznámenie podľa tejto zmluvy, nájomca v celom rozsahu zodpovedá za to, že sa neoboznámil s obsahom oznámenia odosielaného prenajímateľom podľa tejto zmluvy a za to, že nastali účinky náhradného doručenia podľa tejto zmluvy.
4. Nájomca nie je oprávnený započítať svoje pohľadávky voči pohľadávkam prenajímateľa bez jeho písomného súhlasu.
5. Nájomca je oprávnený postúpiť pohľadávky a iné práva vyplývajúce z tejto zmluvy voči prenajímateľovi len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.

VII. Všeobecné a záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany za dohodli, že v prípade, ak by sa kedykoľvek v budúcnosti zistilo, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné alebo nevykonateľné, platnosť a vykonateľnosť ostatných ustanovení zmluvy tým nebude dotknutá. Zmluvné strany sa zaväzujú formou dodatku k tejto zmluve nahradiť takto neplatné alebo nevykonateľné ustanovenie zmluvy iným ustanovením, ktoré bude svojou povahou najbližšie povahe neplatnému alebo nevykonateľnému ustanoveniu, a to s prihliadnutím na vôľu oboch zmluvných strán obsiahnutú v tejto zmluve.

2. Záväzkové vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník (§ 262).
3. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden rovnopis dostane nájomca a jeden rovnopis dostane prenajímateľ. Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto zmluve sú platné len v písomnej forme po ich predchádzajúcom schválení zmluvnými stranami. Zmluvné strany berú na vedomie, že zmluva podlieha režimu povinne zverejňovaných zmlúv v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením zmluvy v celom rozsahu.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si text zmluvy pozorne prečítali, jeho obsahu porozumeli a že tento vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, bez akýchkoľvek omylov, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi alebo podpismi osôb oprávnených konať v ich mene, alebo v zastúpení.

V Sabinove, dňa

Prenajímateľ:

_____

V Sabinove, dňa

Nájomca:

_____