

Zmluva o nájme nehnuteľností

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

medzi

zmluvnými stranami:

1/ Prenajíateľ:

Obec Králiky

Sídlo: Králická 96/48, 976 34 Králiky

IČO: 00 313 548

menom obce koná Ivan Škamla, starosta

(ďalej len „Prenajíateľ“)

a

2/ Nájomca:

Smith&Smith Investments s.r.o.

Sídlo: Valušková 84/6, 976 34 Králiky

IČO: 54 813 344

Konateľ: Bc. Michal Kováč

(ďalej len „Nájomca“)

sa dohodli na nasledujúcom znení Zmluvy o nájme nehnuteľnosti

/ďalej len „Zmluva“/

Preambula

Zmluvné strany sa na základe tejto zmluvy dohodli na podmienkach prenechania pozemku do užívania. Prenajíateľ je v danom prípade vlastníkom predmetu nájmu a je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do užívania tretím osobám, v dôsledku čoho uzatvára s nájomcom túto zmluvu.

Čl. I. Predmet nájmu

1. Predmetom Zmluvy sú nehnuteľnosti označené v bode 1, písm. A) tohto článku Zmluvy:

A) pozemok parc. č. 739, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 169,80 m², pozemok parc. č. 753/11, druh pozemku: trvalý trávny porast o výmere 65,90 m², v evidencii Okresného úradu Banská Bystrica, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 798 pre k.ú. Králiky, v podieli 1/1, t.j. vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať predmet Zmluvy nájomcovi a tento je povinný ho užívať za účelom vybudovania dočasnej stavby požičovne športových potrieb a služieb cestovného ruchu mimo ubytovacích služieb a prevádzkovania týchto služieb tak, ako je uvedené v investičnom zámere vypracovanom nájomcom, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.

Čl. II Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01. marca 2024, a to 10 rokov odo dňa účinnosti zmluvy.
2. Doba nájmu sa môže zmeniť len písomným dodatkom.

Čl. III Nájomné a spôsob platby

1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné.
2. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného v sume 220,- EUR za jeden kalendárny mesiac /slovom dvestodvadsať euro mesačne/.
3. Nájomné sa platí mesačne k rukám prenajímateľa. Splatnosť nájomného nastáva desiatym dňom mesiaca vopred (alt. príslušného kalendárneho mesiaca, štvrťroka, roka).
4. Nájomné nezahŕňa platby spojené s užívaním predmetu nájmu, teda prevádzkové náklady, ktoré je povinný znášať nájomca v súvislosti so svojou činnosťou.
5. Prenajímateľ je oprávnený v prípade, ako miera inflácie prekročí 5% za predošlý rok podľa údajov zverejnených Štatistickým úradom SR, o túto mieru zvýšiť jednostranne nájomné písomným oznámením, ktorého prílohou bude informácia Štatistického úradu SR.
6. V prípade, ak po ukončení tejto zmluvy neprejde stavba podľa čl. I bod 2 do vlastníctva prenajímateľa a nedôjde ani k jej odstráneniu, je nájomca platiť prenajímateľovi náhradu za obmedzenie jeho vlastníckeho práva vo výške, ktorá zodpovedá nájomnému za

posledný mesiac trvania tejto zmluvy. Táto povinnosť je splatná mesačne, pričom trvá do odstránenia stavby alebo nadobudnutia vlastníctva k predmetnej stavbe prenajímateľom.

7. Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 4-násobku ročného nájomného prenajímateľovi v prípade, ak po skončení tejto zmluvy neodstráni stavbu podľa čl. I bod 2. Táto povinnosť nie je daná, ak táto stavba prejde do vlastníctva prenajímateľa.

Čl. IV

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet Zmluvy do užívania po podpísaní tejto Zmluvy.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať predmet Zmluvy za podmienok dohodnutých touto Zmluvou.
3. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny na predmete Zmluvy len s predchádzajúcim písomným súhlasom nájomcu.
4. Súhlas nie je potrebný, ak je prenajímateľ povinný na príkaz príslušného orgánu štátnej správy vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny na predmete Zmluvy. V danom prípade je povinný nájomca vykonanie stavebných prác umožniť a strpieť.
5. Prenajímateľ je oprávnený na vstup do predmetu Zmluvy za účelom kontroly so súhlasom nájomcu alebo za jeho prítomnosti.
6. Súhlas nájomcu podľa bodu 3. a bodu 5. je možné vždy vyžiadať i prostredníctvom telefónu spolu s e-mailovou podobou.

Čl. V

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný užívať predmet Zmluvy len na účel dohodnutý touto Zmluvou a len pre svoje potreby. Okrem nájomcu sú oprávnení predmet Zmluvy využívať zamestnanci nájomcu, ktorí na predmete Zmluvy vykonávajú nájomcom poverenú činnosť.
2. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi ohrozenie alebo vznik škody.
3. Nájomca je povinný starať sa o údržbu predmetu Zmluvy na svoje náklady.
4. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny na predmete Zmluvy bez súhlasu prenajímateľa.
5. Pokiaľ sa písomne nedohodne nájomca a prenajímateľ inak, stavby a stavebné úpravy zrealizované nájomcom na predmete nájmu prechádzajú skončením nájmu do vlastníctva prenajímateľa, a to bez povinnosti osobitnej náhrady. Toto platí len v prípade, ak je stavba riadne skolaudovaná.

6. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet Zmluvy do užívania tretím osobám (podnájom, výpožička).
7. Nájomca je povinný riadne a včas platiť dohodnuté nájomné.

Čl. VI **Skončenie nájmu**

1. Nájom sa skončí písomnou dohodou zmluvných strán alebo uplynutím času, na ktorý sa dojednal.
2. Prenajíateľ môže od zmluvy odstúpiť, ak (alternatívne):
 - a) nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajíateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda
 - b) nájomca, hoci upomenutý, nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného.
3. V ďalšom sa na skončenie nájmu primerane použijú ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.
4. V prípade, že nájomca od podpisu zmluvy nezačne do 24 mesiacov prevádzkovať dočasnú stavbu požičovne športových potrieb a služieb cestovného ruchu mimo ubytovacích služieb, nájomná zmluva zaniká.

Čl. VII **Záverečné ustanovenia**

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami, pričom nahrádza akékoľvek a všetky predchádzajúce dojednania týkajúce sa predmetu nájmu v celom rozsahu. Zmluva sa stáva účinnou dňom nasledujúcim po jej zverejnení podľa § 47a Občianskeho zákonníka.
2. Zmluvu je možné meniť len na základe súhlasu obidvoch zmluvných strán, a to vo forme písomných dodatkov k tejto Zmluve.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že ich spôsobilosť na právne úkony nie je žiadnym spôsobom obmedzená a Zmluvu uzavreli slobodne, nie pod nátlakom, na základe skutočnej, neomylnnej a vážnej vôle.
4. Zmluvu si účastníci prečítali, jej obsahu porozumeli a na dôkaz súhlasu Zmluvu účastníci bez akýchkoľvek výhrad vlastnoručne podpísali.
5. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, každý s platnosťou originálu, z ktorých každá zmluvná strana obdržala po dvoch rovnopisoch.

Príloha: investičný zámer nájomcu

Králiky, dňa 09.02.2024

Prenajímateľ

Nájomca

Obec Králiky
Ivan Škamla, starosta

Smith&Smith Investments s.r.o
Bc. Michal Kováč, konateľ