

Nájomná zmluva č.1/2023

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov a podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:

Obec Sása
so sídlom: Nám.SNP 329/1, 962 62 Sása
oprávnený konateľ: Ing. Zoltán Prokein, starosta obce
IČO: 320 218
DIČ: 2021339375
Bankové spojenie: VÚB banka, a.s. – pobočka Zvolen
IBAN: SK48 0200 0000 0000 0402 0412

Nájomca:

Obecné lesy Sásas.r.o.
so sídlom: Lesnícka ulica 53/17, 962 62 Sása
oprávnený konateľ: Ing. Jozef Pšida Phd., konateľ spoločnosti
IČO: 36700975
DIČ: SK 2022288037
Bankové spojenie: VÚB a.s., pob. Zvolen
IBAN:

uzatvorili túto nájomnú zmluvu:

I. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ ako výlučný vlastník nehnuteľnosti tvoriacich predmet nájmu prenecháva do užívania nájomcu nehnuteľnosti nachádzajúce sa v k. ú. Sása, ktoré sú podrobne opísané v Prílohe č. 1 tejto zmluvy.
2. Súčasne prenájomca prenecháva do užívania nájomcovi aj hnutel'né veci nachádzajúce sa v týchto nehnuteľnostiach. Ich súpis tvorí Prílohu č. 2 tejto zmluvy.

II. Účel nájmu

1. Cieľom nájmu nehnuteľností je zabezpečenie prevádzkovania pohostinských služieb, hospodárne a efektívne využitie priestorov pre prenájomca, ktorý v zmysle článku I. tejto zmluvy dáva nájomcovi tieto nehnuteľnosti do užívania na účely, na ktoré sú v zmysle
2. Nájomca bude využívať predmety nájmu na uvedené účely sám, alebo ich dá do podnájmu tretím osobám za podmienky, že podnájomca bude v priestoroch poskytovať pohostinské služby.

III. Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 200,- €/ročne.
2. Za prvých deväť mesiacov nájmu, t.j. za mesiace apríl až december 2023 uhradí nájomca prenájomcovi nájomné vo výške 150,- € do 31.8.2023.
3. Nájomné za nasledujúce obdobia bude nájomca uhrádzať vcelku v sume 200,- € najneskôr k 30. júnu príslušného kalendárneho roka.
4. Splatné nájomné uhradí nájomca prenájomcovi prevodným príkazom na účet prenájomca uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
5. V prípade omeškania sa nájomcu s platením nájomného, má prenájomca právo vyfakturovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z nezaplatenej dlžnej sumy za každý deň omeškania. Faktúra sa stane splatnou do 15 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká povinnosť úhrady dlžného nájomného.

6. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť dohodnutú výšku nájomného o príslušné percento zvýšenia inflačného rastu sledovaného a vykazovaného Slovenským štatistickým úradom SR od uzavretia tejto zmluvy, resp. od posledného zvýšenia hodnoty nájomného. Túto skutočnosť prenajímateľ oznámi nájomcovi písomne a súčasne podľa pomeru zvýšenia nájomného v súvislosti s inflačným rastom a dohodnutou výškou pôvodného nájomného upraví výšku nájomného za príslušný rok. Prenajímateľ na základe uvedeného ukazovateľa oznámi nájomcovi zvýšenie nájomného vždy aspoň 30 dní vopred pred dňom, od ktorého nájomca bude platiť prenajímateľovi zvýšené nájomné.

IV. Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára od 15.04.2023 na dobu neurčitú.

V. Technický stav predmetu nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie nájomcom na základe tejto zmluvy.
2. Nájomca dobre pozná technický stav prenajímaných nehnuteľností a súhlasí, aby mu boli odovzdané v stave v akom sa nachádzajú ku dňu podpísania tejto zmluvy
3. Popis technického stavu prenajímaných nehnuteľností je predmetom Prílohy č. 3 tejto zmluvy.

VI. Podnájom

1. Nájomca sa zaväzuje prenajaté nehnuteľnosti využívať na dohodnutý účel a je oprávnený prenechať predmet nájmu ako celok do podnájmu tretím osobám, za podmienky že v priestoroch bude podnájomca prevádzkovať pohostinské služby.
2. Výber podnájomníkov zabezpečí nájomca po primeranom zverejnení informácie o uvoľnenom priestore, najmä na tabuli oznamov v obci a ďalším vhodným spôsobom.

VII. Služby spojené s nájmom a ich úhrada

1. Nájomca zabezpečí do nehnuteľností, ktoré sú predmetom nájmu dodávku vody z verejného vodovodu, odvádzanie odpadových vôd do nepriepustnej žumpy, dodávku elektrickej energie a dodávku tepelnej energie v zmysle zabezpečenia technickej infraštruktúry.
2. Všetky náklady za elektrickú energiu, odobratú vodu, vývoz žumpy a tepelnú energiu, čím sa rozumie plyn, prípadne palivové drevo si hradí podnájomca sám.
3. Nájomca, respektívne podnájomca je povinný uzavrieť zmluvy o odbere elektrickej energie, plynu, vody na svoje meno, alebo na svoju obchodnú spoločnosť.

VIII. Práva a povinnosti nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný nájomcovi umožniť užívanie a nájomca bude užívať predmet nájmu v súlade s touto zmluvou.
2. Nájomca sa zaväzuje prenajaté nehnuteľnosti alebo ich časti, okrem tých, ktoré sám využíva pre vlastnú potrebu, dať do podnájmu tak, aby priestory, ktoré sa v nich nachádzajú boli riadne využívané a v súvislosti s tým uskutočňovať tieto činnosti:
 - zabezpečiť výber podnájomníkov v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy,
 - uzatvárať zmluvy o podnájme,
 - odovzdávať a preberať priestory od podnájomníkov a spisovať preberacie a odovzdávacie protokoly
 - sledovať úhrady za podnájom, určovať zálohové platby za poskytnuté služby podnájomníkom,

- vymáhať od podnájomníkov nedoplatky za úhrady za podnájom a nedoplatky za dodané služby,
 - vypovedať zmluvy o podnájme,
 - podávať návrhy na vypratanie priestorov najneskôr do 25 dní odo dňa uplynutia výpovednej lehoty,
 - plniť povinnosti, ktoré mu vyplývajú z platných právnych predpisov, tejto zmluvy a osobitných dohôd s prenajímateľom.
3. V prípade neuhradenia dlžnej čiastky podnájomníkom nájomcovi, je nájomca povinný do 15 dní odo dňa splatnosti dlžnej čiastky zaslať podnájomníkovi upozornenie na zaplatenie dlhu. Pri nezaplatení dlžnej čiastky podnájomníkom do jedného mesiaca od zaslania upomienky je nájomca povinný vypovedať nájom priestoru a súdne vymáhať zaplatenie dlhu.
 4. Nájomca sa zaväzuje predložiť rovnopis každej uzatvorenej zmluvy o podnájme priestorov ako aj jej dodatky do 10 dní odo dňa jej uzatvorenia prenajímateľovi.
 5. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do priestorov za účelom kontroly, či sa jednotlivé priestory užívajú riadnym spôsobom a v súlade s touto zmluvou.
 6. Prenajímateľ má právo kontrolovať efektívne využívanie prenajímaných nehnuteľností a za týmto účelom nahliadať do všetkých písomností súvisiacich s vykonávaním činností nájomcu v zmysle článku VIII. ods. 2 tejto zmluvy.
 7. Nájomca zodpovedá za protipožiarnu ochranu predmetu nájmu a zaväzuje sa za súčinnosti s prenajímateľom zabezpečiť všetky úlohy ochrany pred požiarmi podľa ustanovení zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení.
 8. Nájomca zodpovedá za vykonávanie revízií rozvodov elektrickej energie a revízií bleskozvodov na predmete nájmu v zmysle platných právnych predpisov a náklady za tieto revízie je oprávnený vyfakturovať podnájomníkom.
 9. Nájomca je povinný zabezpečiť k prenajatým nehnuteľnostiam taký počet zberných nádob na zber komunálneho odpadu, aby nedochádzalo k hromadeniu komunálneho odpadu mimo nich.

IX. Opravy a údržba

1. Nájomca je povinný na predmete nájmu vykonávať pravidelnú bežnú údržbu a drobné opravy tak, aby ich nevykonávaním nedošlo k znehodnocovaniu predmetu nájmu, inak zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá mu takto vznikla. Tieto práce bude vykonávať na svoje vlastné náklady, resp. vykonanie týchto prác zabezpečí na základe zmluvného vzťahu medzi nájomcom a podnájomcom na náklady podnájomcu.
2. Údržbou sa rozumie práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní ako napr. maľovanie, natieračské práce, brúsenie parkiet, lepenie podlahovej krytiny, udržiavanie obloženia stien, opravy vstavaného nábytku, a podobne.
3. Drobnými opravami predmetu nájmu zmluvné strany rozumie opravy nebytových priestorov, ich zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré sú uvedené v prílohe č. 2 k tejto zmluve. Na prípadné vykonanie nevyhnutných opráv, ktoré nemajú charakter bežných opráv upozorní nájomca bez zbytočného odkladu prenajímateľa, inak zodpovedá za škodu, ktorá by nesplnením tejto povinnosti mohla vzniknúť prenajímateľovi. Nájomca zabezpečí vykonanie takýchto opráv na základe písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca, **resp. podnájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia**, ktoré spôsobil na predmete nájmu resp. podnájomu sám, alebo osoby, ktorým umožnili prístup k prenajatej veci, resp. k veci v podnájme.
5. Účelové zmeny a stavebné úpravy na predmete nájmu môže nájomca uskutočniť alebo dať súhlas na ich vykonanie podnájomcovi len na základe písomného súhlasu prenajímateľa. Náklady na takéto zmeny bude uhrádzať nájomca, resp. podnájomca.
7. Nájomca sa zaväzuje vykonať počas doby nájmu do predmetu nájmu investície a to v prenajímateľom schválenom rozsahu. Rozsah opráv bude inventarizovaný vždy ročne, v odôvodnených prípadoch aj mimo ročného termínu a bude podliehať schváleniu

obecným zastupiteľstvom. Nájomca sa zaväzuje najneskôr k poslednému dňu každého kalendárneho roka preukázať prenajímateľovi rozsah vykonaných investícií a prác s kópiami dokladov preukazujúcich výšku nákladov.

8. Zmluvné strany sa dohodli, že vzhľadom k súhlasu prenajímateľa s investíciami nájomcu do predmetu nájmu, tieto investície nájomcu, teda technické zhodnotenie predmetu nájmu, v zmysle § 24 ods. 2 zákona č. 595/2003 Z.z., odpisuje nájomca.
9. Pri ukončení nájmu, prechádzajú investície vykonané so súhlasom prenajímateľa bezplatne na prenajímateľa.

X. Poistenie

1. Prenajímateľ upovedomuje nájomcu, že nehnuteľnosti, ktoré mu dal do nájmu sú poistené pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí živelnou udalosťou, pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení.
2. Poistenie nad rámec uvedeného poistenia má nájomca právo zabezpečiť si sám a na vlastné náklady.

XI. Platnosť zmluvy a skončenie nájmu

1. Zmluva nadobúda platnosť momentom jej podpisu obomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
2. Nájom zaniká na základe písomnej dohody zmluvných strán alebo na základe písomnej výpovede doručenej druhej zmluvnej strane.
3. Ak výpoveď bola daná bez udania dôvodu, výpovedná lehota je šesť mesiacov a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak výpoveď je daná druhej zmluvnej strane v dôsledku porušenia povinností, ktoré má druhá zmluvná strana plniť v zmysle tejto zmluvy alebo v zmysle platnej právnej úpravy, výpovedná lehota je dva mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
5. Nájom zaniká aj zánikom predmetu nájmu, alebo v prípade zániku právnickej osoby - nájomcu.
6. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nehnuteľnosti v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

XII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.
2. Prenajímateľ a nájomca budú postupovať v súlade s touto zmluvou. Na vzťahy, ktoré nie sú priamo upravené touto zmluvou sa vzťahuje zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov a Občiansky zákonník.
3. Zmluva bola vypracovaná v šiestich vyhotoveniach, tri vyhotovenia obdrží prenajímateľ a tri nájomca.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, neuzavreli ju v tiesni a ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju oprávnení zástupcovia zmluvných strán podpisujú.
5. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom po zverejnení na webovej stránke prenajímateľa.

Sása,2023

Prenajímateľ:

Nájomca:



.....
Ing. Zoltán Prokein
starosta obce

Obecné lesy s.r.o. Sása
Lesnícka ul. 53/17, 962 62 Sása
IČO: 36 700 975, IČ DPH: SK2022288037
IBAN: SK780900000000402980152
tel.: 045/556 27 23 ①

.....
Ing. Jozef Pšida Phd.
konateľ

Nebytová nehnuteľnosť Pohostinstvo u Zvarkov súpisné č. 97

je postavená na parcele C č. 147/1 o výmere 232 m²

List vlastníctva č.1 vlastník Obec Sása, Nám. SNP 329/1, Sása, PSČ 962 62, SR podiel 1/1

druh pozemku zastavané plochy a nádvoría

spôsob využívania pozemku Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

umiestnenie pozemku Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

stavby Pohostinstvo súpisné číslo 97

na obrázku je nehnuteľnosť vyznačená fialovo





Obec Sása, Nám. SNP 329/1, 962 62

Pohostinstvo u Zvarkov

Zoznam inventáru k 14.4.2023

WC Dámy:

- 1 ks Umývadlo s pákovou batériou
- 1 ks Zrkadlo
- 1 ks WC
- 1 ks svietidlo
- 1 ks Dvere drevené hnedosivé

WC Páni:

- 1 ks Umývadlo s pákovou batériou
- 1 ks Zrkadlo
- 2 ks pisoár
- 1 ks WC
- 2 ks Dvere drevené hnedosivé
- 2 ks svietidlo

WC Zamestnanci:

- 1 ks Plynový kotol Viessman Vitodens 100
- 1 ks WC
- 1 ks Umývadlo s pákovou batériou
- 1 ks Dvere drevené biele

Ďalší inventár v budove:

- 5 ks Radiátor
- 3 ks Plastové okná biele malé
- 5 ks Plastové okná biele veľké
- 3 ks Plastové dvere
- 1 ks Kuchynský dvojrez s pákovou batériou
- 2 ks elektrická rozvodná skriňa (vonkajšia a vnútorná)
- 1 ks Stolný futbal

OBEC SÁSA
OPECNÝ ÚRAD

Spísal a vypracoval: Peter Brodniansky dňa 14.4.2023

Adresa

OcÚ, Nám. SNP 329/1, 962 62 Sása
IČO: 320 218, DIČ: 2021339375

telefón

045/5300102 , 0918489574

mobil

0918489574

e-mail

obec@sasa.sk

internet

www.sasa.sk

Banka VUB Zvolen č.ú. 4020-412/0200

Popis technického stavu prenajímanej nehnuteľnosti Pohostinstvo u Zvarkov súpisné č. 97

Budova je postavená niekedy v 1. polovici 20. storočia.

Steny sú kamenné a nie sú zateplené.

Strop je z vrchnej strany zateplený sklenou vatou v roku 2016.

Strop z vnútornej strany je drevený a natretý farbou.

Podlahy sú nové drevené doskové.

Okná a dvere sú plastové od roku 2015.

Elektroinštalácia je vymenená v roku 2015.

Rozvody vody v budove sú vymenené v roku 2015.

V budove je ústredné kúrenie na plynový kotol. Z ekonomických dôvodov bude potrebné zabudovať kotol na drevo.

Strecha je pokrytá eternitom a je v zlom technickom stave. Je potrebná výmena strešnej krytiny a podľa potreby aj výmena poškodeného krovu a odkvapových žľabov.

Bude potrebné opraviť komín.

Septik má nedostatočný objem.

