ZMLUVA O NÁJME NEHNUTEĽNOSTÍ

Číslo 1/2024

uzatvorená medzi

1/ Obec Sklabiná, 991 05 Sklabiná č. 211, IČO: 00 319 554
v zast.: Bc. Marta Kálovcová, starostka obce

na strane jednej ako prenajímateľ

2/ Telovýchovná jednota Družstevník
991 05 Sklabiná č. 139 , IČO: 12 618 128
v zast.: Paholík Jozef

na strane druhej ako nájomca, za nasledovných vzájomne dohodnutých podmienok:

I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na Okresnom úrade Veľký Krtíš, katastrálny odbor, pre k. ú. a obec Sklabiná,

LV č. 483, parcely registra C: par.č. 568/46 ostatná plocha o výmere 8345 m2,
parcela registra E par.č. 2022 ostatná plocha o výmere 639 m2 v celosti 1/1, stavba Športová tribúna súp.č. 139 nachádzajúca sa na parc.č. 568/13 a 568/46 a stavba Prevádzková budova – Bufet súp.č. 362 nachádzajúca sa na parcele CKN 568/51 zastavaná plocha a nádvorie.

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcom predmetné nehnuteľnosti do ich užívania. Športovú tribúnu na činnosť športového klubu a prevádzkovú budovu – bufet na podnikateľskú činnosť. Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom nehnuteľností riadne oboznámený, tieto sú užívaniaschopné a môžu slúžiť dohodnutému účelu nájmu.

3. Predmet nájmu je čiastočne vykurovaný, vybavený elektrickou energiou a vodovodnou prípojkou. Prenajímateľ bude zo svojho rozpočtu hradiť výdavky na elektrickú energiu za Športovú tribúnu súp.č. 139 a nájomca na základe tejto nájomnej zmluvy si uzavrie zmluvu na odber elektrickej energie za Prevádzkovú budovu – bufet súp.č. 362.

II.

Doba nájmu, prevzatie predmetu nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu neurčitú od 01.08.2024.

2. Prenajímateľ súhlasí, aby nájomca odovzdaný predmet nájmu začal užívať po podpísaní Nájomnej zmluvy.

III.

Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia

1. Zmluvné strany dohodli výšku nájomného nasledovne:
   1 EUR s DPH mesačne.
2. Platby nájomného sa budú uhrádzať na účet prenajímateľa vedený v Slovenskej sporiteľni a.s. pobočka Veľký Krtíš IBAN: SK97 0900 0000 0051 8943 2685 raz ročne a to k 31.12.

IV.
Úhrada služieb spojených s nájmom

Spotreba elektrickej energie, TÚV, vodné a stočné za Športovú tribúnu bude hradiť prenajímateľ zo svojho rozpočtu. Výdavky spojené s Prevádzkovou budovou – bufet si bude nájomca hradiť zo svojho rozpočtu.

V.
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný užívať prenajaté nehnuteľnosti len na dohodnutý účel nájmu.
2. Nájomca je povinný platiť nájomné riadne a včas.
3. Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa s ich súhlasom zdržiavajú v predmetných nehnuteľnostiach.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má tento vykonať a umožniť ich vykonanie. Taktiež je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na predmetných nehnuteľnostiach a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť.
5. Pri nesplnení povinností uvedených v bode 3 a 4 tohto článku nájomca zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikne.
6. Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy nehnuteľností bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade súhlasu prenajímateľa s vykonaním stavebných úprav môžu zmluvné strany dohodnúť, v akom pomere budú stavebné úpravy financované prenajímateľom a v akom nájomcom. Dohoda podľa predchádzajúcej vety bude uzavretá písomne. Ak k dohode nedôjde, vykoná schválené stavebné úpravy nájomca na vlastné náklady a vnesené investície bude odpisovať vo vlastnom účtovníctve.
7. Ak nájomca vynaložili na predmet nájmu náklady pri oprave, na ktorú je povinný prenajímateľ, má nárok na náhradu týchto nákladov, ak sa oprava vykonala so súhlasom prenajímateľa, alebo ak prenajímateľ bez zbytočného odkladu opravu nevykonal alebo nezabezpečil, hoci sa mu oznámila jej potreba (čl. V. Bod 4).
8. Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi v súvislosti s výkonom opráv, na ktorých vykonanie je prenajímateľ povinný, potrebnú súčinnosť, najmä je povinný sprístupniť mu v nevyhnutnej miere predmet nájmu.
9. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosti týkajúce sa nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy doručené poštou sa pokladajú za doručené priamo do ich vlastných rúk, i keď táto zásielka bude prenajímateľovi poštou vrátená ako zásielka nájomcom neprevzatá. Obdobne to platí pri doručovaní poštových zásielok prenajímateľovi.
10. Nájomca nie je oprávnený dať nehnuteľnosti alebo ich časť do **dlhodobého** podnájmu bez súhlasu prenajímateľa s výnimkou jednorázového (jednodňového) podnájmu na športové účely.

11. Nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu svojim obchodným menom vo forme korporatívnej tabule a jej umiestnením na fasáde nehnuteľnosti v mieste na to určenom prenajímateľom.

12. Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu (mreže, prostriedky elektronickej ochrany a pod.).

13. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nehnuteľností. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu na dohodnutý účel v ktorúkoľvek dennú aj nočnú hodinu, pričom prevádzkovú dobu musí odsúhlasiť s Miestnym úradom. Prenajímateľ nie je oprávnený nájomcovi obmedzovať pri realizácii oprávnení vyplývajúcich z tohto bodu.

VI.
Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:
   a) písomnou dohodou zmluvných strán,
   b) výpoveďou prenajímateľa
   c) výpoveďou nájomcu
   d) jednostranným odstúpením od zmluvy prenajímateľom z dôvodov uvedených v bode 3 tohto článku.

2. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi nehnuteľnosti najneskôr do 7 pracovných dní po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu.

3. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že nájomca vykoná na predmete nájmu stavebné úpravy so súhlasom prenajímateľa (čl. V. bod 6) nie je tieto povinný pri skončení nájmu odstraňovať, pokiaľ si prenajímateľ pri udelení súhlasu na vykonanie úprav nevyhradil ich odstránenie.

4. V prípade skončenia nájomného vzťahu pred uplynutím doby, po ktorú sú platby nájomného uhradené spôsobom uvedeným v čl. III. tejto zmluvy, je prenajímateľ povinný do 7 dní od skončenia nájomného vzťahu vrátiť nájomcovi nespotrebovanú časť takto vopred uhradeného nájomného.

5. V prípade, ak ku dňu skončenia nájmu existujú nedoplatky nájomcu na nájomnom a nedôjde k vykonaniu alebo preukázaniu týchto úhrad, je prenajímateľ oprávnený využiť práva prenajímateľa vyplývajúce z § 672 Obč. Zák.

VIII.
Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodli na písomnej forme právnych úkonov. Akékoľvek zmeny a dodatky k zmluve sa musia vykonať vo forme písomného dodatku.

2. Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky Občianskym zákonníkom a Zákonom o nájme nebytových priestorov č. 116/1990 Zb..

4. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami.

5. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom, porozumeli jej obsahu a prehlasujú, že zmluva je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle, na znak čoho ju podpisujú.

6. Nájomná zmluva bola schválená **Uznesením obecného zastupiteľstva č. 20/2024, zo dňa 26.06.2024 Počet poslancov: 7, Prítomných: 6, Hlasovanie: Za 6, proti 0, zdržal sa 0**

7. Touto nájomnou zmluvou sa končí platnosť nájomnej zmluvy uzavretej dňa 1.6.2016 vrátane dodatkov č. 1 a č. 2.

V Sklabinej, dňa 27.06.2024

…..... …....

prenajímateľ nájomca