

Zmluva o nájme

Dodatok č.4

k Zmluve o nájme zo dňa 18.08.2008 v zmysle dodatku č.1 zo dňa 04.11.2016, dodatku č. 2 zo dňa 19.12.2016, dodatku č.3 zo dňa 30.04.2024

Čl. 1. Zmluvné strany

1.1. P r e n a j í m a t e ľ : Obec Jakubovany

Sídlo: Obecný úrad Jakubovany 21

032 04 Liptovský Ondrej

IČO : 00 315 273

DIČ: 2020581387

zastúpená starostom : Ing.Milan Zuzaniak

slovenská právnická osoba

Bankové spojenie: VÚB, a.s., pobočka Lipt. Mikuláš

číslo účtu: SK63 0200 0000 0000 2202 3342

(ďalej aj „Prenajímateľ“)

1.2. N á j o m c a :

BRAAND GROUP, s.r.o.

Sídlo: Karpatské námestie 10A,

Bratislava - mestská časť Rača 831 06

Korešpondenčná adresa Priemyselná 1921,

03101 Liptovský Mikuláš

IČO: 45 262 357

IČ DPH : SK202 291 2485

zastúpená konateľom : Jana Líšková

Zápis v Obchodnom registri **Mestského súdu Bratislava III**

Oddiel: Sro

Vložka číslo: **138914/B**

slovenská právnická osoba

Bankové spojenie: Tatrabanka, a.s.

číslo účtu: SK 50 1100 0000 0029 2082 6162

(ďalej aj „Nájomca“)

2. Úvodné ustanovenia

Zmluvné strany na základe vzájomnej dohody uzavierajú tento dodatok č. 4 zmluvy o nájme zo dňa 18.08. 2008 v znení dodatku č.1 zo dňa 04.11.2016, dodatku č. 2 zo dňa 19.12.2016, dodatku č.3 zo dňa 30.04.2024

Tento dodatok č.4 v plnom rozsahu nahrádza doteraz platné texty zmluvy aj s jej dodatkami v zmysle dohodnutých podmienok platných od 01.10.2024.

Obec Jakubovany vykonala dve verejné obchodné súťaže o najlepšiu cenovú ponuku na prevádzkovanie penziónu Studená na dobu 10 rokov. Nakoľko sa do súťaží nezapojili záujemcovia a v súlade so „Zásadami hospodárenia s majetkom obce Jakubovany“ došlo k priamemu rokovaciemu konaniu s doterajším nájomcom a dohodli sa podmienky ako sú uvedené v nasledujúcich bodoch tohto dodatku č.4

Najnižšia cena nájmu v druhej verejnej obchodnej súťaži bola stanovená na 1.000,-€/mesiac (bez DPH) a doba prenájmu 10 rokov. Z doterajším nájomcom, sa týmto dodatkom dohodla cena na 1.000,-€/mesiac (bez DPH) a doba prenájmu 6 rokov.

Zmluvné strany uzavierajú v zmysle Zákona č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a v zmysle ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka túto

„Zmluvu o nájme nebytových priestorov“

(ďalej aj „Zmluva“)

Čl. 2. Predmet zmluvy

2.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností umiestnených v zastavanom území obce, **Stavieb:** „Penzión“ s.č. 216 (druh stavby13 budova ubytovacieho zariadenia) na parcele č. 283/4, „Kotolňa“ na parcele č. 418/2., (v katastri nezapísaná - pozemok neusporiadaný), „Parkovacích plôch“, a **Pozemku:** Parcelné číslo 283/4, druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria, výmera 342 m2, v katastri nehnuteľností odboru katastra Liptovský Mikuláš, obec Liptovský Ondrej, katastrálne územie Liptovský Ondrej, zapísaných na liste vlastníctva č. 211, Časť „B - vlastníci a iné oprávnené osoby“ Vlastník Por. č. 1 na Prenajímateľa Obec Jakubovany, Jakubovany 21, SR, v celosti (Spoluvlastnícky podiel 1/1).

2.2. Stavba Penzión s.č. 216 pozostáva z **prízemia** (Príloha č. 1), **1 poschodie** (Príloha č. 2), **2 poschodie** (Príloha č. 3), **priestor plynovej kotolne** (Príloha č.4).

2.3. **prízemie** má dve oddelené časti, keď jedna časť je určená pre športovcov a má chodbu, 2 šatne so sprchovacími priestormi pre hráčov športového klubu (šatňa č. 1 so sprchovacím priestorom, šatňa č. 2 so sprchovacím priestorom), miestnosť 1x WC a šatňou rozhodcov, kanceláriu a sklad športového náradia. Pri vstupe do plynovej kotolne je miestnosť s umývadlom a miestnosť 1x WC ktoré sú určené pre športovcov.

2.4. Druhú časť prízemia tvoria terasa, vonkajšie schodište, zádverie, recepcia, chodba, WC muži, WC ženy, kancelária, školiaca miestnosť, kuchyňa, kancelária, chodba, šatňa personál, WC + sprcha, reštaurácia, sklad, chodba, sklad bar, sklad odpad.

2.5. **I. poschodie** (Príloha č. 2), ktoré dispozične rieši 11 ubytovacích priestorov so sociálnym zariadením (v každej WC, umývadlo a sprcha) a jeden apartmán, predsieň, chodbu so schodišťom,

II. poschodie (Príloha č. 3), ktoré dispozične rieši 6 ubytovacích priestorov (každé s umývadlom, sprchou a sociálnym zariadením), chodbu so schodišťom, predsieň, kuchynka, dve miestnosti skladu. Je tu časť podkrovných priestorov, ktoré sú stavebne oddelené a nie sú prístupné.

2.6. Pre účely tejto Zmluvy sa označenie „Predmet nájmu“ vzťahuje na všetky časti nehnuteľnosti popísané v bode 2.4. 2.5. Zmluvy (Penzión, Kotolňa), na príjazdovú a parkovaciu plochu pred penziónom a prístupový pozemok k budove, vrátane ich súčastí a príslušenstva.

(ďalej tiež Predmet nájmu)

Čl. 3. Základné povinnosti

3.1. Touto Zmluvou:

3.1.1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu opísaný v článku 2. Zmluvy do dočasného užívania vrátane Inventára hnutelných vecí podľa inventúrneho súpisu skutočného stavu k 30.09.2024 (Príloha č. 5 – Inventúrny súpis), ktorý zmluvné strany odsúhlasia ku dňu vzniku nájmu (01.10.2024), okrem miestností na prízemí Penziónu popísaných v bode 2.3., ktoré bude z titulu výkonu vlastníckeho práva aj naďalej užívať výlučne Prenajímateľ pre športové účely a nájomca ich môže využívať na základe uzatvárania krátkodobého nájmu pre športové účely, rovnako ako plochu multifunkčného ihriska a prírodného ihriska s tribúnou.

3.1.2. Prenajímateľ sa zaväzuje plniť si povinnosti stanovené touto Zmluvou a platnými právnymi predpismi.

3.1.3. Nájomca sa zaväzuje plniť si povinnosti stanovené touto Zmluvou a platnými právnymi predpismi

3.1.4. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi dohodnuté nájomné vo výške a za podmienok uvedených ďalej.

Čl. 4. Účel nájmu

4.1. Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu na účely poskytovania prechodného ubytovania, verejného stravovania a občerstvenia, maloobchodného predaja doplnkového potravinárskeho a drobného tovaru, doplnkových služieb zameraných na telovýchovno-kultúrne, turistické a športové aktivity. S možnosťou krátkodobého vlastného ubytovania nájomcu a rodinných príslušníkov, alebo zamestnanca, po dobu trvania nájomného vzťahu s prenajímateľom v bode 1.1.

4.2. Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu za účelom poskytovania ubytovacích a reštauračných služieb, a ďalších činností v súlade s predmetom činností, ktoré má takto zapísané v príslušnom obchodnom, ako aj v živnostenskom registri ako predmet podnikania Nájomcu.

4.3. Poskytovať ďalšie služby a vykonávať iné činnosti ako je uvedené v bode 4.1. môže nájomca iba na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Čl. 5. Doba trvania nájmu a jeho skončenie

5.1. Zmluva sa predlžuje – uzatvára na dobu určitú v trvaní 6 rokov s účinnosťou od 01.10.2024 (vrátane).

5.2. Platnosť tejto zmluvy sa skončí :

5.2.1. uplynutím 6 rokov – teda k 30.09.2030

5.2.2. písomnou dohodou zmluvných strán

5.2.3. z dôvodov uvedených v § 9 ods.1, 2, 3 Zákona č. 116/90 Zb.

5.2.4. písomnou výpoveďou z dôvodov uvedených v článku 7. bod 7.2 Zmluvy.

5.3. Nájomca je v prípade skončenia nájmu podľa tejto Zmluvy povinný oznámiť túto skutočnosť bez zbytočného odkladu všetkým osobám s ktorými uzavrel podnájomné alebo iné zmluvy, na základe ktorých sú tieto osoby oprávnené užívať predmet nájmu alebo ktorúkoľvek jeho časť.

Čl. 6. Nájomné

6.1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomné za celý predmet nájmu je 12.000,-€ ročne (bez DPH), resp. 1.000,-€/mesiac (bez DPH).

6.2. Ak sa Prenajímateľ stane platiteľom DPH, nájomné určené podľa bodu 6.1. sa zvyšuje o daň z pridanej hodnoty (DPH).

6.3 Prenajímateľovi vznikne právo na zvýšenie nájomného po uplynutí toho - ktorého roka o výšku ročnej inflácie, zistenú za uplynulý kalendárny rok Štatistickým úradom SR. Právo na zvýšenie nájomného do budúcnosti môže však Prenajímateľ uplatniť najskôr od 1.4. kalendárneho roka 2026. Nájomca akceptuje právo Prenajímateľa na takéto jednostranné zvýšenie nájomného Prenajímateľom a je povinný „nájomné zvýšené takýmto spôsobom“ Prenajímateľovi platiť v jeho zvýšenom rozsahu.

Čl. 7. Platobné podmienky

7.1. Nájomné podľa tejto Zmluvy je splatné v 12- tich mesačných splátkach, splatných do 15.dňa nasledujúceho mesiaca, za ktoré sa nájom platiť, keď úhrada bude vykonávaná na účet nájomcu bez vystavovania faktúry, na základe tejto zmluvy, resp. na základe platobného výmeru po zohľadnení inflácie.

7.2. Omeškanie Nájomcu s platením Nájomného podľa tejto Zmluvy o viac ako 15 dní je podstatným porušením Zmluvy. Ak dlžné nájomné Nájomca nezaplatí ani v lehote najneskôr do 15 dní odo dňa jeho splatnosti, má Prenajímateľ právo túto Zmluvu vypovedať a to aj bez predchádzajúcej písomnej výzvy Nájomcovi na zaplatenie dlžného nájomného. Vypovedná doba je v takomto prípade jeden mesiac, počítá sa od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.

Čl. 8. Stavebné a iné úpravy

8.1. Zmluvné strany vyhlasujú, že Predmet nájmu je k 01.10.2024 spôsobilý na dohodnuté užívanie.

8.2. Nájomca je oprávnený zabezpečiť si na vlastné náklady nainštalovanie telefónnych, počítačových, televíznych alebo iných obdobných rozvodov a inštalácií za predpokladu, že sa tým stavebne nenaruší Predmet nájmu, resp. jeho akákoľvek časť.

8.3. Nájomca je povinný pred začatím každej zmeny alebo stavebnej úpravy Predmetu nájmu, ktorá akýmkoľvek spôsobom zasahuje do charakteru stavieb, nechať si túto vopred písomne schváliť Prenajímateľom, inak žiadnu nesmie vykonať a nevznikne mu ani právo na započítanie nákladov do nájomného. Dokumentáciu týkajúcu sa akýchkoľvek plánovaných zmien a stavebných úprav, ktorých súčasťou bude aj rozsah nákladov na ne, predloží Nájomca na schválenie Prenajímateľovi v lehote, ktorá nesmie byť kratšia ako dva mesiace pred plánovaným začatím vykonávania zmien alebo stavebných úprav. Úpravami nesmie byť znížená hodnota Predmetu nájmu.

8.4. Náklady spojené s bežnými opravami Predmetu nájmu v plnom rozsahu znáša zo svojho Nájomca, pokiaľ sa Prenajímateľ písomne nezaviaže, že ich nahradí. Ak dôjde k poškodeniu nehnuteľnosti a jej častí nesprávnym využívaním priestorov, alebo vandalizmom zo strany ubytovaných, znáša túto škodu nájomca, keď na svoje náklady zabezpečí plný rozsah opravy.

8.5. Po skončení nájmu je Nájomca povinný odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi alebo osobe ním určenej v stave spôsobilom na ďalšie užívanie, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a vymaľované všetky priestory hygienickým náterom, ak sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak.

8.6. Náklady, ktoré Nájomca - s písomným súhlasom Prenajímateľa - vynaloží na úpravy Predmetu nájmu počas trvania nájmu v súlade s predchádzajúcimi ustanoveniami tejto zmluvy (mimo nákladov vynaložených Nájomcom podľa bodu 3.1.2.) sa započítajú do Nájomného tak, že úhrada Nájomného sa v zmysle tejto Zmluvy zníži o sumu zodpovedajúcu preukázateľne vynaložených a Prenajímateľom odsúhlasených nákladov Nájomcu s pripočítaním výšky poplatkov a úrokov ktoré by prenajímateľ uhradil v prípade úveru v bankovom ústave;

8.7. Prenajímateľ a Nájomca vykonajú započítanie vzájomne sa kryjúcich pohľadávok v súlade s príslušnými ustanovenia Obchodného zákonníka a predpismi vzťahujúcimi sa na vykonanie takejto účtovnej operácie v danom čase.

Čl. 9. Práva a povinnosti Prenajímateľa

- 9.1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie na dohodnutý účel nájmu.
- 9.2. Prenajímateľ je povinný umožniť Nájomcovi užívať Predmet nájmu v súlade s dohodnutým účelom nájmu po celú dobu trvania nájmu.
- 9.3. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je oprávnená, v sprievode Nájomcu alebo ním poverenej osoby, vstupovať do/na predmet nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu stanovených v tejto Zmluve alebo v platných právnych predpisoch. O vykonaní kontroly musí byť Nájomca vopred upovedomený, minimálne však tri dni pred plánovaným dňom kontroly. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je vo výnimočných prípadoch oprávnená vstúpiť do/na Predmet nájmu aj bez predchádzajúceho upovedomenia Nájomcu, a to najmä v prípade, ak to vyžaduje náhle vzniknutý havarijný stav alebo iná skutočnosť, v dôsledku ktorej bezprostredne hrozí Prenajímateľovi, Nájomcovi, alebo tretej osobe vznik škody. O takomto postupe do/na Predmet nájmu musí byť Nájomca upovedomený ihneď ako to bude možné.
- 9.4. V prípade predčasného ukončenia nájmu z dôvodu uvedeného v čl. 5. bode 5.2.2., bode 5.2.3. a v bode 5.2.4 tejto Zmluvy nájomcovi zaniká právo na vrátenie nájomného, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak písomnou dohodou.
- 9.5. Prenajímateľ uhrádza miestnu daň z nehnuteľností obci Liptovský Ondrej po celú dobu trvania nájomnej zmluvy.
- 9.6. Protipožiarne opatrenia zabezpečuje a finančne znáša prenajímateľ.

Čl. 10. Práva a povinnosti Nájomcu

- 10.1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou a platnými právnymi predpismi a správať sa tak, aby v/na Predmete nájmu nevznikala žiadna škoda.
- 10.2. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v/na Predmete nájmu sám alebo tí, ktorí sa v/na Predmete nájmu zdržiavajú s jeho súhlasom, alebo v súvislosti s predmetom jeho podnikania. Ak sa tak nestane, má Prenajímateľ právo, po predchádzajúcom upozornení Nájomcu, závady a poškodenia odstrániť a požadovať od Nájomcu náhradu vynaložených nákladov.
- 10.3. Prenajímateľ súhlasí aby nájomca prenajal tretej osobe priestory vybudované na prízemí. Jedná sa o tieto priestory - priestor kuchyne, skladov, chodieb, šatní pre personál, sociálnych zariadení, miestnosti pre upratovačku, školiacu miestnosť a kanceláriu kuchyne, terasy. Nájomca každý takýto nájomný vzťah písomne oznámi prenajímateľovi s uvedením komu priestory dáva po prenájmu a na akú dobu.

- 10.4. Ostatné priestory v budove je nájomca oprávnený dať do nájmu, alebo ktorúkoľvek jeho časť do podnájmu tretej osobe, len s predchádzajúcim súhlasom Prenajímateľa. To sa netýka poskytovania krátkodobých ubytovacích služieb na prvom a druhom poschodí zo strany nájomcu.
- 10.5. Z právnych vzťahov uzavretých medzi Nájomcom a Treťou osobou, ktoré sa týkajú Predmetu nájmu alebo jeho časti, je oprávnený a povinný priamo Nájomca a Prenajímateľovi z takéhoto vzťahu nevznikajú žiadne práva ani povinnosti.
- 10.6. Nájomca zodpovedá za škody vzniknuté v/na Predmete nájmu, ktoré vznikli zavineným konaním, alebo opomenutím Nájomcu, jeho zamestnancov a osôb, ktoré sa s vedomím Nájomcu alebo v súvislosti s predmetom jeho podnikania v/na Predmete nájmu zdržujú a je povinný nahradiť Prenajímateľovi takto spôsobenú škodu.
- 10.7. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti, ktoré vyplývajú zo všeobecne záväzných technických, ekologických, bezpečnostných a protipožiarnych predpisov na vlastné náklady. V prípade ich nedodržania zodpovedá za škodu spôsobenú ich porušením. Keď protipožiarne opatrenia zabezpečuje a finančne znáša prenajímateľ v zmysle bodu 9.6.
- 10.8. Nájomca sa zaväzuje upovedomiť Prenajímateľa o všetkých zmenách, ktoré boli o ňom zapísané v príslušnom registri, v ktorom je Nájomca ako podnikateľ evidovaný, a to najneskôr do 15 dní odo dňa povolenia zápisu týchto zmien.
- 10.9. Nájomca je oprávnený umiestniť si v/na Predmete nájmu svoje obchodné meno a orientačné označenia, a to na vlastné náklady a v úprave, ktorá nepodlieha schváleniu Prenajímateľom. Po skončení nájmu je Nájomca povinný tieto označenia na vlastné náklady odstrániť.
- 10.10. Prenajímateľ nebude pre Nájomcu zabezpečovať dodávky elektrickej energie, zemného plynu, vodného a stočného, ani iných médií a energií, ako i odpadov vzniknutých pri prevádzkovaní objektu. Tieto si musí s ich dodávateľmi resp. odberateľmi zabezpečiť Nájomca, ktorý sa zároveň zaväzuje znášať všetky takéto náklady spojené jednak s celým predmetom nájmu, ale aj s Nájomcom neužívanými priestormi ŠK, opísanými v bode 2.3. tejto Zmluvy v dobe keď bude tento priestor využívaný len občasne, mimo vyžívanie priestoru športovým klubom.
- 10.11. Nájomca odovzdá prenajímateľovi kópie zmlúv uzatvorených s dodávateľmi elektrickej energie, plynu, vodného a stočného, iných médií a energií, odpadov do jedného mesiaca od uzatvorenia zmluvy alebo od ich zmeny.
- 10.12. Nájomca bude štvrťročne prenajímateľovi dokladovať, že boli vykonané úhrady zálohových platieb za elektrickú energiu, plyn, vodné a stočné, iné média a energie, odpady, ak zálohové platby boli dohodnuté. Po ročnom vyúčtovaní príslušných energií, odpadov, budú prenajímateľovi preložené doklady o úhrade nedoplatkov. Vždy do 30 dní od dňa splatnosti príslušnej faktúry.
- 10.13. Nájomca zodpovedá za prihlásenie sa k poplatku za komunálne odpady v obci Liptovský Ondrej a vedenie evidencie o ubytovaní v objekte a prihlásenie sa k miestnej dani za úplatné ubytovanie v obci Liptovský Ondrej a jej úhrade podľa platného Všeobecne záväzného nariadenia obce Liptovský Ondrej.
- 10.14. Prenajímateľ prehlasuje, že Predmet nájmu stavby je ku dňu podpísania tejto Zmluvy poistený na živelnú udalosť. Prenajímateľ sa na vlastné náklady zaväzuje zachovať platnosť a účinnosť poisťovnej zmluvy počas celého trvania Zmluvy, alebo uzatvoriť novú takúto zmluvu.
- 10.15. V prípade výpovede zo strany Prenajímateľa pre porušenie zmluvy zo strany Nájomcu je nájomca povinný uhradiť nájom za celý mesiac v ktorom bežala výpovedná lehota.

10.16. V prípade výpovede zo strany Prenajímateľa porušením nájomnej zmluvy Nájomcu bude vrátená alikvotná čiastka nájomného a škoda vzniknutá prekážkou v podnikaní Nájomcovi doložená krycím listom.

Čl. 11. Záverečné ustanovenia

- 11.1. Prenajímateľ prehlasuje, že na prenajímanej nehnuteľnosti nie sú žiadne vecné bremená a dlžoby zo strany obce.
- 11.2. Prenajímateľ prehlasuje, že uzavretie tejto Zmluvy schválilo Obecné zastupiteľstvo obce Jakubovany dňa 30.09.2024, Uznesením č. 03/09/2024-2
- 11.3. Zmluva je v súlade so Zásadami hospodárenia obce Jakubovany z 31.10.2023.
- 11.4. Túto Zmluvu je možné meniť alebo doplniť len písomne, dodatkom k zmluve.
- 11.5. Táto zmluva sa vytláča v 4 rovnocenných výtlačkoch, dva krát pre prenajímateľa a dva krát pre nájomcu.
- 11.6. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto Zmluva bola uzavretá vážne, slobodne, zrozumiteľne a určito, nie v tiesni ani za iných ťaživých podmienok, pred podpisom si ju prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu ju podpísali.
- 11.7. Zmluva sa stáva právoplatnou nasledujúcim dňom po zverejnení v Centrálnom registri zmlúv SR, zo strany prenajímateľa.

Príloha č. 1 Penzión Jakubovany prízemie, situácia k 30.09.2024

Príloha č. 2 Penzión Jakubovany I. poschodie, situácia k 30.09.2024

Príloha č. 3 Penzión Jakubovany II. poschodie, situácia k 30.09.2024

Príloha č. 4 Plynová kotolňa pre penzión Studená

Príloha č. 5. Inventúrny súpis hnutelných vecí v majetku prenajímateľa

V Jakubovanoch, dňa 30.09.2024

V Liptovskom Mikuláši, dňa

.....
Prenajímateľ :

Obec Jakubovany
zastúpená starostom
Ing.Milan Zuzaniak

.....
Nájomca :

BRAAND GROUP, s.r.o.
zastúpená konateľom
Jana Líšková