



MATERIÁL NA ZASADNUTIE

obecného zastupiteľstva obce Nižná Slaná

Materiál číslo: 08/2022-01
Na zasadnutie číslo: 08/2022
K bodu rokovania: 2. Uzatvorenie nájomnej zmluvy medzi Obcou Nižná Slaná a Obecným podnikom Nižná Slaná, s. r. o.

Nájomná zmluva medzi Obcou Nižná Slaná a Obecným podnikom Nižná Slaná, s. r. o.

Predkladá: Tibor Jerga, starosta obce
Spracoval: Mgr. Tomáš Ladňák, projektový referent
Obsah materiálu:
1. Návrh na uznesenie
2. Dôvodová správa
3. Zmluva o budúcej nájomnej zmluve uzatvorená dňa
4. Návrh Nájomnej zmluvy

Návrh na uznesenie:

Obecné zastupiteľstvo v Nižnej Slanej uznesením číslo:

8/2/2022

A. rozhoduje

o prenájme nehnuteľného majetku obce, ktorým je nehnuteľnosť nachádzajúca sa v k. ú. Nižná Slaná, obec Nižná Slaná, zapísaná na Liste vlastníctva č. 504 Okresným úradom Rožňava, katastrálnym odborom, a to: parcela KN-C č. 618/4, výmera 2 627 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie z dôvodov hodných osobitného zreteľa.

B. schvaľuje

prenájom nehnuteľného majetku obce v zmysle § 9a ods. 9, písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodov hodných osobitného zreteľa.

Predmet zmluvy:

Predmetom nájmu je nehnuteľnosť nachádzajúca sa v k. ú. Nižná Slaná, obec Nižná Slaná, zapísaná na Liste vlastníctva č. 504 Okresným úradom Rožňava, katastrálnym odborom, a to: parcela KN-C č. 618/4, výmera 2 627 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie.



MATERIÁL NA ZASADNUTIE

obecného zastupiteľstva obce Nižná Slaná

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: Obec Nižná Slaná, Námestie SNP 54/5,
Nižná Slaná, IČO 00328596

Nájomca: Obecný podnik Nižná Slaná, Námestie
SNP 54/5, Nižná Slaná, IČO 53805402

Výška nájmu:

1,00 EUR za kalendárny rok

Dôvod hodný osobitného zreteľa:

Dôvodom hodným osobitného zreteľa pre prenájom predmetu zmluvy je využitie nehnuteľnosti pre účely prevádzky spoločnosti Obecný podnik Nižná Slaná, s. r. o., pre účely stavebných úprav na pozemku a jeho užívanie pre výkon podnikateľskej činnosti v zmysle Zakladateľskej listiny podniku Obecný podnik Nižná Slaná, s. r. o. Pri prenájme je prihlíadané predovšetkým na to, že Obec Nižná Slaná je jediným spoločníkom spoločnosti Obecný podnik Nižná Slaná, s. r. o. a má záujem o rozvoj spoločnosti a rozbeh jej podnikateľskej činnosti.

C. konštatuje

zverejnenie Oznámenia o zámere prenájmu nehnuteľného majetku obce v zmysle § 9a ods. 9, písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodov hodných osobitného zreteľa na úradnej tabuli obce a webovom sídle obce dňa 07. 11. 2022.

D. ukladá

uzavretie Nájomnej zmluvy v zmysle materiálu č. 08/2022-01 na rokovaní obecného zastupiteľstva.



OBEC NIŽNÁ SLANÁ

Námestie SNP 54/5, 049 23 Nižná Slaná

Dôvodová správa

Obec Nižná Slaná je žiadateľom o nenávratný finančný príspevok, ktorého predmetom je vybudovanie zázemia pre novovznikajúci sociálny podnik založený Obcou Nižná Slaná: Obecný podnik Nižná Slaná, s. r. o. Aby obec umožnila vznik pracovných miest pre menšie obecné služby, ale aj výrobu betónových prefabrikátov a ďalšiu podnikateľskú činnosť, požiadala Ministerstvo investícií, regionálneho rozvoja a informatizácie Slovenskej republiky o finančný príspevok vo výške 85 000 EUR na iníciaľne budovanie murovanej haly, ktorá sa má stať zázemím pre sociálny podnik v obci.

Ministerstvo investícií, regionálneho rozvoja a informatizácie Slovenskej republiky prostredníctvom Okresného úradu Rožňava ako vyhlasovateľom výzvy pre najmenej rozvinuté okresy predbežne súhlasí s pridelením finančného príspevku, pokiaľ budú splnené dve základné náležitosti: dokončenie projektovej dokumentácie a vysporiadanie právneho vzťahu spoločnosti Obecný podnik Nižná Slaná, s. r. o. k pozemku, na ktorom má stáť predmetná stavba. Projektová dokumentácia je v zhotovení a dokončení Ing. arch. Jánom Rusnákom, avšak je potrebné upraviť vlastnícke vzťahy. Obec Nižná Slaná preto navrhuje prenajať pozemok, na ktorom by mala stáť nová hala Obecnému podniku Nižná Slaná, s. r. o. za symbolické 1,00 € ročne, aby obec mohla ďalej rozvíjať svoje aktivity a sfunkčniť sociálny podnik.

Kvôli časovej tiesni je potrebné tento vzťah upraviť a uzavrieť v čo najskoršej dobe, preto predkladáme tento materiál na schválenie za dodržania všetkých náležitých postupov a podmienok.



OBEC NIŽNÁ SLANÁ

Námestie SNP 54/5, 049 23 Nižná Slaná

Zmluva o uzavretí budúcej Zmluvy o nájme č. ONS/18/2022

uzatvorená v zmysle § 50a a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) medzi týmito zmluvnými stranami:

Budúci prenajímateľ:

Názov: Obec Nižná Slaná

Adresa: Námestie SNP 54, 049 23 Nižná Slaná

IČO: 00 328 596

samostatný územný samosprávny a správny celok Slovenskej republiky v zmysle zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení

Štatutárny zástupca: Tibor Jerga

Funkcia: starosta obce

(ďalej len „*Budúci prenajímateľ*“)

Budúci nájomca:

Názov: Obecný podnik Nižná Slaná, s. r. o.

Adresa: Námestie SNP 54/5, 049 23 Nižná Slaná

IČO: 53 805 402

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, oddiel: Sro, pod vložkou 51648/V

Štatutárny zástupca: Tibor Jerga

Funkcia: konateľ

(ďalej len „*Budúci nájomca*“)

(ďalej spolu len „*Zmluvné strany*“)

Preambula

Predmetom tejto Zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy o nájme č. ONS/18/2022 (ďalej len „*zmluva*“) je dohoda budúceho prenajímateľa s budúcim nájomcom nehnuteľnosti o podmienkach budúceho nájmu nehnuteľnosti a o uzatvorení budúcej nájmovej zmluvy podľa ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.

Článok 1

Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Budúci prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v k. ú. Nižná Slaná, obec Nižná Slaná zapísaný na liste vlastníctva č. 504 Okresným úradom



OBEC NIŽNÁ SLANÁ

Námestie SNP 54/5, 049 23 Nižná Slaná

Rožňava, katastrálnym odborom, a to parcely KN-C č. 618/4, výmera 2 627 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie.

(ďalej len „predmet zmluvy“)

2. Budúci prenajímateľ sa zaväzuje uzatvoriť s budúcim nájomcom Zmluvu o nájme, predmetom ktorej bude nájom na pozemky bližšie špecifikované v článku 1, bode 1 tejto Zmluvy.
3. Účelom Zmluvy o nájme bude prenájom predmetu zmluvy pre účely prevádzky spoločnosti Obecný podnik Nižná Slaná, s. r. o., pre účely stavebných úprav na pozemku a jeho užívanie pre výkon podnikateľskej činnosti v zmysle Zakladateľskej listiny podniku Obecný podnik Nižná Slaná, s. r. o.
4. Budúci prenajímateľ sa zaväzuje predložiť návrh na schválenie Zmluvy o nájme v zmysle tejto Zmluvy o uzatvorení budúcej zmluvy o nájme na rokovanie obecného zastupiteľstva Obce Nižná Slaná, ktoré bude rozhodovať o uzatvorení Zmluvy o nájme.

Článok 2

Nájomné a spôsob úhrady

1. Budúci prenajímateľ s budúcim nájomcom určia dohodou výšku nájmu, ktorá bude stanovená na základe uznesenia obecného zastupiteľstva.
2. Spôsob úhrady bude stanovený na základe uznesenia obecného zastupiteľstva.

Článok 3

Doba uzatvorenia Zmluvy o nájme

1. Právo budúceho nájomcu požadovať uzatvorenie Zmluvy o nájme vzniká okamihom nadobudnutia právoplatnosti uznesenia obecného zastupiteľstva o uzatvorení Zmluvy o nájme v zmysle tejto Zmluvy, najneskôr však 6 kalendárnych mesiacov od nadobudnutia právoplatnosti tejto zmluvy.
2. Žiadosť o predloženie Zmluvy o nájme na rokovanie obecného zastupiteľstva doručí budúci nájomca budúcemu prenajímateľovi v písomnej forme do 30 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tejto Zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že budúca Zmluva o nájme bude uzatvorená na dobu 10 rokov.
4. Nájomný vzťah budúcej nájomnej zmluvy môže byť ukončený ktoroukoľvek zmluvnou stranou jednostranným úkonom – výpoveďou, ktorá musí mať písomnú formu a to aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. V prípade neprebratia poštovej listiny nájomcom, sa primerane použijú ustanovenia Občianskeho súdneho poriadku o doručovaní.
5. Budúci nájomný vzťah môže byť ukončený aj na základe dohody zmluvných strán písomnou formou.



6. Pri porušení ktoréhokol'vek ustanovenia budúcej nájomnej zmluvy nájomcom je prenajímateľ oprávnený okamžite odstúpiť od tejto zmluvy, s čím nájomca výslovne súhlasí a zaväzuje sa odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi najneskôr do 3 dní odo dňa doručenia odstúpenia.

Článok 4

Odstúpenie od Zmluvy

1. Zmluvné strany sú oprávnené odstúpiť od tejto Zmluvy len pre prípad, že by sa vo výraznej miere zmenili okolnosti za ktorých účastníci túto Zmluvu podpísali, za čo sa na tento účel považuje:
 - a. neprijatie uznesenia obecného zastupiteľstva o vytvorení Zmluvy o nájme;
 - b. vytvorenie iného právneho vzťahu medzi subjektami právneho vzťahu Budúcim prenajímateľom a Budúcim nájomcom, napr. Kúpnej zmluvy alebo Darovacej zmluvy, ktorého predmetom bude predmet nájmu definovaný v článku 1, bod 1 tejto Zmluvy;
 - c. zánik jednej zo zmluvných strán;
 - d. zánik predmetu tejto Zmluvy;
 - e. hrubé porušenie ustanovení tejto Zmluvy.

Článok 5

Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné vykonať len písomným dodatkom s podpisom oboch zmluvných strán.
2. Vzťahy zmluvných strán výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
3. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv na základe zákona č. 546/2010 Z. z.
4. Zmluva bola napísaná v 4 rovnopisoch, z ktorých strany obdržia:
 - a. 2 rovnopisy budúci prenajímateľ;
 - b. 2 rovnopisy budúci nájomca.
5. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy vyhlasujú, že sa dôkladne oboznámili s jej obsahom, zmluve rozumejú a zmluvu nepodpísali v tiesni.



OBEC NIŽNÁ SLANÁ

Námestie SNP 54/5, 049 23 Nižná Slaná

V Nižnej Slanej dňa 25. 10. 2022

Obec Nižná Slaná
zastúpená Tiborom Jergom

V Nižnej Slanej dňa 25. 10. 2022

Obecný podnik Nižná Slaná, s. r. o.
zastúpený Tiborom Jergom

budúci prenajímateľ

budúci nájomca



OBEC NIŽNÁ SLANÁ

Námestie SNP 54/5, 049 23 Nižná Slaná

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

1. **Názov:** Obec Nižná Slaná
Sídlo: Námestie SNP 54/5, 049 23 Nižná Slaná
IČO: 00328596
DIČ: 2020961492
samostatný územný samosprávny a správny celok Slovenskej republiky v zmysle zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení
Štatutárny orgán: Tibor Jerga, starosta obce
(ďalej len „prenajímateľ“ v príslušnom gramatickom tvare)

Nájomca:

1. **Názov:** Obecný podnik Nižná Slaná, s. r. o.
Sídlo: Námestie SNP 54/5, 049 23 Nižná Slaná
IČO: 53805402
DIČ: 2121505584
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, oddiel: Sro, vložka č. 51648/V
Štatutárny orgán: Tibor Jerga, konateľ
(ďalej len „nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare)
(ďalej prenajímateľ a nájomca spolu ako „zmluvné strany“)

za nasledujúcich podmienok:

Článok 1 Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľnosti vedenom Okresným úradom Rožňava, katastrálnym úradom na liste vlastníctva č. 504 nachádzajúcich sa v k. ú. Nižná Slaná, obec Nižná Slaná, a to:
- a. pozemku na parcele KN-C č. 618/4 o výmere 2 627 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie
(ďalej spolu len „predmet nájmu“)



OBEC NIŽNÁ SLANÁ

Námestie SNP 54/5, 049 23 Nižná Slaná

2. Predmetom tejto zmluvy je nájom nehnuteľností vo vlastníctve prenajímateľa definovanej v článku 1, bode 1 tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do dočasného užívania za odplatu a nájomca ho do dočasného užívania preberá. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a platiť prenajímateľovi nájomné.

Článok 2 Účel nájmu

1. Účelom nájmu je užívanie pozemku definovaného v článku 1 tejto zmluvy pre účely neobmedzeného užívania pre výkon podnikateľskej činnosti, najmä úprav, opráv, realizáciu výstavby, rekonštrukciu inžinierskych sietí, realizáciu nových komunikácií, realizáciu terénnych úprav a ďalších nevyhnutných činností pre zabezpečenie výkonu podnikateľskej činnosti.
2. Nájomca disponuje pozemkami bez obmedzení zo strany prenajímateľa.

Článok 3 Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu 10 rokov s platnosťou odo dňa uzavretia a zverejnenia tejto zmluvy v Centrálnom registri zmlúv.

Článok 4 Výška a splatnosť nájomného

1. Výška ročného nájomného je určená dohodou zmluvných strán v súlade so zákonom NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších zmien a predpisov v sume 1,00 EUR (*slovom: jedno euro*) bez DPH ročne. Uvedenú čiastku je nutné chápať ako čisté nájomné bez DPH.
2. Nájomné je splatné každý rok najneskôr do 31. 12. na bankový účet prenajímateľa. Zaplatenie nájomného preukáže nájomca výpisom z bankového účtu.

Článok 5 Ukončenie nájomného vzťahu

1. Nájomný vzťah vznikuvší touto zmluvou môže byť ukončený ktoroukoľvek zmluvnou stranou jednostranným úkonom, t. j. výpoveďou, ktorá musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Pri ukončení nájmu nie je nutné uvádzať dôvod. Výpovedná lehota je 3 (*slovom: tri*) mesiace a začína plynúť od



OBEC NIŽNÁ SLANÁ

Námestie SNP 54/5, 049 23 Nižná Slaná

prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

2. Nájomný vzťah môže byť aj ukončený po dohode oboch zmluvných strán, ak tak bude učinené písomnou formou. Dohoda oboch strán musí obsahovať dátum jej uzavretia oboma zmluvnými stranami a taktiež dátum platnosti ukončenia nájomného vzťahu.
3. Pri porušení ktoréhokoľvek ustanovenia tejto zmluvy zo strany nájomcu je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy a zaväzuje sa odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v lehote do 10 kalendárnych dní odo dňa doručenia odstúpenia od zmluvy nájomcovi.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že doručovanie písomností na účel uplatnenia ustanovení v článku 5 tejto zmluvy použijú poštové služby s doručovaním doporučené.

Článok 6

Ostatné ustanovenia

1. Predmet nájmu definovaný v článku 1 tejto zmluvy môže nájomca využívať len na účely definované v článku 2 tejto zmluvy.
2. Nájomca môže vzhľadom k charakteru a umiestneniu pozemkov poskytnúť tieto do podnájmov tretím stranám, a to nevyhnutnú časť pozemkov, ktoré tretie strany potrebujú využívať preukázateľným spôsobom pre vlastné účely.
3. Náklady spojené s obvyklým užívaním predmetu nájmu znáša nájomca sám na vlastné náklady.
4. Nájomca zodpovedá za všetky škody na predmete nájmu, vrátane škôd spôsobených tretími osobami, ktorým nájomca umožní k predmetu nájmu prístup s výnimkou škôd vzniknutých v dôsledku pôsobenia síl *vis major*.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť potrebnú súčinnosť a zdržať sa všetkých zásahov, ktorými by nájomcovi mohol znemožňovať užívať predmet nájmu v celistvosti a na účel užívania dohodnutý v článku 2 tejto zmluvy.
6. Daň z nehnuteľnosti a prípadné ďalšie poplatky vzťahujúce sa na predmet nájmu hradí nájomca na vlastné náklady.

Článok 7

Záverečné ustanovenia

1. Akákoľvek zmena tejto zmluvy je možná len po dohode zmluvných strán, a to formou písomného dodatku.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú jej prílohy tak, ako to vyplýva z obsahu textu tejto zmluvy.



OBEC NIŽNÁ SLANÁ

Námestie SNP 54/5, 049 23 Nižná Slaná

3. Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka a ďalšími súvisiacimi všeobecne záväznými právnymi predpismi.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády.
5. Nájomca súhlasí s kompletným zverejnením zmluvy v Centrálnom registri zmlúv.
6. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu. Jedno vyhotovenie tejto zmluvy prevezme prenajímateľ a jeden nájomca.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju vlastnoručne podpísali.

V Nižnej Slanej dňa

V Nižnej Slanej dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Tibor Jerga
starosta obce

.....
Tibor Jerga
konateľ