



MATERIÁL NA ZASADNUTIE

obecného zastupiteľstva
obce Nižná Slaná

Číslo materiálu: 01/2023-08
Na rokovanie dňa: 13. 2. 2023
K bodu rokovania: 8. Nájomné zmluvy

Nájomná zmluva: Simona Kravcová nájom priestorov kaderníctva

Predkladá: Tibor Jerga, starosta obce
Spracoval: Mgr. Tomáš Ladňák, projektový referent
Obsah materiálu:
1. Dôvodová správa
2. Oznámenie o zámere prenájmu nehnuteľného majetku obce podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb.
3. Návrh nájomnej zmluvy

Návrh na uznesenie:

Obecné zastupiteľstvo v Nižnej Slanej uznesením číslo:

01/2023/8.1

A. rozhoduje

v zmysle § 9a ods. 9, písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, že prípad prenájmu nehnuteľného majetku Obcou Nižná Slaná nájomcovi je prípadom prenájmu z **dôvodu hodného osobitného zreteľa**:

V priestoroch, ktoré ú predmetom nájmu prevádzkuje v súčasnosti na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov Simona Kravcová prevádzku kaderníctva. Nakoľko sa v danej prevádzke kaderníctvo etablovalo a Simona Kravcová hodlá pokračovať v jeho prevádzkovaní aj naďalej, obec Nižná Slaná plánuje umožniť nájomníčke ďalšiu prevádzku po uzavretí novej nájomnej zmluvy.

B. 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 na úradnej tabuli Obce Nižná Slaná dňa 27. 01. 2023.

C. schvaľuje

prenájom nehnuteľného majetku obce nasledovne:

Predmet nájmu:



MATERIÁL NA ZASADNUTIE

obecného zastupiteľstva
obce Nižná Slaná

Predmetom nájmu je časť budovy „Obecný úrad“ o výmere 70 m² na adrese Námestie SNP 54/5, Nižná Slaná, ktorá je evidovaná v k. ú. Nižná Slaná, obec Nižná Slaná zapísaná na LV č 504 nasledovne:

- druh stavby: 20 - budova, nachádzajúca sa na parcele KN-C č. 8, výmera 300 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,

konkrétne priestory na prízemí budovy obecného úradu o rozlohe 70 m², a to:

- a) predná miestnosť o výmere 25 m², ktorej súčasťou je oddelená toaleta, sprcha,
- b) chodba so zriadenou čakárňou pre zákazníkov a toaletou o výmere 45 m².

Zmluvné strany:

1. Obec Nižná Slaná, Námestie SNP 54/5, 049 23 Nižná Slaná, IČO 00 328 596
2. Simona Kravcová, Mierová 1041/15, 049 23 Nižná Slaná-Nižnoslanská Baňa, IČO: 52 597 598

Doba nájmu:

Nájom sa uzatvára na 5 rokov.

Cena za nájom:

105 EUR / mesiac za celý predmet nájmu

1 260 EUR / rok za celý predmet nájmu

D. ukladá

bezodkladné uzatvorenie Nájomnej zmluvy medzi zmluvnými stranami.



Dôvodová správa

Simona Kravcová mala od roku 2019 uzatvorenú s Obcou Nižná Slaná Zmluvu o nájme nebytových priestorov v zmysle ust. § 3 zákona č. 116/1190 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a podľa ustanovenia § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení. Na základe toho, že tejto zmluve končí platnosť je potrebné uzatvorenie novej nájomnej zmluvy.

Keďže je priestor využívaný len Simonou Kravcovou, ktorá má priestor zariadený a má ho vybavený všetkým potrebným, najvhodnejším spôsobom prenájmu je prenájom z dôvodu hodného osobitného zreteľa, nakoľko je jasný nový nájomca, obec Nižná Slaná s ním má len pozitívne skúsenosti, nemá evidované nedoplatky a priestor je vhodný na okamžité užívanie osobou.

Sadzba bola určená na 1,50 € za 1 m², nakoľko sa jedná o sadzbu primeranú prostrediu, podmienkam aj tomu, že väčšinu z priestoru využíva okrem kaderničky taktiež aj obecný úrad a jeho zamestnanci. Podľa nej vychádza mesačná platba na 105,00 EUR, čo je oproti pôvodnej zmluve navýšenie o 5 €.



OBEC NIŽNÁ SLANÁ

Námestie SNP 54/5, 049 23 Nižná Slaná

OZNÁMENIE

o zámere prenájmu nehnuteľného majetku obce

Obec Nižná Slaná v zmysle § 9a ods. 9, písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí oznamuje verejnosti zámer prenajať majetok vo vlastníctve obce z dôvodov hodných osobitného zreteľa.

| | |
|--|---|
| Predmet nájmu: | <p>Predmetom nájmu je časť budovy „Obecný úrad“ o výmere 70 m² na adrese Námestie SNP 54/5, Nižná Slaná, ktorá je evidovaná v k. ú. Nižná Slaná, obec Nižná Slaná zapísaná na LV č 504 nasledovne:</p> <ul style="list-style-type: none">druh stavby: 20 - budova, nachádzajúca sa na parcele KN-C č. 8, výmera 300 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie <p>Predmetom nájmu sú priestory na prízemí budovy obecného úradu o rozlohe 70 m², a to:</p> <ol style="list-style-type: none">predná miestnosť o výmere 25 m², ktorej súčasťou je oddelená toaleta, sprcha,chodba so zriadenou čakárňou pre zákazníkov a toaletou o výmere 45 m². |
| Nájomca: | <p>Simona Kravcová, Mierová 1041/15, 049 23 Nižná Slaná-Nižnoslanská Baňa IČO: 52 597 598</p> |
| Doba nájmu: | <p>Nájom sa uzatvára na dobu 5 rokov.</p> |
| Výška nájmu: | <p>Výška nájmu je určená sumou 1,50 EUR/m²/mesiac, čo spolu za celý predmet nájmu činí výšku nájmu:</p> <p>mesačne: 105 EUR za celý predmet nájmu za kalendárny rok: 1 260 EUR za celý predmet nájmu</p> |
| Dôvod hodný osobitného zreteľa: | <p>V priestoroch, ktoré ú predmetom nájmu prevádzkuje v súčasnosti na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov Simona Kravcová prevádzku kaderníctva. Nakoľko sa v danej prevádzke kaderníctvo etablovalo a Simona Kravcová hodlá pokračovať v jeho prevádzkovaní aj naďalej, obec Nižná Slaná plánuje umožniť nájomníčke ďalšiu prevádzku po uzavretí novej nájomnej zmluvy.</p> |

V Nižnej Slanej dňa 27. 01. 2023.

Tibor Jerga
starosta obce



OBEC NIŽNÁ SLANÁ

Námestie SNP 54/5, 049 23 Nižná Slaná

Zmluva o nájme nebytových priestorov

č. ONS/07/2023

uzatvorená podľa ustanovení § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme v znení neskorších predpisov a podľa ustanovenia § 663 a nasl. zákona č. 50/1964 Zb.

Občiansky zákonník 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
(*d'alej len „prenajímateľ“ v príslušnom gramatickom tvare*)

Nájomca:

1. **Názov** Simona Kravcová
Adresa: Mierová 1041/15, 049 23 Nižná Slaná-Nižnoslanská Baňa
IČO: 52 597 598

samostatne zárobkovo činná osoba zapísaná v Živnostenskom registri SR Okresným úradom Rožňava pod č. 850-13663

Štatutárny orgán: Simona Kravcová, SZČO
(*d'alej len „nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare*)

(*d'alej spolu aj „zmluvné strany“ v príslušnom gramatickom tvare*)

Článok 1

Predmet nájmu

- Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Nižná Slaná, obce Nižná Slaná, okresu Rožňava, evidovaných na liste vlastníctva č. 504, na adrese Námestie SNP 54/5, 049 23 Nižná Slaná
 - stavba súpisné č. 54, na parcele KN-C č. 8, druh stavby: 20 – iná stavba, popis stavby: budova
- Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú priestory kaderníctva na prízemí budovy tzv. obecného úradu popísanej v bode 1 tohto článku o rozlohe 70 m², a to:
 - predná miestnosť o výmere 25 m², ktorej súčasťou je oddelená toaleta, sprcha,



OBEC NIŽNÁ SLANÁ

Námestie SNP 54/5, 049 23 Nižná Slaná

- b. chodba so zriadenou čakárňou pre zákazníkov a toaletou o výmere 45 m².
(ďalej len „**predmet nájmu**“ v príslušnom gramatickom tvare).
3. Prenajímateľ touto zmluvou dáva nájomcovi do nájmu (dočasného odplatného užívania) predmet nájmu uvedený v článku 1, ods. 2 tejto zmluvy a nájomca sa zaväzuje za predmet nájmu a s tým spojené jeho užívanie platiť prenajímateľovi nájomné dohodnuté v článku 4 tejto zmluvy.
 4. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom predmetu nájmu, tento je mu známy, predmet nájmu preberá bez závad, ktoré by bránili ich riadnemu užívaniu pre účel dohodnutý a vymedzený v Článku III. tejto zmluvy a v stave, v akom sa predmet nájmu ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy nachádza.

Článok 2 Účel nájmu

1. Účelom nájmu je využívanie predmetu nájmu v súvislosti s obchodnou činnosťou nájomcu, a to prevádzkou kadernického salónu v zmysle výpisu nájomcu zo živnostenského registra.
2. Nájomca je povinný poskytnúť kópiu osvedčenia o živnostenskom oprávnení najneskôr do 30 dní od podpisu zmluvy prenajímateľovi.

Článok 3 Trvanie a zánik zmluvy

1. Nájomný vzťah sa uzatvára medzi zmluvnými stranami na dobu určitú a to päť rokov odo dňa podpisu zmluvy. Nájomný vzťah zaniká uplynutím tejto doby.
2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa končí:
 - a. výpoveďou,
 - b. písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
 - c. odstúpením od zmluvy
3. Nájomný vzťah založený touto zmluvou môže vypovedať ktorákoľvek zo zmluvných strán písomnou výpoveďou doručenou druhej zmluvnej strane. Výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Výpoveď sa považuje za doručenú aj v prípade, ak doporučenú zásielku neprevzala oprávnená osoba v odbernej lehote a to aj vtedy, ak sa o uložení zásielky nedozvedela. Adresa na doručovanie sa považuje za adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.
4. Táto zmluva môže byť ukončená písomnou dohodou medzi zmluvnými stranami.
5. Po ukončení tejto zmluvy je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal od prenajímateľa s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, stavebné úpravy a technické zhodnotenie vykonané nájomcom.



6. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, ak sa nájomca omešká s úhradou nájomného o viac ako 30 kalendárnych dní.
7. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy aj v prípade, že obec nájde nájomcu na predmetné priestory schopného prevádzkovať ambulanciu všeobecného lekára, keďže v tomto prípade sa účastníci zmluvy zhodli na verejnoprospešnom rozmere prevádzkovania ambulancie v podmienkach Obce Nižná Slaná. Nájomca prehlasuje, že v takomto prípade súhlasí s odstúpením zo strany prenajímateľa.
8. Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a doručené druhej zmluvnej strane na adresu jej trvalého bydliska. Odstúpenie sa považuje za doručené aj v prípade, ak doporučenú zásielku neprevzala oprávnená osoba v odbernej lehote a to aj vtedy, ak sa o uložení zásielky nedozvedela.

Článok 4

Výška nájmu a jeho splatnosť

1. Nájomca sa zaväzuje platiť za predmet nájmu nájomné vo výške vo výške **105,00 EUR** (slovom: jednosta päť eur) mesačne.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné v mesačných splátkach najneskôr k 15. dňu v mesiaci, za ktorý platí nájom.
3. Nájomca bude uhrádzať nájomné:
 - a. na účet prenajímateľa vedený v banke Prima banka Slovensko, a. s.:
IBAN: SK64 5600 0000 0004 3224 5001
 - b. v hotovosti do pokladne prenajímateľa na Obecnom úrade v Nižnej Slanej, Námestie SNP 54/5, 049 23 Nižná Slaná
4. Za úhradu nájomného sa považuje pripísanie celej sumy nájomného na účet prenajímateľa alebo odovzdanie v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
5. V cene nájomného sú zahrnuté aj ďalšie poplatky spojené s užívaním predmetu nájmu, a to odber elektriny, tepla, vody, poplatky za likvidáciu odpadu, a ďalšie náklady súvisiace s udržiavaním predmetu nájmu v rozsahu bežnej údržby (služby spojené s užívaním predmetu nájmu).
6. V prípade predĺženie doby nájmu nad dobu uvedenú v čl. VI bod 1 tejto zmluvy sú zmluvné strany povinné dojednať nájomné, ktoré musí byť vyššie minimálne o výšku percenta inflácie zverejneného Štatistickým úradom SR pre daný rok.
7. Prenajímateľ je oprávnený každý ďalší rok trvania nájmu zvýšiť tento o percento inflácie zverejnené Štatistickým úradom SR pre ten ktorý rok.

Článok 5

Sankcie



1. V prípade omeškania nájomcu so zaplatením nájomného za podmienok dojednaných v tejto zmluve, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu úrok z omeškania vo výške 10 % p. a. z nesplatenej časti záväzku.

Článok 6

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - a. odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie,
 - b. umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s nájmom,
 - c. zabezpečiť nájomcovi, jeho zamestnancom, zákazníkom, obchodným partnerom a návštevníkom nerušený prístup k predmetu nájmu a to počas stránkových hodín Obecného úradu,
 - d. umožniť nájomcovi, aby si na stavbách ktoré sú súčasťou predmetu nájmu umiestnil svoje označenie, logá, prípadne ďalšie identifikátory,
 - e. umožniť Nájomcovi si na vlastné náklady zriadiť telefónne linky a uzavrieť s tretími osobami zmluvy o poskytovaní verejných služieb v rozsahu telekomunikačných a internetových služieb,
 - f. nevstupovať do priestorov tvoriacich predmet nájmu bez predchádzajúceho včasného oznámenia nájomcovi, pričom za včasné oznámenie vstupu nájomcovi sa považuje žiadosť o prístup do predmetu nájmu za účelom kontroly užívania predmetu nájmu v súlade s touto zmluvou najmenej 3 pracovné dni vopred, to neplatí v prípade vstupu do zadnej miestnosti, kde je sklad prenajímateľa a práčka, ktorý musí byť zo strany nájomcu zabezpečený nepretržite,
 - g. oznamovať nájomcovi bez zbytočného odkladu všetky zmeny týkajúce sa jeho identifikačných údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy, prípadne iných skutočností, ktoré môžu mať vplyv na súčinnosť medzi zmluvnými stranami.
2. Nájomca berie na vedomie, že prístup do predmetu nájmu mu bude z bezpečnostných dôvodov umožnený iba v čase otváracích hodín obecného úradu, s čím podpisom tejto zmluvy výslovne súhlasí.
3. Nájomca sa zaväzuje:
 - a. užívať predmet nájmu v súlade s účelom nájmu a udržiavať ho v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, stavebné úpravy a technické zhodnotenie na ktoré mu dal prenajímateľ písomný súhlas,
 - b. chrániť predmet nájmu pred poškodením a zničením, v prípade hroziacej škody sa nájomca zaväzuje zakročiť na jej odvrátenie, spôsobom primeraným okolnostiam ohrozenia,
 - c. zaisťovať bežnú údržbu a opravy nehnuteľných vecí patriacich do predmetu nájmu,



OBEC NIŽNÁ SLANÁ

Námestie SNP 54/5, 049 23 Nižná Slaná

- d. zaisťovať bežné opravy a bežnú údržbu hnutelných vecí patriacich do predmetu nájmu na vlastné náklady, pričom bežnou údržbou sa rozumejú opravy a údržba spojená s každodenným užívaním, nájmu,
 - e. včas upozorňovať prenajímateľ na potrebu opráv predmetu nájmu, ktoré nespádajú do bežnej údržby a opráv predmetu nájmu, v opačnom prípade zodpovedá za náhradu škody, ktorá prenajímateľovi jeho konaním vznikne,
 - f. oznamovať prenajímateľovi bez zbytočného odkladu všetky zmeny týkajúce sa jeho identifikačných údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy, prípadne iných skutočností, ktoré môžu mať vplyv na súčinnosť medzi zmluvnými stranami.
 - g. neposkytnúť nebytové priestory do podnájmu tretej osobe,
 - h. dodržiavať bezpečnostné predpisy pri užívaní predmetu nájmu a to najmä predpisy týkajúce sa ochrany na úseku protipožiarnej prevencie.
4. Nájomca je oprávnený umiestniť na predmete nájmu akékoľvek zariadenia a pútače potrebné na výkon činnosti v rámci svojho predmetu podnikania zapísaného v živnostenskom registri.

Článok 6

Osobitné ustanovenia

1. Prenajímateľ prenajíma nehnuteľnosť podľa článku 1 ods. 1. tejto zmluvy v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí z dôvodu hodného osobitného zreteľa definovaného nasledovne:

V priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu prevádzkuje v súčasnosti na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov Simona Kravcová prevádzku kaderníctva. Nakoľko sa v danej prevádzke kaderníctvo etablovalo a Simona Kravcová hodlá pokračovať v jeho prevádzkovaní aj naďalej, obec Nižná Slaná plánuje umožniť nájomníčke ďalšiu prevádzku po uzavretí novej nájmovej zmluvy.
2. Oznámenie o prenájme nehnuteľného majetku obce bolo zverejnené 27. 01. 2023 na elektronickej úradnej tabuli obce Nižná Slaná. Zámerna majetku bola schválená obecným zastupiteľstvom obce Nižná Slaná uznesením č. zo dňa
3. Zmluvné strany prehlasujú, že sa s predmetom zmluvy riadne oboznámili.
4. Zmluvné strany si navzájom zaručujú, že ku dňu podpisu tejto zmluvy neuzavreli žiadnu inú kúpnu, darovaciu, záložnú, nájmnú, budúcu alebo akúkoľvek inú zmluvu zakladajúcu akékoľvek práva tretích osôb k predmetu zmluvy alebo nepodali akýkoľvek skorší návrh na povolenie vkladu vlastníckeho alebo iného práva v prospech tretej osoby k predmetu zmluvy.



Článok 7
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa bude riadiť slovenským právom a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka týkajúcimi sa nájomnej zmluvy, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
2. Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto zmluve môžu byť vyhotovené iba vo forme číslovaného písomného dodatku vlastnoručne podpísaného obidvoma zmluvnými stranami.
3. Zmluvné strany si zasielajú písomnosti na adresu uvedenú na prvej strane tejto zmluvy alebo na adresu neskôr písomne oznámenú zmluvnej strane. Písomnosť sa pokladá za doručení aj v prípade, ak doporučenú zásielku neprevzala zmluvná strana v odbernej lehote a to aj vtedy, ak sa o uložení zásielky nedozvedela.
4. Ak sa ktorékoľvek ustanovenie tejto zmluvy stane neplatným, neúčinným alebo neuskutočiteľným, nebude tým dotknutý zvyšok zmluvy a všetky ostatné ustanovenia zostávajú platné, účinné a vykonateľné v rozsahu stanovenom zákonom. Zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť neplatné, neúčinné alebo neuskutočiteľné ustanovenia novými ustanoveniami, ktoré budú svojim zmyslom a významom čo najviac podobné ustanoveniam, ktoré boli neplatné, neúčinné alebo neuskutočiteľné.
5. Táto zmluva predstavuje úplnú dohodu zmluvných strán. Zmluvné strany prehlasujú, že neexistujú iné písomné alebo ústne dohody s rovnakým predmetom ako táto zmluva. Ak také existujú, sú neplatné a nahradené touto zmluvou.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúc deň po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv.
7. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch. Prenajímateľ obdrží dva rovnopisy zmluvy a nájomca jeden rovnopis zmluvy.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu a právnym účinkom z nej vyplývajúcich, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné a určité.

V Nižnej Slanej dňa

V Nižnej Slanej dňa

Prenajímateľ:
Obec Nižná Slaná

Nájomca:
Simona Kravcová

Tibor Jerga

Simona Kravcová