

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa § 663 a nasledujúcich zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zmluva“)

Článok 1 Zmluvné strany

- 1.1 **Prenajímateľ:** **Obec Spišské Tomášovce**
sídlo: Kostolná 20/12, 052 01 Spišské Tomášovce
zastúpený: Mgr. Zuzana Nebusová, starostka obce
IČO: 00 329 649
DIČ: 2020717908
IČ DPH: SK2020717908
bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s.
IBAN: SK66 5600 0000 0034 1941 7001
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

- 1.2 **Nájomca:** **Služby obce Spišské Tomášovce, s. r. o., r.s.p.**
sídlo: Kostolná 20/12, 052 01 Spišské Tomášovce
zastúpený: Mgr. Zuzana Nebusová, konateľ spoločnosti
IČO: 52 893 944
DIČ: 2121172405
IČ DPH: SK2121172405
Zapísaný: v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, oddiel: Sro,
vložka č. 48159/V
(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

Článok 2 Predmet nájmu

- 2.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Spišské Tomášovce, obec Spišské Tomášovce, okres Spišská Nová Ves, zapísaných na liste vlastníctva č. 1 a to:
- obecná budova súpisné číslo 246 stojaca na parcele C KN č. 629/2,
 - parcela C KN č. 629/2 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 565 m²,
 - parcela C KN č. 629/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 155 m²,
 - časť parcely C KN č. 626/15 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 650 m²,
- (ďalej len „predmet nájmu“).

Vlastníctvo je evidované v časti B: Vlastníci, LV č. 1 pod poradovým číslom 1 v prospech prenajímateľa v celosti (podiel 1/1).

2.2 Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú:

- nebytové priestory v Obecnej budove súpisné číslo 246 stojacej na parcele C KN č. 629/2 a to Turistická ubytovňa na ulici Školská 246/3 v Spišských Tomášovciach, ktoré pozostávajú z 1. nadzemného podlažia: 13 izieb na ubytovanie, vybavené kuchynka, sklad pre prádlo a čistiace prostriedky a z prízemia: kancelária, spoločenská miestnosť s 90 miestami na sedenie, vybavená kuchyňa a sklady na potraviny.
- parcela C KN č. 629/2, na ktorej je obecná budova postavená;
- parcela C KN č. 629/1, na ktorej je parkovisko pri Turistickej ubytovni;
- parcela C KN č. 626/15, na ktorej je zeleň pri Turistickej ubytovni.

Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať vyššie popísaný predmet nájmu bližšie zobrazený v situačnom nákrese, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy, do užívania nájomcovi na dohodnutú dobu, za dohodnuté nájomné a na dohodnutý účel v zmysle tejto zmluvy.

2.3 Touto zmluvou prenajímateľ prenecháva **za odplatu** nájomcovi predmet nájmu, aby ho dočasne užíval v dobe, na účel a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

2.4 Nájomca nie je oprávnený za žiadnych okolností prenechať predmet nájmu a ani jeho časť tretím osobám do nájmu, podnájmu alebo výpožičky.

Článok 3 Účel nájmu

3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu v súlade s platnými právnymi predpismi a zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom obce a to pre podnikateľskú činnosť nájomcu v súlade s jeho predmetom podnikania uvedeného v deň podpisu zmluvy v obchodnom registri Mestského súdu Košice **a to na účel ubytovacích služieb a pohostinskej činnosti.**

Článok 4 Doba nájmu

4.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to na 5 rokov pre obdobie od 01.03.2025 do 28.02.2030.

Článok 5 Nájomné Úhrady služieb spojených s nájomom

5.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné za predmet nájmu vo výške **700,- Eur/mesačne** (slovom: sedemsto eur) podľa uznesenia č. 490/2025 schváleného obecným zastupiteľstvom obce Spišské Tomášovce dňa 13.02.2025 (ďalej len „nájomné“).

5.2 Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi zmluvne dohodnuté nájomné na základe faktúry vystavenej prenajímateľom vždy k prvému dňu príslušného kalendárneho mesiaca so splatnosťou do konca príslušného kalendárneho mesiaca. Vystavenú faktúru prenajímateľ doručí nájomcovi písomne na adresu jeho sídla, prípadne elektronickou formou.

- 5.3 V prípade, že sa nájomca dostane s platením nákladov za služby spojené s užívaním do omeškania, zaväzuje sa uhradiť úroky z omeškania v súlade s ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení.
- 5.4 Prenajímateľ bude poskytovať nájomcovi služby spojené s prenájomom a to: dodávku pitnej vody vrátane stočného, dodávku elektrickej energie, dodávku plynu.
- 5.5 Úhrada za služby spojené s nájomom sa nájomca zaväzuje platiť prenájiateľovi bezodkladne po predložení vyúčtovania zo strany prenájiateľa mesačne na základe predložených zálohových faktúr a vyúčtovacích faktúr podľa skutočnej spotreby.

Článok 6

Práva a povinnosti prenájiateľa

- 6.1 Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu na užívanie najneskôr dňom vzniku nájomného vzťahu, t. j. k 01.03.2025 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy a to v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tom stave ho na svoje náklady udržiavať.
Prenechanie predmetu nájmu na užívanie nájomcovi sa vykoná osobnou prehliadkou priestorov, pri ktorej sa spíše protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.
- 6.2 Prenajímateľ je povinný oboznámiť nájomcu s faktickým stavom predmetu nájmu.
- 6.3 Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu v stave, ktorý je spôsobilý na užívanie na účely zmluvy.
- 6.4 Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájomom.
- 6.5 Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť udržiavanie podstaty budovy a pozemkov.
- 6.6 Prenajímateľ sa zaväzuje riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa touto zmluvou zaviazal.
- 6.7 Prenajímateľ je oprávnený vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny týkajúce sa predmetu nájmu počas trvania tejto zmluvy len so súhlasom nájomcu.
- 6.8 Prenajímateľ sa oprávnenými ním poverenou osobou vykonať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a ďalšími právnymi predpismi, všeobecne záväznými právnymi predpismi a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do prenajatých priestorov, avšak vždy za prítomnosti nájomcu, prípadne ním poverenej fyzickej osoby.

Článok 7

Práva a povinnosti nájomcu

- 7.1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu len v rozsahu a na účel určený touto zmluvou.

- 7.2. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v stave, v akom ho prebral, s ohľadom na obvyklé opotrebenie.
- 7.3. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým užívaním.
- 7.4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne.
- 7.5. Nájomca na pozemkoch, ktoré sú predmetom nájmu nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
- 7.6. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné a úhradu za služby.
- 7.7. Nájomca sa zaväzuje nahradiť všetky škody vzniknuté v súvislosti s užívaním predmetu nájmu, ktoré vznikli jeho zavinením.
- 7.8. Nájomca je povinný prenajímateľovi bezodkladne písomne oznámiť každú zmenu svojich identifikačných údajov. Pokiaľ zmena identifikačných údajov nájomcu nebude bezodkladne oznámená prenajímateľovi, na účely tejto zmluvy platia údaje uvedené v tejto zmluve.
- 7.9. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi dňom skončenia nájmu, t. j. 28.02.2030 a to v stave, v akom ho prebral.
- 6.9 Na účely tejto zmluvy platí, že zásielka sa považuje za doručenie dňom jej prevzatia adresátom. V prípade, ak adresát zásielku neprevzal, zásielka sa považuje za doručenie dňom vrátenia nedoručenej alebo nedoručiteľnej zásielky odosielateľovi alebo dňom odmietnutia prijatia zásielky adresátom.

Článok 8

Ukončenie nájmu

- 8.1 Táto zmluva sa končí uplynutím dojednanej doby nájmu podľa bodu 4.1 tejto zmluvy.
- 8.2 Zmluvu je možné predčasne ukončiť:
- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou s výpovednou dobou 6 mesiacov bez udania dôvodu oboma zmluvnými stranami.

Článok 9

Záverečné ustanovenia

- 9.1 S vypracovaním nájomnej zmluvy, dobou nájmu a výškou nájmu vyjadrilo súhlas obecné zastupiteľstvo dňa 13.02.2025, uznesením OZ č. 489/2025, ktorým bola táto nájomná zmluva schválená.
- 9.2 Právne vzťahy medzi prenajímateľom a nájomcom, ktoré nie sú výslovne upravené v tejto zmluve, sa spravujú zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákonom č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými a účinnými na území Slovenskej republiky.

- 9.3 Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len so súhlasom oboch zmluvných strán formou číslovaných písomných dodatkov, ktoré budú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy a ktoré musia byť podpísané oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán, inak sú neplatné.
- 9.4 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami zmluvných strán a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v súlade s § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- 9.5 Táto zmluva a jej dodatky podliehajú povinnému zverejneniu v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky v súlade so zákonom č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 9.6 Zmluva je vyhotovená v troch (3) rovnocenných rovnopisoch, z ktorých po ich podpise prenajímateľ dostane dva (2) rovnopisy a nájomca dostane jeden (1) rovnopis.
- 9.7 V prípade, že niektoré ustanovenie tejto zmluvy je alebo sa stane neplatným alebo neúčinným, ostatné ustanovenia zmluvy nie sú touto neplatnosťou alebo neúčinnosťou dotknuté a ostávajú naďalej v platnosti. Namiesto neplatného alebo neúčinného ustanovenia sa vzťahy zmluvných strán upravené touto zmluvou budú spravovať platnými právnymi predpismi.
- 9.8 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a že túto zmluvu uzatvárajú na základe svojej slobodnej, vážnej, určitej a zrozumiteľnej vôle, že táto zmluva nebola uzatvorená pod nátlakom, v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak toho ju vlastnoručne podpisujú.

V Spišských Tomášovciach, dňa 26.02.2025

V Spišských Tomášovciach dňa 26.02.2025

Za prenajímateľa:

Obec Spišské Tomášovce
Mgr. Zuzana Nebusová
starostka obce

Za nájomcu:

Služby obce Spišské Tomášovce, s. r. o., r.s.p.
Mgr. Zuzana Nebusová
konateľ spoločnosti



A
631

d
630

246

626/15

629/1

629/2

626/10

31

d
32

d
38

39

d
40/1

40/2

49

50/6

50/1

(11)

628

(13)

(10) (90892/1)

(12)

(90892/2)

(90891/1)

(90890)

(90889)

(90888)

(90887)

(5)

-39.9-

-10.4-

-10.12-

-65.9-

-10.42-

626/15

(1)