



ZMLUVA

o nájme nebytových priestorov uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb.
o nájme nebytových priestorov v platnom znení

I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Obec Oravské Veselé

So sídlom: Oravské Veselé č. 374, 029 62 Oravské Veselé

Zastúpená: Ing. Albínom Maslaňákom, starostom obce

IČO: 00650498, DIČ: 2020573489

Bankové spojenie: PRIMA banka Slovensko a.s.

Číslo účtu: 4003253001/5600

(ďalej v texte uvádzaný ako prenájomca)

a

Nájomca:

Helena NEMČEKOVÁ,

029 62 Oravské Veselé č. [redacted]

(ďalej v texte uvádzaný ako nájomca)

II.

Predmet a účel zmluvy

Touto zmluvou prenecháva prenájomca nájomcovi za dohodnuté nájomné na dočasné užívanie nižšie špecifikovaných nebytových priestorov nachádzajúcich sa pri budove ObZS súpisné číslo 193 stojacej na parcele č. CKN 1235 – zastavané plochy a nádvoria, zapísanej na Okresnom úrade Námestovo – katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 1034, pre katastrálne územie Oravské Veselé.

Predmetom zmluvy sú nebytové priestory **Garáž** pri ObZS Oravské Veselé č. 193 s celkovou podlahovou plochou 15 m².

1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet podnájmu na dohodnutý účel:
 - „Garáž“
2. Prenajímateľ a nájomca spoločne vyhlasujú, že predmet nájmu je spôsobilý na dojednaný účel.
3. Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu právo na zmenu účelu užívania predmetu nájmu.

III.

Doba trvania

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od **01.01.2023** do **31.12.2023**.

2. Nájomca vyhlasuje, že sa s predmetom nájmu osobne, fyzickou prehliadkou predmetu nájmu, oboznámil a nemá žiadne výhrady k stavu predmetu nájmu.

IV.

Nájomné, poplatky za služby spojené s predmetom nájmu a spôsob ich platenia

1. Nájomného sa stanovuje na základe uznesenia OZ č. 68/2022 zo dňa 16.12.2022 vo výške 1,25 €/m²/mesiac t.j. **225,0 €/rok**. Zmluvné strany sa dohodli na úhrade nájomného 1x ročne.
Ročné nájomné je splatné najneskôr do konca roka za ktorý sa nájomné platí.
2. Nájomné uhradí nájomca prenajímateľovi na číslo účtu uvedené v čl. I. tejto zmluvy, týkajúce sa bankového spojenia prenajímateľa, prípadne v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za prenájom, ale len v prípade, ak sa zmení platná právna úprava, ktorá by mala vplyv na zmenu výšky nájomného a v prípade zmeny záväzných právnych predpisov, ktoré je oprávnený vydávať prenajímateľ a táto zmena má vplyv na výšku nájomného.
4. Zvýšenie nájomného je účinné odo dňa, kedy bolo nájomcovi písomne oznámené zvýšenie nájomného

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa :

- a) prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, prázdny a bez osôb oprávnených zdržovať sa v predmete zmluvy, najneskôr dňa 31.12.2021. O odovzdaní predmetu zmluvy sa vyhotoví písomný protokol podpísaný oboma zmluvnými stranami, obsahujúci opis stavu predmetu zmluvy, vrátane prípadných väd a termínu ich odstránenia prenajímateľom a stavu energií. Prenajímateľ je povinný počas trvania nájmu zabezpečiť nájomcovi nerušené užívanie predmetu zmluvy a umožniť mu do neho nepretržitý prístup (t.j. 24 hodín každý deň).
- b) prenajímateľ je povinný udržiavať predmet zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a na vlastné náklady zabezpečovať jeho opravy a údržbu, s výnimkou drobných opráv a bežnej údržby (pokiaľ náklady ročne nepresiahnu 300,- €), ktoré je povinný na vlastné náklady zabezpečovať nájomca.
- c) prenajímateľ je povinný na vlastné náklady zabezpečiť a udržiavať v platnosti počas celej doby trvania zmluvy majetkové poistenie predmetu zmluvy proti škodám zapríčineným živelnými pohromami (požiar, povodne a pod.). Na požiadanie nájomcu je povinný umožniť a zabezpečiť mu k nahliadnutiu poistnú zmluvu a doklady o

zaplatení poistného. Škody na majetku nájomcu, ktoré nebudú kryté poistným plnením je povinný zaplatiť prenajímateľ. Hnuteľné veci v predmete zmluvy a na pozemku si poistí nájomca sám na vlastné náklady. V prípade, že tak neučiní, prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté na hnuteľných veciach nájomcu.

- d) prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do predmetu zmluvy len po predchádzajúcej dohode s nájomcom. V prípade ohrozenia života, zdravia alebo majetku je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu zmluvy na nevyhnutne potrebný čas aj bez dohody s nájomcom, je však povinný túto skutočnosť bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi.
- e) prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o plánovaných stavebných resp. iných prácach, ktoré môžu ovplyvniť užívanie predmetu zmluvy, a to aspoň tri (3) mesiace pred ich plánovaným začatím, v prípade, že je táto lehota možná.
- f) prenajímateľ vyhlasuje, že na predmete zmluvy neviaznu ku dňu podpisu tejto zmluvy žiadne dlhy, tarchy, vecné bremená a ani žiadne iné práva tretích osôb, a nie je mu známe, že by boli vedené akékoľvek súdne, exekučné, konkurzné konania, ani vydané vykonateľné rozhodnutia v súvislosti s predmetom nájmu alebo objektom, alebo, že by takéto konania hrozili. Súčasne prehlasuje, že nie je mu známa právna vada, ktorá by užívanie predmetu zmluvy obmedzovala alebo znemožňovala. Prenajímateľ sa zaväzuje zdržať akéhokolvek konania, ktoré by počas trvania tejto zmluvy obmedzovalo alebo znemožňovalo užívanie predmetu nájmu nájomcom.
- g) ak by tretie osoby uplatňovali voči nájomcovi akúkoľvek pohľadávku alebo iné právo spojené s vlastníctvom predmetu zmluvy, vzniknuté počas trvania zmluvy, zaväzuje sa prenajímateľ, že zaplatí takúto pohľadávku alebo uspokojí iné právo a nájomcovi nahradí škodu tým vzniknutú. V prípade, ak bude prenajímateľ považovať pohľadávku tretích osôb za neoprávnenú, je povinný uplatniť voči tejto námietke všetky zákonné námietky, alebo iniciovať súdny spor, predmetom ktorého bude určenie neplatnosti resp. neexistencie pohľadávky tretích osôb.

2. Práva a povinnosti nájomcu :

- a) nájomca je povinný užívať predmet zmluvy v súlade s dohodnutým účelom nájmu tak, aby nedochádzalo k jeho poškodzovaniu a neprimeranému opotrebovaniu. Nájomca je povinný na vlastné náklady odstrániť všetky škody na predmete zmluvy, ktoré vznikli jeho zavinením, alebo zavinením osôb, ktoré sa s jeho vedomím zdržovali v predmete zmluvy.
- b) nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv a údržby predmetu nájmu, ktoré má zabezpečiť prenajímateľ, a umožniť mu vykonanie všetkých potrebných prác. Pokiaľ prenajímateľ v primeranej lehote po oznámení potrebné práce nevykoná, nájomca je oprávnený ich vykonať sám alebo zabezpečiť ich vykonanie na náklady prenajímateľa.
- c) pokiaľ v dôsledku vzniknutých väd bude užívanie predmetu zmluvy zo strany nájomcu vylúčené, nájomca nie je povinný platiť nájomné a to za každý deň od oznámenia potreby opráv alebo údržby až do vykonania potrebných prác. Pokiaľ uvedená nemožnosť užívať predmet zmluvy bude viac ako 15 dní, považuje sa uvedené za hrubé porušenie povinnosti prenajímateľa.
- d) nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné zmeny na predmete zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

- e) nájomca nie je oprávnený prenechať predmet zmluvy alebo jeho časť do užívania ďalšej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- f) nájomca je oprávnený na vlastné náklady umiestniť na predmete zmluvy svoje reklamné označenie (tabuľu).
- g) interiérové úpravy predmetu zmluvy, ktoré nevyžadujú stavebné povolenia alebo ohlasovaciu povinnosť v zmysle platných zákonov, je oprávnený nájomca si vykonať sám a na vlastné náklady. O týchto úpravách je povinný nájomca prenajímateľa vopred informovať. Predmetné úpravy predmetu zmluvy si nájomca môže viesť vo svojom účtovníctve a odpisovať ich.
- h) nájomca je povinný dodržiavať všeobecné a všetky v predmete zmluvy platné bezpečnostné, protipožiarne a majetkové predpisy.
- i) nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečiť v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi v oblasti požiarnej ochrany vybavenie predmetu nájmu hasiacimi prístrojmi, zabezpečovať revízie hasiacich prístrojov a hydrantov, zabezpečiť vypracovanie evakuačného plánu a označenie únikov smeru v predmete zmluvy a vypracovanie požiarnych poplachových smerníc (ohlasovňa požiaru a požiarnu knihu). Ďalej sa nájomca zaväzuje zabezpečiť, resp. určiť požiarnu hliadku z radov svojich zamestnancov a zabezpečiť jej zaškolenie, a to v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi v oblasti požiarnej ochrany.
- j) nájomca je povinný po skončení trvania zmluvy odovzdať predmet zmluvy prenajímateľovi čistý, uprataný a v pôvodnom stave, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, odovzdať všetky kľúče, ktoré mal k dispozícii a podpísať Protokol o odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľovi.

VI.

Ukončenie zmluvy

Táto zmluva sa ukončí uplynutím doby, na ktorú bola uzatvorená.

Táto zmluva sa môže ukončiť dohodou oboch zmluvných strán aj pred uplynutím doby, na ktorú bola zmluva uzatvorená.

Túto zmluvu je možné ukončiť aj písomnou výpoveďou v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca, nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená. Inštitút preberania zásielok sa spravuje ustanoveniami Občianskeho súdneho poriadku.

Zmluvu je možné vypovedať aj pred skončením doby nájmu v prípade, že Obec Oravské Veselé uvedenú nehnuteľnosť bude potrebovať pre zabezpečenie funkčnosti zdravotného strediska, zabezpečenie zdravotnej starostlivosti občanov, prípadne aj na iný účel v rámci verejno-prospešného charakteru.

VII. Záverečné ustanovenia

Na právne vzťahy osobitne neupravené touto zmluvou sa primerane vzťahujú ustanovenia zák. č. 116/1990 Zb. v znení zmien a doplnkov a Občianskeho zákonníka.

Zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné vykonať len písomnými zmenami alebo dodatkami na základe odsúhlasenia zmluvnými stranami, podpísanými štatutárnymi zástupcami oboch zmluvných strán.

Zmluvné strany sa zaväzujú, že prípadné spory, vyplývajúce z podnájomného vzťahu budú riešiť v prvom rade vzájomnou dohodou.

Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ a nájomca obdržia po jednom rovnocennom vyhotovení.

Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, nemajú námietky proti forme a obsahu tejto zmluvy, uzatvárajú ju riadne, zodpovedne, určito, jasne a slobodne, nie za nápadne nevýhodných podmienok, nie v tiesni, nie v omyle, pod tlakom, na znak čoho ju zástupcovia oboch zmluvných strán podpísali.

V Oravskom Veselom, dňa 30.12.2022

V Oravskom Veselom, dňa 30.12.2022

Za nájomcu :



.....
Helena Nemčeková

Za prenajímateľa :



.....
Ing. Albín Maslaňák, starosta obce

