

Zmluva o nájme

uzatvorená medzi zmluvnými stranami

Prenajímateľ:

Obec Studienka

IČO: 00 310 042

sídlo: Obecný úrad Studienka 364, 908 75 Studienka

obec zastúpená Ivonou Hlavenkovou, starostkou obce

IBAN: SK38 5600 0000 0032 0366 7001

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:

Gabriela Kopková

IČO: 52 123 332

miesto podnikania: Studienka 269, 908 75 Studienka

(ďalej len „nájomca“)

za nasledovných, zmluvnými stranami dohodnutých, podmienok:

Článok 1. Úvodné ustanovenia

- 1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Studienka, obci Studienka, okres Malacky, zapísaných Okresným úradom Malacky, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. **905**. Predmet nájmu sa nachádza v intraviláne obce Studienka a tvorí súčasť pozemku vedeného ako ostatná plocha.

Článok 2. Predmet zmluvy

- 2.1 Prenajímateľ touto zmluvou odplatne prenecháva nájomcovi do výlučného užívania predmet nájmu a to časť pozemku vyznačenú na priloženej kópii z katastrálnej mapy parcely registra E-KN evidovanej na mape určeného operátu p.č. **648/12 – ostatná plocha o výmere 28 m²** (ďalej spolu len „**Predmet nájmu**“).
- 2.2 Predmet nájmu je napojený na samostatnú prípojku elektrickej energie. Spotreba elektrickej energie bude nájomcovi účtovaná na základe skutočného odpočtu meradla. Vodné a stočné bude nájomcovi účtované samostatne podľa skutočnej spotreby na základe vyúčtovacej faktúry vystavenej prenajímateľom alebo príslušným dodávateľom. Prenajímateľ zabezpečí prístup k meracím zariadeniam na účely odpočtu. Meradlá ostávajú vo vlastníctve prenajímateľa. V prípade poruchy meradla je nájomca povinný bezodkladne ohlásiť závalu prenajímateľovi; náklady na opravu znáša prenajímateľ, pokiaľ poruchu nezavinil nájomca.
- 2.3. Nájomca prehlasuje, že sa pred podpisom zmluvy oboznámil so stavom predmetu nájmu, vrátane existujúcich inžinierskych sietí a technickej infraštruktúry, a že tento stav zodpovedá účelu nájmu.

Predmet nájmu preberá do užívania v stave, v akom sa nachádza ku dňu podpisu protokolu o odovzdaní.

- 2.4. Prenajímateľ vyhlasuje, že na predmete nájmu neviazu žiadne vecné bremená, záložné práva, ani iné práva tretích osôb, ktoré by obmedzovali alebo znemožňovali užívanie predmetu nájmu nájomcom, a že predmet nájmu nie je predmetom žiadneho právneho sporu.

Článok 3. Účel nájmu

- 3.1. Nájomca bude využívať predmet nájmu za účelom prevádzkovania záujmového krúžku pre deti.
- 3.2. Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa právo na zmenu účelu využitia predmetu nájmu.
- 3.3. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorú na predmete nájmu spôsobí on, jeho zamestnanci, dodávatelia alebo osoby, ktoré na pozemku konajú s jeho vedomím. Nájomca nezodpovedá za škody spôsobené okolnosťami, ktoré nemohol ovplyvniť.

Článok 4. Nájomné

- 4.1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu nájomné v zmysle VZN č. 5/2023 (jednotkovo 7 euro/m² spolu 28 m²) vo výške **196 euro (slovom jednostodevät'desiatšesť euro)**.
- 4.2. Nájomné predstavuje odplatu za celé obdobie trvania nájmu podľa čl. 6.1.
- 4.3. Nájomné sa Nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi jednorazovo, pri podpise tejto zmluvy prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
- 4.4. Nájomné sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania na účet prenajímateľa.

Článok 5. Práva a povinnosti zmluvných strán

- 5.1. Predmet nájmu bude nájomcovi odovzdaný najneskôr ku dňu začatia nájmu písomným protokolom o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.
- 5.2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel nájmu.
- 5.3. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu, alebo ich časť do podnájmu tretej osobe, bez písomného súhlasu prenajímateľa.
- 5.4. Po skončení doby nájmu sa nájomca najneskôr v deň ukončenia nájmu zaväzuje odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na vykonané práce a stavebné úpravy uskutočnené so súhlasom prenajímateľa a s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie takto:

- vypratať predmet nájmu - odstrániť z predmetu nájmu akýkoľvek hnuiteľný majetok vo vlastníctve nájomcu,
 - odstrániť z predmetu nájmu všetky úpravy nájomcu okrem tých, ktoré boli vykonané v súlade s touto zmluvou,
 - odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na predmete nájmu spôsobené nájomcom alebo vypratáním majetku nájomcu a odstraňovaním jeho úprav, a to tak, aby predmet nájmu v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcovi
- 5.5. Ak nájomca poruší svoju povinnosť odovzdať pri skončení nájmu založeného touto zmluvou predmet nájmu v stave, v akom ho od prenajímateľa prevzal a medzi účastníkmi nedošlo k inej dohode, je prenajímateľ oprávnený uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu sám a to na náklady nájomcu. Uvedené zahŕňa oprávnenie prenajímateľa vstúpiť do predmetu nájmu a vyst'ahovať veci na adekvátne miesto tak, aby nedošlo k ich poškodeniu. Nájomca poskytuje výslovný súhlas s tým, aby prenajímateľ po skončení nájmu vstúpil do predmetu nájmu a nakladal s vecami nachádzajúcimi sa v predmete nájmu podľa vlastného uváženia a na nebezpečenstvo nájomcu.
- 5.6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený vykonávať odbornú prehliadku predmetu nájmu v priebehu trvania doby nájmu po následnej dohode s nájomcom, a to počas obvyklých hodín pracovného dňa a vždy za prítomnosti nájomcu, a to z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva, nasledovného technického servisu a zistenia spôsobu a účelu užívania predmetu nájmu. Pri hroziacom nebezpečenstve má prenajímateľ právo kedykoľvek vstupovať do predmetu nájmu za prítomnosti nájomcu, v prípade havárie aj v jeho neprítomnosti, o čom je však prenajímateľ povinný nájomcu bezodkladne upovedomiť.
- 5.7. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v reprezentatívnom stave, zaobchádzať s predmetom nájmu ohľaduplne a šetrne a užívať predmet nájmu vrátane spoločných zariadení, spoločných plôch bez obmedzovania ostatných nájomcov. V prípade ak nájomca vykonáva v predmete nájmu prevádzkovú činnosť, nájomca sa zaväzuje udržiavať Predmet nájmu a plochu v bezprostrednej blízkosti predmetu nájmu v čistote, po skončení prevádzkovej činnosti doby zanechá každý deň predmet nájmu čistý a uprataný.
- 5.8. Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady všetky opatrenia a úkony potrebné na odstránenie závad, porúch, úprav predmetu nájmu a pod. ohrozujúcich prevádzku, život a zdravie zamestnancov a klientov nájomcu, ktoré sa vyskytnú počas doby nájmu v predmete nájmu, je povinný vyvinúť maximálne úsilie, aby boli takéto závady a poruchy riadne odstránené v čo najkratšom čase. Nájomca je povinný informovať prenajímateľa o každom zásahu do predmetu nájmu nad rámec drobných opráv a bežného odstránenia závad. Drobnými opravami sú opravy

predmetu nájmu vyplývajúce z bežného užívania predmetu nájmu a/alebo z konania nájomcu v rozpore s touto zmluvou a to až do výšky jednotlivej opravy 150,00 EUR. V prípade nezrovnalostí platia ustanovenia Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. Drobné opravy sú vykonávané na účet nájomcu.

- 5.9. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu akýchkoľvek opráv, ktoré je povinný urobiť prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto opráv ako aj iných nevyhnutných opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 5.10. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá nezávisle od zavinenia za škody na predmete nájmu, ktoré vznikli pri užívaní alebo po odovzdaní predmetu nájmu a spôsobí ich on, jeho zamestnanci, dodávatelia a ním poverené tretie osoby, príp. jeho klienti v predmete nájmu a preukázateľne v spoločných priestoroch Predmetu nájmu.
- 5.11. Nájomca je povinný dodržiavať zásady požiarnej bezpečnosti v zmysle zákona o požiarnej ochrane a vyhlášky, ktorou sa zákon o požiarnej ochrane vykonáva, a dodržiavať zásady hygieny a bezpečnosti práce v zmysle platných predpisov, v predmete nájmu.
- 5.12. Nájomca je povinný zabezpečovať plnenie všetkých úloh vyplývajúcich z platných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarmi t.j. zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov.
- 5.13. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať zákaz fajčenia v Predmete nájmu, s výnimkou priestorov vyhradených na fajčenie, ak sú takéto priestory k dispozícii.
- 5.14. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - 5.14.1. Odovzdať nájomcovi predmet nájmu;
 - 5.14.2. Poskytovať nájomcovi v plnom rozsahu zmluvné služby;
 - 5.14.3. Uskutočňovať preventívne a kontrolné prehliadky prenajatých priestorov.

Článok 6. Doba nájmu

- 6.1. Nájom sa uzatvára **na dobu určitú a to na 1 rok od podpisu tejto zmluvy.**
- 6.2. Nájom môže skončiť písomnou dohodou zmluvných strán, písomnou výpoveďou alebo odstúpením od zmluvy.
- 6.3. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať zmluvu s 1 mesačnou výpovednou lehotou v každom z týchto dôvodov:

- 6.3.1. nájomca užíva predmet nájmu napriek písomnému upozorneniu opakovane v rozpore so zmluvou, a to: nájomca užíva predmet nájmu na iný účel ako je určený v tejto zmluve, nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu resp. iného užívania tretej osobe,
- 6.3.2. nájomca je v omeškaní s platbou nájomného v lehote jedného mesiaca po dni splatnosti,
- 6.3.3. nájomca napriek písomnému upozorneniu opakovane porušuje požiaro-bezpečnostné predpisy, prevádzkový poriadok a iné všeobecne záväzné platné predpisy vzťahujúce sa k nájmu,
- 6.3.4. nájomca, alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu napriek písomnému upozorneniu opakovane závažným spôsobom porušujú klud, poriadok a bezpečnosť v prenajatej budove a v jej okolí,
- 6.3.5. zverejnením uznesenia o vyhlásení konkurzu na majetok nájomcu v Obchodnom vestníku, zverejnením uznesenia o povolení reštrukturalizácie nájomcu v Obchodnom vestníku a/alebo zastavením konkurzného konania pre nedostatok majetku dlžníka,
- 6.3.6. voči nájomcovi sa vedie exekučné konanie súvisiace s predmetom nájmu alebo súdny výkon rozhodnutia súvisiaci s predmetom nájmu,
- 6.3.7. nájomca vstúpil do likvidácie.
- 6.4. Nájomca je oprávnený vypovedať zmluvu s 1 mesačnou výpovednou lehotou v každom z týchto dôvodov:
 - 6.4.1. nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu najal;
- 6.5. Okrem vyššie uvedených dôvodov sú zmluvné strany oprávnené túto zmluvu vypovedať aj bez udania dôvodu a to s 2-mesačnou výpovednou lehotou. Výpovedná lehota začína plynúť prvý deň mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede nájomcovi.
- 6.6. Výpoveď alebo iné písomnosti týkajúce sa tejto zmluvy sa doručujú osobne alebo doporučeným listom na poslednú známu adresu druhej zmluvnej strany a to poštou, kuriérom alebo osobným doručením. V prípade pochybností platí, že posledná známa adresa je adresa uvedená v tejto zmluve, ak nebola zmluvnou stranou oznámená iná adresa. Ak adresát zmarí doručenie výpovede alebo inej písomnosti tak, že písomne zaslanú písomnosť si nevyzdvihne na pošte alebo výpoveď si neprevezme osobne, má sa za to, že písomnosť bola riadne doručená ku dňu uloženia zásielky na pošte alebo dňom pokusu o osobné doručenie.
- 6.7. Nájomca berie na vedomie a súhlasí, že po skončení nájomného vzťahu bude Nájomcovi znemožnený prístup do Predmetu nájmu a Prenajímateľ bude oprávnený vypratáť na náklady Nájomcu Predmet nájmu a uložiť na náklady Nájomcu hnutelné veci do úschovy Prenajímateľa alebo inej osoby určenej Prenajímateľom. Nájomca týmto udeľuje Prenajímateľovi plnomocenstvo na takéto vypratanie a uloženie vecí do úschovy.

Článok 7. Závěrečné ustanovenia

- 7.1. Táto zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať výlučne formou písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
- 7.2. Zmluva sa uzatvára v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie.
- 7.3. Vzťahy touto zmluvou vyslovene neupravené sa riadia príslušnými najmä ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
- 7.4. Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
- 7.5. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že sú oprávnení túto zmluvu podpísať, že svoju vôľu uzavrieť túto zmluvu prejavili slobodne a vážne, že táto zmluva nebola uzavretá v tiesni ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok, že svoje prejavy považujú za dostatočné, zrozumiteľné a určité.

V Studienke, dňa.....2025

Prenajímateľ:

Nájomca:

za **Obec Studienka**
Ivona Hlavenková, starostka obce

Gabriela Kopková

Príloha: čiastočný vpis z listu vlastníctva č. 905 pre k.ú. Studienka
kópia katastrálnej mapy s vyznačením predmetu nájmu
Protokol o odovzdaní predmetu nájmu