

ZMLUVA O NÁJME

Zmluvné strany:

Obec Horné Orešany

Hlavná ulica 190/6, 919 03 Horné Orešany

IČO: 312 533

štatutárny orgán: Ing. Marek Boháček, starosta

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Erika Blažová, Dušan Blažo ml.

IČO: 50615360

Nová domovina 773/69,

919 03 Horné Orešany

(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú túto

n á j o m n ú z m l u v u.

Článok 1

Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do užívania počas dojednanej doby predmet nájmu určený v tejto zmluve za nájomné dohodnuté v tejto zmluve a za podmienok stanovených touto zmluvou.

Článok 2

Predmet nájmu a dôvod hodný osobitného zreteľa

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. 1300 vedenom pre okres Trnava, obec Horné Orešany, pre kat. územie Horné Orešany ako:
 - nebytové priestory na prízemí - stavby zdravotného strediska – bývalá ordinácia zubára so súpisným číslom Horné Orešany, Za školou 609/19, postavenej na pozemku parcely registra „C“ s parc. č. 251/9, zastavaná plocha a nádvorie
2. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je:
 - časť nebytových priestorov Horné Orešany 609/19 – bývalá ordinácia zubára (výmera 15 m²) a zdieľané sociálne zariadenia (výmera 5 m²) nachádzajúcich sa na parc. č. KN-C 251/9 za účelom poskytovania služieb pre občanov fotoateliér, za podmienky bezodplatnej opravy priestorov na vlastné náklady, ktoré nebudú pri ukončení nájmu spätne refundované

3. Nájom nebytových priestorov je v súlade s § 5 ods. 2, písm. a) a g) zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Obce Horné Orešany.

Článok 3 **Účel nájmu**

1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu v súlade s touto nájomnou zmluvou výlučne na prevádzkovanie fotoateliéru a s tým súvisiacim poskytovaní služieb pre občanov.
2. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenechať do nájmu alebo výpožičky tretej osobe bez predchádzajúceho súhlasu orgánu obce.
3. Nklady na bežnú údržbu a bežné opravy musí znášať nájomca.

Článok 4 **Doba nájmu**

Doba nájmu sa na základe tejto nájomnej zmluvy dojednáva na dobu určitú, z možnosťou automatickej prolongácie až do vypovedania zmluvy jednou zo zmluvných strán, pričom nájomný vzťah vzniká od 01.01. 2025 a končí sa 31. 12. 2025.

Pokiaľ má nájomca záujem na pokračovaní nájmu aj po uplynutí doby na ktorú sa dohodol v ods. 1. čl. 4, je povinný toto oznámiť prenajímateľovi písomne, alebo elektronicky 30 dní vopred pred skončením nájmu.

Článok 5 **Výška a splatnosť nájomného**

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné za užívanie predmetu nájmu v dohodnutom rozsahu vo výške **25,- € ročne za 1 m²**, teda 500,- € ročne za celý predmet nájmu.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude refundovať prenajímateľovi náklady za el. energiu v plnej výške (samostatné meranie), náklady za vodné v plnej výške (samostatné meranie) a platba za plyn bude fakturovaná vo výške 1/3 (spoločné meranie pre budovu).
3. Zálohové platby bude Obecný úrad Horné Orešany platiť z vlastných prostriedkov. Zúčtovanie bude vykonané do 30 dní po obdržaní zúčtovacej faktúry.
4. Nájomné je splatné v polročných splátkach vo výške 250,- € vopred za príslušný kalendárny polrok, vždy najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho polroka a to buď v hotovosti do pokladne prenajímateľa, alebo bezhotovostne na účet prenajímateľa. Za zaplatenie nájomného a nákladov za služby spojené s nájmom sa považuje v prípade bezhotovostného prevodu deň pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného, a ak toto omeškanie bude trvať najmenej 10 dní, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,2 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

6. Nájomca má nárok na pomernú zľavu z nájomného iba vtedy, pokiaľ môže predmet nájmu užívať obmedzene len preto, že si prenajíateľ neplnil svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy. Nárok na poskytnutie zľavy si musí nájomca uplatniť písomne, bez zbytočného odkladu. Nárok zanikne, ak nebol uplatnený do 1 mesiaca odo dňa, kedy došlo ku skutočnosti zakladajúcej tento nárok.

Článok 6

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Okrem práv a povinností dohodnutých v iných ustanoveniach tejto zmluvy je **prenajíateľ** povinný a oprávnený najmä:
- prenechať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a umožniť nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu v súlade s touto nájomnou zmluvou;
 - kedykoľvek bez ohlásenia vykonať počas doby nájmu prehliadku predmetu nájmu ako i dodržiavanie zmluvných a zákonných podmienok nájmu, pričom nájomca je povinný tejto prehliadke nebrániť a umožniť prenajíateľovi ako aj osobám určeným prenajíateľom takúto prehliadku vykonať, sprístupniť im všetky priestory v predmete nájmu a poskytnúť potrebné dokumenty súvisiace s nájmom ako aj všetku potrebnú súčinnosť;
2. Okrem práv a povinností dohodnutých v iných ustanoveniach tejto zmluvy je **nájomca** povinný a oprávnený najmä:
- predmet nájmu užívať v súlade s touto nájomnou zmluvou a vykonávať všetky opatrenia potrebné na ochranu predmetu nájmu pred jeho poškodením alebo zničením;
 - riadne a včas zaplatiť dohodnuté nájomné a ostatné platby za užívanie predmetu nájmu;
 - predmet nájmu užívať len na účel dohodnutý v čl. 3 tejto nájomnej zmluvy; pri porušení tohto ustanovenia, zodpovedá nájomca za všetky škody vzniknuté na predmete nájmu ako i na majetku tretích osôb, ktoré spôsobí nájomca alebo tretie osoby, ktorým umožnil prístup na predmet nájmu;
 - na vlastné náklady poistiť svoj majetok umiestnený na predmete nájmu, pričom prenajíateľ nezodpovedá za prípadné škody, ktoré v tejto súvislosti vzniknú na majetku nájomcu;
 - všetku údržbu a opravy predmetu nájmu vykonávať na svoje náklady, pokiaľ sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak;
 - stavebné úpravy ako aj akékoľvek zásadné zásahy do predmetu nájmu môže nájomca vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajíateľa. Ak nájomca uvedené úpravy vykoná bez súhlasu prenajíateľa, zodpovedá prenajíateľovi za všetky škody, ktoré v súvislosti s porušením tejto povinnosti prenajíateľovi vznikli;
 - nájomca je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajíateľa, nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do zálohy alebo iným spôsobom predmet nájmu zaťažovať právami tretích osôb;
 - nájomca je povinný v predmete nájmu zabezpečiť sám a na vlastné náklady všetky úlohy a povinnosti právnických osôb a fyzických osôb – podnikateľov ako aj dodržiavať všetky povinnosti fyzických osôb na úseku ochrany pred požiarmi, ktoré vyplývajú zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a všetkých súvisiacich vykonávacích predpisov;

- i) umožniť prenajímateľovi za účasti oprávnenej osoby určenej nájomcom vykonávať kontrolu riadneho užívania predmetu nájmu, resp. vykonania bežných opráv a údržby predmetu nájmu;
 - j) po skončení nájmu odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a na zmeny na predmete nájmu uskutočnené alebo ponechané na základe dohody s prenajímateľom;
 - k) dodržiavať v predmete nájmu všeobecne záväzné právne predpisy a predpisy orgánov miestnej štátnej správy a samosprávy ako aj hygienické, bezpečnostné a protipožiarne predpisy a normy vrátane predpisov a noriem v ochrany životného prostredia a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a je povinný prijať a vykonať na ich plnenie potrebné opatrenia;
 - l) poskytovať prenajímateľovi potrebnú súčinnosť pri výkone opráv, údržby, inovácií a adaptácií a iných stavebných úprav, ktoré sa rozhodne prenajímateľ vykonať na vlastné náklady alebo s použitím zdrojov z verejných grantov a dotácií alebo prostriedkov európskych spoločenstiev a je povinný znášať obmedzenia v predmete nájmu v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností, a to aj v takom rozsahu, že predmet nájmu nebude môcť v obmedzenom čase vôbec užívať;
 - m) nájomca je povinný bez odkladu informovať prenajímateľa o všetkých skutočnostiach brániacich riadnemu užívaniu predmetu nájmu a súvisiacich priestorov.
4. V prípade, ak dôjde k porušeniu povinností nájomcu stanovených v odseku 2 a 3 tohto článku, nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou a prenajímateľ má daný dôvod na výpoveď z tejto zmluvy, a to aj bez predchádzajúceho písomného upozornenia.

Článok 7

Skončenie nájmu

1. Pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak, tento nájomný vzťah zanikne:
 - a) uplynutím času, na ktorá bol dohodnutý,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán alebo
 - c) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán, a to z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
2. Výpovedná lehota je 3 mesiace tak pri výpovedi zo strany prenajímateľa ako aj pri výpovedi zo strany nájomcu. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. V prípade skončenia nájomného vzťahu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a na zmeny dohodnuté na základe dohody s prenajímateľom alebo vykonané samotným prenajímateľom.
4. V prípade skončenia nájomného vzťahu zmluvné strany vysporiadajú svoje prípadné vzájomné nároky v súlade s ustanoveniami tejto nájomnej zmluvy osobitnou dohodou.

Článok 8 Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka.
2. Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňovať len písomným dodatkom podpísaným obidvomi zmluvnými stranami.
3. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
4. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých po dvoch vyhotoveniach dostane prenajímateľ a dve vyhotovenia pripadnú nájomcovi.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, zrozumiteľne, bez skutkového alebo právneho omylu, nie v tiesni ani za inak nápadne nevýhodných podmienok. S obsahom tejto zmluvy súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne podpisujú.

Prílohy: protokol o prevzatí

V Horných Orešanoch, 20.01.2025

Prenajímateľ:

Nájomca:



Obec Horné Orešany
Ing. Marek Boháček
starosta



Erika Blažová



Dušan Blažo ml.