

Nájomná zmluva č. 6/2025

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov
(ďalej len ako „zmluva“)

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Obec Brodzany

so sídlom: Pod Hôrkou 154/10, 958 42 Brodzany

IČO: 31 872 611

DIČ: 2021278094

v zastúpení: Mgr. Petra Kubíni – starostka obce

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Branislav Petráš, rod. Petráš

nar., r. č.:

trvale bytom:

občan SR

(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú túto zmluvu v nasledovnom rozsahu:

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, stavby – Výrobné budovy, ktorá je postavená na parcele registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape, a to parcela č. 6/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 370 m² nachádzajúca sa v okrese: Partizánske, obec: Brodzany, kat. úz.: Brodzany, zapísané na LV č. 564 Okresného úradu Partizánske, katastrálneho odboru.
2. V nehnuteľnosti opísanej v ods. 1 tohto článku sa nachádza nebytový priestor nachádzajúci sa na 1. poschodí, a to miestnosť s celkovou výmerou 18 m² a priestory sociálnych zariadení (nebytové priestory špecifikované v tomto odseku tohto článku ďalej len ako „predmet nájmu“)

Článok II.

Predmet a účel zmluvy

1. Prenajímateľ prenajíma touto zmluvou nájomcovi predmet nájmu opísaný v Článku I., ods. 2 tejto zmluvy.
2. Účelom tejto zmluvy je zriadenie užívacieho práva k predmetu nájmu špecifikovanému v Článku I., ods. 2 tejto zmluvy za odplatu v prospech nájomcu. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu opísaný v Článku I., ods. 2 za účelom

zvukových skúšok ako aj ako skúšobnú miestnosť nekomerčnej hudobnej skupiny Dablers.

3. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné podľa podmienok stanovených touto zmluvou.

Článok III. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 21.02.2025 do 31.12.2026, t. j. na 2 roky, s možnosťou predĺženia.
2. Súčasťou tejto zmluvy je zápisnica o odovzdaní predmetu nájmu.

Článok IV. Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom v celkovej sume 60,- Eur mesačne a nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi odohrať 1 vystúpenie ročne na kultúrnej akcii v obci.

Článok V. Splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia

1. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné vždy do 15. dňa v mesiaci do pokladne obce.

Článok VI. Technický stav priestorov

1. Nájomca bol prenajímateľom oboznámený s technickým stavom predmetu nájmu opísaného v Článku I., ods. 2 tejto zmluvy a nájomca preberá predmet nájmu opísaný v Článku I., ods. 2 tejto zmluvy do užívania a vyhlasuje, že predmet nájmu opísaný v Článku I., ods. 2 tejto zmluvy je v stave spôsobilom na užívanie.

Článok VII. Ostatné podmienky

1. Všetky úpravy priestorov je nájomca oprávnený vykonať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Stavebné úpravy predmetu nájmu môže nájomca vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a na vlastné náklady.
3. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v rozsahu, ktorý s prenajímateľom dohodol v tejto zmluve.
4. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, t. j. náklady nepresahujúce sumu 250,- EUR.

5. Nájomca nemá oprávnenie prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
6. Nájomca je povinný odstrániť na vlastné náklady škody ním spôsobené, ktoré vzniknú na predmete nájmu.
7. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť čistotu, údržbu, prevádzkyschopnosť a starostlivosť o predmet nájmu.
8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
9. Nájomca je povinný po oznámení o vzniku havárie v objekte umožniť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu prístup k dôležitým zariadeniam objektu (rozvodom vody, plynu, elektrickej energie a pod.).
10. Nájomca sa zaväzuje umožniť povereným zamestnancom prenajímateľa prístup do predmetu nájmu užívaného nájomcom za účelom vykonania kontroly technického stavu predmetu nájmu.
11. Nájomca zodpovedá za plnenie úloh na úseku ochrany pred požiarmi vyplývajúcich z ustanovení zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a za to, že pred opustením priestorov vykoná všetky úkony potrebné k tomu, aby nedošlo k vzniku požiaru alebo inej havárii.
12. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ak prenajímateľ zistí, že nájomca vykonáva v prenajatých priestoroch bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa inú činnosť, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1.660,- EUR do pokladne obce. Právo prenajímateľa na odstúpenie od zmluvy tým nie je dotknuté. Zaplatením zmluvnej pokuty zo strany nájomcu nezaniká povinnosť splniť svoj záväzok voči prenajímateľovi, ktorý táto zmluvná pokuta zabezpečuje. Zaplatením zmluvnej pokuty podľa tohto odseku tohto Článku tejto zmluvy nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.
13. Nájomca nesmie vykonávať žiadne zásahy do vodovodnej, elektrickej inštalácie a rozvodov plynu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
14. Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonať potrebné opatrenia, aby v súvislosti s jeho činnosťou nedošlo ku škodám na jeho majetku, na majetku prenajímateľa ani na majetku alebo zdraví tretích osôb.
15. Nájomca je povinný používať len také elektrické zariadenia a spotrebiče, ktoré vyhovujú platným STN.
16. Pri skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Ak pri odovzdaní a prevzatí budú zistené závady a poškodenia nad rozsah bežného opotrebovania, je nájomca povinný takto vzniknuté poškodenia odstrániť na vlastné náklady, ak sa s prenajímateľom nedohodne inak.

17. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade akéhokoľvek porušenia tejto zmluvy z jeho strany môže byť tento zmluvný vzťah ukončený k poslednému dňu príslušného mesiaca a to odstúpením od zmluvy druhou stranou. V prípade, ak porušením zmluvnej povinnosti nájomcu vznikne prenajímateľovi škoda, je nájomca povinný ju prenajímateľovi v plnej výške nahradiť.
18. Nájomca zabezpečí ochranu majetku prenechaného na dočasné užívanie. Ďalej zabezpečí, aby všetci prítomní dodržiavali bezpečnostné predpisy, preventívne proti požiaro-ochranné predpisy vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Zb. a vyhlášky č. 121/2002 Zb., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o požiarnej ochrane v oblasti prevencie v znení neskorších predpisov.

Článok VIII. Ukončenie zmluvy

1. Táto zmluva zaniká:
- a) uplynutím času, na ktorý bola zmluva dojednaná;
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán;
 - c) výpoveďou prenajímateľa aj pred uplynutím doby, na ktorú bola táto zmluva dojednaná, a to z dôvodov, ak nájomca:
 - užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou;
 - nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom;
 - dal predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa;
 - nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas;
 - nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
 - ide o nájom nebytového priestoru v nehnuteľnosti vydanéj oprávnenej osobe podľa zákona č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov;
 - ide o nájom nebytového priestoru v nehnuteľnosti prevedenej pôvodnému vlastníkovi podľa zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku v znení neskorších predpisov.
 - d) výpoveďou nájomcu aj pred uplynutím času, na ktorý bola zmluva uzatvorená, to z dôvodu:
 - ak nájomca ukončil svoju podnikateľskú činnosť;
 - nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
 - prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti.
 - e) výpoveďou prenajímateľa podľa § 11 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov;
 - f) zánikom predmetu nájmu opísaného v Článku I., ods. 2 tejto zmluvy;
 - g) smrťou nájomcu, pokiaľ dedičia po porúčiteľovi, ktorý bol nájomcom, do 30 dní od jeho smrti neoznámia prenajímateľovi, že pokračujú v nájme.

2. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v posledný deň trvania nájmu v stave spôsobilom na užívanie s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok IX. Doručovanie

1. Písomnosti medzi zmluvnými stranami sa doručujú na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy. V prípade, že nájomca alebo prenajímateľ zmenia svoju adresu sídla (miesta podnikania), a neoznámia písomne túto zmenu druhej zmluvnej strane, považuje sa písomnosť za platne doručenú aj v prípade, ak táto bola doručovaná na poslednú známu adresu zmluvnej strany. Pokiaľ sa písomnosť vráti ako nedoručená, platí fikcia doručenia tretím dňom odo dňa odoslania.
2. Zmluvné strany sa dohodli na fikcii doručenia zásielok týkajúce sa vzťahov z tejto zmluvy podľa tejto zmluvy s tým, že zásielka sa považuje za doručenú do jeho vlastných rúk, aj keď bude prenajímateľovi poštou vrátená ako zásielka nájomcom neprevzatá.

Článok X. Osobitné zmluvné dojednania

1. Prenajímateľ je v zmysle ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v spojení s ustanovením § 5a zákona č. 211/200 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov povinný predmetnú Zmluvu zverejniť na webovom sídle prenajímateľa.
2. Nájomný vzťah medzi prenajímateľom a nájomcom založený touto zmluvou schválilo podľa § 11 ods. 4, písm. a) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov v spojení s § 9 ods. 2, písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí ako aj s prihliadnutím na ustanovenia Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Obce Brodzany, Obecné zastupiteľstvo Obce Brodzany Uznesením Obecného zastupiteľstva Obce Brodzany č. 252/22/2025 zo dňa 20.02.2025

Článok XI. Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnenia tejto zmluvy možno vykonať len na základe písomného návrhu jedného z účastníkov zmluvy písomným dodatkom k tejto zmluve, podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že ak by akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy bolo z akéhokoľvek dôvodu neplatné alebo nevykonateľné, je neplatným alebo nevykonateľným len toto ustanovenie, pokiaľ z povahy tejto zmluvy alebo z jej obsahu alebo z okolností, za ktorých došlo k jej uzatvoreniu, nevyplýva, že toto ustanovenie nemožno oddeliť od ostatného obsahu tejto zmluvy.
3. Zmluvné vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení

neskorších predpisov a zákonom č. 40/1964 Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.

5. Spory, ktoré by mohli vzniknúť pri plnení zmluvných povinností z tejto zmluvy, budú zmluvnými stranami prednostne riešené dohodou. Pokiaľ by zmluvné strany nedospeli k dohode, sú oprávnené sa s riešením sporu obrátiť na vecne s miestne príslušný súd v Slovenskej republike, podľa právneho poriadku Slovenskej republiky.

6. Zmluvné strany boli s obsahom tejto Zmluvy oboznámené a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú. Zmluvné strany svojím podpisom potvrdzujú, že túto Zmluvu uzatvorili dobrovoľne, slobodne, vážne, a že táto Zmluva nebola uzatvorená v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok pre niektorú zo zmluvných strán.\

7. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú oprávnení túto zmluvu podpísať, prečítali si ju, jej obsahu porozumeli a súhlasia s ňou, neuzavreli ju v tiesni ani za inak nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s celým obsahom ju dobrovoľne podpisujú.

8. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená.

9. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

V Brodzanoch, dňa _____

V Brodzanoch, dňa _____

Prenajímateľ:

Nájomca:

Obec Brodzany
Mgr. Petra Kubíni – starostka obce

Branislav Petráš

Prílohy:

- Výpis z Uznesenia Obecného zastupiteľstva Obce Brodzany č. 252/22/2025 zo dňa 20.02.2025;
- Preberací a odovzdávací protokol zo dňa 28.02.2025.