

# Zmluva o nájme nehnuteľností

č.136/2023/INT/MZ

## Zmluvné strany:

### **Prenajíateľ: Obec Podbrezová**

Sládkovičova 76/6, 976 81 Podbrezová  
zastúpená: Mgr. Ladislav Kardhordó, starosta obce  
IČO: 00 313 688  
DIČ: 2021169953  
Číslo účtu/IBAN: SK02 5600 0000 0020 0139 3001  
Tel: 048/6171964, fax 048/617 1664  
e-mail: peter.ciger@podbrezova.sk  
( ďalej len „prenajíateľ“ )

A

### **Nájomca: Občianske združenie Bahniatka**

Sídlo: Pod Hrbom 584/22, 976 46 Valaská  
Predseda združenia: Mgr. Silvia Križianová  
IČO: 50753517  
tel. kontakt:  
e-mail:  
bankové spojenie(IBAN):  
( ďalej len „nájomca“ )

## **PREAMBULA**

Účelom tejto zmluvy je upraviť nájomný vzťah zmluvných strán v súlade s ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce Podbrezová a majetkom štátu, ktorý obec užíva (ďalej len „Zásady“).  
Nájom nehnuteľného majetku bol schválený Obecným zastupiteľstvom obce Podbrezová uznesením č. 121/2023, zo dňa 18.10.2023.

## **I.**

### **PREDMET ZMLUVY**

1.1 Predmetom zmluvy je prenechanie prenajíateľom do nájmu nájomcovi nehnuteľný majetok obce Podbrezová, a to objekt súp.č. 192, evidovaný na pozemku parc. C KN č. 1516, pozemok parc. C KN č. 1516 o výmere 480 m<sup>2</sup>, druh poz. - zastavaná plocha a nádvorie, pozemok parc. C KN č. 1517 o výmere 446 m<sup>2</sup>, druh poz. - ostatná plocha,

objekt-sklad na pozemku parc. C KN č. 1516, pre kat. územie Podbrezová, obec Podbrezová, evidované na LV č. 640 (ďalej aj „predmet nájmu“).

## II. DOBA NÁJMU A UKONČENIE NÁJMU

**2.1** Nájomný vzťah nadobúda účinnosť **od 01.01.2024** a jeho trvanie je dohodnuté **na dobu určitú 10 - rokov.**

2.2 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah sa môže ukončiť:

a/ písomnou dohodou zmluvných strán (uviest' konkrétny dátum ukončenia, môže sa uviest' aj dôvod)

b/ uplynutím doby, na ktorú bola zmluva uzatvorená,

c/ počas doby nájmu písomnou výpoveďou ktorejkoľvek strany z dôvodov podľa písm. d) tohto bodu - výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede. V prípade neplatenia nájomného alebo ak prenajímateľovi hrozí značná škoda na majetku je výpovedná lehota jeden mesiac, alebo z uvedeného dôvodu aj odstúpiť od zmluvy. Odstúpením od zmluvy – odstúpenie je účinné dňom doručenia písomného odstúpenia druhej zmluvnej strane, pričom je nájomca povinný predmet nájmu vypratať bez zbytočného odkladu, najneskôr do 30 dní od účinkov odstúpenia.

d/

I. prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu, ak nájomca poruší tieto právne povinnosti:

- v rozpore so zmluvou dá vec do podnájmu,
- na prenajatej veci vykonáva bez súhlasu prenajímateľa zmeny, v dôsledku ktorých hrozí prenajímateľovi značná škoda, alebo bez súhlasu prenajímateľa vykoná také stavebné úpravy, na ktoré je potrebné osobitné povolenie (ohlásenie drobnej stavby, stavebné povolenie a pod.)
- napriek písomnej výstrahe užíva vec alebo strpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo že mu hrozí značná škoda.

II. nájomca je oprávnený vypovedať zmluvu ak:

- bola vec odovzdaná nájomcovi v stave nespôsobilom na riadne užívanie
- ak sa vec stane neskôr, bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť, nespôsobilou na riadne užívanie,
- ak sa vec stane neupotrebitelnou alebo ak sa nájomcovi odníme taká časť veci, že by sa tým zmaril účel zmluvy,
- ak sú priestory v objekte, ktorý bol prenajatý na účel podľa tejto zmluvy zdraviu škodlivé zavinené prenajímateľom,
- dôvod tzv. právnej vady veci, pričom prenajímateľ neurobí v primeranej lehote právne opatrenia, alebo tieto sú neúspešné

III. na základe iných právnych skutočností nezávislých od vôle zmluvných strán, napr. zánik predmet nájmu, smrť alebo zánik nájomcu a pod., zmena právnych predpisov na strane prenajímateľa ohľadne dôvodov užívania predmetu nájmu a pod.

### **III. ÚČEL NÁJMU**

- 3.1 Predmet nájmu uvedený v čl. I tejto zmluvy je nájomca oprávnený užívať výhradne na za účelom uvedených v stanovách nájomcu, ako občianskeho združenia spojených s poskytovaním podpory vo výchove a vzdelávaní.

### **IV. VÝŠKA NÁJOMNÉHO**

- 4.1 Nájomné za užívanie predmetu nájmu je stanovené dohodou zmluvných strán a rozhodnutí Obecného zastupiteľstva obce Podbrezová.
- 4.2 Výška nájomného je vo výške **1,00 EURO/rok**. Prenajímateľ nie je platca DPH.
- 4.3 Náklady spojené s užívaním predmetu nájmu znáša nájomca. Za týmto účelom prenajímateľ súhlasí so zmenou objednávateľa na strane odberateľa služieb u jednotlivých správcov dodávajúcich energií a služieb ddávaných do predmetu nájmu.
- 4.4 Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi aj odvoz TKO na základe osobitnej zmluvy s obcou s účinnosťou od založenia nájomného vzťahu.
- 4.5 Výška nájmu sa môže na základe rozhodnutia obce každoročne upraviť o percento zodpovedajúce výške ročnej miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien zverejnenej ŠÚ SR za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim, a to vždy k 1.aprílu príslušného kalendárneho roka, z dôvodu valorizácie výšky nájmu v závislosti od miery inflácie.

Zmluvné strany sa dohodli, že úprava nájomného podľa tohto bodu bude uskutočnená na základe jednostrannej písomnej výzvy prenajímateľa, ktorá bude doručená nájomcovi. Obsahom výzvy bude najmä dôvod úpravy nájomného a výška nájomného, ktorú sa nájomca zaväzuje v takomto rozsahu aj prenajímateľovi uhrádzať a lehota, od ktorej je nájomca takto upravené nájomné uhrádzať.

### **V. SPLATNOSŤ NÁJMU A SLUŽIEB**

- 5.1 Nájomca sa zaväzuje dohodnuté nájomné hradiť raz ročne na základe prenajímateľom vystavenej faktúry, ktorá musí byť preukázateľne doručená nájomcovi.
- 5.2 Úhrady za dodávky služby bude vyúčtovaná nasledovne:
- a) TKO – na základe zmluvy s obcou o odvoze a zneškodnení TKO, úhrada 2x ročne
- 5.3 Úhrady podľa tejto zmluvy sa rozumejú: pripísanie celej peňažnej sumy na účet prenajímateľa. Nájomca uvedie variabilný symbol č. faktúry.
- 5.4 V prípade neuhradenia nájomného a za služby spojené s nájmom v lehote splatnosti faktúry je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť úrok z omeškania v zmysle osobitných všeobecne záväzných právnych predpisov. Prenajímateľ môže od nájomcu

požadovať aj zmluvnú pokutu z omeškania s úhradou nájomného za každý deň omeškania 1 percento dlžnej sumy, za každý i začatý deň omeškania.

- 5.5 Nájomca a prenajímateľ sa vzájomne dohodli na zložení kaucie (peňažnej zábezpeky) **v celkovej výške 100,- EUR**, ktorá bude uhradená prenajímateľovi bezhotovostne na základe vystavenej faktúry za prvý mesiac nájmu.
- 5.6 Kauciu bude prenajímateľ oprávnený použiť len na náhradu prípadných škôd spôsobených nájomcami úmyselne alebo z nedbanlivosti na predmete nájmu alebo na jeho zariadení a vybavení zistených v prítomnosti zmluvných strán, ďalej na náhradu chýbajúceho zariadenia (viď odovzdávací a preberací protokol) zistenom pri skončení nájmu, ako aj v prípade nezaplatenia nájomného alebo prípadných nedoplatkov na službách spojených s nájmom. V prípade, ak prenajímateľ bude nútený v zmysle tejto zmluvy použiť počas trvania nájmu prostriedky zo zloženej kaucie, resp. použiť ju celú, nájomcovia sa zaväzujú bezodkladne (najneskôr do 10 dní) doplniť kauciu do jej pôvodnej výšky podľa tejto zmluvy, resp. zložiť novú kauciu vo výške podľa tejto zmluvy. Použitie prostriedkov zo zloženej kaucie je však prenajímateľ oprávnený len v prípadoch stanovených touto zmluvou a čo sa týka jej použitia v prípade škôd na predmete nájmu alebo na jeho zariadení, len spôsobom podľa tejto zmluvy.
- 5.7 V prípade, že na predmete nájmu alebo jeho zariadení a príslušenstva nevzniknú žiadne škody okrem bežného opotrebovania, ani nevznikne nesúlad v obsahu odovzdávajúcich a preberacích protokolov pri skončení nájmu, a ani nevzniknú žiadne iné nedoplatky, prenajímateľ bude povinný vrátiť kauciu v plnej výške nájomcovi, a to do 5. dní od skončenia nájmu na oznámený účet nájomcu.
- 5.8 Odovzdanie a prevzatí predmetu nájmu sa vykoná na základe písomného protokolu.

## VI.

### PRÁVA A POVINNOSTI PRENÁJÍMATEĽA

- 6.1 Ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, má prenajímateľ tieto povinnosti:
- odovzdať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, tak aby ho nájomca bez vynaloženia akýchkoľvek nákladov mohol hneď po prevzatí užívať na účel, na ktorom sa s prenajímateľom dohodol alebo v stave spôsobilom na obvyklé užívanie, ktoré vyplýva zo stavebného určenia nebytového priestoru.

## VII.

### PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

- 7.1 Nájomcovi patria najmä tieto práva:
- právo nerušene užívať predmet nájmu v rozsahu dohodnutom v zmluve,
  - právo požadovať zľavu z nájomného
- 7.2 Základnými povinnosťami nájomcu sú:
- platiť nájomné a za služby súvisiace s nájmom,
  - udržiavať na svoje náklady predmet nájmu v užívania schopnom stave, to znamená, znášať všetky náklady na odstránenie závad na predmete nájmu, udržiavacích prác na predmete nájmu, odstraňovanie škôd a porúch na

- predmete nájmu, ktoré by mohli brániť alebo bránia nájomcovi riadne užívať predmet nájmu, počas doby nájmu,
- c) zabezpečovať riadne plnenie služieb spojené s nájmom (dodávka energií do predmetu nájmu).
  - d) v prípade skončenia nájmu, vrátiť nebytový priestor v stave, v akom ho od prenajímateľa prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a úpravy, s ktorými prenajímateľ bol vopred písomne oboznámený a vyjadril písomnú súhlas,
  - e) na účely predchádzania vzniku požiarov v nebytových priestoroch zabezpečovať úlohy pred požiarmi podľa ustanovenia paragrafu 4 a 5 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a ďalších súvisiacich predpisov na vlastné náklady nájomcu, a dodržiavať v predmete nájmu v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci podľa zákona NR SR č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v plnom rozsahu na vlastné náklady nájomcu,
  - f) zabezpečovať na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v prenajatých objektoch podľa platných hygienických predpisov,
  - g) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho názvu, právnej formy, zmeny štatutára, sídla spoločnosti, kontaktnej adresy, čísla telefónu, e-mailu, rozsahu užívania a predmetu činnosti,
  - h) uhradiť prenajímateľovi všetky škody na majetku prenajímateľa, ku ktorým dôjde v dôsledku prevádzky nájomcu alebo jeho nesprávnym používaním, resp. nedbanlivosťou alebo nedodržiavaním platných bezpečnostných predpisov, s výnimkou škôd vzniknutých v dôsledku vyššej moci (vis major)
  - i) počas doby nájmu zachovanie prevádzky detičkárne pre verejnosť,
  - j) vopred písomne oznámiť prenajímateľovi zámer na zmene v technickom stave budovy (prestavby, nadstavby, údržby a opravy väčšieho rozsahu vyžadujúce si osobitné povolenie, okrem bežných drobných opráv a udržiavacích prácach (stavebný zákon a pod.)

7.3 Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu po predchádzajúcom dohovore. Prenajímateľ je oprávnený v prípade hroziacej škody vstúpiť do predmetu nájmu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov. Pre tento prípad bude mať k dispozícii jednu sadu kľúčov od predmetu nájmu, ktoré budú v obálke zapečatenej nájomcom.

## **VIII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

8.1 Zmluvné strany sa dohodli, že pri technických úpravách ako sú nadstavby, prístavby, stavebné úpravy v objektoch a pozemkoch, rekonštrukcie a modernizácie, nájomca musí postupovať najmä v súlade s predpismi obce Podbrezová (VZN, Zásady, ostatné vnútorné smernice vzťahujúce sa na majetok obce), pričom ak sa jedná o vyvolané

- investície nájomcu, tie si hradí nájomca výlučne na vlastné náklady, bez nároku na finančné alebo nefinančné kompenzácie zo strany prenajímateľa.
- 8.2 Drobné opravy nebytového priestoru súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s touto údržbou znáša nájomca bez nároku na ich kompenzáciu zo strany prenajímateľa  
( napr. splachovač, vodné batérie, kovanie a zámky dverí, sklo, linoleum a pod.)
- 8.3 Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy. V prípade nesplnenia oznamovacej povinnosti zmeny adresy na doručovanie, znáša následky s tým spojené osoba, ktorá si nesplnila svoju oznamovaciu povinnosť.
- 8.4 Výpoveď a odstúpenie od zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej zmluvnej strane. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy sa doručuje osobne alebo doporučené do vlastných rúk/elektronicky – e-government.  
Za účinné doručenie výpovede alebo odstúpenia od zmluvy sa považuje aj odmietnutie ich prevzatia zmluvnou stranou, ktorej je písomnosť určená, pričom zásielka sa bude považovať za doručenú momentom odmietnutia prevzatia.
- 8.5 Rovnako sa bude doručenie považovať za účinné aj v prípade, ak adresát zásielku neprevezme z dôvodu neaktuálnosti adresy alebo z akéhokoľvek iného dôvodu, pričom účinky doručenia výpovede alebo odstúpenia od zmluvy nastanú v danom prípade dňom vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel.
- 8.6 Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať len po vzájomnej dohode zmluvných strán a to formou písomných dodatkov.
- 8.7 Zmluvné podmienky, ktoré nie sú špecifikované v tejto zmluve sa riadia podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka a iných právnych predpisov platných v SR.
- 8.8 Zmluva nadobudne platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami **a účinnosť 01.01.2024**, s povinnosťou zverejnenia v CRZ.
- 8.9 Náklady na prevádzku a investičné potreby nájomcu, budú realizované ako vyvolaná investícia nájomcu, a tieto náklady nebude nájomca požadovať započítaním voči nájmu, ani preplatením akýchkoľvek finančných alebo nefinančných nákladov od prenajímateľa.
- 8.10 Zmluva je vypracovaná v štyroch rovnopisoch, tri pre prenajímateľa a jedno vyhotovenie pre nájomcu.
- 8.11 Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, s touto zmluvou sa riadne oboznámili, jej obsah im je jasný, určitý, správne zachytáva ich vôľu, súhlasia s ním a že uzatvorili túto zmluvu slobodne a vážne, vedomí si právnych dôsledkov svojho rozhodnutia.
- 8.12 Zmluvné strany berú na vedomie, že v zmysle zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov ( zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov podlieha táto zmluva zverejneniu, ako povinne zverejňovaná zmluva a účinnosť nadobudne 01.01.2024 na webovom sídle obce a CRZ podľa § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám o zmene a doplnení niektorých zákonov ( zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- 8.13 Osobné údaje, ktoré obsahuje tento Dodatok sa spracúvajú v súlade s NARIADENÍM EURÓPSKEHO PARLAMENTU A RADY (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane

fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) a so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Informácie o spracúvaní osobných údajov prevádzkovateľom sú plne k dispozícii na webovom sídle [www.osobnyudaj.sk/informovanie](http://www.osobnyudaj.sk/informovanie), ako aj vo fyzickej podobe v sídle a na všetkých kontaktných miestach prevádzkovateľa.

V Podbrezovej 31.10.2023

Podpis

Podpis

.....

.....

nájomca  
Mgr. Silvia Križianová

prenajímateľ  
obec Podbrezová

Pečiatka:

Pečiatka: