


Zmluva o nájme nehnuteľnosti

uzatvorená v zmysle ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení
(ďalej len „Zmluva“)

medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Obec Dubová


Sídlo: Hlavná 39, 900 90 Dubová
IČO: 304 735
DIČ: 2020662083
Štatutárny orgán: Ľudovít Ružička, starosta
Email: 
Bankové spojenie: VÚB, a.s.
IBAN: SK64 0200 0000 0000 0662 0112

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Nájomca:

GAMAK, s.r.o.

Sídlo: Kuzmányho 417/14, 900 01 Modra
IČO: 45 626 812
IČ DPH: SK2023059005
Zapísaná v: OR MS Bratislava III, odd.Sro, vl.č. 65958/B
Štatutárny orgán: Marek Gažo, konateľ
Email: 

(ďalej len „Nájomca“)

(ďalej spolu len „Zmluvné strany“ alebo jednotlivito ako „Zmluvná strana“)

Preambula

Prenajímateľ podpísal túto Zmluvu, v súlade s aktuálne platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom obce Dubová v zmysle čl. XIV. Všeobecného záväzného nariadenia č. 44 o zásadách hospodárenia s majetkom obce Dubová schválil starosta obce výnimku z postupu verejnej obchodnej súťaže a oznámil túto skutočnosť obecnému zastupiteľstvu z dôvodu, že sa jedná o nájom nehnuteľností s rozsahom predmetu nájmu do 50 m².

ČLÁNOK I.

Predmet Zmluvy

1. Na základe tejto Zmluvy a za podmienok v nej stanovených sa Prenajímateľ zaväzuje prenechať Nájomcovi do užívania predmet nájmu špecifikovaný v článku II. Zmluvy a poskytovať Nájomcovi

služby spojené s užívaním predmetu nájmu špecifikované v článku III. Zmluvy, za čo sa Nájomca zaväzuje platiť Prenajímateľovi nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu vo výške a spôsobom dohodnutým touto Zmluvou a užívať predmet nájmu v súlade s dohodnutým účelom a podmienkami nájmu.

ČLÁNOK II.

Predmet nájmu, rozsah a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Dubová, obec Dubová, okres Pezinok, zapísanej na LV č. 917, a to parcela registra „C“, č. 378/19, druh pozemku ostatná plocha, o výmere 12 207 m² (ďalej len „Nehuteľnosť“).
2. Predmet nájmu tvorí na základe dohody Zmluvných strán časť Nehuteľnosti, nachádzajúcej sa pri futbalovom ihrisku, vyznačenej v situačnej mapke, ktorá tvorí prílohu č. 1 tejto Zmluvy (ďalej len „Predmet nájmu“).
3. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou do užívania výlučne za účelom vykonávania svojej podnikateľskej činnosti a to umiestnenia a prevádzkovania stánku s poskytovaním služieb rýchleho občerstvenia a rozloženia stolov so stoličkami na priamu konzumáciu jedál. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť všetky potrebné povolenia od príslušných orgánov štátnej správy k riadnemu prevádzkovaniu svojej podnikateľskej činnosti.

ČLÁNOK III.

Výška, splatnosť a spôsob úhrady nájomného a ďalších úhrad za plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu

1. Výška nájomného za užívanie Predmetu nájmu je stanovená dohodou Zmluvných strán a predstavuje sumu vo výške **150 €/mesiac** (slovom: stopäťdesiat euro/mesiac) (ďalej len „**Nájomné**“).
2. Zmluvné strany berú na vedomie, že v sume Nájomného nie sú zahrnuté úhrady za plnenia spojené s užívaním Predmetu nájmu, a to najmä úhrady nákladov spojených s dodávkou elektrickej energie, teplej a studenej vody a odvozu odpadovej vody (kanalizácia) (ďalej len „**Služby spojené s užívaním Predmetu nájmu**“).
3. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že odvoz a likvidáciu odpadu si zabezpečí na vlastné náklady a nebezpečenstvo.
4. Úhradu nákladov za Služby spojené s užívaním Predmetu nájmu sa Nájomca zaväzuje Prenajímateľovi uhrádzať mesačne vo výške nákladov podľa ich skutočnej spotreby nameranej podružnými meračmi nainštalovanými v Predmete nájmu vynásobenej sadzbou ceny jednotlivo za dodávku elektrickej energie a jednotlivo za dodávku teplej a studenej vody a odvozu odpadovej vody (kanalizácia) podľa zmluvy uzatvorenej medzi Prenajímateľom a treťou osobou – dodávateľom služieb (ďalej spolu len „**Náklady za Služby spojené s užívaním Predmetu nájmu**“).
5. Nájomca sa zaväzuje vždy v prvý pracovný kalendárny deň v mesiaci vyhotoviť odpočet stavu podružného merača elektrickej energie a odpočet stavu podružného merača teplej a studenej vody a odvozu odpadovej vody a oznámiť ich výšku prostredníctvom vykonaného fotozáznamu Prenajímateľovi osobne alebo na e-mailovú adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy.
6. Nájomca sa zaväzuje uhradiť Nájomné vo výške uvedenej v ods. 1 tohto článku Zmluvy a Náklady za Služby spojené s užívaním Predmetu nájmu najneskôr do 15. dňa odo dňa doručenia vyúčtovania jednotlivých nákladov za Služby spojené s užívaním Predmetu nájmu zo strany Prenajímateľa

vykonaného na základe doručeného odpočtu stavu podružených meračov, a to bezhotovostným prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.

7. Ak sa Nájomca dostane do omeškania s úhradou Nájomného a Nákladov za Služby spojené s užívaním Predmetu nájmu má Prenajímateľ nárok na úrok z omeškania vo výške vypočítanej v súlade s príslušnými ustanoveniami platných právnych predpisov.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku Nájomného podľa tejto Zmluvy o hodnotu ročnej miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien vyhlásenej Štatistickým úradom SR oproti predchádzajúcemu kalendárnemu roku a to s účinnosťou ku dňu doručenia oznámenia o novej výške Nájomného po započítaní inflácie.

ČLÁNOK IV. Trvanie Zmluvy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na obdobie od 01.01.2024 do 31.12.2028.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca má prednostné právo na predĺženie doby nájmu. V prípade záujmu Nájomcu o predĺženie Zmluvy oznámi Nájomca túto skutočnosť Prenajímateľovi písomne najmenej 60 dní pred uplynutím doby nájmu. Pri uzavretí novej nájmovej zmluvy, resp. dodatku o predĺžení Zmluvy nie je Prenajímateľ viazaný sumou Nájomného podľa čl. III. ods. 1 tejto Zmluvy.
3. Zmluvu je možné predčasne ukončiť písomnou dohodou Zmluvných strán, písomnou výpoveďou niektorej zo Zmluvných strán, alebo odstúpením od Zmluvy zo zákonných alebo v tejto Zmluve uvedených dôvodov.
4. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane.
5. V prípade, ak niektorá zo Zmluvných strán poruší ustanovenia tejto Zmluvy je Zmluvná strana, ktorá Zmluvu neporušila oprávnená v prípade, že Zmluvná strana, ktorá porušila Zmluvu, nevykoná nápravu ani po písomnom upozornení v náhradnej primeranej lehote poskytnutej jej druhou Zmluvnou stranou, ktorej dĺžka musí byť min. 14 dní, odstúpiť od Zmluvy.
6. Odstúpenie musí byť uskutočnené písomnou formou a je účinné dňom jeho doručenia druhej Zmluvnej strane.
7. Nájomca sa zaväzuje najneskôr v deň skončenia nájmu podľa tejto Zmluvy Predmet nájmu vypratať a odovzdať Prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal.
8. Ukončením tejto Zmluvy akýmkoľvek spôsobom nie sú dotknuté ustanovenia týkajúce sa záruk, náhrady škody, resp. iných pretrvávajúcich nárokov.

ČLÁNOK V. Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. Zmluvné strany sú povinné v plnom rozsahu a bezvýhradne plniť povinnosti vyplývajúce im z príslušných platných právnych predpisov na území Slovenskej republiky, a to tak, aby zmluvný vzťah nerušene trval po celú dohodnutú dobu trvania nájmu podľa tejto Zmluvy.

2. Nájomca sa zaväzuje predovšetkým:
 - (i) počas celej doby trvania nájmu využívať Predmet nájmu na účel stanovený v článku II. tejto Zmluvy,
 - (ii) neprenechať Predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa,
 - (iii) Predmet nájmu užívať takým spôsobom, aby na ňom nevznikla škoda,
 - (iv) bez písomného súhlasu Prenajímateľa nevykonávať na Predmete nájmu stavebné, elektroinštalačné a iné úpravy, s výnimkou umiestnenia drobnej stavby uvedenej v článku VIII. ods. 1 tejto Zmluvy, s ktorou Prenajímateľ vyslovil súhlas podpisom tejto Zmluvy,
 - (v) dbať o udržiavanie Predmetu nájmu, nepoškodzovať dobré meno Prenajímateľa a neumiestňovať v Predmete nájmu žiadny materiál, propagujúci vulgárnu alebo nedôstojnú reklamu,
 - (vi) udržiavať na vlastné náklady čistotu a poriadok v okolí stánku s rýchlym občerstvením a užívať Predmet nájmu takým spôsobom, aby svojim stavom nenarúšal vzhľad, životné prostredie a neohrozoval bezpečnosť a zdravie občanov,
 - (vii) starať o kvetinové záhony v areály futbalového ihriska umiestnené vedľa tribúny a vyvýšené záhony umiestnené pri stene haly,
 - (viii) nevypúšťať do kanalizácie odpadové vody znečistené tukmi a/alebo škodlivými látkami,
 - (ix) bezodkladne po ukončení nájmu podľa tejto Zmluvy, najneskôr však do 7 dní odo dňa skončenia nájmu uviesť na svoje náklady a nebezpečenstvo Predmet nájmu do pôvodného stavu, upratať Predmet nájmu a odstrániť stánok s rýchlym občerstvením a stolov so stoličkami umiestnenými na Predmete nájmu. Povinnosť navrátiť Predmet nájmu do pôvodného stavu sa netýka úpravy zelene, ktoré v súvislosti s prevádzkou stánku s rýchlym občerstvením Nájomca vykonal.
3. V prípade, ak Nájomca do 14 dní odo dňa ukončenia platnosti tejto Zmluvy stánok s rýchlym občerstvením a stolov so stoličkami neodstráni, je tak oprávnený urobiť na náklady Nájomcu Prenajímateľ. Nájomca na základe tejto Zmluvy vyjadruje súhlas s tým, že Prenajímateľ je oprávnený odstrániť stánok s rýchlym občerstvením a stolov so stoličkami umiestniť na riziko a náklady Nájomcu na akékoľvek miesto ním určené. Prenajímateľ nezodpovedá Nájomcovi za žiadne škody vzniknuté na stánku s rýchlym občerstvením ako ani na stoloch a stoličkách.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje predovšetkým:
 - (i) Predmet nájmu odovzdať v stave spôsobilom k zmluvne dohodnutému užívaniu, v takomto stave ho aj po dobu platnosti tejto Zmluvy udržiavať a zabezpečiť Nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním Predmetu nájmu,
 - (ii) zabezpečiť Nájomcovi počas celej doby trvania Zmluvy neobmedzený prístup do Predmetu nájmu,
 - (iii) nezasahovať do zariadení vo vlastníctve Nájomcu.
5. Nájomca sa zaväzuje pri užívaní Predmetu nájmu dodržiavať predpisy požiarnej ochrany a ochrany životného prostredia. Nájomca zodpovedá za ochranu pred požiarom na Predmete nájmu v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v platnom znení.
6. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba je oprávnená kedykoľvek za prítomnosti zástupcu Nájomcu vstúpiť do Predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto Zmluvy. Vo výnimočných prípadoch (napr. havária, požiar atď.) je oprávnený zástupca Prenajímateľa vstúpiť do Predmetu nájmu i bez prítomnosti zástupcu Nájomcu, vykonať nevyhnutné opatrenia a následne o tomto bezodkladne informovať Nájomcu.
7. Zmluvné strany sa dohodli a Nájomca berie na vedomie, že Nájomca nie je oprávnený vykonať na

Predmete nájmu žiadne zmeny alebo stavebné úpravy, ktoré by mali charakter trvalých zmien Predmetu nájmu bez súhlasu Prenajímateľa, uvedené sa nevzťahuje na úpravy spojené s drobnou stavbou uvedenou v článku VIII. ods. 1 tejto Zmluvy.

8. Zmluvné strany sa dohodli, že prenechanie Predmetu nájmu Nájomcom tretej osobe bez prechádzajúceho súhlasu Prenajímateľa, ako aj vykonanie stavebných alebo terénnych úprav bez súhlasu Prenajímateľa, s výnimkou úprav uvedených v článku VIII. ods. 1 tejto Zmluvy, je dôvodom na odstúpenie od tejto Zmluvy zo strany Prenajímateľa.

ČLÁNOK VI. Doručovanie

1. Výzva, oznámenie alebo akýkoľvek iný právny úkon (ďalej len „**Výzva**“) jednej Zmluvnej strany (ďalej len „**Odosielateľ**“) sa považuje za doručenie druhej Zmluvnej strane (ďalej len „**Adresát**“), ak bola uskutočnená osobne alebo doporučenou zásielkou na adresu Adresáta uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, resp. na adresu, ktorú Adresát naposledy písomne oznámil Odosielateľovi. Výzva sa považuje za doručenie dňom, v ktorom Adresát zásielku prevzal alebo odmietol prevziať alebo dňom, v ktorý sa zásielka zaslaná na adresu Adresáta po márnom uplynutí úložnej lehoty vrátila späť Odosielateľovi, a to aj v prípade, ak bude na vrátenej zásielke uvedený údaj „adresát neznámy“. Ak bola Výzva zasielaná e-mailom alebo doručovaná osobne v pracovný deň v čase do 16.00 hod., považuje sa za doručenie v momente úspešného prenosu, resp. doručenia, ak sa tieto udiali v čase do 16.00 hod. pracovného dňa, inak v nasledujúci pracovný deň. Nadobúdateľ bude všetky písomnosti doručovať aj na emailovú adresu, uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy.
2. Zmluvné strany sa zároveň zaväzujú oznamovať si navzájom akékoľvek zmeny údajov, ktoré sa ich týkajú a sú potrebné na prípadné uplatnenie Výzvy, najmä všetky zmeny týkajúce sa uzavretia tejto Zmluvy, zmenu, či zánik ich právnej subjektivity, adresu ich sídla, bankového spojenia, vstup do konkurzného konania, reštrukturalizácie alebo likvidácie ktorejkoľvek Zmluvnej strany. Ak niektorá Zmluvná strana nesplní túto povinnosť, nebude oprávnená namietat', že neobdržala akúkoľvek Výzvu, a zároveň zodpovedá za akúkoľvek takto spôsobenú škodu.

ČLÁNOK VII. Súčinnosť Zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť Nájomcovi potrebnú súčinnosť a pomoc pri plnení záväzkov z tejto Zmluvy vyplývajúcich, najmä súčinnosť potrebnú k tomu, aby Nájomca mohol Predmet nájmu užívať na účel dohodnutý v článku II. tejto Zmluvy.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že budú zachovávať mlčanlivosť o všetkých informáciách, ktoré si navzájom poskytnú v súvislosti s touto Zmluvou, a to aj v prípade, ak nebudú oprávnenou Zmluvnou stranou označené ako dôverné a nevyužijú ich v rozpore s ich účelom pre seba alebo iného.

ČLÁNOK VIII. Vyhlásenia Zmluvných strán

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že Nájomca predložil k nahliadnutiu Prenajímateľovi exteriérovú štúdiu projektu Kačabar Dubová vyhotovenú dňa 25.11.2023, ktorá tvorí prílohu č. 2 tejto Zmluvy a Prenajímateľ sa zaväzuje, že za predpokladu získania súhlasného stanoviska príslušného stavebného úradu k ohláseniu Nájomcu drobnej stavby uvedeného projektu, udelí súhlas so stavebnými úpravami v súlade s predloženou štúdiou na Predmete nájmu.

2. Zmluvné strany vyhlasujú, že v okolí Predmetu nájmu vo vzájomnej súčinnosti vybudujú verejne prístupné toalety, s tým, že Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr do 30.6.2024 zabezpečiť a dodať na vlastné náklady materiál potrebný na ich vybudovanie a Nájomca sa zaväzuje najneskôr do [●] zabezpečiť na vlastné náklady a nebezpečenstvo realizáciu verejne prístupných toaliet podľa špecifikácie uvedenej v prílohe č. 3 tejto Zmluvy. Nájomca sa zaväzuje bezodplatne vybudovať dielo – verejne prístupné toalety pre Prenajímateľa ako nadobúdateľa a po jeho dokončení toto bezodplatne previesť do vlastníctva Prenajímateľa.
3. Prenajímateľ vyhlasuje a zodpovedá, že práva a povinnosti mu stanovené touto Zmluvou nie sú v rozpore so žiadnym záväzkom, ktorým je Prenajímateľ viazaný, či už zmluvným, vyplývajúcim zo zákona alebo iným, že na Predmete nájmu neviaznu žiadne dlhy, vecné bremená, záložné práva ani iné právne povinnosti a že Zmluva je náležite uzavretá.
4. Prenajímateľ vyhlasuje, že si nie je vedomý žiadnych skrytých väd na Predmete nájmu a Nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený so stavom Predmetu nájmu a je s ním uzrozmeneý.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že sa zdržia akéhokoľvek konania, ktoré by znemožnilo alebo sťažilo naplnenie predmetu tejto Zmluvy, ako aj že budú riadne a včas plniť všetky povinnosti uložené im touto Zmluvou.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že prijímajú na seba všetky práva a povinnosti pre ne vyplývajúce z ustanovení tejto Zmluvy a zaväzujú sa ich riadne a včas plniť tak, aby bol naplnený účel tejto Zmluvy.

ČLÁNOK IX. Záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva môže byť zmenená len formou písomných dodatkov po ich predchádzajúcom odsúhlasení obidvoma Zmluvnými stranami.
2. Ak sa ktorékoľvek z ustanovení tejto Zmluvy stane neplatným alebo nevykonateľným, táto neplatnosť alebo nevykonateľnosť nespôsobí neplatnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy s výnimkou, ak by tieto ustanovenia nemohli byť oddelené od ostatného obsahu Zmluvy pre povahu Zmluvy, jej obsah alebo okolnosti, za ktorých bola Zmluva uzavretá.
3. Táto Zmluva je vyhotovená v 2 (dvoch) rovnopisoch v slovenskom jazyku s platnosťou originálu, po jednom rovnopise pre Nájomcu a Prenajímateľa, z ktorých každý je považovaný za originál, t. j. rovnakej právnej sily.
4. Táto Zmluva predstavuje komplexnú dohodu medzi Zmluvnými stranami a nahrádza všetky predchádzajúce vyhlásenia, Zmluvy a porozumenia, či už ústne alebo písomné.
5. Táto Zmluva sa riadi slovenským právnym poriadkom. Na práva a povinnosti explicitne neupravené touto Zmluvou sa vzťahujú príslušné ustanovenia platných právnych predpisov na území Slovenskej republiky. Práva a povinnosti uložené touto Zmluvou, ako i pojmy ňou používané, sa budú vykladať a aplikovať v súlade s príslušnými ustanoveniami platných právnych predpisov na území Slovenskej republiky, ako aj obchodných zvyklostí a praxe.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu dôkladne prečítali, jej obsahu, právam a povinnostiam z nej pre nich vyplývajúcich úplne porozumeli a zaväzujú sa ich v celom rozsahu bezvýhradne plniť, ich

vôľa je slobodná a vážna, ako aj prostá akéhokoľvek omylu a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

7. Zmluva nadobúda platnosť podpisom Zmluvných strán, účinnosť dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola Zmluva zverejnená na webovom sídle Prenajímateľa.

V Dubovej, dňa [●]

Prenajímateľ
Obec Dubová
Ľudovít Ružička, starosta

Nájomca
GAMAK, s.r.o.
Marek Gažo, konateľ

Príloha č. 1 – Situačná mapka

Príloha č. 2 – Exteriérová štúdia projektu Kačabar Dubová

Príloha č. 3 – Technická špecifikácia verejne prístupných toaliet

Zmluva zverejnená: 25.01.2024

Zmluva účinná: 26.01.2024