

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších právnych predpisov, medzi nasledovnými zmluvnými stranami (ďalej ako „Zmluva“):

Prenajímateľ:

Názov: **Obec Rovinka**
Sídlo: Hlavná 350/95, 900 41 Rovinka
IČO: 00 305 057
DIČ: 2020362036
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a. s.
Účet č. IBAN: SK61 0200 0000 0000 2472 2112
Konajúci prostredníctvom: Ing. Tomáš Káčer, starosta

ďalej ako „Prenajímateľ“

Nájomca:

Obchodné meno: **M - GASTRO s. r. o.**
Sídlo: Junácka 4, 831 04 Bratislava
IČO: 44 831 854
IČ DPH: SK2022869277
Zapísaný v: Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č. 59870/B
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
Účet č. IBAN: SK45 1100 0000 0029 2987 5091
Konajúci prostredníctvom: Blanka Achbergerová, konateľ

ďalej ako „Nájomca“

Prenajímateľ a Nájomca ďalej spoločne ako „Zmluvné strany“ a každý samostatne ako „Zmluvná strana“.

Článok I. Predmet a účel nájmu

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby - súpisné č. 1581, popis stavby: prevádzkový objekt, druh stavby: rodinný dom, postavený na pozemku, parcele registra „C“, parcelné číslo 1018/6, o výmere 162 m², druh pozemku: ostatná plocha, nachádzajúcej sa v okrese Senec, v obci Rovinka, v katastrálnom území Rovinka, evidovanej Okresným úradom Senec, katastrálnym odborom, na liste vlastníctva č. 364 (ďalej ako „Stavba“ alebo „Predmet nájmu“).
- 1.2 Predmetom tejto Zmluvy je záväzok Prenajímateľa prenechať Nájomcovi do dočasného užívania **Predmet nájmu** a záväzok Nájomcu uhrádzať v prospech účtu Prenajímateľa dojednané nájomné vo výške a spôsobom upraveným v článku III. tejto Zmluvy.
- 1.3 Účelom nájmu podľa tejto Zmluvy je zabezpečenie odplatného užívania Predmetu nájmu zo strany Nájomcu. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu výhradne na dohodnutý účel, ktorým je prevádzkovanie nefajčiarskeho **bufetu, reštaurácie**.

- 1.4 Potrebne povolenia a súhlasy príslušných orgánov spojené s výkonom činností podľa bodu 1.3 tejto Zmluvy je povinný zabezpečiť si Nájomca.
- 1.5 Prenechanie Predmetu nájmu do dočasného užívania Nájomcovi bolo schválené Uznesením obecného zastupiteľstva obce Rovinka č. 45/2024 zo dňa 10.04.2024.

Článok II. Doba nájmu a odovzdanie

- 2.1 Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu do užívania **na dobu určitú a to na obdobie 5** (slovom: päť) **rokov**, počnúc dňom nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.
- 2.2 Zmluvné strany sa dohodli, že k odovzdaniu Predmetu nájmu Nájomcovi zo strany Prenajímateľa dôjde ku dňu začatia doby nájmu podľa bodu 2.1 tejto Zmluvy, o čom bude spísaný osobitný preberací protokol.
- 2.3 Po uplynutí doby nájmu má Nájomca prednostné právo na uzavretie novej nájomnej zmluvy na predmet nájmu za obdobných podmienok.

Článok III. Výška nájomného a platobné podmienky

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške **400,00 EUR** (slovom: štyristo eur) **mesačne** (ďalej ako „**Nájomné**“).
- 3.2 Nájomca je povinný uhradiť Nájomné za príslušný kalendárny mesiac vždy najneskôr do 14. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa platí Nájomné, a to bezhotovostným prevodom finančných prostriedkov v prospech bankového účtu Prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto Zmluvy. Nájomca bude uhrádzať Nájomné vždy na základe faktúr vystavených Prenajímateľom a doručených Nájomcovi. Každú faktúru na úhradu Nájomného je Prenajímateľ povinný vystaviť a odoslať Nájomcovi vždy do 5. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa platí Nájomné. Faktúru za účelom úhrady Nájomného za obdobie odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy až do konca príslušného kalendárneho mesiaca vystaví Prenajímateľ v pomernej výške zodpovedajúcej dobe užívania Predmetu nájmu v prípade, ak Nájomný vzťah netrval celý kalendárny mesiac. Nájomca nie je oprávnený voči splatnému Nájomnému započítať akúkoľvek svoju pohľadávku voči Prenajímateľovi.
- 3.3 V Nájomnom nie sú zahrnuté platby za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude hradiť sám vo vlastnom mene a na vlastný účet (i) preddavky za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu, t. j. za elektrickú energiu, vykurovanie, odvoz a likvidáciu odpadu, vodné a stočné, a pod. (ďalej ako (ďalej ako „**Platby za služby**“ alebo „**Energie**“) a (ii) platby na základe vyúčtovania Energií podľa reálnej spotreby Energií pri prevádzke Predmetu nájmu.
- 3.4 Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že Prenajímateľ poskytne Nájomcovi akúkoľvek a všetku súčinnosť potrebnú na zabezpečenie úhrady Platieb za služby v súlade s bodom 3.3 tejto Zmluvy.

- 3.5 V prípade, že Nájomca je s akoukoľvek úhradou podľa tejto Zmluvy v omeškaní, je povinný platiť Prenajímateľovi zmluvný úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- 3.6 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca zloží do rúk Prenajímateľa kauciu vo výške **800,00 EUR** (slovom **osemsto**) (ďalej ako „**Kaucia**“). Kaucia bude Nájomcom uhradená pri podpise tejto Zmluvy, a to v hotovosti do rúk Prenajímateľa alebo prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, najneskôr však do troch (3) dní od podpisu tejto Zmluvy. V danom prípade sa úhradou rozumie pripísanie sumy Kaucie na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
- 3.7 V prípade, že počas trvania nájmu podľa tejto Zmluvy dôjde na/v Predmete nájmu ku vzniku škody, za ktorú je v zmysle ustanovení tejto Zmluvy alebo príslušných právnych predpisov zodpovedný Nájomca, je Prenajímateľ oprávnený uspokojiť svoju pohľadávku na náhradu tejto škody zo zloženej Kaucie.
- 3.8 V prípade, že Nájomca nesplní svoju povinnosť uhradiť dohodnuté Nájomné riadne a včas, je Prenajímateľ oprávnený uspokojiť svoju splatnú pohľadávku zo zloženej Kaucie.
- 3.9 O použití kaucie spôsobom podľa bodu 3.7 a/alebo 3.8 tejto Zmluvy Prenajímateľ informuje písomne Nájomcu, pričom Prenajímateľ súčasne vyzve Nájomcu na doplnenie Kaucie na pôvodnú výšku. Nájomca je povinný Kauciu doplniť najneskôr do troch (3) pracovných dní odo dňa doručenia písomného oznámenia Prenajímateľa Nájomcovi.
- 3.10 Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený aj po skončení nájmu použiť Kauciu na úhradu prípadných nedoplatkov Nájomcu na Nájomnom, prípadne na úhradu iných pohľadávok Prenajímateľa voči Nájomcovi, a to najmä na úhradu nákladov spojených s uvedením Predmetu nájmu po skončení nájmu do stavu, v akom bol Predmet nájmu Nájomcovi odovzdaný s prihliadnutím na bežné opotrebenie, za predpokladu, ak boli tieto náklady vynaložené v súvislosti s porušením povinnosti Nájomcu. Časť kaucie, ktorá nebude použitá na úhradu nedoplatkov na Nájomnom, prípadne iných pohľadávok Prenajímateľa, podľa predchádzajúcej vety tohto bodu Zmluvy, sa Prenajímateľ zaväzuje vrátiť Nájomcovi do štrnástich (14) dní odo dňa vykonania výúčtovania.
- 3.11 Výška Nájomného môže byť jednostranne upravovaná Prenajímateľom v nadväznosti na zmenu miery čistej inflácie v Slovenskej republike oficiálne uverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok k 1.1. nasledujúceho roka v priamej súvislosti a pomere voči takejto zmene.

Článok IV.

Práva a povinnosti Prenajímateľa

- 4.1 Prenajímateľ je povinný odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi za účelom nájmu v zmysle Článku I. tejto Zmluvy.
- 4.2 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť Nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním Predmetu nájmu, a to za účelom užívania Predmetu nájmu v zmysle Článku

I. tejto Zmluvy. Prenajímateľ je povinný bez zbytočného odkladu odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu Predmetu nájmu, ak v tejto Zmluve nie je ustanovené inak.

- 4.3 Prenajímateľ, resp. osoby ním poverené, majú právo vstupovať do Predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly užívania Predmetu nájmu. Vstup do Predmetu nájmu musí byť Nájomcovi vopred oznámený (písomne, emailom, telefonicky) a je možný iba v prítomnosti Nájomcu, resp. ním poverenej osoby. Inak môže Prenajímateľ vstúpiť do Predmetu nájmu iba v naliehavých prípadoch, kedy môže byť ohrozený majetok Prenajímateľa alebo život a zdravie osôb užívajúcich Predmet nájmu. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi, resp. osobám ním povereným, vstup do Predmetu nájmu najneskôr do troch (3) dní od oznámenia.
- 4.4 Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť Nájomcovi na náklady Nájomcu zriadenie prístupu k telekomunikačným a internetovým službám.
- 4.5 Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je povinný počas doby nájmu podľa tejto Zmluvy Predmet nájmu poistiť. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností zmluvné strany berú na vedomie, že poistenie podľa predchádzajúcej vety tohto bodu sa nebude vzťahovať na hnutelné veci Nájomcu, ktoré vniesol alebo uložil do priestorov Predmetu nájmu za účelom jeho prevádzky. Poistenie takýchto predmetov je Nájomca povinný zabezpečiť si na vlastné náklady.

Článok V. Práva a povinnosti Nájomcu

- 5.1 Nájomca má povinnosť užívať Predmet nájmu a prevádzkovať v ňom nefajčiarsky bufet a/alebo reštauráciu počas celej doby nájmu v súlade s podmienkami stanovenými v tejto Zmluve ako aj právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky. Nájomca smie dať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu iba s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.
- 5.2 Nájomca je povinný udržiavať Predmet nájmu v stave, ako mu tento bol odovzdaný a odstrániť všetky vady, ktoré sa na Predmete nájmu vyskytnú počas doby nájmu. Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za všetky škody, ktoré Prenajímateľovi porušením tejto povinnosti vznikli.
- 5.3 Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu na výkon svojej činnosti a účel nájmu podľa Článku I. bodu 1.3 tejto Zmluvy a nie je oprávnený zmeniť účel nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 5.4 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv a prípadných vzniknutých škôd na Predmete nájmu. Nesplnením tejto povinnosti nesie Nájomca zodpovednosť za škody vzniknuté takýmto opomenutím.
- 5.5 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný znášať drobné opravy a udržiavacie práce vzťahujúce sa k Predmetu nájmu v plnej výške na vlastné náklady. Za drobné opravy sa považujú opravy Predmetu nájmu a vybavenia a výmeny súčastí jednotlivých predmetov, ktoré sú súčasťou tohto vybavenia. Náklady spojené s bežnou údržbou Predmetu nájmu sú aj náklady na ich udržiavanie a čistenie, ktoré sa obvykle vykonávajú po dlhšom užívaní.

- 5.6 Nájomca je zodpovedný za bezpečnosť všetkých osôb (najmä zamestnanci, návštevy zákazníci, podnájomcovia atď.) ktoré počas užívania Predmetu nájmu vstupujú do Predmetu nájmu a/ alebo, ktorých vstup do Predmetu nájmu Nájomca umožnil.
- 5.7 Nájomca zodpovedá za bezpečnú prevádzku a riadne používanie všetkých zariadení, technických zariadení, ručného náradia, vybavenia ako aj spotrebičov, ktoré sú umiestnené v Predmete nájmu, a v prípade ak tieto do Predmetu nájmu umiestni Nájomca, zodpovedá tiež za ich opravy a údržbu. Súčasne je Nájomca povinný zabezpečiť údržbu, opravy a revízie (kontroly) všetkých vyhradených technických zariadení, ktoré umiestni do Predmetu nájmu na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť. Umiestnenie vyhradených zariadení do Predmetu nájmu vyžaduje predchádzajúci súhlas Prenajímateľa. Údržbu, opravy a revízie (kontroly) vyhradených technických zariadení, ktoré boli Nájomcovi odovzdané do nájmu v zmysle tejto Zmluvy, elektroinštalácie, ktoré sú súčasťou Predmetu nájmu a revízie bleskozvodu zabezpečuje Prenajímateľ.
- 5.8 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za všetky škody, ktoré vzniknú na Predmete nájmu činnosťou Nájomcu, jeho zákazníkov alebo tretích osôb, ktorým vstup do Predmetu nájmu Nájomca umožnil. Nájomca je povinný takto vzniknuté škody odstrániť sám na svoje náklady. V prípade, ak Nájomca takto vzniknuté škody včas neodstráni, a to ani po predchádzajúcej písomnej výzve Prenajímateľa, aby tak učinil, je Prenajímateľ oprávnený škodu odstrániť sám na náklady Nájomcu.
- 5.9 Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy Predmetu nájmu, ani inú podstatnú zmenu Predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa s výnimkou vykonávania opráv a odstraňovania väd podľa bodu 5.2 tejto Zmluvy.
- 5.10 Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu užívať s náležitou starostlivosťou tak, aby ho nepoškodzoval.
- 5.11 Nájomca má nárok na primeranú zľavu z Nájomného, pokiaľ pre prípad nepredvídateľnej rekonštrukcie alebo stavebných úprav, nemohol Predmet nájmu užívať na dohodnutý účel. Právo na poskytnutie zľavy z Nájomného musí byť uplatnené písomne u Prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak nebolo uplatnené do 30 dní odo dňa, kedy došlo k skutočnostiam zakladajúcim toto právo.
- 5.12 Nájomca je povinný nahradiť škodu, ktorú spôsobil porušením svojich povinností podľa tejto Zmluvy, resp. podľa ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 5.13 Nájomca sa zaväzuje prevádzkovať a udržiavať sociálne zariadenia (vrátane WC) nachádzajúce sa v Predmete nájmu v súlade s hygienickými požiadavkami na ich prevádzku a umožniť k nim bezplatný prístup návštevníkom areálu a to každý deň v čase prevádzkovej doby bufetu počas celej doby nájmu.
- 5.14 Nájomca sa zaväzuje v rámci užívania Predmetu nájmu prevádzkovať bufet - reštauráciu celoročne - pondelok až nedeľa minimálne v rozsahu otváracích hodín od 15.30 hod. do 20.00 h. Nájomca na základe dohody s Prenajímateľom upraví a zmení otváracie hodiny prípadne v individuálnom prípade prispôbobi otváracie hodiny jednotlivým aktivitám a podujatiam v obci Rovinka a TJ Rovinka.

- 5.15 Nájomca sa zaväzuje počas doby nájmu postupovať tak, aby sa nedostal do úpadku v zmysle ust. § 3 ods. 1 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení platných právnych predpisov.

Článok VI. Ukončenie nájmu a sankcie

- 6.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájom Predmetu nájmu môže byť ukončený nasledovnými spôsobmi:
- 6.1.1 uplynutím dohodnutej doby nájmu
 - 6.1.2 písomnou dohodou Zmluvných strán;
 - 6.1.3 výpoveďou niektorej zo Zmluvných strán z akéhokoľvek dôvodu, pričom výpovedná lehota je stanovená na tri (3) kalendárne mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane;
 - 6.1.4 okamžitým odstúpením zo strany Prenajímateľa v prípade ak:
 - Nájomca je v omeškaní s úhradou Nájomného podľa článku III. tejto Zmluvy po dobu dlhšiu ako pätnásť (15) dní od jeho splatnosti;
 - Nájomca aj napriek upozorneniu užíva Predmet nájmu v rozpore s touto Zmluvou;
 - Nájomca dal Predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa;
 - Nájomca poruší ustanovenia Článku III. bodu 3.6 (zloženie kaucie) alebo 3.9 (doplnenie Kaucie) tejto Zmluvy o viac ako desať (10) dní;
 - Nájomca napriek upozorneniu Prenajímateľa opakovane porušuje záväzok podľa Článku V. bod 5.13 alebo podľa Článku V. bod 5.14 tejto Zmluvy;
 - Nájomca poruší inú povinnosť podľa tejto Zmluvy, ak k náprave nedôjde ani v lehote piatich (5) dní od doručenia výzvy Prenajímateľa k náprave, alebo ak Nájomca opakovane poruší povinnosti podľa tejto Zmluvy (t. j. 2x);
 - bol na majetok Nájomcu podaný návrh na vyhlásenie konkurzu alebo reštrukturalizácie, príp. návrh na vykonanie exekúcie.
- 6.2 Ku dňu skončenia trvania nájmu je Nájomca povinný Predmet nájmu vypratať a vrátiť ho Prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, ktorý vzhľadom na účel a dobu nájmu zodpovedá obvyklému opotrebeniu. V prípade, ak ku skončeniu doby nájmu Nájomca Predmet nájmu nevyprace a/alebo neuvedie Predmet nájmu do pôvodného stavu, je oprávnený urobiť tak Prenajímateľ na náklady Nájomcu, pričom je Prenajímateľ oprávnený majetok Nájomcu nachádzajúci sa v Predmete nájmu zadržať, odpredať a výťažok z predaja započítať voči dlžobe Nájomcu, resp. zlikvidovať, ak je majetok neupotrebitelný. S uvedenými úkonmi Prenajímateľa Nájomca výslovne súhlasí.
- 6.3 Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený uplatniť si nárok na uhradenie zmluvnej pokuty voči Nájomcovi v nasledovných prípadoch:
- a) v prípade, ak Nájomca poruší svoju povinnosť prevádzkovať a udržiavať sociálne zariadenia a umožniť k nim bezplatný prístup návštevníkom areálu, v zmysle Článku V. bod 5.13 tejto Zmluvy, vo výške 50,00 EUR (slovom päťdesiat eur), a to za každý deň porušenia tejto povinnosti až do momentu, kedy dôjde zo strany Nájomcu k náprave alebo do momentu skončenia tejto Zmluvy, pričom rozhodujúca je skutočnosť, ktorá nastane skôr;

- b) v prípade, ak Nájomca poruší svoju povinnosť prevádzkovať bufet – reštauráciu celoročne v zmysle dohodnutých otváracích hodín, v zmysle Článku V. bod 5.14 tejto Zmluvy, vo výške 50,00 EUR (slovom päťdesiat eur), a to za každý deň porušenia tejto povinnosti až do momentu, kedy dôjde zo strany Nájomcu k náprave alebo do momentu skončenia tejto Zmluvy, pričom rozhodujúca je skutočnosť, ktorá nastane skôr.
- 6.4 Zmluvné strany prehlasujú a svojimi podpismi potvrdzujú, že výška zmluvnej pokuty podľa bodu 6.3 tohto Článku Zmluvy je primeraná, neodporuje dobrým mravom, zodpovedá charakteru zabezpečovaných ustanovení.
- 6.5 Uhradením zmluvnej pokuty podľa bodu 6.3 tohto Článku Zmluvy zostáva povinnosť Nájomcu na náhradu vzniknutej škody v plnom rozsahu nedotknutá.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

- 7.1 Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto Zmluve je možné prijímať iba po dohode obidvoch Zmluvných strán výlučne v písomnej forme dodatku k tejto Zmluve.
- 7.2 Všetky písomnosti podľa tejto Zmluvy sa budú doručovať na adresu Zmluvných strán uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy alebo inak oznámenú. Zásielka sa bude považovať za doručenie dňom prevzatia zásielky alebo dňom odmietnutia prevziať zásielku. V prípade, ak sa zásielka odoslaná doporučenou poštou na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy alebo inak oznámenú vráti ako nedoručená, považuje sa zásielka za doručenie na 3. (tretí) deň od jej odoslania na poštovú prepravu, a to aj v prípade, ak sa adresát o zásielke nedozvedel.
- 7.3 Práva a povinnosti Zmluvných strán, ktoré nie sú upravené osobitne touto Zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, príp. inými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 7.4 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v súlade s § 5a ods. 6 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.
- 7.5 Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch, po jednom (1) pre každú Zmluvnú stranu.
- 7.6 Zmluvné strany prehlasujú, že si Zmluvu pred podpísaním pozorne prečítali a obsahu Zmluvy porozumeli, že Zmluva bola uzatvorená na základe ich slobodnej a vážnej vôle, nebola uzatvorená v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a znak súhlasu s jej obsahom túto Zmluvu podpisujú.

V Rovinke 2024

Za Prenajímateľa:

.....
Ing. Tomáš Káčer
starosta

V Rovinke 2024

Za Nájomcu:

.....
Blanka Achbergerová
konateľ