

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzavretá podľa ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1999 Zb. o nájme pozemkov

medzi nasledovnými stranami:

Názov:	Obec Dolné Orešany
Sídlo:	Dolné Orešany 210, 919 02 Dolné Orešany
V zastúpení:	Juliana Belicová, starostka
IČO:	00 312410
DIČ:	2021133752
Bankové spojenie:	Prima banka Slovensko
IBAN:	SK71 5600 0000 0010 2681 2001

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Názov:	Kaviareň u Katky
Sídlo:	Dolné Orešany č. 207
V zastúpení:	Katarína Tóthová
IČO:	41148169
DIČ:	1041603893
Bankové spojenie:	-
IBAN:	-

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spoločne aj ako „zmluvné strany“)

s nasledovným obsahom:

Čl. I Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je prenájom nehnuteľností – pozemok parcela č. 2001/12 o výmere 80 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie a parcela č. 2001/29 o výmere 32 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, pozemky registra C KN, ktoré sú zapísané v katastri nehnuteľností vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu v Trnave, na liste vlastníctva č. 1500, okres Trnava, obec Dolné Orešany, katastrálne územie Dolné Orešany (ďalej len „**predmet nájmu**“).
2. Prenajímateľ týmto vyhlasuje, že predmet nájmu je oprávnený prenechať nájomcovi do užívania a že na predmete nájmu neviaznu žiadne práva tretích osôb, dlhy a ani právne vady, ktoré by bránili riadnemu užívaniu predmetu nájmu nájomcom v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do dočasného užívania predmet nájmu a nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi dohodnuté nájomné.
4. Prenájom bol schválený Obecným zastupiteľstvom Obce Dolné Orešany dňa 15.5.2025 a to uznesením č. 19/2025.

Čl. II

Účel nájmu

Účelom nájmu podľa tejto zmluvy je poskytovanie služieb občanom v oblasti prevádzkovania kaviarne – Kaviareň u Katky.

Čl. III

Doba nájmu

Zmluvné strany sa dohodli na nájme od 1.7.2025 do 30.6.2030.

Čl. IV

Nájomné a spôsob jeho platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za predmet nájmu **vo výške 182,60 €/mesiac**, slovom jednoosemdesiatdva euro a šesťdesiat centov mesačne.
2. Nájomné nájomca uhradza mesačne na základe tejto zmluvy, a to bezhotovostným prevodom peňažných prostriedkov prostredníctvom banky na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Jednotlivé mesačné úhrady sú splatné do 15. dňa každého kalendárneho mesiaca, za tento mesiac.
3. V prípade, ak bude nájomca v omeškaní so zaplatením nájomného alebo služieb spojených s nájomom, je povinný zaplatiť prenajímateľovi z dlžnej sumy za dobu omeškania s jej zaplatením úrok z omeškania vo výške 0,02% za každý deň omeškania.
4. Zmluvné strany sa dohodli na nasledujúcej výške mesačných zálohových platieb za predmet nájmu, ktoré sú splatné v termíne a spôsobom, ako to určuje bod 2 tohto článku zmluvy:
5. Prenajímateľ je oprávnený každý rok počas trvania nájomného vzťahu založeného touto zmluvou, najskôr však od roku 2026 vykonať jednostranné zvýšenie nájomného, a to o výšku jadrovej inflácie, ktorá bude za predchádzajúci kalendárny rok ohlásená Štatistickým úradom Slovenskej republiky, pričom takto upravená výška nájmu sa použije pre ten kalendárny rok, ktorý nasleduje po tom roku, za ktorý sa výška jadrovej inflácie vyhlásila. Túto úpravu je prenajímateľ povinný oznámiť nájomcovi.

Čl. V

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - a) udržiavať predmet nájmu na dohodnutý účel užívania po dobu platnosti tejto zmluvy,
 - b) umožniť nájomcovi, resp. iným osobám, ktoré majú vzťah k nájomcovi neobmedzený prístup k a na predmet nájmu, a to 24 hodín denne, 7 dní v týždni a zabezpečiť nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu,
 - c) nezasahovať do zariadení vo vlastníctve nájomcu,
 - d) vykonávať opravy alebo úpravy predmetu nájmu, ktoré nie je povinný vykonať nájomca, a ktoré sú potrebné na udržanie predmetu nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie,
2. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) platiť prenajímateľovi nájomné v dohodnutých termínoch,
 - b) užívať predmet nájmu na dohodnutý účel,
 - c) chrániť v rámci svojich možností predmet nájmu pred poškodením a zničením,
 - d) pred vykonávaním akýchkoľvek stavebných úprav a iných zásahov do predmetu nájmu, zabezpečiť si písomný súhlas prenajímateľa, ak táto zmluva neurčuje inak;

- e) že pri využívaní dohodnutej stavbe, ako aj pri jej prevádzke bude dodržiavať protipožiarne a bezpečnostné predpisy pre prácu na elektrickom zariadení,
- f) nezasahovať do cudzích zariadení,
- g) v prípade, ak zistí potrebu vykonania opráv na predmete nájmu, ktoré má zabezpečiť prenajímateľ, bez zbytočného odkladu oznámiť túto skutočnosť prenajímateľovi. V prípade, ak si nájomca nesplní túto povinnosť je povinný nahradiť škodu prenajímateľovi, ktorá vznikla v súvislosti s porušením tejto povinnosti;
- h) vykonávať drobné opravy na predmet nájmu, pričom zmluvné strany sa dohodli, že za drobnú opravu sa považuje oprava do sumy 50 eur vrátane, a to pri jednotlivéj oprave, ktorá rieši jeden samostatný problém alebo odstraňuje jeden samostatný nedostatok na predmete nájmu
- i) že v prípade poškodenia predmetu nájmu, ktoré bolo spôsobené zavinením nájomcu počas inštalácie alebo užívania dohodnutej stavby alebo jej prevádzky, odstráni vady na vlastné náklady;
- j) odstrániť na svoje náklady z predmetu nájmu všetky zariadenia, ktoré postavil, vybudoval alebo nechal vybudovať na základe tejto zmluvy a neskorších prípadných súhlasov prenajímateľa a uviesť predmet nájmu na svoje náklady do stavu, v akom sa nachádzal pri prebratí predmetu nájmu od prenajímateľa pri podpise tejto zmluvy, pričom povinnosti nájomcu uvedené v tomto písm. i) platia za splnenia tej podmienky, že táto nájomná zmluva bude ukončená a to bez ohľadu na spôsob ukončenia a bez ohľadu na subjekt, ktorý zmluvu ukončí alebo navrhne ukončiť.

3. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.

Čl. VI

Ďalšie dojednania

- 1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať potrebnú súčinnosť pri plnení záväzkov z tejto zmluvy a navzájom sa budú včas informovať o všetkých skutočnostiach potrebných pre ich spoluprácu podľa tejto zmluvy, najmä vzájomne si oznamovať všetky zmeny a dôležité okolnosti.
- 2. Zmluvná strana, ktorá poruší svoju povinnosť vyplývajúcu z tejto zmluvy, je povinná nahradiť škodu tým spôsobenú druhej zmluvnej strane.

Čl. VII

Skončenie nájmu

- 1. Nájom založený touto zmluvou sa môže skončiť písomnou dohodou zmluvných strán, odstúpením od tejto zmluvy alebo výpoveďou niektorej zo zmluvných strán.
- 2. Prenajímateľ a nájomca môžu túto zmluvu vypovedať aj bez udania dôvodu v trojmesačnej výpovednej lehote.
- 3. Prenajímateľ môže od tejto zmluvy odstúpiť len z dôvodu, ak nájomca:
 - a) užíva predmet nájmu alebo ak trpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda,
 - b) omešká sa s úhradou nájomného alebo
 - c) dal bez splnenia podmienky uvedenej v tejto zmluve predmet nájmu do podnájmu
- 4. Nájomca môže od tejto zmluvy okrem zákonných dôvodov odstúpiť aj ak:
 - a) prenajímateľ podstatne porušuje povinnosti vyplývajúce pre neho z tejto zmluvy, pričom za podstatné porušenie sa považuje najmä opakované porušenie akejkoľvek povinnosti vyplývajúcej z tejto zmluvy alebo z právnej úpravy pre prenajímateľa;
 - b) prenajímateľ urobil na predmete nájmu také úpravy, ktoré obmedzujú jeho užívanie a účel, na ktorý je predmet nájmu prenajatý.

5. Účinky odstúpenia nastávajú doručením písomného oznámenia jednej zmluvnej strany o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane. Odstúpením od tejto zmluvy sa zmluva neruší od počiatku, ale až odo dňa doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane. Odstúpenie musí mať písomnú formu, musí byť doručené druhej zmluvnej strane a musí v ňom byť uvedený konkrétny dôvod odstúpenia, inak je neplatné.

Čl. VIII

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Zmena tejto zmluvy je možná len písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú jej prílohy tak, ako to vyplýva z textu tejto zmluvy.
3. Vo veciach upravených aj neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov.
4. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy nie sú celkom alebo sčasti účinné alebo neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva podlieha zverejneniu v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov ako povinne zverejňovaná zmluva a účinnosť nadobudne dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka.
6. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden obdrží prenajímateľ a jeden nájomca.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

V Dolných Orešanoch, dňa 30.06.2025

V Dolných Orešanoch, dňa 30.06.2025

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Juliana Belicová
starostka obce

Katarína Tóthová