

ZMLUVA O NÁJME POZEMKU (NÁVRH)

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov (ďalej ako „Zmluva“)

medzi zmluvnými stranami :

Prenajímateľ:

Názov: **Obec Rovinka**
Sídlo: Hlavná 350, 900 41 Rovinka
IČO: 00 305 057
DIČ: 2020362036
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
Číslo účtu (IBAN): SK61 0200 0000 0000 2472 2112
Zastúpený: Ing. Tomáš Káčer, starosta obce

ďalej ako „Prenajímateľ“

a

Nájomca:

Obchodné meno:
Sídlo:
IČO:
IČ DPH:
Bankové spojenie:
Číslo účtu (IBAN):
Zapísaný:

Konajúci:

ďalej ako „Nájomca“

ďalej spolu ako „Zmluvné strany“ a jednotlivito aj ako „Zmluvná strana“

v nasledujúcom znení:

Článok I.

Predmet nájmu a účel nájmu

- 1.1 Prenajímateľ je väčšinovým podielovým spoluvlastníkom (podiel 195/210) pozemku, parc. registra „C“, **parc. č. 20489/2**, druh pozemku : ostatné plochy, o výmere 2.457 m², zapísaného na LV č. 1619, vedenom Okresným úradom Senec, katastrálny odbor, pre okres Senec, obec Rovinka, k.ú. Rovinka (ďalej ako „**Pozemok**“).
- 1.2 Na základe tejto Zmluvy prenecháva Prenajímateľ Nájomcovi do dočasného užívania časť Pozemku o výmere **200 m²**, a to v rozsahu vymedzenom v nákrese tvoriacom Prílohu č. 1 tejto Zmluvy a časť Pozemku o výmere **45 m²** - 5 vyhradených parkovacích miest a to v rozsahu vymedzenom v nákrese tvoriacom Prílohu č. 1 tejto Zmluvy (ďalej ako „**Predmet nájmu**“) a Nájomca sa zaväzuje za užívanie Predmetu nájmu uhrádzať v prospech účtu Prenajímateľa dojednané nájomné vo výške a spôsobom podľa článku III. tejto Zmluvy.
- 1.3 Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu výhradne na dohodnutý účel, ktorým je **umiestnenie celoročného bufetu na okienkový predaj gastro produktov** tak, ako je vymedzený v projekte, ktorý tvorí Prílohu č. 2 tejto Zmluvy (ďalej ako „**Bufet**“) a užívanie k Bufetu prináležiach 5 vyhradených parkovacích miest na účely parkovania motorových vozidiel.
- 1.4 Potrebné povolenia a súhlasy príslušných orgánov spojené s výkonom činností podľa bodu 1.3 tejto Zmluvy si je povinný zabezpečiť Nájomca, vo svojom mene a na svoje náklady.

- 1.5 Uzatvorenie tejto Zmluvy a prenechanie Predmetu nájmu do dočasného užívania Nájomcovi bolo schválené Uznesením Obecného zastupiteľstva obce Rovinka č. 7/2026 zo dňa 11. 02. 2026.

Článok II. Doba nájmu

- 2.1 Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na obdobie **10 rokov** odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.
- 2.2 Uplynutím doby nájmu nájomný vzťah založený touto Zmluvou zaniká.

Článok III. Výška a splatnosť nájomného

- 3.1 Výška nájomného za Predmet nájmu predstavuje sumu vo výške ... **EUR/predmet nájmu/rok**, čo predstavuje ... **EUR/mesačne** (*dalej ako „Nájomné“*). V Nájomnom nie sú zahrnuté žiadne služby spojené s užívaním Predmetu nájmu (t. j. dodávka elektrickej energie, vody, plynu, stočné, odvoz odpadu a pod.), ktoré je oprávnený a povinný si zabezpečiť Nájomca sám na vlastné náklady, vo vlastnom mene a na vlastnú zodpovednosť.
- 3.2 Zmluvné strany sa dohodli na mesačnej fakturácii Nájomného (12 mesačných splátkach) vždy na mesiac vopred. Nájomné bude uhrádzané na základe daňového dokladu (faktúry) vystaveného Prenajímateľom najskôr dvadsiateho (20.) dňa mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktorý sa Nájomné hradí. Splatnosť faktúry je štrnásť (14) dní od jej vystavenia. Dňom zaplatenia Nájomného sa v zmysle tejto Zmluvy rozumie deň, v ktorom bude Nájomné pripísané na účet Prenajímateľa uvedený na príslušnej faktúre.
- 3.3 Výška Nájomného môže byť jednostranne upravovaná Prenajímateľom v nadväznosti na zmenu miery čistej inflácie v SR oficiálne uverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok k 1.1. nasledujúceho roka v priamej súvislosti a pomere voči takejto zmene.
- 3.4 V prípade, ak sa Nájomca z akéhokoľvek dôvodu dostane do omeškania s úhradou Nájomného, patrí Prenajímateľovi voči Nájomcovi zmluvná pokuta vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania. Nájomca je povinný zmluvnú pokutu uhradiť do štrnásť (14) dní odo dňa doručenia výzvy k jej uhradeniu. Úhradou zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody v celom rozsahu.

Článok IV. Práva a povinnosti zmluvných strán

- 4.1 Prenajímateľ podpisom tejto Zmluvy odovzdáva Predmet nájmu Nájomcovi podpisom tejto Zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a zaväzuje sa umožniť Nájomcovi Predmet nájmu nerušene užívať.
- 4.2 Prenajímateľ má právo priebežne kontrolovať Predmet nájmu a spôsob jeho využívania Nájomcom v súlade s účelom nájmu dohodnutým v tejto Zmluve.
- 4.3 Nájomca sa zaväzuje, že Predmet nájmu nebude bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa využívať inak, ako je dohodnuté tejto Zmluve.
- 4.4 Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu do užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 4.5 Nájomca je zodpovedný za bežnú údržbu a obhospodarovanie Predmetu nájmu ako aj realizovaného Bufetu a využívaných inžinierskych sietí. Nájomca je povinný zrealizovať Bufet a tento udržiavať v prevádzkyschopnom stave. Je povinný znášať na vlastné náklady všetky opravy a obvyklé udržiavacie práce (vrátane zabezpečenia preventívnych prehliadok vyhradených zariadení a ich revízií), ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním Predmetu nájmu Nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom na Predmete nájmu zdržujú.
- 4.6 Nájomca je povinný využívať Predmet nájmu v rozsahu a spôsobom dohodnutým v tejto Zmluve a zdržať sa konania, ktoré by mohlo viesť k vzniku škody. V prípade, že konaním Nájomcu a osôb, ktoré sa na Predmete nájmu zdržujú s jeho vedomím vznikne škoda, tento sa zaväzuje odstrániť ju na vlastné

náklady.

- 4.7 Nájomca sa zaväzuje dodržiavať hygienické, požiarne predpisy ako aj predpisy upravujúce bezpečnosť pri práci a likvidáciu odpadov.
- 4.8 Nájomca je povinný udržiavať čistotu v okruhu 50 metrov od prevádzky a zabezpečiť dostatočný počet odpadkových košov a ich pravidelné vyprázdňovanie.
- 4.9 Nájomca je povinný počas doby trvania nájmu zabezpečiť vlastné stráženie Bufetu a prevádzky, upratovanie prevádzky a jej okolia a odvoz komunálneho odpadu.
- 4.10 Nájomca je oprávnený umiestniť logo, označenie alebo iné identifikačné alebo reklamné informácie na miestach v rámci Predmetu nájmu avšak až po predchádzajúcom odsúhlasení vizualizácii Prenajímateľom.
- 4.11 Nájomca je zodpovedný za bezpečnosť všetkých osôb (najmä zamestnanci, návštevy zákazníci, podnájomcovia atď.) ktoré počas užívania Predmetu nájmu vstupujú do prevádzky Bufetu.
- 4.12 Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy alebo stavebné zásahy do Predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, okrem tých, ktoré predpokladá táto Zmluva. V prípade, ak by Nájomca aj bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa takéto stavebné úpravy alebo stavebné zásahy vykonal, nemá vo vzťahu k Prenajímateľovi nárok na úhradu žiadnych s tým súvisiacich nákladov ani nárok na vyplatenie hodnoty zhodnotenia Predmetu nájmu, a to ani v prípade, ak tieto budú Nájomcom na Predmete nájmu po skončení nájmu ponechané. V danom prípade sa má za to, že uskutočnené stavebné úpravy a stavebné zásahy prenecháva po skončení nájmu Nájomca bezodplatne Prenajímateľovi. V prípade realizácie Prenajímateľom neodsúhlasených stavebných objektov, zmien a úprav na Predmete nájmu je však Nájomca navyše povinný Prenajímateľovi nahradiť náklady spojené s ich prípadným odstránením ako aj vzniknutú škodu.

Článok V.

Osobitné podmienky realizácie a prevádzky Bufetu

- 5.1 Zmluvné strany berú na vedomie, že táto Zmluva sa uzatvára aj na účely vydania príslušného stavebného povolenia (konania o stavebnom zámere)/kvalifikovaného ohlásenia pre realizáciu Bufetu a podľa bodu 1.3 tejto Zmluvy a súvisiace činnosti, najmä realizáciu spevnených plôch, prístupových ciest, chodníkov, opravu a prispôbenie existujúcich prípojok a vývodov a ďalšie činnosti. Prenajímateľ podpisom tejto Zmluvy vyslovuje súhlas s vydaním takéhoto povolenia/kvalifikovaného ohlásenia. Prenajímateľ podpisom tejto Zmluvy súčasne udeľuje súhlas so začatím realizácie Bufetu a súvisiacich činností podľa bodu 1.3 tejto Zmluvy Nájomcom v rozsahu určenom v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie (konanie o stavebnom zámere) a vydaného povolenia/kvalifikovaného ohlásenia a zároveň sa zaväzuje nebrániť Nájomcovi, ani ho neobmedzovať v činnostiach spojených s prípravou a realizáciou Bufetu podľa bodu 1.3 tejto Zmluvy na Predmete nájmu v súlade s účelom tejto Zmluvy. Nájomca sa zaväzuje vybudovať na Predmete nájmu Bufet a sprevádzkovať ho najneskôr do jedného (1) kalendárneho roka odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy. Pokiaľ Nájomca poruší uvedený záväzok, t. j. nevybuduje a nesprevádzkuje Bufet v lehote najneskôr do jedného (1) kalendárneho roka odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy, má Prenajímateľ nárok voči Nájomcovi na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 7.000 EUR a ktorá je splatná v lehote 3 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy.
- 5.2 Prenajímateľ sa týmto zaväzuje umožniť Nájomcovi, aby za účelom realizácie Bufetu podľa bodu 1.3 tejto Zmluvy umiestnil na Predmet nájmu dočasne zariadenia nevyhnutné na dosiahnutie účelu nájmu. Prenajímateľ však nezodpovedá za akékoľvek na Predmet nájmu vnesené a/alebo osadené zariadenia, vybavenie alebo iné predmety Nájomcu alebo tretích osôb.
- 5.3 Nájomca sa zaväzuje, že Bufet podľa bodu 1.3 tejto Zmluvy vybuduje a bude prevádzkovať na Pozemku na vlastné náklady a zodpovednosť a v súlade s príslušnou projektovou dokumentáciou, ktorá bude vypracovaná pre stavebné povolenie/kvalifikované ohlásenie, ako aj v súlade s podmienkami uvedenými v príslušnom stavebnom povolení/kvalifikovanom ohlásení a v súlade s podmienkami uvedenými v tejto Zmluve.

5.4 Zmluvné strany sa dohodli, že pri budovaní a prevádzke Bufetu budú splnené nasledovné podmienky:

- 5.4.1 Bufet bude realizovaný ako mobilný (odstrániteľný) objekt z polyuretánových panelov a rozoberateľnej kovovej konštrukcie, t. j. nejedná sa o objekt s pevnými základmi a zostáva vo vlastníctve Nájomcu, pričom po skončení doby nájmu bude z Predmetu nájmu odstránený. Všetky ostatné stavebné úpravy a so zemou pevne spojené objekty (napr. chodníky a spevnené plochy) realizované na Predmete nájmu Nájomcom v súvislosti s realizáciou Bufetu sa ich realizáciou stávajú súčasťou Predmetu nájmu a do vlastníctva ich nadobúda Prenajímateľ, pričom Nájomca nemá nárok na úhradu akýchkoľvek náhrad a/alebo nákladov s tým spojených.
- 5.4.2 Objekt Bufetu bude napojený na existujúce inžinierske siete a prípojky vody, elektriny, žumpu, pričom všetky náklady na opravy, údržbu a úpravy inžinierskych sietí a prípojok, náklady na napojenia ako aj náklady na neskoršie odpojenie znáša v celom rozsahu Nájomca.
- 5.4.3 Bufet ako prevádzka bude stavebne a funkčne vytvorená na letné aj zimné obdobie, pričom v letnom období bude súčasťou prevádzky terasa.
- 5.4.4 V prevádzke budú celoročne počas otváracích hodín k dispozícii toalety pre mužov, pre ženy, pre zákazníkov ako aj pre ostatnú verejnosť.

(ďalej spolu ako „**Podmienky prevádzky**“).

5.5 Zmluvné strany sa súčasne dohodli, že Nájomca v súvislosti s prevádzkou Bufetu bude aktívne participovať na kultúrnom a športovom rozvoji obce a sociálnej politike obce, pričom sa zaväzuje:

5.5.1 *Na základe dohody...*

(ďalej spolu ako „**Verejnoprospešné aktivity**“).

Článok VI. Skončenie trvania Zmluvy

6.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájom podľa tejto Zmluvy okrem zákonných spôsobov a uplynutím doby nájmu zaniká tiež:

- a) *písomnou dohodou Zmluvných strán;*
- b) *výpoveďou Prenajímateľa alebo Nájomcu z akéhokoľvek dôvodu, pričom výpovedná lehota je stanovená na dvanásť (12) mesiacov a začína plynúť dňom doručenia výpovede druhej Zmluvnej strane;*
- c) *odstúpením Prenajímateľa od tejto Zmluvy podľa bodu 6.2 tejto Zmluvy;*

6.2 Prenajímateľ je oprávnený od Zmluvy odstúpiť aj v prípade, ak:

- a) *Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s dojednaným účelom a/alebo spôsobom odporujúcim tejto Zmluve;*
- b) *Nájomca neuhradil Nájomné v dojednanej lehote splatnosti a je v omeškaní s jeho úhradou o viac ako tridsať (30) dní;*
- c) *Nájomca prenechal Predmet nájmu do užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa;*
- d) *nadobudne právoplatnosť územné rozhodnutie a/alebo stavebné povolenie o realizácii celo - obecne významnej stavby na Predmete nájmu;*
- e) *Nájomca porušuje povinnosti podľa tejto Zmluvy, neplní Podmienky prevádzky a/alebo neuskutočňuje Verejnoprospešné aktivity ak k náprave nedôjde ani v dodatočnej lehote desať (10) pracovných dní od doručenia výzvy Prenajímateľa na uskutočnenie nápravy;*
- f) *Nájomca nezrealizuje stavbu Bufetu ani do jedného (1) roka od účinnosti tejto Zmluvy.*

6.3 Nájomca sa zaväzuje, že po skončení nájmu odovzdá Prenajímateľovi Predmet nájmu v stave

zodpovedajúcim dojednanému účelu nájmu a je povinný ho odovzdať bez stavby Bufetu podľa bodu 1.3 tejto Zmluvy, pričom ku dňu skončenia nájmu bude Bufet ako aj všetky zariadenia, ich súčasti a/alebo príslušenstvo (napr. stroje, reklamné zariadenia, značenia a pod.) z Predmetu nájmu odstránené na náklady Nájomcu. V opačnom prípade je Prenajímateľ oprávnený naložiť s Bufetom, so zariadeniami, ich súčasťami a príslušenstvom neobmedzene podľa svojho uváženia (vrátane likvidácie) ako aj vykonať všetky pre to vyžadované činnosti, avšak vždy na náklady Nájomcu. O odovzdaní (vrátení) Predmetu nájmu bude spísaný odovzdávací protokol podpísaný poverenými zástupcami Zmluvných strán.

Článok VII.

Záverečné ustanovenia

- 7.1 Táto Zmluva je platná dňom jej podpisu obidvomi Zmluvnými stranami. Účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.
- 7.2 Akékoľvek písomnosti podľa tejto Zmluvy sa budú doručovať doporučenou poštou na adresu Zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, aktuálne zapísanú v príslušnom registri alebo na inú korešpondenčnú adresu neskôr oznámenú druhej Zmluvnej strane. Zásielka sa bude považovať za doručení dňom jej prevzatia. Ak sa zásielka vráti odosielateľovi ako nedoručená alebo neprevzatá z akéhokoľvek dôvodu, považuje sa zásielka za doručení na tretí (3.) kalendárny deň od jej podania na poštovú prepravu, a to aj v prípade, ak sa adresát o zásielke nedozvedel.
- 7.3 Akékoľvek zmeny tejto Zmluvy môžu byť uskutočnené iba formou písomných dodatkov, podpísaných obidvomi Zmluvnými stranami.
- 7.4 Ak by niektoré z ustanovení tejto Zmluvy bolo neplatné alebo by sa takým stalo neskôr, nebude tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú vyvinúť čo najväčšie úsilie na konvalidáciu neplatného ustanovenia Zmluvy a ak takáto konvalidácia nebude možná, Zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť neplatné ustanovenie takým ustanovením, ktoré sa svojim obsahom a povahou čo najviac približuje účelu, ktorý chceli Zmluvné strany dosiahnuť neplatným ustanovením Zmluvy.
- 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 prečítali, jej obsahu rozumejú, uzatvárajú ju slobodne, na základe vlastnej vôle, vážne a nie v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok, na znak čoho ju podpisujú.

Prenajímateľ:

V Rovinke, dňa ____.

Nájomca:

V Rovinke, dňa ____.

Obec Rovinka

Ing. Tomáš Káčer, starosta obce

nájomca

Nákres – grafické zobrazenie predmetu nájmu



Príloha č. 2

Projekt