

## Príloha č. 3A

### **Nájomná zmluva**

uzatvorená podľa ustanovení § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

**Prenajímateľ:** **Obec Šintava**  
Štatutárny orgán: Bc. Stanislava Režnáková, starostka obce  
Sídlo: 925 51 Šintava č. 244  
IČO: 00306193  
DIČ: 2021000927  
Bankové spojenie: Prima Banka Slovensko  
IBAN: SK65 5600 0000 0010 1519 5001  
(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

**Nájomca:** **Dynasty s.r.o.**  
Štatutárny orgán: Mgr. Kristián Valovič, konateľ  
Sídlo: 917 02 Trnava, A. Žarnova 13  
IČO: 54145554  
DIČ / IČ DPH: 2121588689 / SK2121588689  
Bankové spojenie: Fio banka, a.s.  
IBAN: SK97 8330 0000 0022 0205 7039  
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava, odd. Sro, vložka č. 50182/T  
(ďalej ako „nájomca“, spolu aj ako „zmluvné strany“)

#### **Preambula**

1. Nájom nehnuteľností uvedených v čl. I zmluvy formou obchodnej verejnej súťaže (ďalej len „OVS“) a podmienky OVS schválilo Obecné zastupiteľstvo v Šintave na svojom zasadnutí dňa 08.04.2024, uznesením č. 247.
2. Nájomca ako navrhovateľ v rámci prenajímateľom ako vyhlasovateľom vyhlásenej OVS uvedenej v ods. 1 tejto preambuly prejavil účasťou v OVS záujem o nájom nehnuteľností špecifikovaných v čl. I ods. 1 zmluvy podľa zverejnených podmienok OVS a prenajímateľ návrh nájomcu ako vyhovujúci prijal.

#### **ČI. I**

##### **Predmet nájmu**

1. Predmetom nájmu je:
  - a) stavba, súpisné číslo 630, postavená na parcele registra „C“, evidovanej na katastrálnej mape ako parcela č. 517/35 o výmere 119 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie; nehnuteľnosti sú evidované Okresným úradom Galanta, katastrálny odbor, na LV č. 881, k.ú. Šintava,
  - b) predná terasa o výmere 28 m<sup>2</sup> a zadná terasa o výmere 15,9 m<sup>2</sup> prislúchajúce k stavbe, s.č. 630 a postavené na parcele registra „C“, evidovanej na katastrálnej mape ako parcela č. 517/115 o výmere 21 752 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie, parcela je evidovaná Okresným úradom Galanta, katastrálny odbor, na LV č. 1, k.ú. Šintava,  
(ďalej len „predmet nájmu“).

2. Stavba špecifikovaná v predchádzajúcom odseku písm. a) pozostáva z týchto miestností, ktorých spoločná výmera je 84,7 m<sup>2</sup>:

<b>Popis</b>	<b>Plocha v m2</b>
kuchyňa	14,7
jedálenská časť	39,7
WC ženy	7,2
WC muži	8,1
sklad	2,4
šatňa	4,1
upratovačka	0,8
chodba	4,4
bar	3,3
<b>SPOLU</b>	<b>84,7</b>

3. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu, tento mu je dobre známy a v tomto stave ho preberá do užívania.

## **Čl. II Účel nájmu**

Zmluvné strany sa dohodli, že účelom nájmu je:  
Poskytovanie služieb v oblasti gastrosektora.

## **Čl. III Doba nájmu**

Zmluvné strany sa dohodli, že doba nájmu je doba určitá, **a to 10 rokov od 1.9.2024.**

## **Čl. IV Spôsob skončenia nájmu**

1. Nájomný vzťah sa skončí uplynutím dojednanej doby nájmu.
2. Pred uplynutím dojednanej doby nájmu nájomný vzťah sa môže okrem zákonných dôvodov skončiť aj:
  - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
  - b) výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany bez uvedenia dôvodu, výpovedná doba je šesťmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane,
  - c) odstúpením prenajímateľa od zmluvy v prípade, ak nájomca neuhradí nájomné a zálohy za energie dohodnuté v čl. V tejto zmluvy za najmenej 2 mesiace; pri skončení zmluvy odstúpením sa táto zmluva zrušuje nasledujúcim dňom po doručení oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane.

## **Čl. V Výška nájomného a zálohy za energie, spôsob úhrady a splatnosť**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že:
  - a) mesačné nájomné za predmet nájmu je vo výške 251 €, slovom dvestopäťdesiatjeden eur

- b) mesačné zálohové platby za energie sú vo výške 925 €, slovom deväťstodvadsaťpäť euro (elektrická energia – 800 €, plyn – 75 €, voda – 50 €).
- Nájomné a zálohy za energie za príslušný kalendárny mesiac sú splatné vždy do 10-eho dňa príslušného kalendárneho mesiaca, priamou úhradou na účet prenajímateľa, uvedený v záhlaví zmluvy.
  - Zálohy za energie sú spravidla 1x ročne zúčtované na základe zúčtovacích faktúr od dodávateľov energií.
  - V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného vrátane záloh za energie je prenajímateľ oprávnený nájomcovi účtovať zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
  - Prenajímateľ primerane zvýši zálohové platby za energie, ak sa ceny energetických vstupov zvýšia odo dňa posledného určenia výšky platby min. o 5 %.
  - Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomné bude každoročne automaticky zvyšované o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok. Nájomné, platné k 31. 12. bežného roka, sa zvýši o mieru inflácie vyhlásenú štatistickým úradom, a to od 1.1. nasledujúceho kalendárneho roka. Prenajímateľ každoročne písomne oznámi nájomcovi zvýšenie nájomného. Tieto zvýšenia nebudú upravované dodatkami k zmluve. Rozdiel v úhrade nájomného, ktorý vznikol z titulu zvýšenia nájomného o mieru inflácie je nájomca povinný vyrovnáť spolu s úhradou splátky nájomného, nasledujúcou po doručení oznámenia.

## **Čl. VI**

### **Podmienky nájmu**

- Nájomca je oprávnený predmet nájmu používať na účel vymedzený v čl. II. zmluvy obvyklým spôsobom tak, aby nezhoršoval jeho technický a funkčný stav.
- Nájomca sa zaväzuje, že nebude v predmete nájmu prevádzkovať výherné automaty, že bude dodržiavať nočný klud, prevádzkovať predmet nájmu minimálne 4 dni v týždni s prevádzkovým časom v dňoch od nedele do štvrtka max. do 22,00 hod. a v piatok a v sobotu max. do 24,00 hod. V prípade porušenia ktoréhokolvek záväzku nájomcu uvedeného v predchádzajúcej vete je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu úhradu zmluvnej pokuty vo výške 100 € za porušenie jedného záväzku.
- Stavebné úpravy predmetu nájmu je možné vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
- Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má urobiť prenajímateľ na vlastné náklady a je povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv a prípadných iných nevyhnutných opráv. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť opravy do 30 dní po doručení písomnej alebo ústnej požiadavky, ak tomu nebránia vážne dôvody (napr. technické a pod.).
- Bežnú údržbu, úpravy a opravy predmetu nájmu hradí nájomca. Za bežnú opravu sa považuje oprava, ktorej výška neprekročí sumu vo výške 50 € bez DPH jednotlivo, alebo 300 € bez DPH/súhrne ročne.
- Prehliadky, skúšky, revízie a kontroly predmetu nájmu v zákonných lehotách zabezpečuje a hradí prenajímateľ.
- Technické opatrenia na úseku BOZP a PO na predmete nájmu v plnej miere zabezpečuje nájomca, ktorý tiež zabezpečuje prijatie organizačných opatrení na úseku BOZP a PO.
- Nájomca je oprávnený vykonávať zmeny a stavebné úpravy na predmete nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a na základe platného stavebného

- povolenia, alebo iného oprávnenia potrebného na ich vykonanie na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť. Prenajímateľ bezdôvodne takýto písomný súhlas neodmietne.
10. Nájomca je oprávnený technické zhodnotenie predmetu nájmu vykonané na vlastné náklady a so súhlasom prenajímateľa odpisovať v dohodnutom rozsahu, v súlade s platnými a účinnými právnymi predpismi.
  11. Nájomca sa zaväzuje pri skončení nájmu po uplynutí dohodnutej doby nájmu technické zhodnotenie predmetu nájmu vykonané na náklady nájomcu, odpísané nájomcom, previesť do vlastníctva prenajímateľa, za cenu 1,00 €. Po skončení nájmu nájomca nemá nárok na protihodnotu toho, o čo sa zvýši hodnota predmetu nájmu.
  12. Nájomca sa zaväzuje pri skončení nájmu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, z dôvodov na strane nájomcu, technické zhodnotenie predmetu nájmu vykonané na náklady nájomcu, odpísané nájomcom, previesť do vlastníctva prenajímateľa, za cenu 1,00 €. Po skončení nájmu nájomca nemá nárok na protihodnotu toho, o čo sa zvýši hodnota predmetu nájmu. V prípade skončenia nájmu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu výpoveďou z dôvodov na strane prenajímateľa, prenajímateľ uhradí nájomcovi rozdiel medzi vynaloženými nákladmi na technické zhodnotenie predmetu nájmu a výškou odpisov vykonaných na predmete nájmu nájomcom.
  13. Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v deň skončenia tejto zmluvy, resp. pri skončení zmluvy odstúpením, bez zbytočného odkladu, najneskôr tretí pracovný deň po skončení nájmu. V prípade, že nájomca vykoná na predmete nájmu zmeny a stavebné úpravy so súhlasom prenajímateľa, nie je tieto úpravy a zmeny povinný po skončení nájmu odstraňovať, pokiaľ si prenajímateľ pri udelení súhlasu na vykonanie úprav nevyhradil ich odstránenie. Rovnako tak nájomca nie je povinný pri skončení nájmu odstraňovať dôsledky činností, na ktorých vykonanie dal prenajímateľ súhlas.
  14. Nájomca pri odovzdaní predmetu nájmu vyhotoví odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.
  15. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi škody, ktoré na predmete nájmu spôsobil, resp. bol ich svedkom.
  16. Nájomca je povinný písomne nahlasovať prenajímateľovi každú poistnú udalosť najneskôr do 24 hodín po zistení poistnej udalosti a v prípade škody spôsobenej treťou osobou, nahlásiť udalosť aj príslušnému obvodnému oddeleniu Policajného zboru SR.
  17. Ak nájomca spôsobil škodu porušením záväzku alebo inej právnej povinnosti, je povinný vzniknutú škodu prenajímateľovi nahradiť.
  18. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať predmet nájmu v stave spôsobilom obvyklému užívaniu za náhradu nájomcovi, aby ho dočasne užíval v zmysle zmluvy.
  19. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktoré by bránilo nájomcovi v pokojnom užívaní predmetu nájmu, okrem prípadov keď prenajímateľ oznámi nájomcovi prípadné obmedzenia.
  20. Nájomca umožní prenajímateľovi kontrolu dodržiavania podmienok nájmu. Prenajímateľ je oprávnený požadovať a nájomca je povinný umožniť prístup k predmetu nájmu s cieľom kontroly, či nájomca predmet nájmu užíva dohodnutým spôsobom a na dohodnutý účel. Výkon kontroly je prenajímateľ povinný nájomcovi vopred písomne oznámiť, a to najmenej 3 pracovné dni pred vykonaním kontroly a kontrolu vykonať výlučne počas pracovných dní a v pracovnom čase, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
  21. Prenajímateľ je povinný uzavrieť poistnú zmluvu, ktorej predmetom bude poistenie budovy, v ktorom sa nachádza predmet nájmu. Poistenie hnutel'ného majetku nachádzajúcom sa v predmete nájmu vykoná na vlastné náklady nájomca.
  22. Nájomca má právo na pomernú zľavu z nájomného, ak nemôže užívať predmet nájmu poprípade jeho časť alebo ho môže užívať iba v obmedzenej miere bez svojho vlastného zavinenia.

## **Čl. VII** **Finančná zábezpeka**

1. Finančná zábezpeka je vo výške 500 €, slovom: päťsto euro, ktorú nájomca pred podpisom tejto zmluvy vložil na účet prenajímateľa uvedeného v záhlaví zmluvy.
2. Finančná zábezpeka vložená na účet prenajímateľa je určená na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného a na úhradu nákladov na odstránenie prípadnej spôsobenej škody.
3. Po ukončení nájmu v zmysle zmluvy, uvoľnení a riadnom odovzdaní predmetu nájmu nájomcom prenajímateľovi, vráti prenajímateľ nájomcovi disponibilný zostatok finančnej zábezpeky do 15 dní odo dňa odovzdania predmetu nájmu. Nájomca nemá nárok na úrok plynúci z uloženia finančnej zábezpeky.
4. Disponibilný zostatok finančnej zábezpeky je suma finančnej zábezpeky vložená nájomcom pri podpísaní zmluvy znížená o prípadné nedoplatky nájomcu a náklady na odstránenie prípadnej škody spôsobenej nájomcom.

## **Čl. VIII** **Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek zmeny zmluvy je možné vykonať výlučne na základe písomnej dohody zmluvných strán formou písomných očíslovaných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
2. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a príslušnými právnymi predpismi.
3. Zmluva podlieha zverejneniu v súlade s §5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom 1.9.2024 za podmienky jej riadneho zverejnenia v centrálnom registri zmlúv.
4. V prípade, ak bude podľa zmluvy potrebné doručovať druhej zmluvnej strane akúkoľvek písomnosť, doručuje sa táto písomnosť na adresu zmluvnej strany uvedenú v záhlaví zmluvy, pokiaľ nie je zmena adresy písomne oznámená druhej zmluvnej strane, ktorá písomnosť doručuje. V prípade, ak sa písomnosť aj pri dodržaní týchto podmienok vráti nedoručená, zmluvné strany sa dohodli, že účinky doručenia nastávajú dňom vrátenia zásielky zmluvnej strane, ktorá zásielku doručuje.
5. Táto zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu, jedno vyhotovenie pre prenajímateľa a jedno vyhotovenie pre nájomcu.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony v celom rozsahu, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určito a zrozumiteľne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a svoj súhlas s jej obsahom potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi na zmluve.

V Šintave, dňa .....

V Seredi, dňa 6.6.2024

**Prenajímateľ:**

**Nájomca:**

Obec Šintava

.....  
Bc. Stanislava Režnáková  
starostka obce

.....  
Mgr. Kristián Valovič  
konateľ