

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
(ďalej len „Zmluva“)

Uzavretá medzi:

Prenajímateľom:

Názov:	Obec Horné Orešany
Sídlo:	Hlavná ulica 190/6, 919 03 Horné Orešany
IČO:	00 312 533
DIČ:	2021133785
IČ DPH:	neplatca
Bankové spojenie:	VÚB, a.s.
IBAN:	SK89 0200 0000 0000 0362 7212
SWIFT/BIC:	SUBASKBX
Zastúpený:	Ing. Marek Boháček, starosta

a

Nájomcom:

Obchodné meno / Názov:	ARRIVA Mobility Solutions, s.r.o.
Sídlo / miesto podnikania:	Drieňová 31 821 01 Bratislava
IČO:	50870131
DIČ:	2120515375
IČ DPH:	SK7120001735
Bankové spojenie:	VÚB, a.s.
IBAN:	SK44 0200 0000 0038 1925 4651
SWIFT/BIC:	SUBASKBX
Registrácia:	OR Mestského súdu Bratislava III, odd. Sro, vložka č. 153530/B
Zastúpený:	Mgr. Ján Morvai, konateľ Michal Čontoš, konateľ

Adresa na zasielanie elektronickej faktúry: fakturacia.arrivamobilitysolutions@arriva.sk

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu aj len ako „**Zmluvné strany**“ a každý z nich samostatne aj len ako „**Zmluvná strana**“)

podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov, s nasledovným obsahom:

1. ÚVODNÉ USTANOVENIA

- 1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby so súp. č. 593, kabíny, postavená na parcele C-KN č. 1535/100, nachádzajúcej sa v okrese Trnava, obci Horné Orešany, kat. územie Horné Orešany, zapísanej na LV č. 1300 (ďalej len „**Stavba**“).
- 1.2. Nájomca prejavil záujem o dlhodobé užívanie časti Stavby v rozsahu vymedzenom situačným vymedzením, ktorý tvorí **Prílohu č. 1** k tejto Zmluve, a to za účelom užívania jednej ubytovacej jednotky (izba, kúpeľňa (sprcha, umývadlo, toaleta)) Stavby o celkovej podlahovej výmere 20,75 m² pre potreby ubytovania vodičov Nájomcu (ďalej len „**Predmet nájmu**“), a to za podmienok uvedených v tejto Zmluve, s čím Prenajímateľ vyslovil svoj súhlas.

2. PREDMET ZMLUVY

- 2.1. Predmetom tejto Zmluvy je odplatné prenechanie Predmetu nájmu do dočasného užívania Nájomcovi formou nájmu, a to za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve.
- 2.2. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu na dohodnuté užívanie v súlade s touto Zmluvou.

- 2.3. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu v súlade s podmienkami stanovenými touto Zmluvou a uhrádzať Prenajímateľovi Nájomné dojednané v tejto Zmluve.
- 2.4. Nájomca vyhlasuje Prenajímateľovi, že:
- 2.4.1. si Predmet nájmu obhliadol;
 - 2.4.2. bol riadne oboznámený s jeho aktuálnym stavom ku dňu podpisu Zmluvy;
 - 2.4.3. Predmet nájmu je v stave zodpovedajúcom podmienkam stanoveným Zmluvou; a
 - 2.4.4. Predmet nájmu je v stave spôsobilom na užívanie Nájomcom na účel dohodnutý touto Zmluvou.

3. ÚČEL NÁJMU

- 3.1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený Predmet nájmu užívať v súlade so stavebným určením podľa aktuálneho územného plánu obce a to ako ubytovanie pre vodičov Nájomcu, ktorého súčasťou sú aj spoločné priestory nevyhnutné pre prístup k Predmetu nájmu a jeho užívanie (chodby, kuchynka a pod.) (ďalej len „**Účel nájmu**“).
- 3.2. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade s podmienkami stanovenými touto Zmluvou a všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 3.3. Zmluvné strany sa dohodli, že súčasne s Nájomom bude Nájomca Nájomcovi poskytovať nasledovné služby spojené s Nájomom Predmetu nájmu:
- 3.3.1. dodávka elektriny do Predmet nájmu;
 - 3.3.2. dodávka studenej a teplej vody do Predmet nájmu;
 - 3.3.3. vykurovanie Predmet nájmu;
 - 3.3.4. zber, triedenie a odvoz odpadu z ubytovacích priestorov tvoriacich Predmet nájmu;
 - 3.3.5. zabezpečenie upratovania ubytovacích priestorov tvoriacich Predmet nájmu v rozsahu:
 - a. umývanie podlahy spoločných priestorov a izieb;
 - b. umývanie toaliet a priestorov sprchy;
 - c. umývanie a upratanie kuchyne;
 - d. výmena posteľnej bielizne.

4. DOBA NÁJMU A JEHO ZÁNİK

- 4.1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájom založený touto Zmluvou sa dojednáva na dobu určitú, a to do **31.10.2030** (ďalej len „**Doba Nájmu**“), a to s tým, že nájom založený touto Zmluvou vzniká odo dňa **1.1.2026** (ďalej len „**Deň vzniku nájmu**“).
- 4.2. Pred uplynutím Doby nájmu môže Nájom založený touto Zmluvou zaniknúť výlučne:
- 4.2.1. písomnou dohodou Nájomcu a Nájomcu;
 - 4.2.2. odstúpením od Zmluvy z dôvodov podľa bodu 4.3 tejto Zmluvy;
 - 4.2.3. písomným oznámením o ukončení tejto Zmluvy aj bez uvedenia dôvodov ukončenia tejto Zmluvy s tým, že Zmluva v takomto prípade zanikne uplynutím lehoty dvoch (2) mesiacov, ktorá začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bolo takéto písomné oznámenie doručené druhej Zmluvnej strane;
 - 4.2.4. zánikom Predmetu nájmu; alebo
 - 4.2.5. zánikom Zmluvnej strany bez právneho nástupcu.
- 4.3. Zmluvné strany sú oprávnené odstúpiť od tejto Zmluvy v nasledovných prípadoch:
- 4.3.1. ktorákoľvek Zmluvná strana, ak:

- a. je druhá Zmluvná strana v omeškaní so splnením akéhokoľvek peňažného záväzku po dobu dlhšiu ako tridsať (30) dní, a vo veci nezjedná nápravu ani v dodatočnej lehote, nie kratšej ako pätnásť (15) dní, určenej odstupujúcou Zmluvnou stranou v osobitnej písomnej výzve, obsahujúcej aj upozornenie na možnosť ukončenia tejto Zmluvy odstúpením;
 - b. je druhá Zmluvná strana v omeškaní so splnením akéhokoľvek iného, ako peňažného záväzku a súčasne iného záväzku, ako je uvedený, resp. vyplýva z ustanovení bodov 4.3.2 a 4.3.3 tejto Zmluvy po dobu dlhšiu ako jeden (1) mesiac, a vo veci nezjedná nápravu ani v dodatočnej lehote, nie kratšej ako desať (10) dní, určenej odstupujúcou Zmluvnou stranou v osobitnej písomnej výzve, obsahujúcej aj upozornenie na možnosť ukončenia tejto Zmluvy odstúpením;
- 4.3.2. Nájomca, ak:
- a. Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore so Zmluvou alebo všeobecne záväznými právnymi predpismi;
 - b. Nájomca prenechal užívanie Predmetu nájmu akejkolvek tretej osobe, inej ako subjektu patriacemu do skupiny ARRIVA;
 - c. Nájomca nemôže užívať Predmet nájmu na dohodnutý Účel nájmu z dôvodov na strane Nájomcu, najmä ak Nájomcovi nebolo vydané potrebné povolenie v prípade, ak sa takéto povolenie vyžaduje;
- 4.3.3. Nájomca, ak:
- a. sa Predmet nájmu stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na užívanie dojednané touto Zmluvou;
 - b. Nájomca bez zavinenia Nájomcu stratí spôsobilosť vykonávať ktorúkoľvek z činností, na vykonávanie ktorej si Predmet nájmu prenajal.
- 4.4. Účinnosť odstúpenia a zánik Zmluvy v dôsledku odstúpenia nastáva dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od Zmluvy príslušnej Zmluvnej strane. Zmluvné strany nie sú povinné si z dôvodu takéhoto odstúpenia vrátiť dovtedy poskytnuté plnenia. Odstúpenie od Zmluvy sa nedotýka nárokov na náhradu škody.
- 4.5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu, najneskôr však v lehote do desiatich (10) pracovných dní odo dňa skončenia Nájmu odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie podľa dĺžky času nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní Predmetu nájmu po skončení nájmu bude spísaný „Protokol o odovzdaní predmetu Nájmu Prenajímateľovi“.

5. NÁJOMNÉ, JEHO SPLATNOSŤ A SPÔSOB ÚHRADY

- 5.1. Nájomca je povinný hradiť Nájomcovi za užívanie Predmetu Nájmu Nájomné vo výške 20,- EUR / 2 osoby / noc (ďalej len „**Nájomné**“). Výšku nájomného je možné upraviť vzájomnou dohodou zmluvných strán, dodatkom k zmluve.
- 5.2. Zmluvné strany potvrdzujú, že suma Nájomného zahŕňa už aj odplatu za poskytovanie všetkých služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu, poskytovaných Prenajímateľom Nájomcovi v zmysle tejto Zmluvy.
- 5.3. Nájomné je dojednané bez sumy DPH; pokiaľ sa Prenajímateľ stane platiteľom DPH, DPH bude uplatňovaná v zmysle platných právnych predpisov.
- 5.4. Nájomné bude Nájomcom uhrádzané pozadu za každý kalendárny mesiac trvania nájmu, do posledného dňa kalendárneho mesiaca, ktorý nasleduje za kalendárnym mesiacom, za ktorý je Nájomné splatné (napr. 31. marca bude splatné Nájomné za február), a to vždy na základe faktúr vystavovaných Prenajímateľom a doručovaných Nájomcovi vždy minimálne tridsať (30) dní pred ich splatnosťou.

6. PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

- 6.1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie pre dohodnutý Účel nájmu.
- 6.2. Prenajímateľ je povinný zabezpečovať a plniť všetky povinnosti vlastníka Predmetu nájmu pre neho vyplývajúce z tejto Zmluvy a zo všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky, s výnimkou tých, ktoré má podľa Zmluvy zabezpečovať Nájomca.
- 6.3. Prenajímateľ alebo ním poverené osoby sú oprávnené uskutočniť obhliadku Predmetu nájmu za účelom kontroly, či ho Nájomca užíva na dohodnutý Účel nájmu, riadne a v súlade so Zmluvou, pričom Prenajímateľ sa zaväzuje vykonávať kontrolu tak, aby neprimerane neobmedzoval Nájomcu v užívaní Predmetu nájmu.
- 6.4. Prenajímateľ je povinný postupovať pri implementácii tejto Zmluvy v súlade s Kódexom správania skupiny Arriva pre obchodných partnerov, ktorý tvorí **Prílohu č. 2** k tejto Zmluve.

7. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

- 7.1. Nájomca je povinný:
 - 7.1.1. užívať Predmet nájmu v súlade s Účelom nájmu, všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky, slovenskými technickými normami, hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi všeobecne záväznými právnymi predpismi aktuálne platnými a účinnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku, živote alebo zdraví osôb, pričom Nájomca nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlučnosťou a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky;
 - 7.1.2. užívať Predmet nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára;
 - 7.1.3. užívať Predmet nájmu spôsobom, ktorý nebude nad mieru primeranú pomerom v zmysle ustanovenia § 127 Občianskeho zákonníka obmedzovať alebo znemožňovať užívanie okolitých nehnuteľností ostatným užívateľom Stavby a Pozemku;
 - 7.1.4. dbať na to, aby jeho činnosťou nedochádzalo k znečisťovaniu Predmetu nájmu ani jeho okolia, územia verejných prístavov v zmysle zák. č. 338/2000 Z.z., spodných vôd a povrchových vôd ropnými alebo inými škodlivými látkami;
 - 7.1.5. udržiavať Predmet nájmu počas celej doby účinnosti Zmluvy v stave v akom ho od Prenajímateľa prevzal, s ohľadom na obvyklé opotrebenie; a
 - 7.1.6. platiť Nájomné spôsobom a v čase dohodnutom v Zmluve.
- 7.2. Nájomca:
 - 7.2.1. nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do užívania žiadnej tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa; uvedené sa nevzťahuje na možnosť Nájomcu prenechať Predmet nájmu, resp. jeho časť do užívania subjektu patriacemu do skupiny ARRIVA; a
 - 7.2.2. je oprávnený vykonávať stavebné úpravy, akékoľvek technické zhodnotenie alebo iné zmeny na Predmete nájmu iba po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa, a to na vlastné náklady, a ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak, pri dodržaní platných všeobecne záväzných právnych predpisov. Ak Nájomca vykoná stavebné úpravy, technické zhodnotenie alebo iné zmeny na Predmete nájmu bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa, nemá nárok na náhradu takto vynaložených nákladov ani protihodnoty toho, o čo sa prípadne zvýšila hodnota Predmetu nájmu. V takomto prípade je tiež Nájomca na základe požiadavky Prenajímateľa povinný uviesť Predmet nájmu na svoje náklady do pôvodného stavu.

8. SANKCIE

- 8.1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania Nájomcu s úhradou Nájomného vznikne Prenajímateľovi voči Nájomcovi nárok na zaplatenie úroku z omeškania vo výške 0,01% z dlžnej sumy Nájomného, a to za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia celej dlžnej sumy Nájomného.

Úhradou úrokov z omeškania nie je dotknutý nárok Prenajímateľ na náhradu škody presahujúcej predmetnú sumu úroku.

9. DORUČOVANIE

9.1. Akékoľvek prejavy vôle Zmluvných strán predpokladané touto Zmluvou (ďalej „**Oznámenie**“) budú vykonané v písomnej forme. Oznámenia sa doručujú osobne, alebo doporučenou poštou, alebo emailom, a to s použitím nasledovných kontaktných údajov:

9.1.1. na strane Prenajímateľa:

- a. adresa: Obecný úrad, Hlavná ulica 190/6, 919 03 Horné Orešany,
- b. email: horneoresany@horneoresany.sk
- c. k rukám: Ing. Marek Boháček, starosta obce Horné Orešany

9.1.2. na strane Nájomcu:

- a. adresa: podľa zápisu na stránke www.orsr.sk
- b. email: martin.zavodny@arriva.sk
- c. k rukám: Martin Závodný, manažér správy majetku

9.2. Oznámenie sa považuje za doručené:

9.2.1. v prípade osobného zaslania Oznámenia, odovzdaním Oznámenia oprávnenej osobe adresáta v mieste poštovej adresy adresáta uvedenej vyššie v tejto Zmluve; ak adresát odmietne prevziať Oznámenie, považuje sa Oznámenie za doručené odmietnutím jeho prevzatia, a to aj v prípade, ak sa adresát o existencii obsahu Oznámenia nedozvedel; alebo

9.2.2. v prípade zaslania Oznámenia doporučenou poštou, doručením Oznámenia na poštovú adresu adresáta uvedenú vyššie v tejto Zmluve, najneskôr však uplynutím piatich (5) pracovných dní nasledujúcich po dni odovzdania Oznámenia na poštovú prepravu, a to aj v prípade, ak sa adresát o existencii Oznámenia alebo jeho obsahu nedozvedel; alebo

9.2.3. v prípade zaslania Oznámenia emailom, zobrazením Oznámenia na pracovnej stanici adresáta, najneskôr však uplynutím siedmich (7) pracovných dní nasledujúcich po dni odoslania Oznámenia z pracovnej stanice odosielateľa, a to aj v prípade, ak sa adresát o existencii Oznámenia alebo jeho obsahu nedozvedel.

9.3. Zmluvné strany sú oprávnené kontaktné údaje jednostranne meniť bez potreby uzatvorenia dodatku k Zmluve. Takáto zmena je voči druhej Zmluvnej strane účinná dňom, keď jej bude preukázateľne doručené oznámenie o zmene. Ak Zmluvná strana neinformuje zasielajúcu Zmluvnú stranu o zmene svojich kontaktných údajov, považuje sa doručenie Oznámenia, vykonané zasielajúcou Zmluvnou stranou na poslednú jemu známu adresu, za riadne vykonané.

10. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

10.1. Platnosť a účinnosť:

10.1.1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej uzavretia oboma Zmluvnými stranami.

10.1.2. Táto Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tejto Zmluvy, a to v súlade s ustanovením § 47a Občianskeho zákonníka.

10.2. Zmeny a dodatky:

10.2.1. Pokiaľ Zmluva neustanovuje inak, akékoľvek jej zmeny, dodatky a doplnenia (vrátane jej príloh) môžu byť prijaté iba na základe písomnej dohody všetkých Účastníkov Zmluvy, a to formou písomných a očíslovaných dodatkov k Zmluve podpísaných osobami oprávnenými konať v mene Účastníkov Zmluvy.

10.3. Prílohy:

10.3.1. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú jej nasledovné prílohy:

- a. **Príloha č. 1:** Situačné vymedzenie Predmetu nájmu v rámci Stavby; a

b. **Príloha č. 2:** Kódex správania skupiny Arriva pre obchodných partnerov.

10.4. Rozhodujúce právo:

- 10.4.1. Zmluva sa spravuje právnymi predpismi Slovenskej republiky.
- 10.4.2. Pokiaľ táto Zmluva alebo všeobecne záväzné právne predpisy neustanovujú inak, budú sa vzájomné vzťahy Účastníkov Zmluvy Zmluvou výslovne neupravené riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými súvisiacimi všeobecne záväznými právnymi predpismi.

10.5. Oddeliteľnosť ustanovení:

- 10.5.1. Jednotlivé ustanovenia tejto Zmluvy sú vymáhateľné nezávisle od seba a neplatnosť ktoréhokoľvek z nich nebude mať žiaden vplyv na platnosť ostatných ustanovení, pokiaľ z povahy právneho úkonu alebo z jeho obsahu alebo z okolností, za ktorých k nemu došlo, nevyplýva, že túto časť nemožno oddeliť od ostatného obsahu.
- 10.5.2. V prípade, že niektoré z uvedených ustanovení bude neplatné, pričom jeho neplatnosť bude spôsobená niektorou jeho časťou, bude dané ustanovenie platiť tak, ako keby bola predmetná časť vypustená. Ak však takýto postup nie je možný, Účastníci Zmluvy sa zaväzujú zabezpečiť uskutočnenie všetkých krokov potrebných za tým účelom, aby bolo dohodnuté ustanovenie s podobným účinkom, ktorým sa neplatné ustanovenie v súlade s príslušným právnym predpisom nahradí, v opačnom prípade sa použije ustanovenie všeobecne záväzného právneho predpisu, ktoré je najbližšie účelu sledovanému Účastníkmi Zmluvy.

10.6. Jazyk a vyhotovenia:

- 10.6.1. Zmluva, vrátane všetkých jej príloh, je vyhotovená v slovenskom jazyku.
- 10.6.2. Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) identických vyhotoveniach, z ktorých každá zo Zmluvných strán obdrží po jej podpise po jednom (1) vyhotovení.

Za Prenajímateľa:

v Horných Orešanoch,

dňa [12.02.2026]

Ing. Marek Boháček
starosta
Obec Horné Orešany



Za Nájomcu:

v Bratislave,

dňa [12.02.2026]

Mgr. Ján Morvai
konateľ
ARRIVA Mobility Solutions, s.r.o.

Michal Čontos
konateľ
ARRIVA Mobility Solutions, s.r.o.



