

# Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa ustanovenia § 3 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov /ďalej len „zákon o nájme a prenájme nebytových priestorov“/ a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

## Zmluvné strany:

### I.

názov: **Obec Lúka**  
sídlo: 916 33 Lúka 205  
IČO: 00 311 758  
bankové spojenie: IBAN: SK02 5600 0000 0058 0282 3001  
zastúpenie: Vladimír Vöröš – starosta obce

(ďalej len „**prenajímateľ**“)

a

### II.

názov: **EUROINVEST EU, s.r.o.**  
sídlo: 916 33 Lúka 3  
IČO: 44 500 335  
zápis: Obchodný register Okresného súdu Trenčín, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 20925/R  
zastúpenie: Patrik Vöröš – konateľ spoločnosti  
konanie: V mene spoločnosti koná konateľ samostatne.

(ďalej len „**nájomca**“)

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

uzavreli dnešného dňa túto zmluvu o nájme bytu v nasledujúcom znení:

## **Preambula**

- Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – šatne TJ, súpisné číslo 132, postavenej na pozemku** – parcele registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape, **parcelné číslo 713**, o výmere 425 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, nachádzajúci sa v zastavanom území obce, **zapísaný na liste vlastníctva č. 1** vedený Okresným úradom Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odbor, pre okres: Nové Mesto nad Váhom, pre obec: Lúka, pre **katastrálne územie: Lúka** /ďalej len „*budova súpisné číslo 132*“/. Predmetná stavba sa nachádza v areáli Miestneho športového klubu Lúka.
- Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory** v súlade s predmetom podnikania nájomcu zapísaného ako predmet činnosti nájomcu na Výpise z Obchodného registra Okresného súdu Trenčín, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 20925/R, s ustanoveniami tejto zmluvy a v súlade s ich stavebným určením. Fotokópia Výpisu z Obchodného registra Okresného súdu Trenčín, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 20925/R nájomcu tvorí *prílohu č. 1 tejto zmluvy*, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
- Prenajímateľ týmto vyhlasuje, že je oprávnený v súlade so znením § 3 ods. 2 zákona o nájme a prenájme nebytových priestorov prenajať nižšie uvedené nebytové priestory v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy.

## *Článok I.*

### **Predmet zmluvy**

- Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať predmet nájmu nájomcovi do užívania na dobu a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a záväzok nájomcu predmet nájmu užívať len na účel dohodnutý v tejto zmluve,**

**riadne a včas platiť dohodnutú cenu nájmu spolu s odplatom za služby spojené s užívaním predmetu nájmu.**

2. **Predmetom nájmu** sú **nebytové priestory** nachádzajúce sa v budove súpisné číslo 132 a to:
- bufet o podlahovej výmere 4,7 m x 9 m t. j. 42,30 m<sup>2</sup>;
  - sklad o podlahovej výmere 4,3 m x 2,8 m t. j. 12,00 m<sup>2</sup>;
  - kuchyňa o podlahovej výmere 2,9 m x 2,9 m t. j. 8,40 m<sup>2</sup>;
  - chodba 1 o podlahovej výmere 3 m x 1,9 m t. j. 5,70 m<sup>2</sup>;
  - chodba 2 o podlahovej výmere 3 m x 1,9 m t. j. 5,70 m<sup>2</sup>;
  - WC o podlahovej výmere 2,9 m x 2,6 m t. j. 7,50 m<sup>2</sup>;
  - terasa o podlahovej výmere 12 m x 4 m t. j. 48,00 m<sup>2</sup>.

Celková podlahová výmera prenajatých nebytových priestorov predstavuje 129,60 m<sup>2</sup> /ďalej len „predmet nájmu“/.

3. Prenajímateľ súčasne s vyššie uvedeným predmetom nájmu prenecháva do užívania nájomcovi aj zariadenie a vybavenie podľa súpisu majetku, ktorý tvorí *prílohu č. 2 tejto zmluvy*, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ sa popri záväzku prenechať do užívania nájomcovi predmet nájmu zaväzuje poskytovať v prospech nájomcu nasledovné **služby** spojené s užívaním predmetu nájmu:
- a) dodávka elektrickej energie;
  - b) dodávka pitnej vody;
  - c) dodávka zemného plynu;
  - d) dodávka teplej pitnej vody.
5. Odovzdanie predmetu nájomcu prenajímateľom a prevzatie predmetu nájmu nájomcom vykonajú zmluvné strany v deň podpisu tejto zmluvy na základe preberacieho protokolu, ktorý tvorí *prílohu č. 3 tejto zmluvy*, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

## Článok II. Účel nájmu

1. Zmluvné strany ako účel, na ktorý bude nájomca predmet nájmu užívať, dohodli prevádzkovanie pohostinského zariadenia.

## Článok III. Nájomné a spôsob jeho úhrady

1. Zmluvné strany sa dohodli na **výške nájomného**, ktoré stanovili ako nájomné v zmysle ustanovení zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov v sume 13,89 EUR / m<sup>2</sup> / rok , čo pri výmere prenajatej podlahovej plochy 129,60 m<sup>2</sup> predstavuje **ročne sumu vo výške 1 800,00 EUR** (slovom jedentisíc eur) t. j. **mesačne vo výške 150,00 EUR** (slovom jednostopäťdesiat eur).
2. Popri nájomnom uvedenom v odseku 1 tohto článku tejto zmluvy je nájomca povinný uhrádzať v prospech prenajímateľa **mesačne zálohovo aj odplatu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu** a to:
- a) za dodávku elektrickej energie – 20,- €/mesiac;
  - b) za dodávku pitnej vody (vodné) – 2,- €/mesiac.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že **výška mesačného nájomného vrátane služieb spojených s užívaním predmetu nájmu predstavuje sumu 172,- EUR** (slovom jednostosedemdesiatdva eur). Náklady za vývoz fekálií podľa aktuálnej spotreby vody a náklady komunálneho odpadu si nájomca zabezpečí na vlastné náklady sám v plnom rozsahu.
4. Nájomca je povinný mesačné nájomné vrátane služieb spojených s užívaním predmetu nájmu vo výške 172,- EUR (slovom jednostosedemdesiatdva eur) uhrádzať

- bezhotovostným poukázaním finančných prostriedkov v prospech účtu prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúry vystavenej prenajímateľom nájomcovi mesačne do 15. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca. Faktúra vystavená prenajímateľom musí obsahovať všetky náležitosti daňového dokladu; v opačnom prípade je nájomca oprávnený neúplnú faktúru vrátiť prenajímateľovi na opravu resp. doplnenie, pričom až do doby doručenia opravenej faktúry prenajímateľom nájomcovi nájomca nebude v omeškaní s platením mesačného nájomného.
5. Prenajímateľ vykoná a doručí nájomcovi vyúčtovanie zaplatených záloh za dodávku elektrickej energie a spotreby vody najneskôr do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka za predchádzajúci kalendárny rok. Vyúčtovanie bude vykonané podľa skutočnej spotreby elektrickej energie a odobratej vody nájomcom. Prenajímateľ doručí nájomcovi spolu s vyúčtovaním aj vyúčtovaciu faktúru. V prípade nedoplatku na zálohách elektrickej energie a spotrebovanej vody je nájomca povinný tento nedoplatok zaplatiť v prospech účtu prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy v lehote splatnosti uvedenej vo vyúčtovacej faktúre riadne doručenie prenajímateľom nájomcovi. V prípade preplatku na zálohách elektrickej energie a spotrebovanej vody, prenajímateľ tento preplatok vráti v prospech účtu nájomcu v lehote pätnástich kalendárnych dní odo dňa vykonania vyúčtovania záloh elektrickej energie a spotrebovanej vody
  6. Úhrada nájomného vrátane služieb spojených s užívaním predmetu nájmu vo výške 172,- EUR (slovom jednostosedemdesiatdva eur) sa považuje za uhradenú v deň pripísania finančných prostriedkov v prospech účtu prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou toho ktorého nájomného alebo jeho časti, je prenajímateľ oprávnený uplatniť voči nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,5% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania. V prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou toho ktorého nájomného alebo jeho časti viacej ako tridsať kalendárnych dní, považuje sa toto za hrubé porušenie tejto zmluvy s následkom jednostranného odstúpenia od tejto zmluvy zo strany prenajímateľa.
  7. Prenajímateľ je oprávnený počnúc rokom 2025, najneskôr však do 15.03 príslušného kalendárneho roka, upraviť prostredníctvom písomného číslovaného dodatku k tejto zmluve dohodnutú výšku nájomného o hodnotu medziročnej inflácie zverejnenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Nájomca sa zaväzuje takto upravenú výšku nájomného rešpektovať a obratom po doručení písomného číslovaného dodatku k tejto zmluve vypracovaného prenajímateľom tento podpísať. V prípade odmietnutia podpísania takejto dodatku k tejto zmluve zo strany nájomcu, zakladá táto skutočnosť právo prenajímateľa na jednostranné odstúpenie od tejto zmluvy zo strany prenajímateľa. Zvýšená výška nájomného o infláciu bude v nasledujúcom kalendárnom roku základom pre výpočet nájomného na nasledujúci kalendárny rok.

#### Článok IV.

#### **Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu**

1. Prenajímateľ je oprávnený najmä:
  - a) prostredníctvom poverených osôb po predchádzajúcom oznámení nájomcovi vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi prenajímateľa.
- 2) Prenajímateľ je povinný najmä:
  - a) odovzdať predmet nájmu nájomcovi v dohodnutom čase a v stave spôsobilom na užívanie na dohodnutý účel;
  - b) na požiadanie nájomcu a v prípade potreby poskytnúť nájomcovi primeranú súčinnosť za účelom plynulého priebehu nájomného vzťahu;
  - c) včas oznámiť nájomcovi skutočnosti, ktoré môžu ovplyvniť plynulosť nájomného vzťahu;
  - d) umožniť nájomcovi nerušený plynulý prístup do predmetu nájmu;
  - e) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plynulý a nerušený výkon práv spojených s nájmom;

- f) riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal v tejto zmluve, (dodávku energií).
6. Nájomca je povinný najmä:
- a) prevziať predmet nájmu v dohodnutom čase, riadne a včas platiť dohodnuté nájomné a odplatu za poskytnuté služby;
  - b) dodržiavať účel, na ktorý bol predmet nájmu prenechaný a predmet nájmu prevádzkovať v pondelok až nedeľa v každom týždni najneskôr do 22:00 hod.; v prípade organizovania podujatí s predpokladaným ukončením po 22:00 hod. vyžiadať osobitný súhlas od prenajímateľa; v prípade porušenia tejto povinnosti je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi pokutu vo výške 100,- EUR (slovom jedno sto eur) za každé takéto porušenie;
  - c) riadne a včas plniť dohodnuté nájomné a odplatu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu;
  - d) na vlastné náklady do max výšky 50.- EUR (slovom päťdesiat eur) za každú jednotlivo uhrádzať drobné opravy, udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprímeraným užívaním predmetu nájmu nájomcom, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v predmete nájmu;
  - e) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv predmetu nájmu, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť mu ich vykonanie;
  - f) obratom oznámiť prenajímateľovi vznik akejkoľvek škody na predmete nájmu;
  - g) akékoľvek stavebné úpravy, aj dočasného charakteru, na predmete nájmu vykonať iba s písomným súhlasom prenajímateľa;
  - h) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, o čom bude spísaný odovzdávací protokol podpísaný oboma zmluvnými stranami;
  - i) v prípade potreby (mimoriadna udalosť, požiar, záplava, atď.) poskytnúť primeranú súčinnosť, najmä sprístupniť predmet nájmu tak, aby bolo možné vykonať potrebné záchranné činnosti;
  - j) v celom rozsahu zodpovedať prenajímateľovi za všetky škody vzniknuté na predmete nájmu v dôsledku jeho činnosti alebo v priamej súvislosti s ňou;
  - k) na svoje náklady vybaviť predmet nájmu potrebným zariadením (hasiace prístroje, lekárnička a pod.);
  - l) pri užívaní predmetu nájmu rešpektovať platnú právnu úpravu v oblasti požiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ochrany životného prostredia a pod.;
  - m) užívať predmet nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára tak, aby sa zamedzila možnosť jeho poškodenia alebo zničenia, najmä v ňom udržiavať primeranú čistotu a poriadok;
  - n) včas oznámiť prenajímateľovi zmenu sídla alebo iných údajov dôležitých pre nájomný vzťah založený touto zmluvou;
  - o) zabezpečovať na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu predmetu nájmu v súlade s platnou právnu úpravou;
  - p) umiestnenie loga na vonkajšej fasáde budovy, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, vykonať na vlastné náklady po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa;
  - q) predmet nájmu vybaviť prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb na vlastné náklady po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa;
  - r) prevádzkovú dobu prevádzky resp. jej zmeny vopred odsúhlasiť s prenajímateľom;
  - s) v čase športových, kultúrnych a spoločenských podujatí na príslušnom futbalovom ihrisku prevádzkovať predmet nájmu na dohodnutý účel.

#### Článok V.

#### **Doba nájmu a spôsob jej ukončenia**

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú päť rokov počnúc dňom jej podpisu.

2. Platnosť a účinnosť tejto zmluvy zaniká uplynutím doby, na ktorú bola uzavretá.
3. Platnosť a účinnosť tejto zmluvy je možné ukončiť aj nasledovne:
  - a) písomnou dohodou oboch zmluvných strán; nájomný vzťah v tomto prípade zaniká dňom uvedeným v tomto písomnom ukončení nájomného vzťahu;
  - b) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona o nájme a prenájme nebytových priestorov;
  - c) písomnou výpoveďou zo strany nájomcu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona o nájme a prenájme nebytových priestorov.
4. Zmluvné strany si pre potreby tejto zmluvy dohodli výpovednú lehotu v max trvaní šiestich mesiacov, ktorá začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.
5. Prenajímateľ aj nájomca môžu od tejto zmluvy jednostranne písomne odstúpiť najmä:
  - a) prenajímateľ v prípade, ak nájomca hrubo poruší príslušné ustanovenia tejto zmluvy zakladajúce okamžité odstúpenie od tejto zmluvy;
  - b) nájomca v prípade, ak predmet nájmu bez jeho zavinenia nebude možné užívať na účel dohodnutý touto zmluvou.
6. Táto zmluva zaniká do dňa doručenia jednostranného odstúpenia od tejto zmluvy druhej zmluvnej strane na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.
7. V prípade, ak všeobecne záväzný právny predpis alebo táto zmluva vyžaduje, aby sa určitá listina doručila druhej zmluvnej strane, bude sa doručovanie uskutočňovať formou doporučenej listovej zásielky zaslanej prostredníctvom pošty alebo kuriérom na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Ak si adresát t. j. druhá zmluvná strana takúto zásielku neprevezme ani v tretí deň odo dňa jej uloženia na pošte alebo ak kuriér nebude môcť zásielku odovzdať alebo ju adresát t. j. druhá zmluvná odmietne prevziať, táto skutočnosť za zapíše na danú zásielku a takto doručená zásielka sa bude považovať za doručenú. Ak dôjde k zmene adresy pre doručovanie jednou zo zmluvných strán, je táto zmluvná strana povinná druhú zmluvnú stranu o tejto skutočnosti oboznámiť; v prípade, ak sa tak nestane, považuje sa za doručenú každá zásielka, ktorá bola druhej zmluvnej strane doručovaná na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy a to aj v prípade, ak sa zásielka vráti ako nedoručená. Dňom doručenia je v takomto prípade tretí deň nasledujúci po dni, keď bola zásielka podaná na poštovú prepravu alebo na prepravu prostredníctvom kuriéra.
8. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v lehote desiatich kalendárnych dní po skončení nájmu; v opačnom prípade je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- EUR (slovom jednosta eur) za každý aj začatý deň omeškania s odovzdaním predmetu nájmu. O odovzdaní predmetu nájmu nájomcom prenajímateľovi zmluvné strany spíšu odovzdávací protokol podpísaný obomi zmluvnými stranami.
9. V prípade skončenia nájmu nájomca odovzdá prenajímateľovi predmet nájmu v pôvodnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Ak nájomca vykoná na predmete nájmu stavebné úpravy so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný tieto stavebné úpravy odstrániť, pokiaľ si prenajímateľ pri udelení písomného súhlasu na ich vykonanie odstránenie nevyhradil. Tieto stavebné úpravy sa dňom odovzdania predmetu nájmu nájomcom prenajímateľovi stávajú majetkom prenajímateľa.
10. Ak ku dňu skončenia nájmu budú na strane nájomcu existovať neuhradené záväzky nájomcu vyplývajúce z tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený uplatniť postupom podľa § 672 Občianskeho zákonníka v platnom znení záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sú v predmete nájmu a patria nájomcovi.

#### *Článok VII.*

#### **Záverečné ustanovenia**

1. Súhlas s uzavretím tejto zmluvy udelilo obecné zastupiteľstvo Obce Lúka uznesením č. U/52/2024 zo dňa 15.7.2024.

2. Táto zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpisu, pričom účinnosť nadobudne postupom podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v platnom znení dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
3. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov na základe dohody zmluvných strán.
4. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších právnych predpisov, zákonom o nájme a podnájme nebytových priestorov, ako aj platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
5. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení tejto zmluvy a na vyplnenie medzier, sa použije právna úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní tejto zmluvy zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
6. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, dva rovnopisy sú určené pre prenajímateľa a jeden rovnopis pre nájomcu.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú. Zároveň vyhlasujú, že táto zmluva je prejavom ich slobodnej a vážnej vôle, nekonajú v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a zároveň vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená.

V Lúke, dňa 31.7.2024.

.....  
**Obec Lúka**  
zastúpená Starostom obce  
Vladimírom Vöröšom  
**prenajímateľ**

.....  
**EUROINVEST EU, s.r.o.**  
zastúpená konateľom spoločnosti  
Patrikom Vöröšom  
**nájomca**