

## Nájomná zmluva

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v spojení so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov (ďalej len ako „Zmluva“) medzi:

### Zmluvné strany:

#### **Prenajímateľ:**

**Obec Borčice**

IČO: 00 692 310

Sídlom 018 53 Borčice 73, SR

Zast.: Patrik Mačina, starosta obce

Č. účtu: IBAN SK93 5600 0000 0044 9819 6001

E-mail: urad@borcice.sk

(ďalej len ako „**Prenajímateľ**“)

a

#### **Nájomca:**

**PaB Gastro s. r. o.**

Sídlom Partizánska 1284/27, 018 41 Dubnica nad Váhom

IČO: 52 833 895

DIČ: 2121147985

IČ DPH: SK2121147985

Zast. Ing. Peter Zuzík, konateľ

(ďalej len ako „**Nájomca**“)

(ďalej Prenajímateľ a Nájomca spolu aj ako „**Zmluvné strany**“)

sa dohodli na uzavretí tejto nájomnej zmluvy (ďalej len ako „**Zmluva**“) v nasledovnom znení:

### **Článok I Úvodné ustanovenie**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom:
  - **Stavby – Športového centra Iskra Borčice so súpisným číslom 763 v k. ú. Borčice**, postavenej na pozemku parcely registra „C“, parc. č. 106/4, zapísaná na LV č. 1 vedenom Okresným úradom Ilava, katastrálny odbor.

### **Článok II. Predmet Zmluvy a Predmet nájmu**

1. Predmetom tejto Zmluvy je záväzok Prenajímateľa prenechať Nájomcovi Predmet nájmu špecifikovaný v Článku II. bod 2. tejto Zmluvy do odplatného užívania, a to spôsobom a za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve.
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory s označením miestnosti:
  - **zasadacia miestnosť s podlahovou plochou vo výmere 32,67 m<sup>2</sup>** (označenie NP: 1.18), ktorý sa nachádza na prízemí nehnuteľnosti - stavby uvedenej v Článku I. bod 1. tejto Zmluvy,

- **zázemie zasadacej miestnosti s podlahovou plochou vo výmere 9,90 m<sup>2</sup>** (označenie NP: 1.19), ktorý sa nachádza na prízemí nehnuteľnosti - stavby uvedenej v Článku I. bod 1. tejto Zmluvy,
  - **sklad s podlahovou plochou vo výmere 5,08 m<sup>2</sup>** (označenie NP 1.20), ktorý sa nachádza na prízemí nehnuteľnosti – stavby uvedenej v Článku I. bod 1. tejto Zmluvy,
- Nebytové priestory uvedené v tomto bode Zmluvy sú ďalej označované len ako „Predmet nájmu“. Predmet nájmu je znázornený v situačnom pláne, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto Zmluvy.
3. Predmet nájmu je napojený na rozvody vody, elektriny a plynu.
  4. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený Predmet nájmu Nájomcovi prenechať do nájmu.

### **Článok III. Účel nájmu**

1. Nájomca sa zaväzuje, že bude Predmet nájmu užívať za nasledovným účelom: **prevádzkovanie bufetu s občerstvením.**
2. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý účel. Účel nájmu nesmie byť zmenený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
3. Nájomca prehlasuje, že Predmet nájmu preberá do svojho užívania podľa tejto Zmluvy v stave spôsobilom na bežné užívanie. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca za účelom naplnenia tejto Zmluvy je povinný na svoje náklady si zabezpečiť všetky potrebné povolenia (napr. hygienické) a zrealizovať potrebné zmeny Predmetu nájmu za účelom prevádzkovania bufetu s občerstvením.

### **Článok IV. Doba nájmu**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu na **dobu určitú a to od 01.07.2025 do 31.12.2025.**

### **Článok V. Nájomné, energie a služby spojené s užívaním Predmetu nájmu, splatnosť**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie – nájom Predmetu nájmu zaplatí Nájomca Prenajímateľovi **nájomné** vo výške **350 EUR mesačne**, slovom tristopäťdesiat eur mesačne (ďalej len ako „**nájomné**“).
2. Nájomné sa zaväzuje Nájomca zaplatiť vždy **na mesiac vopred** a to najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca bankovým prevodom na bankový účet Prenajímateľa č. **IBAN: SK93 5600 0000 0044 9819 6001 Prvé nájomné je splatné pri uzavretí tejto Zmluvy.** Nájomné sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania v prospech bankového účtu Prenajímateľa, ktorý je uvedený v predchádzajúcej vete.
3. Pre prípad omeškania Nájomcu so zaplatením nájomného sa Zmluvné strany dohodli, že Prenajímateľ má nárok na zaplatenie zmluvného úroku z omeškania vo výške 0,05 % omeškanej splátky nájomného, s ktorou je Nájomca v omeškaní a to za každý aj začatý deň omeškania.
4. Prenajímateľ je oprávnený bez súhlasu Nájomcu jednostranne zmeniť výšku nájomného v januári každého kalendárneho roka odvíjajúc sa od inflácie určenej NBS a to o 100 % hodnoty tejto ročnej miery inflácie. Za základ výpočtov bude vždy použitá výška nájomného za predchádzajúci kalendárny rok.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je tiež povinný zaplatiť Prenajímateľovi **150 EUR mesačne**, slovom stopäťdesiat eur mesačne **za energie a služby spojené s užívaním Predmetu nájmu** (ďalej len ako „cena za energie a služby spojené s užívaním Predmetu nájmu“ alebo ako „služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom“). V cene za energie a služby spojené s užívaním Predmetu nájmu je: elektrina, plyn.
6. Cenu za energie a služby spojené s užívaním Predmetu nájmu sa zaväzuje Nájomca zaplatiť vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca bankovým prevodom na bankový účet Prenajímateľa č. **IBAN: SK93 5600 0000 0044 9819 6001**. Cena za energie a služby spojené s užívaním Predmetu nájmu sa považuje za uhradenú dňom jeho pripísania v prospech bankového účtu Prenajímateľa, ktorý je uvedený v predchádzajúcej vete.
7. Pre prípad omeškania Nájomcu so zaplatením ceny za energie a služby spojené s užívaním Predmetu nájmu sa Zmluvné strany dohodli, že Prenajímateľ má nárok na zaplatenie zmluvného úroku z omeškania vo výške 0,05 % omeškanej splátky ceny za energie a služby spojené s užívaním Predmetu nájmu a to za každý aj začatý deň omeškania.
8. **Cena za energie a služby spojené s užívaním Predmetu nájmu je fixná**, pričom Prenajímateľ nebude robiť ročné vyúčtovanie nedoplatku alebo preplatku, s čím Nájomca súhlasí.
9. Prenajímateľ sa zaväzuje za nájomné a za cenu za energie a služby spojené s užívaním Predmetu nájmu vždy vystaviť a doručiť Nájomcovi daňový doklad – faktúru za príslušný kalendárny mesiac. Nájomca súhlasí, aby mu boli faktúry za nájomné a cenu za energie a služby spojené s užívaním Predmetu nájmu doručované prostredníctvom elektronickej pošty na mailovú adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy.
10. Poplatok za vývoz smetí vyúčtuje Prenajímateľ Nájomcovi v zmysle účinného VZN o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady.

## **Článok VI.**

### **Technický stav Predmetu nájmu**

1. Prenajímateľ odovzdáva Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na bežné užívanie. V deň odovzdania Predmetov nájmu bude spísaný protokol o odovzdaní a prebratí Predmetov nájmu. Protokol o odovzdaní a prebratí Predmetu nájmu bude obsahovať najmä stav Predmetu nájmu, inventúrny súpis hnutelých vecí, stav energií, počet prebratých kľúčov a pod. a bude podpísaný Prenajímateľom aj Nájomcom.

## **Článok VII.**

### **Práva a povinnosti Prenajímateľa**

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu do užívania v súlade s touto Zmluvou.
2. Prenajímateľ nie je povinný v prípade skončenia nájmu poskytnúť Nájomcovi náhradné nebytové priestory.
3. Prenajímateľ je povinný umožniť zamestnancom Nájomcu, jeho zákazníkom a iným povereným a oprávneným osobám vstupovať do Predmetu nájmu a opúšťať Predmet nájmu kedykoľvek v priebehu trvania tejto Zmluvy.
4. Prenajímateľ je povinný vykonávať údržbu-opravy Predmetu nájmu a jeho zariadenia jednotlivo vo výške presahujúcej sumu 500 EUR bez DPH.
5. Prenajímateľ je povinný prípadné opravy Predmetu nájmu uskutočniť prioritne mimo pracovných dní a mimo prevádzkovú dobu Nájomcu v Predmete nájmu a po dohode

s Nájomcom; v prípade ak k dohode medzi Zmluvnými stranami nedôjde, Prenajímateľ je oprávnený a súčasne povinný vykonať len nevyhnutné opravy a tak, aby v čo najmenšej miere ich výkonom obmedzoval Nájomcu v užívaní Predmetu nájmu.

6. Prenajímateľ je oprávnený vstupovať do Predmetu nájmu za účelom kontroly riadneho užívania a vykonávania opráv a údržby Predmetu nájmu, ktorú je podľa zákona alebo tejto Zmluvy povinný uskutočňovať Prenajímateľ. Prenajímateľ je oprávnený vstupovať do Predmetu nájmu aj z iných dôvodov s čím Nájomca súhlasí; pri vstupe do Predmetu nájmu je však Prenajímateľ povinný konať tak, aby Nájomca nebol v užívaní Predmetu nájmu neúmerne obmedzovaný a rušený.
7. Prenajímateľ je oprávnený v prípade núdze a bezprostredne hroziaceho nebezpečenstva vzniku škody požiadať zástupcu Nájomcu o okamžitý príchod. Pokiaľ toto Nájomca nesplní, má Prenajímateľ bez ďalšieho právo vstúpiť do Predmetu nájmu. Prenajímateľ však ihneď oznámi Nájomcovi tento vstup.
8. Prenajímateľ je počas doby nájmu oprávnený vykonávať obhliadky Predmetu nájmu. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi alebo ním poverenej osobe vykonať obhliadku v ktorýkoľvek deň v týždni s výnimkou dní pracovného pokoja, a to aj v sprievode iných osôb, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva, zistenia spôsobu užívania Predmetu nájmu, ako aj uskutočňovania prác potrebných pre prípadné opravy alebo odstránenia prípadných škôd. Ak po predchádzajúcom ohlásení nedôjde po vzájomnom rokovaní k dohode o termíne ohliadku Predmetu nájmu, alebo Nájomca neumožní Prenajímateľovi alebo ním poverenej osobe vykonať ohliadku Predmetu nájmu, alebo Nájomca bude inak mariť vykonanie ohliadky Predmetu nájmu Prenajímateľom alebo ním poverenou osobou, tak na základe tejto Zmluvy je Prenajímateľ alebo ním poverená osoba oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu (Nájomca mu podpisom tejto Zmluvy udeľuje súhlas vstúpiť do Predmetu nájmu) za účelom ohliadky Predmetu nájmu a to bez ďalšieho ohlásenia a bez sprievodu Nájomcu či ním poverenej osoby, pričom má Prenajímateľ zároveň právo odstúpiť od tejto Zmluvy.

### **Článok VIII.**

#### **Práva a povinnosti Nájomcu**

1. Nájomca je povinný starať sa o Predmet nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára.
2. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu Prenajímateľovi všetky zmeny, ktoré nastali v a na Predmete nájmu, a to jednak zavinením Nájomcu, ako aj bez jeho vplyvu a vôle.
3. Nájomca je povinný na svoje náklady udržiavať Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnutý účel.
4. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy na Predmete nájmu bez písomného súhlasu Prenajímateľa.
5. Nájomca nie je oprávnený Predmet nájmu označiť alebo použiť ako sídlo svojej spoločnosti v príslušnom registri, resp. nesmie vykonať obdobný úkon. Ak Nájomca poruší zákaz uvedený v predchádzajúcej vete, tak Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 3 333 EUR.
6. Nájomca nesmie bez súhlasu Prenajímateľa uzavrieť akékoľvek spoločenstvo s iným subjektom a Predmet nájmu použiť ako nepeňažný vklad. Ak Nájomca poruší zákaz uvedený v predchádzajúcej vete, tak Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 3 333 EUR.

7. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikne na Predmete nájmu. Ak škodu spôsobí tretia osoba, tak Nájomca je povinný poskytnúť Prenajímateľovi súčinnosť pri identifikácii tretej osoby, ktorá spôsobila škodu a Nájomca je zároveň povinný zabezpečiť bezprostredne po vzniku škody identifikáciu tretej osoby, ktorá spôsobila škodu a jej osobné údaje uchovať vo vhodnej forme v prípade, ak Nájomca, prípadne jeho zamestnanci či poverené alebo oprávnené osoby budú svedkom spáchania škody treťou osobou.
8. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať platné právne predpisy týkajúce sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci pre zamestnancov a osoby zdržujúce sa v Predmete nájmu.
9. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu Predmetu nájmu a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie.
10. Nájomca nadobudnutím účinnosti tejto Zmluvy preberá na seba povinnosti dodržiavať príslušné hygienické, bezpečnostné, požiarne a iné predpisy.
11. Bez písomného súhlasu Prenajímateľa nesmie Nájomca umožniť pravidelné užívanie Predmetu nájmu inej osobe a rovnako nesmie dať Predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.
12. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním Predmetu nájmu. Nájomca je ďalej povinný uskutočňovať na vlastné náklady drobné opravy Predmetu nájmu jednotlivo vo výške do 500 EUR bez DPH.
13. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré v zmysle tejto Zmluvy je Prenajímateľ povinný urobiť (oprava jednotlivo nad sumu 500 EUR) a umožniť vykonanie týchto opráv; inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
14. Nájomca je povinný bez meškania oboznámiť Prenajímateľa s každou zmenou týkajúcou sa jeho údajov (zmena sídla, konatela, bankové spojenie atď.).
15. Nájomca je povinný pri skončení nájmu odstrániť ním vykonané a Prenajímateľom odsúhlasené stavebné úpravy, pokiaľ sa Zmluvné strany výslovne nedohodnú inak.
16. Nájomca má zakázané svojvoľne meniť vložku zámku či iný bezpečnostnom-uzamykací systém vo vstupných dverách do Predmetu nájmu, prípadne vstupné dvere do Predmetu nájmu; ak dôjde k porušeniu uvedeného zákazu, tak Prenajímateľ je po zistení tejto skutočnosti oprávnený okamžite odstúpiť od Zmluvy. V prípade súhlasu Prenajímateľa so zmenou uvedenou v predchádzajúcej vete (zmena zámku a pod.), je Nájomca povinný bezodkladne odovzdať Prenajímateľovi duplikát kľúča zámku či duplikát inej veci, pomocou ktorej sa otvorí vstupné dvere do Predmetu nájmu; ak Nájomca bezodkladne si nesplní túto povinnosť, tak Prenajímateľ je oprávnený okamžite odstúpiť od Zmluvy.
17. Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť vo vzťahu k Predmetu nájmu Poistenie zodpovednosti nájomcu z titulu nájmu Predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje predložiť zmluvu o poistení zodpovednosti nájomcu z titulu nájmu Predmetu nájmu v lehote 15 dní odo dňa účinnosti tejto Zmluvy.

## **Článok IX. Skončenie nájmu**

- I. Nájom Predmetu nájmu zaniká:
  - a) dohodou Zmluvných strán uzavretej v písomnej forme,
  - b) výpoveďou zo strany Nájomcu zo zákonného dôvodu,
  - c) výpoveďou zo strany Prenajímateľa zo zákonného dôvodu
  - d) odstúpením od zmluvy v prípadoch uvedených v tejto Zmluve a v zákone.

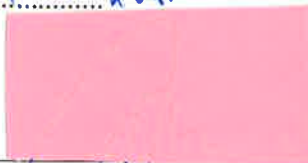
2. Výpovedná doba je dvojmesačná a začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Za deň doručenia sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana odoprie doručovanú písomnosť prevziať alebo tretí deň po vrátení nedoručenej zásielky poštou.
  3. V prípade výpovede zo strany Prenajímateľa alebo Nájomcu, je Nájomca povinný umožniť záujemcovi o prenájom obhliadku Predmetu nájmu v prítomnosti Prenajímateľa a je oprávnený byť prítomný na takejto obhliadke aj on sám.
  4. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne odstúpiť od tejto Zmluvy ak Nájomca uzavrie bez súhlasu Prenajímateľa akékoľvek spoločenstvo s iným subjektom a Predmet nájmu použije ako nepeňažný vklad alebo ak Nájomca použije Predmet nájmu ako adresu sídla svojej spoločnosti.
  5. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne odstúpiť od tejto Zmluvy, ak Nájomca opakovane porušuje akékoľvek svoje povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy aj po predchádzajúcom upozornení Prenajímateľa.
  6. V prípade skončenia nájmu Predmetu nájmu sa Nájomca zaväzuje vypratať Predmet nájmu ku dňu skončenia tejto Zmluvy. V prípade, že Nájomca nevyprace Predmet nájmu ku dňu jeho skončenia, podpisom tejto Zmluvy Nájomca splnomocňuje Prenajímateľa:
    - ✓ vstúpiť do Predmetu nájmu aj bez jeho súhlasu,
    - ✓ za prítomnosti dvoch svedkov vykonať súpis vecí umiestnených v Predmete nájmu a na náklady Nájomcu ich uskladniť,
    - ✓ vykonať všetky ďalšie nevyhnutné úkony potrebné na vypratanie Predmetu nájmu na náklady Nájomcu.
- Prenajímateľ má zároveň voči Nájomcovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške 10 EUR za každý deň omeškania s vypratáním Predmetu nájmu.
7. Nájom Predmetu nájmu zaniká:
    - a) zánikom Predmetu nájmu,
    - b) zánikom Nájomcu
    - c) uplynutím doby nájmu.

## **Článok X. Záverečné ustanovenia**

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami, pričom účinnosť nadobúda v deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v súlade ustanovením § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.
2. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto Zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto Zmluve, len písomne po vzájomnej dohode.
3. Nájom Predmetu nájmu bol schválený obecným zastupiteľstvom Prenajímateľa na základe Uznesenia č. 87/2025 zo dňa 25.06.2025
4. Zmluvné strany sa zaväzujú, že zabezpečia ochranu osobných údajov uvedených v tejto Zmluve spôsobom podľa zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov.
5. Ostatné práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy, pokiaľ nie sú v zmluve výslovne uvedené sa primerane riadia zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, pričom v otázke škody sa Zmluvné strany dohodli, že bude platiť právny režim Obchodného zákonníka.
6. Zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, z ktorých jeden rovnopis obdrží Prenajímateľ a jeden rovnopis obdrží Nájomca.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju

podpisujú.

Podpis Prenajímateľa, Borčice dňa 04.04.2025



**Obec Borčice**  
Patrik Mačina, starosta obce



Podpis Nájomcu, Borčice dňa 08.04.2025



**PaB Gatro s. r. o.**  
v zast. Ing. Peter Zuzik, konateľ

**Neoddeliteľné prílohy:**

- Situačný plán, v ktorom je graficky znázornený Predmet nájmu
- Preberací a odovzdávací protokol