

PRÍLOHA č.1 - Nájomná zmluva

Z M L U V A o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zák.č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení, medzi zmluvnými stranami :

Prenajímateľ : **O B E C Z A M A R O V C E**
zastúpená: Mgr. Peter Minárik - starosta obce
so sídlom: Obecný úrad Zamarovce, Zamarovská ul. č.1/97, 911 05
Zamarovce, okr. Trenčín
bank. spoj.: VÚB a.s., Trenčín,
č. účtu: 17327202/0200
IBAN: SK62 0200 0000 0000 1732 7202
IČO: 00 687 251

Nájomca : **VB SOLUTIONS s.r.o.,**
zastúpená: Lukáš Vaško - konateľ
so sídlom: Ul. 28. októbra 1173/4, 911 01 Trenčín
bank. spoj.: Fio banka a.s., pobočka zahraničnej banky
č. účtu: 2103287218/8330
IBAN: SK5783300000002103287218
IČO: 47 013 460

t a k t o :

I. Predmet zmluvy

- 1) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti ktorá sa nachádza v katastrálnom území Zamarovce, obec Zamarovce a je zapísaná na liste vlastníctva číslo 1 vedenom Správou katastra Trenčín, ako budova - so súpisným číslom 242, stojacej na parcele číslo 628.
- 2) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu časť nehnuteľnosti špecifikovanej v bode 1 tohto článku, označovanú ako „ Športový areál - Kačabar“ o výmere podlahovej plochy 163 m², presne vymedzenú nákresom v Prílohe č.1 k tejto zmluve, ktorá pozostáva z výčapu, príručného skladu, sociálneho zariadenia, spoločenskej miestnosti, skladu nápojov a terasy. (ďalej v texte ako „predmet nájmu“).
- 3) Nájomca takto špecifikovaný predmet nájmu prijíma do užívania ako riadny a starostlivý hospodár na účely svojho podnikania prevádzkovaním činností v rozsahu živnostenského oprávnenia nájomcu a zaväzuje sa riadne a včas platiť nájomné a znášať všetky náklady spojené s užívaním.

II. Začiatok a trvanie nájomnej zmluvy

- 1) Nájomný vzťah sa začína dňom 11. apríla 2026 a je dojednaný na dobu určitú v trvaní 10 rokov.
- 2) Pri príležitosti odovzdania predmetu nájmu do užívania nájomcovi je potrebné vyhotoviť preberací protokol o stave predmetu nájmu. Ak sa z nejakého dôvodu nevystaví protokol o prevzatí, považuje sa predmet nájmu za odovzdaný od tej chvíle, keď nájomca začne užívať predmet nájmu bez pripomienok.
- 3) Nájomca podpisom tejto zmluvy konštatuje, že predmet nájmu je spôsobilý na užívanie za účelom výkonu jeho podnikateľskej činnosti.

III. Ukončenie nájomnej zmluvy

- 1) Nájom končí uplynutím doby nájmu, na ktorú bola zmluva dojednaná.
- 2) Nájom možno ukončiť pred uplynutím dojednanej doby nájmu dohodou zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu. Nájomný vzťah navyše zaniká zánikom predmetu nájmu ako aj ukončením podnikateľskej činnosti nájomcu.
- 3) Obe zmluvné strany môžu písomne vypovedať túto zmluvu. Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom je výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
- 4) Prenajímateľ môže vypovedať túto zmluvu, ak:
 - nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy,
 - nájomca nedodržiava otváracie hodiny podľa článku VI., bod 2 zmluvy,
 - nájomca konal v rozpore s článkom VII., bod 2 a bod 3 zmluvy,
 - nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s dohovoreným účelom užívania a od takéhoto konania neupustil napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu prenajímateľa,
 - nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek predchádzajúcemu upozorneniu prenajímateľa hrubo porušujú pokoj a poriadok, alebo ak užívajú predmet nájmu spôsobom, že prenajímateľovi hrozí vznik škody alebo škoda vzniká,
 - bolo rozhodnuté o odstránení stavby, alebo o zmenách stavby, čo bráni v jej užívaní,
 - s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu je treba predmet nájmu vypratať.
- 5) Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu, ak:
 - stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
 - predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohovorené užívanie,
 - prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.
- 6) Prenajímateľ môže bez dodržania výpovednej lehoty a bez predchádzajúceho upozornenia zrušiť nájomnú zmluvu s okamžitou účinnosťou odstúpením,
 - ak nájomca nesplní ani po uplynutí lehoty 60 dní od termínu dohodnutého v tejto zmluve svoje záväzky určené v článku IV., bod 1 a 2 zmluvy; článku V., bod 1 zmluvy; článku VII., bod 3 zmluvy;
 - ak nájomca poruší zákaz poskytnúť predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.Odstúpenie, podané doporučeným listom prenajímateľa na poslednú dokázateľne uvedenú adresu nájomcu, ukončuje nájomný vzťah s okamžitou platnosťou.
- 7) Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný vypratať predmet nájmu a odovzdať ho prenajímateľovi. V prípade, že tak nájomca neurobí, je na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, k takémuto vyprataniu predmetu nájmu neodvolateľne splnomocnený prenajímateľ, pričom sa vypratanie uskutoční na náklady nájomcu, ktorý znáša nebezpečenstvo za škodu vzniknutú na vypratávaných veciach.

IV. Nájomné a úhrada nájomného

- 1) Zmluvné strany dohodli nájomné za celú výmeru predmetu nájmu, vzájomne považované za primerané a nesporné vo výške: **210,- € /mesačne bez DPH** . Prenajímateľ nie je platcom DPH.
- 2) Nájomné je splatné mesačne, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom vždy do 5-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca s lehotou splatnosti faktúry 15 dní odo dňa jej vystavenia.
- 3) Zmluvné strany sa dohodli, že zábezpeka vo výške 1.000,-€ (*tisíc eur*) uhradená nájomcom na bankový účet prenajímateľa číslo: SK62 0200 0000 0000 1732 7202, ako jedna z podmienok obchodnej verejnej súťaže s názvom „Kačabar 2026“, zostáva v dispozícii prenajímateľa počas trvania nájmu. Zábezpeka môže byť použitá na úhradu prípadných škôd na predmete nájmu spôsobených nájomcom, ako aj k úhrade prípadne meškajúcich platieb na nájmomnom, formou započítania vzájomných pohľadávok. Ak nájomca neporuší svoje povinnosti z tejto zmluvy, bude mu zábezpeka vrátená na bankový účet nájomcu číslo: IBAN: SK5783300000002103287218, najneskôr do 15 dní od ukončenia nájmu.

- 4) Hodnota nájomného si podľa dohody zachováva stálu hodnotu. Ako mierka a základ na výpočet tohto zabezpečenia hodnoty slúži index spotrebiteľských cien bežného roka, zverejnený Slovenským štatistickým úradom alebo rovnocenný index, ktorý nastúpi na jej miesto. Úhrada nájomného sa preto mení v tom istom rozsahu ako príslušné indexové číslo, zverejnené k 1.1. príslušného kalendárneho roka. Nájomné v nadväznosti na zmeny indexu nemôže klesnúť pod nájomné platné za predchádzajúci rok.
- 5) Ak sa nájomca oneskorí s povinnosťou uhradiť nájomné v lehote splatnosti, môže prenajímateľ uplatniť úrok z omeškania vo výške 0,025% z dlžnej sumy za každý deň omeškania s úhradou faktúry.

V.

Náklady spojené s obvyklým udržiavaním

- 1) Nájomca znáša všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním a s prevádzkou predmetu nájmu. Za náklady spojené s obvyklým udržiavaním sa považujú všetky náklady, ktoré sú spojené s prevádzkou, starostlivosťou, údržbou a správou predmetu nájmu a sú to : poplatky za elektrickú energiu, plyn, vodné a stočné, náklady na kúrenie a teplú vodu, telekomunikačné služby a služby internetového pripojenia, čistenie kanálov a odvoz odpadu, poistné proti požiaru a živelné pohrome aj poistenie objektu, náklady na správu budovy, údržbárske a prevádzkové náklady, drobné opravy a úpravy, náklady na kominára, stráženie, odpratávanie snehu, posýpanie, údržbu trávnatých plôch a rastlinstva. Za týmto účelom je nájomca povinný uzatvoriť vo svojom mene zmluvy o dodávke energií a odvoze odpadu s ním zvolenými dodávateľmi, najneskôr do 10 dní od uzatvorenia tejto Zmluvy.

VI.

Účel nájmu a možnosti ďalšieho podnájmu

- 1) Nájomca je oprávnený používať predmet nájmu len za účelom výkonu svojej podnikateľskej činnosti - prevádzky pohostinstva, v rozsahu predmetu činnosti nájomcu zapísaného v živnostenskom liste a v obchodnom registri nájomcu.
- 2) Nájomca je povinný dodržiavať otváracie hodiny prevádzky, takto:

PO: 10.00 – 22.00 hod.

UT: 10.00 – 22.00 hod.

ST: 10.00 – 22.00 hod.

ŠT: 10.00 – 22.00 hod.

PI: 10.00 – 24.00 hod.

SO: 10.00 – 24.00 hod.

NE: 10.00 – 22.00 hod.

Sviatky, Silvester, Nový rok: 10.00 – 24.00 hod.

s výnimkou dní, v ktorých bude realizovať stavebné úpravy podľa článku VII., bod 1 tejto zmluvy

- 3) Nájomca je povinný dodržiavať a zabezpečiť v prenajatom priestore dodržiavanie všetkých hygienických, bezpečnostných a protipožiarnych predpisov.
- 4) Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa poskytnúť predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.

VII.

Údržba a stavebné zmeny

- 1) Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonať rekonštrukciu predmetu nájmu (ďalej len „Investície“) v rozsahu, ktorý predložil vo svojej ponuke do verejnej obchodnej súťaže s názvom „Kačabar 2026“, vyhodnotenej ako víťazná. Stavebné úpravy je povinný zrealizovať vo vzhľade určenom vizualizáciou, ktorá bola súčasťou víťaznej ponuky, tvorí

Prílohu č.2 tejto zmluvy a preinvestovať do uvedených prác finančné prostriedky v minimálnej výške **40.000,-€ s DPH/32.520,-€ bez DPH**.

- 2) Nájomca je oprávnený začať s realizáciou Investícií len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa a po schválení projektovej dokumentácie (ak je vyžadovaná). Nájomca sa zaväzuje vykonať všetky práce v zodpovedajúcej kvalite súlade s platnými právnymi predpismi, technickými normami a získať všetky potrebné povolenia (stavebné, kolaudačné a pod.).
- 3) Nájomca je povinný dokončiť Investície vo výške 50%, t.j. **20.000,-€ s DPH/16.260,-€ bez DPH najneskôr do 31.12.2026**, zostávajúca časť Investície vo výške 50%, t.j. **20.000,-€ s DPH/16.260,-€ bez DPH do 30.09.2029**.
- 4) Všetky Investície, stavebné úpravy, zhodnotenia a iné zmeny vykonané Nájomcom na predmete nájmu sa stávajú neoddeliteľnou súčasťou predmetu nájmu a vlastníctvom Prenajímateľa dňom ich zabudovania alebo vykonania.
- 5) Zmluvné strany výslovne súhlasia a dohodli sa, že Nájomca nemá po skončení nájmu, bez ohľadu na dôvod a spôsob jeho zániku (či už uplynutím doby nájmu, výpoveďou, dohodou alebo inak), nárok na vrátenie ním preinvestovaných finančných prostriedkov, náhradu nákladov, ani na akúkoľvek inú finančnú kompenzáciu alebo protihodnotu za vykonané Investície, zhodnotenie či úpravy predmetu nájmu zo strany Prenajímateľa.
- 6) Nájomca berie na vedomie, že Investície vykonáva s vedomím, že tieto slúžia na uspokojenie jeho vlastných podnikateľských potrieb počas trvania nájmu a predstavujú dohodnutú formu protihodnoty za iné dohodnuté zmluvné podmienky (napr. znížené nájomné a pod.).
- 7) Pri skončení nájomného vzťahu je Nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave zodpovedajúcom vykonaným Investíciám a bežnému opotrebeniu, pokiaľ sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak. Nájomca nie je oprávnený demontovať alebo odstrániť žiadne časti Investícií bez výslovného súhlasu Prenajímateľa.
- 8) Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za každé zavinené poškodenie predmetu nájmu a spoločných zariadení a je povinný uhradiť škody, pokiaľ poškodenia zaviniť on sám, jeho rodinní príslušníci, zamestnanci, alebo ak bolo poškodenie zavinené v dôsledku neodborného alebo odporujúceho užívania objektu nájmu alebo na základe nedostatočnej údržby. Ak existuje oprávnený predpoklad, že takéto poškodenie bolo zapríčinené uvedeným okruhom osôb, je nájomca povinný dokázať, že poškodenie nebolo spôsobené vinou príslušníka tohto okruhu osôb. Ak nájomca svoju povinnosť odstrániť takéto poškodenie nesplní napriek písomnej upomienke v predpísanej lehote, má prenajímateľ právo potrebné práce nechať vykonať na náklady nájomcu.
- 9) Nájomca je oprávnený vykonávať drobné opravy v predmete nájmu, pokiaľ náklady na drobnú opravu v každom jednotlivom prípade nepresiahnu sumu 1.000,- EUR, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Náklady na drobné opravy podľa predchádzajúcej vety znáša nájomca a tieto nemôžu byť predmetom vysporiadania pri skončení nájmu.
- 10) Pri ukončení nájomnej zmluvy v dohodnutý deň odovzdá nájomca predmet nájmu prenajímateľovi vyprázdnený od všetkých hnuiteľných predmetov, v riadnom stave podľa zmluvy, vyčistený a v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu. Oneskorené odovzdanie bude mať za následok podľa dohody povinnosť nájomcu zaplatiť za čas po skončení nájomného vzťahu stanovenú platbu za užívanie, ktorá bude o 50 % vyššia ako predpísané nájomné do doby pred ukončením nájomného vzťahu. Okrem toho ručí nájomca za všetky vyplývajúce škody alebo právne nevýhody, ktoré vzniknú z oneskoreného vypratania a odovzdania.
- 11) Nájomca sa zaväzuje všetky ním vykonané stavebné úpravy dokumentovať plánmi a poskytnúť prenajímateľovi jedno vyhotovenie plánov bez úhrady.
- 12) Prenajímateľ je oprávnený ku kontrole dodržiavania povinnosti údržby a kontrole stavu objektu predmetu nájmu v primeraných časových intervaloch vždy po predchádzajúcom upozornení a dohode s nájomcom.

VIII.

Záruka a náhrady škody

- 1) Prenajímateľ nepreberá žiadnu záruku na určitý výnos predmetu nájmu.

- 2) Získanie potrebných úradných užívateľských oprávnení akéhokoľvek druhu prináleží výlučne nájomcovi. Prípadné podmienky, udelené v tejto súvislosti, musí nájomca splniť na vlastné náklady. Nájomný vzťah je založený nezávisle od takýchto skutočných alebo právnych možností užívania, ktoré sa týkajú špeciálne výkonu podnikania nájomcu.
- 3) Prenajímateľ nezodpovedá a neručí za škody, ktoré vzniknú na tovaroch a predmetoch odcudzením, požiarom alebo imisiou, bez ohľadu na druh príčiny a rozsah škôd. Preto sa nájomca zaväzuje, že sa o svoj podnik prevádzkovaný v predmete nájmu ako aj o vložené predmety postará zodpovedajúcou poistnou ochranou, predovšetkým na riziko požiaru a poistením zodpovednosti za škodu prevádzkovou činnosťou. Poistný vzťah musí byť založený tak, aby počas používania objektu nájomcom nemohlo vzniknúť ručenie prenajímateľa na základe žiadneho právneho dôvodu.
- 4) Nájomca sa zaväzuje prevádzkovať predmet nájmu v súlade s platnými právnymi predpismi vzťahujúcimi sa na tento druh zariadenia. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti prenajímateľa ako vlastníka objektu vyplývajúce z platných všeobecne záväzných právnych predpisov a to najmä na úseku ochrany pred požiarom - povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v platnom znení, a jeho vykonávacej vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z., v znení neskorších predpisov. Na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci - povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov a pod. a platných všeobecne záväzných nariadení.

IX.

Všeobecné ustanovenia

- 1) Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu a účinnosť v prvý deň nasledujúci po dni jej zverejnenia podľa § 47a zák. č. 546/2010 Z.z., ktorým sa dopĺňa zák.č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
- 2) Zmluvné strany konštatujú, že súhlas k uzatvoreniu tejto zmluvy bol udelený na zasadnutí obecného zastupiteľstva obce Zamarovce, konanom dňa 09.apríla 2026, uznesením číslo 17/2026, a tento zámer obce bol 15 dní pred rozhodnutím obecného zastupiteľstva a podpisom zmluvy zverejnený na úradnej tabuli obce a internetovej stránke obce, v súlade s §9a, ods. 9, písm. c), zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v platnom znení.
- 3) Zmluva bola vyhotovená v slovenskom jazyku, dvojmo, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po jednom jej vyhotovení. Zmeny a doplnky tejto zmluvy si vyžadujú písomnú formu.
- 4) Ak by sa nejaké zmluvné ustanovenie stalo neúčinným, netýka sa to ostatných ustanovení zmluvy. Zmluvné strany prehlasujú, že namiesto neúčinného zmluvného ustanovenia spoločne dohodnú účinné zmluvné ustanovenie, ktoré sa z hospodárskeho hľadiska čo najviac priblíži neúčinnému ustanoveniu.
- 5) Táto zmluva, ako aj všetky právne vzťahy vychádzajúce z tejto zmluvy, podliehajú slovenskému hmotnému právu a sú upravené Občianskym zákonníkom, zák. č. 40/1964 Zb. v platnom znení. Vznik, právna forma, právne vzťahy a zrušenie zmluvy podliehajú slovenskému právnemu poriadku.
- 6) Zmluvné strany vyhlasujú, že táto zmluva bola uzatvorená na základe ich slobodnej vôle, vážne, zrozumiteľným a určitým prejavom, bez omylu, a to ani nie v tiesni, a ani nie za nápadne nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.

V Zamarovciach, dňa 10. apríla 2026.

Príloha č.1 - pôdorys predmetu nájmu

Príloha č.2- špecifikácia Investície s vizualizáciou

Prenajímateľ:

Nájomca: