

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

(uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších prepisov a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších prepisov)
(ďalej len „Zmluva“)

Článok I.

Preambula

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - budovy so súpisným číslom 2, postavenej na pozemku vedenom v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 800 pre okres Piešťany, obec Veľké Orvište a katastrálne územie Veľké Orvište ako parcela registra „C“ parcelné číslo 4/1.
- 1.2 Táto zmluva sa uzatvára s Nájomcom ako víťazným uchádzačom Obchodnej verejnej súťaže vyhlásenej Prenajímateľom dňa 19.11.2025 v súlade s § 9a ods. 1 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.
- 1.3 Prenájom nebytových priestorov špecifikovaných v článku III. tejto zmluvy bol schválený Obecným zastupiteľstvom obce Veľké Orvište uznesením č. 55/2025 zo dňa 12.12.2025.

Článok II.

Zmluvné strany

2.1 Prenajímateľ:

Obec Veľké Orvište
IČO: 00654078, DIČ: 2020537937
so sídlom 922 01 Veľké Orvište 17
IBAN SK50 5600 0000 0052 4033 0001
Štatutárny orgán: PhDr. Pavol Paulovič MBA, LL.M., starosta obce
(ďalej len „Prenajímateľ“)

2.1 Nájomca:

MASERMO s. r. o.
IČO: 47133708
so sídlom 922 01 Veľké Orvište 416
Štatutárny orgán: Martin Bartko, konateľ
(ďalej len „Nájomca“)

Článok III.

Predmet a účel nájmu

- 3.1 Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do výlučného užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte uvedenom v Článku I. bod 1.1, o celkovej výmere 140,1 m², v nasledujúcom členení:
 - bar 1. časť o výmere 36,6 m²,
 - bar 2. časť o výmere 47,3 m²,
 - skladové priestory o výmere 13,9 m²,
 - chodba o výmere 12,3 m²,
 - WC muži o výmere 3,3 m²,

- WC ženy o výmere 1,4 m²,
 - terasa o výmere 25,3 m².
- 3.2 Nájomca vyhlasuje, že je mu stav priestorov známy a v tomto stave ich preberá na účel prevádzkovania baru.
- 3.3 Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať výhradne na účel prevádzkovania baru a poskytovanie s tým súvisiacich pohostinských služieb.

Článok IV.

Nájomné a valorizácia nájomného

- 4.1 Výška nájomného bola určená v súlade s výsledkami obchodnej verejnej súťaže a predstavuje sumu **400,- Eur** mesačne (slovom: štyristo eur).
- 4.2 V sume nájomného podľa bodu 4.1 sú zahrnuté aj náklady na dodávku tepla (vykurovanie) predmetu nájmu.
- 4.3 Nájomné je splatné mesačne pozadu, najneskôr do 15. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, za ktorý sa nájomné platí.
- 4.4 Podmienky valorizácie nájomného boli stanovené v rámci podmienok obchodnej verejnej súťaže. Nájomné sa bude zvyšovať o mieru inflácie (priemerný ročný index spotrebiteľských cien) vyhlásenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok vždy k 1. aprílu príslušného roka.
- 4.5 Nájomca podaním návrhu do súťaže vyjadril bezvýhradný súhlas s takto stanovenou výškou nájomného a mechanizmom jeho valorizácie.

Článok V.

Úhrada nákladov na ostatné energie

- 5.1 Nájomca je povinný okrem nájomného uhrádzať Prenajímateľovi náklady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a to náklady na:
- a) elektrickú energiu,
 - b) vodné a stočné.
- 5.2 Úhrada nákladov bude realizovaná mesačne na základe skutočnej spotreby nameranej na podružných meracích zariadeniach.
- 5.3 Výška mesačnej úhrady bude určená ako súčin nameraných jednotiek spotreby za dané obdobie a jednotkových cien energií a služieb fakturovaných Prenajímateľovi ich priamymi dodávateľmi.
- 5.4 Prenajímateľ vykoná odpočet stavu meradiel k poslednému dňu v mesiaci a následne vystaví Nájomcovi faktúru so splatnosťou 14 dní.

Článok VI.

Osobitné ustanovenia o rekonštrukcii a obmedzení prevádzky

- 6.1 Nájomca berie na vedomie zámer Prenajímateľa realizovať rozsiahlu rekonštrukciu budovy. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne pozastaviť účinnosť nájomného vzťahu

na nevyhnutne potrebný čas, najviac však na 12 mesiacov odo dňa odovzdania staveniska zhotoviteľovi až do nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.

6.2 Počas doby pozastavenia nájmu podľa bodu 6.1:

- a) Nájomca nie je povinný platiť nájomné ani úhrady za energie (ak nedochádza k ich spotrebe),
- b) Nájomcovi nevzniká nárok na náhradu škody, ušlý zisk, ani na poskytnutie náhradných priestorov,
- c) Nájomca je povinný vypratať predmet nájmu najneskôr ku dňu odovzdania staveniska zhotoviteľovi.

6.3 Prenajímateľ si vyhradzuje právo na základe uznesenia obecného zastupiteľstva obmedziť prevádzku v predmete nájmu na dobu maximálne 3 dni v kalendárnom roku z dôvodu celoobecných záujmov alebo kultúrno-spoločenských podujatí, a to bez nároku Nájomcu na zľavu z nájomného.

Článok VII.

Zákaz podnájmu

7.1 Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, ani jeho časť, do podnájmu, výpožičky alebo iného užívania tretej osobe.

7.2 Porušenie tohto zákazu sa považuje za porušenie zmluvných povinností, ktoré zakladá právo Prenajímateľa od zmluvu vypovedať.

Článok VIII.

Doba nájmu

8.1 Nájom sa v súlade s podmienkami obchodnej verejnej súťaže uzatvára na dobu určitú, a to na obdobie od **01.01.2026** do **31.12.2031**.

Článok IX.

Skončenie nájmu a výpovedné lehoty

9.1 Nájomný vzťah zaniká:

- a) uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý,
- b) písomnou dohodou zmluvných strán,
- c) písomnou výpoveďou z dôvodov uvedených v bode 9.3 a 9.4 tohto článku.

9.2 Výpovedná lehota je 3 mesiace. Začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

9.3 Prenajímateľ môže zmluvu vypovedať pred uplynutím doby, ak:

- a) nájomca omešká s platením nájomného alebo úhrady za energie viac ako jeden mesiac,
- b) nájomca napriek písomnej výstrahe užíva nebytový priestor na iný účel, než je bar a pohostinské služby,
- c) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe,
- d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, ktoré bránia užívať nebytový priestor (nad rámec rekonštrukcie v Čl. VI),

- e) nájomca alebo osoby v jeho prevádzke opakovane hrubo porušujú verejný poriadok alebo nočný pokoj,
- f) nájomca stratí spôsobilosť na prevádzkovanie baru (napr. zrušenie živnosti).

9.4 Nájomca môže zmluvu vypovedať pred uplynutím doby, ak:

- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať bar,
- b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
- c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.

Článok X. **Záverečné ustanovenia**

- 10.1 Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu pred podpísaním prečítali, že jej obsahu porozumeli a uzavreli ju bez nátlaku, slobodne a vážne.
- 10.2 Zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné vykonať len formou písomných dodatkov a so súhlasom zmluvných strán
- 10.3 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia (v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka).
- 10.4 Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých dva obdrží Prenajímateľ a jeden Nájomca.

Vo Veľkom Orvišti, dňa 10.02.2026

Prenajímateľ:

Nájomca:

PhDr. Pavol Paulovič MBA, LL.M.
starosta obce

Martin Bartko
konateľ MASERMO s. r. o.