

ZMLUVA
o prenájme nehnuteľnosti č. 1 /2025

uzatvorená v súlade s ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
(ďalej len „**Zmluva**“)

I. Zmluvné strany

- 1. Prenajíateľ:** **Obec Dolné Lovčice**
So sídlom: SNP 865/69, 919 27 Dolné Lovčice
Zastúpená: In. Tomáš Bartovič, starosta obce
IČO: 00 686 301
DIČ: 2021147744
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: **SK2956 0000 0000 10 08 73 70 01**
(ďalej len „**Prenajíateľ**“)
- 2. Nájomca:** WOMBAIO s.r.o.
So sídlom: Chrenová ulica 84/18, 919 28 Bučany
IČO: 57 331 537
Bankové spojenie:
Číslo účtu:

(ďalej ako **Zmluva**)

II. Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom stavby:
- súpisné číslo **732**, budova - hostinec stavba postavená na pozemku parcelné číslo CKN 1/11, nachádzajúca sa na ulici Trnavská 5, v obci a katastrálnom území Dolné Lovčice, evidovaná na LV č. 783 vedenom Okresným úradom Trnava, (ďalej len „**Budova**“), v ktorej sa nachádzajú priestory – nebytové priestory, bližšie opísané v bode 2 tohto čl. II. tejto Zmluvy.
2. Prenajíateľ prenecháva Nájomcovi za odplatu (nájomné) na užívanie časť Pohostinstvo – a to nižšie špecifikované miestnosti nachádzajúce sa v Budove, ktoré sú určené na iné účely ako na bývanie, a to konkrétne nasledovné miestnosti (nebytové priestory):
- prevádzkové priestory s **výmerou 149 m²**, ktoré sú vo vzťahu k ich umiestneniu v Pohostinstve bližšie špecifikované a označené v prílohe tejto Zmluvy – situačný plán (ďalej len „**Predmet nájmu**“ alebo tiež „**Nebytový priestor**“) objekt pozostávajúci z troch miestností, výčapu, sociálnych zariadení a skladových priestorov

..

3. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený poskytnúť Predmet nájmu podľa bodu 2 tohto článku Zmluvy do nájmu, pričom neexistuje žiadna právna prekážka brániaca v prenechaní Nebytových priestorov do nájmu.
4. Nájomca bude Predmet nájmu užívať výlučne iba na podnikateľské účely v súvislosti s výkonom podnikateľskej činnosti vyplývajúcej mu z podnikateľského oprávnenia, ktorého je držiteľom ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy (ďalej len „**Účel nájmu**“). Zmluvné strany sa dohodli a Prenajímateľ si výslovne vymieňuje, že Nájomca **je povinný** Predmet nájmu za týmto Účelom nájmu aktívne a nepretržite vykonávať.
5. Stav Predmetu nájmu je Nájomcovi dobre známy, a to z jeho predchádzajúceho užívania, resp. z predchádzajúceho nájomného vzťahu. Nájomca Predmet nájmu preberá v takom stave, v akom sa tento nachádza ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy (s dôrazom na to, že tieto nebytové priestory Nájomca dlhodobo užíval), a to bez výhrad, a vyhlasuje a potvrdzuje, že tento stav Predmetu nájmu mu vyhovuje, súhlasí s ním a je súladný s jeho požiadavkami a potrebami v súlade s Účelom nájmu. Prenajímateľ prenecháva Predmet nájmu Nájomcovi v stave, v akom sa tento nachádza ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy, pričom Nájomca si nevyhradzuje vykonať zo strany Prenajímateľa žiadne zmeny alebo úpravy Predmetu nájmu.
6. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu riadne užívať a riadne a včas platiť dohodnuté nájomné, ako aj náklady za energie a ostatné plnenia spojené s užívaním Predmetu nájmu, a to v súlade s podmienkami ďalej uvedenými v ustanoveniach tejto Zmluvy (nižšie).

III. Doba nájmu

1. Nájom Predmetu nájmu podľa čl. II. bod 2 tejto Zmluvy je dohodnutý na dobu **určitú, pričom doba nájmu začína plynúť dňa** obdobie nájmu – od 16.12.2025 do 31.12.2028 ďalej len „**Doba nájmu**“).

IV. Výška a splatnosť ceny nájmu (nájomné)

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške **318,- EUR mesačne**.
2. Nájomné je nájomca povinný platiť mesačne, za každý kalendárny mesiac, a to vopred, najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý je nájomné uhrádzané, vo výške podľa bodu 1 tohto článku zmluvy.
3. Nájomné a platby za služby podľa bodu 1 tohto článku Zmluvy sa platia bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa alebo v hotovosti bez vystavovania a zasielania faktúr. Ostatné Prevádzkové náklady bude Nájomca uhrádzať osobitne podľa čl. V. tejto Zmluvy.

4. Ak dôjde zo strany Nájomcu k omeškaniu s platením nájomného alebo iných platieb, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z ceny nájmu/platieb, s ktorými je v omeškaní, a to za každý, aj začatý deň omeškania.

V. Prevádzkové náklady

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi náklady za vodné a stočné. Pre účely zisťovania skutočnej spotreby je v pohostinstve umiestnený merač pre zadnú časť budovy (potraviny). Skutočná spotreba sa zistí odpočítaním nameranej spotreby tohto pridruženého merača od stavu hlavného vodomera umiestneného vo vodomernej šachte na terase pohostinstva.
2. Náklady na dodávku vody a odvádzanie a čistenie odpadových vôd verejnou kanalizáciou, teda vodné a stočné, je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi na základe požiadavky prenajímateľa, a to vo výške nákladov skutočne fakturovaných od ich dodávateľa, dvakrát ročne, so zohľadnením skutočnej spotreby nájomcu podľa merača vody.
3. Ak dôjde zo strany nájomcu k omeškaniu pri úhrade faktúr vystavených za účelom zaplataenia prevádzkových nákladov, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z fakturovanej sumy s ktorou je nájomca v omeškaní za každý, aj začatý deň omeškania.
4. Poplatky za komunálny odpad je nájomca povinný uhradiť na základe rozhodnutia obce Dolné Lovčice.
5. Pokiaľ ide o dodávku ostatných energií (elektrina, plyn), nájomca je povinný sa sám zaevidovať na odber a úhradu týchto energií a platiť za tieto energie priamo dodávateľom (bez preúčtovávania od prenajímateľa), pričom prenajímateľ poskytne nájomcovi ako vlastník predmetu nájmu v tejto veci primeranú súčinnosť, ak bude potrebná.

VI. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ odovzdáva Nájomcovi Nebytový priestor v stave v akom sa Predmet nájmu nachádza ku dňu podpisu tejto Zmluvy (bod 5 v článku II Zmluvy), a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie povinností, ktorých poskytovanie je s užívaním Nebytového priestoru spojené.
2. Nájomca je povinný počínať si počas celej Doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na Predmete nájmu a spoločných priestoroch. Nájomca zodpovedá za vzniknutú škodu v celom jej rozsahu.
3. Prenajímateľ je povinný umožniť Nájomcovi užívať Nebytový priestor za podmienok dohodnutých touto Zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
4. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené samotným Nájomcom, jeho zamestnancami alebo inými osobami, na predmetoch umiestnených v Predmete nájmu. Nájomca podpisom Zmluvy potvrdzuje, že o riadnom prevádzkovaní a údržbe Predmetu nájmu bol riadne poučený a ich podmienky dobre pozná.
5. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je počas trvania nájmu oprávnená i v sprievode tretej osoby vykonať prehliadku Predmetu nájmu po dohode s Nájomcom a v sprievode s Nájomcom poverenou osobou, najmä z dôvodu kontroly zariadenia a príslušenstva, zistenia spôsobu užívania Predmetu nájmu, prípravy a uskutočňovania prác potrebných pre stavebné úpravy a opravy Predmetu nájmu a spoločných priestorov a odstránenia akejkoľvek škody a prekážky. Nájomca je

povinný na požiadanie Prenajímateľa umožniť prehliadku Predmetu nájmu bezodkladne, najneskôr do 48 hodín od požiadania Prenajímateľa. V prípade, ak Nájomca neumožní vykonanie takejto prehliadky podľa vyššie uvedeného ani na druhé požiadanie Prenajímateľa, je Prenajímateľ oprávnený vykonať takúto prehliadku použitím náhradných kľúčov bez prítomnosti Nájomcu.

6. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu len na účel dohodnutý touto Zmluvou a len pre svoje potreby. **Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu do podnájmu/výpožičky.**
7. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými platnými právnymi predpismi, normami ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými tak, aby nevznikla škoda a nesmie skladovať ani používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem.
8. Nájomca je zodpovedný za všetky škody na Predmete nájmu, ako i na majetku tretích osôb, ktoré spôsobí sám, alebo jeho zamestnanci, ktorí sa združujú v Predmete nájmu pri plnení pokynov Nájomcu alebo s jeho vedomím. Nájomca je zodpovedný za škody spôsobené cudzími osobami v Predmete nájmu (klienti, pacienti, iné osoby príp. subjekty konajúce pre Nájomcu).
9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má Prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv; inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla.
10. Nájomca sa zaväzuje poskytovať Prenajímateľovi potrebnú súčinnosť vrátane sprístupnenia Predmetu nájmu pri výkone opráv, úprav a údržby a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú Prenajímateľovi neposkytnutím uvedenej činnosti v potrebnom čase a rozsahu. Ak pri výkone opráv, úprav a údržby vznikne na majetku Nájomcovi škoda, za túto škodu zodpovedá Prenajímateľ v zmysle príslušných právnych predpisov.
11. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť Prenajímateľovi vznik mimoriadnej situácie. Je povinný do 60 minút, v odôvodnených prípadoch aj v kratšej lehote, od vyrozumenia Prenajímateľa alebo ním poverenej osobe o vzniku havárie v tej časti objektu, v ktorej sa Nebytový priestor nachádza, umožniť Prenajímateľovi a zodpovedným osobám prístup k dôležitým zariadeniam (rozvodom plynu, elektriky a pod.) tvoriacich súčasť objektu. Inak je Prenajímateľ v nevyhnutnom rozsahu oprávnený použiť náhradný kľúč.
12. Nájomca môže vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v Nebytovom priestore iba s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa a taktiež so stavebným povolením, resp. ohlásením stavebnému úradu. Úhradu nákladov pre prípad týchto zmien a úprav vrátane bezdôvodného obohatenia je Nájomca oprávnený požadovať iba v prípade, ak sa na tom s Prenajímateľom vopred dohodne písomne. Pre vylúčenie pochybností v prípade zániku nájomného vzťahu (skončenia nájmu) sa Prenajímateľ a Nájomca výslovne dohodli, že Nájomca nemá nárok na protihodnotu toho, o čo sa zvýšila (prípadne) hodnota Predmetu nájmu v dôsledku opráv, úprav alebo v dôsledku akýchkoľvek iných činností, ak nie je v tejto Zmluve dohodnuté inak a/alebo sa k ich náhrade Prenajímateľ písomne nezaviazal.
13. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný vypratať Predmet nájmu a uviesť Predmet nájmu do stavu zodpovedajúceho stavu pri prvom odovzdaní Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi, resp. stavu po vykonaní zmien či úprav vykonaných v súlade s touto Zmluvou, a to ku dňu ukončenia nájomného vzťahu, ak v tejto Zmluve nie je uvedené inak. Vrátenie Predmetu nájmu sa považuje za riadne ukončené iba v tom prípade, ak Nájomca protokolárne vráti Nebytový priestor

a kľúče od všetkých miestností Predmetu nájmu Prenajímateľovi. Inak je Prenajímateľ oprávnený vymeniť zámky, od ktorých nebudú v uvedenej lehote vrátené všetky kľúče Prenajímateľovi, a to na účet a náklady Nájomcu. Nájomca je povinný do 15 dní po skončení nájmu nahradiť Prenajímateľovi škody vzniknuté mimo alebo nad rámec obvyklého opotrebovania Predmetu nájmu na základe špecifikácie škôd Prenajímateľom. V prípade, že sa bude Nájomca alebo akékoľvek iné osoby zdržovať bez písomného súhlasu Prenajímateľa v Predmete nájmu i po ukončení nájomného vzťahu, je Prenajímateľ oprávnený na náklady Nájomcu tieto osoby vykázat z Predmetu nájmu a tieto osoby do Predmetu nájmu nevpušťať, pričom Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody vzniknuté Nájomcovi v dôsledku uplatnenia tohto práva Prenajímateľa; obdobne to platí aj pre veci ktoré Nájomca nevypratá z Predmetu nájmu.

14. Nájomca je povinný plniť a zabezpečovať plnenie povinností vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v platnom znení, ako aj predpisov vydaných na jeho základe a vykonávacej vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov ako aj zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov.
15. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch a vykonávacích vyhlášok, v znení neskorších predpisov v súlade so všeobecne záväzným nariadením príslušného samosprávneho orgánu a za dodržiavanie zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov. Za škody vzniknuté Nájomcovi nedodržaním týchto predpisov Prenajímateľ nezodpovedá. Pokuty, ktoré Prenajímateľovi vzniknú činnosťou Nájomcu, uhradí Nájomca.
16. V prípade, že počas platnosti Zmluvy dôjde u Nájomcu ku zmene identifikačných údajov, je Nájomca povinný toto oznámiť Prenajímateľovi do 30 dní od vykonanej zmeny. V prípade nedodržania tohto ustanovenia Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti Prenajímateľovi vznikla.
17. Obe zmluvné strany konštatujú, že ochrana a bezpečnosť majetku a osôb je v tomto objekte pre obe strany dôležitá, preto musí byť zohľadnená vo všetkých vzájomných organizačných väzbách oboch zmluvných strán. Prítom sa vychádza zo zásady, že každá zmluvná strana v tejto oblasti zodpovedá za priestory, ktoré užíva.
18. Nájomca nemá právo započítat' svoje pohľadávky alebo nároky voči Prenajímateľovi proti akýmkoľvek pohľadávkam alebo nárokom Prenajímateľa voči Nájomcovi, alebo zadržiavať a neplatiť nájomné alebo akékoľvek iné platby (ich časť) podľa Zmluvy z dôvodu akýchkoľvek nárokov alebo pohľadávok Nájomcu voči Prenajímateľovi.

VII. Poistenie

1. Prenajímateľ je povinný počas Doby nájmu poistiť Budovu na vlastné náklady, rozsah poistenia a kópia poistnej zmluvy bude Nájomcovi na vyžiadanie poskytnutá.
2. Nájomca na vlastné náklady uzatvorí a po celú dobu nájmu bude udržiavať v platnosti poistenie Predmetu nájmu, ktoré bude pokrývať najmä nasledovné riziká:
 - a) poistenie zodpovednosti Nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťami prevádzkovanými v Predmete nájmu a zodpovednosti voči nárokom tretích osôb (zahŕňajúce predovšetkým poškodenie majetku a všetky škody a straty na Predmete nájmu a v Predmete

nájmu a v prípade poranenia, úrazu alebo úmrtia osôb a iné), pričom poisťná suma musí byť minimálne vo výške akceptovateľnej Prenajímateľom,

- b) živelné poistenie Predmetu nájmu a všetkého majetku Nájomcu v Predmete nájmu, vrátane poistenia pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení.

Na žiadosť Prenajímateľa splnenie týchto povinností je povinný Nájomca preukázať, vrátane zaplatenie poisťného.

3. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody na zásobách a zariadení Nájomcu, pretože vo výške úhrady nie sú zahrnuté náklady na takéto poistenie. V prípade živelných pohrôm znáša každá strana škody spôsobené na vlastnom zariadení.

VIII. Skončenie nájmu

1. Nájom Predmetu nájmu a spoločných priestorov v Budove zaniká:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
- b) zánikom Predmetu nájmu
- c) zánikom Nájomcu, resp. zánikom podnikateľského oprávnenia Nájomcu umožňujúceho užívať Nebytový priestor na Účel nájmu v zmysle tejto Zmluvy,
- d) písomnou výpoveďou zo strany Prenajímateľa doručenou Nájomcovi, ak:
 - Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s touto Zmluvou,
 - Nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - bolo rozhodnuté o odstránení alebo o zmenách Predmetu nájmu, čo bráni užívať Predmet nájmu,
 - Nájomca prenechá Nebytový priestor alebo jeho časť inému do užívania,
- e) písomnou výpoveďou zo strany Nájomcu doručenou Prenajímateľovi, ak:
 - stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si Nebytový priestor najal,
 - Nebytový priestor sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie.

2. Výpovedná lehota je tri mesiace, ak nebolo dohodnuté nižšie v bode 3 inak; počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

3. V prípade, že k výpovedi pristúpi jedna zmluvná strana z dôvodu, že druhá zmluvná strana preukázateľne porušuje svoje povinnosti podľa tejto Zmluvy, zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná lehota je v takomto prípade 1 mesiac. V prípade, ak je dôvodom výpovede neplatenie nájomného alebo iných peňažných záväzkov Nájomcu, je výpovedná doba 15 dní. Výpovedná doba začína v prípade uvedenom v tomto bode Zmluvy plynúť dňom nasledujúcim po doručení výpovede.

4. Nájomca sa zaväzuje najneskôr v posledný deň Doby nájmu prenajatý Nebytový priestor uvoľniť, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, pričom Nebytový priestor sa vracia uprataný a čistý.

5. Na zabezpečenie zaplattenia nájomného sa vzťahuje ustanovenie § 672 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.
6. V prípade ukončenia nájmu je každá Zmluvná strana povinná upozorniť druhú Zmluvnú stranu na opatrenia, ktoré je nevyhnutné vykonať na to, aby sa zabránilo vzniku prípadných škôd, majetkovej, resp. inej ujmy, druhej Zmluvnej strane.

IX. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvu možno meniť iba písomnou formou so súhlasom oboch zmluvných strán.
2. Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, pričom každá zmluvná strana obdrží jeden rovnopis.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 47 a) ods. 1 Občianskeho zákonníka v nadväznosti na zákon č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov, platných v čase podpísania Zmluvy.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu pred jej podpisom prečítali, porozumeli jej, že bola uzatvorená po vzájomnej dohode a podľa ich slobodnej vôle a nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok.

Za prenajímateľa:

V Dolných Lovčiciach, dňa 16.12.2025



starosta obce

OBECNÝ ÚRAD
SNP 69 -2-
919 27 Dolné Lovčice

Za nájomcu:

V Dolných Lovčiciach, dňa 16.12.2025

