
ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi nasledovnými zmluvnými stranami
(ďalej aj len „**Zmluva o nájme nebytových priestorov**“)

Nižšie uvedeného dňa, mesiaca a roku uzatvorili zmluvné strany:

Na jednej strane:

Obchodné meno : **Obec Vištuk**
Sídlo : Vištuk 353, 900 85 Vištuk
IČO : 00 305 171
DIČ : 2020663612
Bankové spojenie : Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: : SK59 5600 0000 0066 0203 0001
Oprávnený konateľ : Ing. Mária Vráblová, starostka obce
(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

A na druhej strane :

Obchodné meno : **TJ SLOVAN Vištuk**
Sídlo : Vištuk č.440, 90085 Vištuk
IČO : 31 81 59 79
DIČ : 2021906073
IČ DPH :
Bankové spojenie : Tatra banka, a.s.
IBAN : SK19 1100 0000 0026 6474 0027
Oprávnený konateľ : Róbert Oravec, štatutárny zástupca
(ďalej len „**Nájomca**“)

(ďalej Prenajímateľ a Nájomca spolu aj len „**Zmluvné strany**“ a jednotlivo aj len „**Zmluvná strana**“)

(ďalej táto Zmluva o nájme nebytových priestorov aj len „**Zmluva**“)

zmluvu o nájme nižšie uvedenej nehnuteľnosti:

I. ÚVODNÉ USTANOVENIA

- 1.1. Prenajímateľ má vo svojom výlučnom vlastníctve nehnuteľnosť zapísanú na liste vlastníctva č. 1940 vedenom Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom, okres: Pezinok, obec: Vištuk, katastrálne územie: Vištuk, a to
 - **nebytový priestor - sála s celkovou podlahovou plochou 308,25m²**, vyznačený na priloženom pôdoryse a nachádzajúci sa v budove so súp. č. 139-Kultúrny dom, postavený na pozemku parcely registra “C KN” s parcelným číslom 605/12 (ďalej len „**Nebytový priestor**“).
- 1.2. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený užívať spolu s Nebytovým priestorom aj huteľné veci nachádzajúce sa v tomto Nebytovom priestore ako aj hygienické zariadenie umiestnené v priestoroch budovy so súp. č. 139.
- 1.3. Táto Zmluva sa uzatvára na základe žiadosti Nájomcu a prijatého Uznesenia Obecného zastupiteľstva vo Vištuku č. 20/03/2025 zo dňa 26.03.2025, ktorým bol schválený prenájom Nebytového priestoru za podmienok uvedených v tejto Zmluve.

II. PREDMET ZMLUVY

- 2.1. Prenajímateľ odplatne za nájomné uvedené v čl. V. tejto Zmluvy prenecháva do užívania Nebytový priestor Nájomcovi a Nájomca preberá Nebytový priestor do nájmu.
- 2.2. Prenajímateľ prenajíma Nebytový priestor v štandardnom vybavení. Pôdorys Nebytového priestoru tvorí prílohu tejto Zmluvy.
- 2.3. Nájomca prehlasuje, že je riadne oboznámený so stavom Nebytového priestoru, a že tento je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takom stave ho preberá do nájmu.

III. DOBA NÁJMU A UKONČENIE NÁJMU

- 3.1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu **určitú od 01.04.2025 do 31.12.2035.**
- 3.2. Nájomný vzťah môže zaniknúť:
 - a) písomnou dohodou Zmluvných strán;
 - b) písomnou výpoveďou Prenajímateľa, a to aj bez udania dôvodu v trojmesačnej výpovednej dobe;
 - c) písomnou výpoveďou Nájomcu a to aj bez udania dôvodu v trojmesačnej výpovednej dobe;
 - d) odstúpením od Zmluvy.
- 3.3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od Zmluvy:
 - a) ak Nájomca užíva Nebytový priestor v rozpore so Zmluvou, najmä užíva Nebytový priestor na iný účel ako určený Zmluvou;
 - b) ak je Nájomca v omeškaní s akoukoľvek platbou podľa Zmluvy o viac ako pätnásť (15) kalendárnych dní;
- 3.4. Odstúpenie od Zmluvy podľa tohto článku bodu 3.3. tejto Zmluvy je účinné dňom doručenia oznámenia o odstúpení druhej Zmluvnej strane. Pre účely doručovania sa použijú ustanovenia čl. VIII. tejto Zmluvy.
- 3.5. Nájomca sa zaväzuje najneskôr do 18.00 hod., v deň skončenia nájmu podľa tejto Zmluvy, Nebytový priestor vypratať a tento protokolárne odovzdať Prenajímateľovi. V prípade odstúpenia od Zmluvy zo strany Prenajímateľa podľa tohto článku bodu 3.3. tejto Zmluvy je Nájomca povinný Nebytový priestor vypratať a tento protokolárne odovzdať Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu, najneskôr do 3 pracovných dní odo dňa odstúpenia od Zmluvy. V prípade, ak Nájomca poruší niektorú z povinností uvedenú v tomto článku tohto bodu tejto Zmluvy, a to povinnosť vypratať Nebytový priestor a tento protokolárne odovzdať v lehotách uvedených vyššie, zaväzuje sa Prenajímateľovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 50,00 € za každý deň omeškania s vypratáním a/alebo protokolárnym odovzdaním Nebytového priestoru. Nárok na náhradu škody prevyšujúci výšku zmluvnej pokuty tým nie je dotknutý. Zmluvná pokuta je splatná na základe faktúry Prenajímateľa so splatnosťou štrnásť (14) dní, ktorá začína plynúť odo dňa doručenia faktúry Prenajímateľom.
- 3.6. Povinnosti pri zániku tejto Zmluvy je Nájomca povinný splniť na vlastné náklady, ktoré mu Prenajímateľ nie je povinný nahradiť.
- 3.7. Zmluvné strany sa dohodli, že zánikom tejto Zmluvy nezanikajú tie jej ustanovenia z povahy ktorých vyplýva, že majú zostať v platnosti aj po zániku Zmluvy najmä, nie však výlučne, ustanovenia o zmluvných pokutách, povinnosti Nájomcu vypratať a odovzdať Nebytový priestor a podobne.

IV. ÚČEL NÁJMU, STAVEBNÉ ÚPRAVY

- 4.1. Nebytový priestor je Nájomca oprávnený užívať výhradne za účelom stolno-tenisových tréningov a turnajov. Nájomca nesmie zmeniť účel nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, inak je Prenajímateľ oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť. Prenajímateľ nenesie žiadnu zodpovednosť za rozpor užívania Nebytového priestoru s právnymi predpismi.
- 4.2. S prihliadnutím na účel nájmu a tiež s prihliadnutím na skutočnosť, že Nebytový priestor Nájomca preberá vo vyhotovení štandard, nie je Nájomca oprávnený vykonať žiadne stavebné

-
- úpravy Nebytového priestoru (ďalej len „**Stavebné úpravy**“) pokiaľ Prenajímateľ k vykonaniu Stavebných úprav neudelí Nájomcovi písomný súhlas.
- 4.3. Za predpokladu udelenia písomného súhlasu Prenajímateľa s vykonaním Stavebných úprav Nebytového priestoru podľa tohto článku bodu 4.2. tejto Zmluvy je Nájomca povinný zabezpečiť všetky povolenia a súhlasy nevyhnutné k vykonaniu Stavebných úprav. V prípade, že sa na Stavebné úpravy vyžaduje kolaudačné rozhodnutie, Nájomca je povinný predložiť Prenajímateľovi právoplatné kolaudačné rozhodnutie vzťahujúce sa na Stavebné úpravy a súčasne oznámiť Prenajímateľovi výšku nákladov na Stavebné úpravy a tieto v prípade potreby aj riadne preukázať. Prenajímateľ nenesie žiadnu zodpovednosť za rozpor prípravy, realizácie a užívania Stavebných úprav s právnymi predpismi, ani za ich rozpor s právami tretích osôb.
- 4.4. Nájomca je oprávnený a povinný vykonať všetky právne úkony potrebné na povolenie realizácie Stavebných úprav, realizáciu Stavebných úprav a na povolenie na užívanie Nebytového priestoru so Stavebnými úpravami vo vlastnom mene a na vlastný účet. Prenajímateľ nie je povinný nahradiť Nájomcovi žiadne náklady, ktoré vynaložil podľa tohto ustanovenia ani počas, ani po zániku tejto Zmluvy.
- 4.5. Pri realizácii drobných úprav Nebytového priestoru sa Zmluvné strany dohodli, že úpravy je Nájomca:
- a) povinný vykonávať od kedy ich možno vykonávať v súlade s platnými právnymi predpismi (právoplatné stavebné povolenie alebo oznámenie stavebného úradu, ak postačuje ohlásenie);
 - b) vykonáva vo vlastnom mene, na vlastné náklady, riziko a vlastnú zodpovednosť.
- 4.6. Stavebné úpravy sa po ich ukončení zo strany Nájomcu stanú súčasťou stavby vo vlastníctve Prenajímateľa. Prenajímateľ nie je povinný, v prípade ukončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu, nahradiť Nájomcovi akékoľvek náklady, ktoré vynaložil na Stavebné úpravy, pokiaľ sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený uplatňovať náklady na Stavebné úpravy do daňových výdavkov a plniť všetky zákonné povinnosti súvisiace s ich užívaním. Prenajímateľ sa súčasne zaväzuje, že nezvýši vstupnú účtovnú hodnotu Nebytového priestoru o hodnotu nákladov Stavebných úprav.
- 4.7. V prípade porušenia povinností Nájomcu podľa tohto článku bodu 4.1 až 4.6 tejto Zmluvy je Prenajímateľ oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť.

V. VÝŠKA NÁJOMNÉHO

- 5.1. Nájomné za užívanie Nebytového priestoru je stanovené dohodou Zmluvných strán nasledovne: **50,00 € /rok za celý Nebytový priestor** (ďalej len „**Nájomné**“).
- 5.2. Zmluvné strany sa dohodli, že dodávka energií spojená s nájmom nie je súčasťou Nájomného a bude hradená Nájomcom osobitne vo forme **paušálneho poplatku, a to vo výške 50,00 € /rok** (ďalej len „**Služby spojené s nájmom**“).
- 5.3. Nájomné a Služby spojené s nájmom za rok 2025 uhradí Nájomca v plnej výške do desať (10) dní od podpisu predmetnej Zmluvy, t. j. bez ohľadu na začiatok účinnosti Zmluvy.
- 5.4. Prenajímateľ si môže upraviť výšku nájomného o mieru čistej inflácie predchádzajúceho kalendárneho roka po jej oficiálnom vyhlásení Štatistickým úradom SR. Prenajímateľ takúto úpravu nájomného nájomcovi písomne oznámi bez vyhotovenia dodatku k Zmluve.

VI. SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO A SLUŽIEB SPOJENÝCH S NÁJMOM

- 6.1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Nájomné a Služby spojené s nájmom Prenajímateľovi ročne, vždy do 15.1. príslušného kalendárneho roku, a to bezhotovostným prevodom finančných prostriedkov na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy alebo vo výnimočných prípadoch v hotovosti do pokladne Obecného úradu vo Vištuku. V prípade omeškania Nájomcu s úhradou Nájomného, resp. omeškania s úhradou Služieb spojených s nájmom, je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do dňa ich zaplatenia.

- 6.2. Platby realizované podľa tejto Zmluvy sa považujú za uhradené ich pripísaním na bankový účet oprávnenej Zmluvnej strany, resp. sa považujú za uhradené ak boli realizované v hotovosti do pokladne Obecného úradu vo Vištuku.

VII. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 7.1. Prenajímateľ je povinný:
- a) zabezpečiť pokojné a nerušené užívanie Nebytového priestoru Nájomcom;
 - b) zabezpečovať údržbu a opravy Nebytového priestoru, na ktorých vykonanie nie je povinný Nájomca;
 - c) poskytnúť Nájomcovi, jeho zamestnancom, klientom, zástupcom a iným oprávneným osobám voľný, nerušený a neprerušovaný prístup do Nebytového priestoru.
- 7.2. Nájomca je povinný:
- a) vykonávať bežnú údržbu a opravy Nebytového priestoru s nákladmi do 50,00 € bez DPH/ročne na jednotlivú údržbu alebo opravu na vlastné náklady tak, aby nedochádzalo k znehodnocovaniu Nebytového priestoru viac ako v rozsahu bežného opotrebenia;
 - b) bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu vykonania opráv alebo údržby Nebytového priestoru, ktoré má znášať Prenajímateľ;
 - c) umožniť Prenajímateľovi v primeranej lehote vstup, kontrolu a prehliadku Nebytového priestoru, preskúmanie jeho stavu.
- 7.3. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ budú pri kontrole Nebytového priestoru Prenajímateľom zistené porušenia záväzkov, vady, zlý stav alebo neoprávnené Stavebné úpravy Nebytového priestoru, za ktoré zodpovedá Nájomca, potom Nájomca na písomnú výzvu Prenajímateľa uskutoční bez zbytočného odkladu primerane k spokojnosti Prenajímateľa alebo jeho stavebného znalca akékoľvek opravy, práce, výmeny alebo odstránenia, ktoré bude Prenajímateľ požadovať. Pokiaľ Nájomca nesplní výzvu Prenajímateľa podľa tohto článku tohto bodu tejto Zmluvy, Prenajímateľ je oprávnený do Nebytového priestoru vstúpiť a také opravy, práce, výmeny alebo odstránenia vykonať sám alebo prostredníctvom tretej osoby. Nájomca uhradí Prenajímateľovi na požiadanie akékoľvek preukázateľné a dôvodné výdavky vzniknuté Prenajímateľovi, a to bez zbytočného odkladu odo dňa predloženia nákladov Prenajímateľa, ktoré mu vznikli v súvislosti s realizáciou prác, ktoré bol povinný vykonať Nájomca podľa tohto článku tohto bodu tejto Zmluvy.
- 7.4. Nájomca je povinný dodržiavať bezpečnostné a hygienické predpisy v zmysle platných právnych predpisov a protipožiarne predpisy vyplývajúce zo zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi, v zmysle ktorého bude zabezpečovať požiarnu ochranu v Nebytovom priestore.
- 7.5. Nájomca zodpovedá za všetky škody spôsobené v súvislosti s užívaním Nebytového priestoru Nájomcom, a to aj v dôsledku činnosti alebo konania jeho zamestnancov alebo tretích osôb.
- 7.6. Nájomca je povinný udržiavať Nebytový priestor, jeho vybavenie a okolie v čistom stave. Upratovanie Nebytového priestoru a okolia je povinný zabezpečiť v plnom rozsahu na svoje náklady Nájomca.
- 7.7. Nájomca nesmie umiestniť žiadne označenia, plakety, alebo realizovať žiadne reklamy na vonkajšej strane Nebytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, inak je Prenajímateľ oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť.
- 7.8. Označenia Nájomcu, ktoré budú umiestnené na vonkajšej strane Nebytového priestoru musí schváliť Prenajímateľ vopred písomne. Všetky náklady spojené s návrhom, výrobou a montážou takýchto označení budú hradené Nájomcom.
- 7.9. Nájomca nie je oprávnený prenechať Nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
- 7.10. Nájomca sa zaväzuje užívať Nebytový priestor tak, aby týmto dodržiaval nočný klud a pokiaľ je to možné, tak v čo najmenšom rozsahu rušil obyvateľov danej lokality a to najmä, nie však výlučne, nerobením zbytočného neprimeraného hluku resp. vibrácií najmä v skorých ranných a

podvečerných hodinách. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak Nájomca bude užívať Nebytový priestor v rozpore s týmto článkom tejto Zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený ho vyvolať na nápravu tohto stavu a v prípade, ak Nájomca neprestane užívať Nebytový priestor v rozpore s ustanoveniami tejto Zmluvy ani po tejto výzve je Prenajímateľ oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť.

VIII. DORUČOVANIE

- 8.1. Písomnosti sa považujú za doručené opačnej Zmluvnej strane pokiaľ táto Zmluva neustanovuje inak, ich prevzatím, alebo tretím dňom po ich odoslaní poštou ako doporučená zásielka, ak boli odoslané písomne na adresu adresáta uvedenú v obchodnom registri, alebo tretím dňom po ich odoslaní v elektronickej podobe aj bez podpísania zaručeným elektronickým podpisom, na tieto adresy:

E-mail Prenajímateľa: vistuk@vistuk.sk

E-mail Nájomcu: oravec.robo@gmail.com

IX. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 9.1. Táto Zmluva nahrádza všetky predchádzajúce ústne alebo písomné oznámenia, vyhlásenia, dohody alebo záväzky Zmluvných strán.
- 9.2. Meniť alebo dopĺňať túto Zmluvu možno iba písomne, číslovaným dodatkom uzavretým medzi Nájomcom a Prenajímateľom.
- 9.3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky v zmysle ustanovenia §47a ods. 1 Občianskeho zákonníka a ustanovení zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- 9.4. Ak je alebo sa stane niektoré ustanovenie Zmluvy neplatným alebo neúčinným, nedotýka sa táto neplatnosť a neúčinnosť iných ustanovení Zmluvy, ktorá zostáva ako celok naďalej platná a účinná. Zmluvné strany sa zaväzujú bezodkladne nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenie takým platným a účinným ustanovením, ktoré bude najlepšie zodpovedať pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného ustanovenia.
- 9.5. Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých jeden obdrží Prenajímateľ a jeden Nájomca.
- 9.6. Zmluvné strany výslovne vyhlasujú, že si Zmluvu pred jej podpísaním prečítali a že bola uzatvorená po vzájomnom rokovaní na základe ich skutočnej a slobodnej vôle, nie v tiesni alebo za zjavne nevýhodných podmienok. Toto potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi pod Zmluvou.

Prenajímateľ

Nájomca

Vo Vištuku, 30.4.2025

Vo Vištuku, 30.4.2025

Obec Vištuk

Ing. Mária Vráblová, starostka obce v.r.

TJ SLOVAN Vištuk

Róbert Oravec, štatutárny zástupca v.r.