

## ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 3/2026

uzatvorená podľa zák. č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (Občianskeho zákonníka)  
a zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov (o nájme a podnájme nebytových priestorov)

### Článok I Zmluvné strany

**Prenajímateľ:**           **Spoločnosť Jahoda, s.r.o.**  
IČO: 36 62 74 02  
DIČ: 2021 84 97 86  
IČ pre DPH: SK2021 84 97 86  
Sídlo: Hotel a reštaurácia 219, 049 18 Lubeník  
Za ktorú koná: Ján Jankovič, konateľ spoločnosti  
(ďalej v texte ako „prenajímateľ“)

**Nájomca:**               **Služby obce Lubeník s. r. o.**  
Sídlo: Lubeník 222, 049 18 Lubeník  
IČO: 57 93 31 71  
Za ktorú koná: Milan Pavko, konateľ spoločnosti  
(ďalej v texte ako „nájomca“)

(Prenajímateľ a nájomca ďalej v texte spoločne ako „zmluvné strany“ a každý jednotlivito ako „zmluvná strana“)

### Článok II Definícia

V tejto zmluve „vec“ znamená - nebytový priestor číslo 219 v obci Lubeník, zapísaný na liste vlastníctva číslo 813 pre katastrálne územie Lubeník, obec Lubeník, okres Revúca, nachádzajúci sa na prízemí stavby so súpisným číslom 219 zapísanej na liste vlastníctva číslo 813 pre katastrálne územie Lubeník (ďalej ako „Stavba“ alebo „Dom“) postavená na pozemku – parcela registra C, parcelné číslo 577, vo výmere 940 m<sup>2</sup>, budova ubytovacieho zariadenia, stavba postavená na zemskom povrchu, druh pozemku nebytový priestor. (ďalej ako „Pozemok“).

### Článok III Vyhlásenie

1. Nájomca prehlasuje, že si pred uzavretím tejto zmluvy vec prezrel a oboznámil sa so stavom veci a v tomto stave vec do nájmu preberá.
2. Prenajímateľ prehlasuje, že vec je bez väd, schopná užívania.

### Článok IV Predmet zmluvy

Prenajímateľ sa týmto zaväzuje prenechať nájomcovi vec vrátane všetkých súčastí a príslušenstva na dočasné užívanie a nájomca sa zaväzuje platiť za to prenájomcovi nájomné.

## **Článok V**

### **Účel nájmu**

1. Vec je prenajatá za týmto účelom: na účely podnikania.
2. Predmetom podnikania v prenajatých priestoroch (veci) bude prevádzkovanie športových zariadení a zariadení slúžiacich na regeneráciu a rekondíciu, prevádzkovanie Bowling so zariadením spoločného stravovania.

## **Článok VI**

### **Trvanie zmluvy**

1. Nájom veci je dohodnutý na dobu neurčitú.
2. Nájom veci začína dňa 15.10.2026.

## **Článok VII**

### **Nájomné a platobné podmienky**

1. Nájomca sa zaväzuje platiť za nájom veci nájomné vo výške 246 € s DPH mesačne (slovom: dvestoštyridsaťšesť o Eur).
2. Nájomca sa zaväzuje platiť za nájom veci nájomné vo výške 246 € s DPH mesačne (slovom: dvestoštyridsaťšesť o Eur) na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, a to do 15. dňa toho ktorého mesiaca za mesiac predchádzajúci.
3. Nájomné bude poukazované na účet prenajímateľa vedený na č. účtu: SK48 02 0000 0000 2180 5697 53 na základe faktúry vystavenej prenajímateľom nájomcovi.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať riadne a včasné plnenie služieb, najmä:
  - dodávku tepla a teplej úžitkovej vody,
  - dodávku vody a odvádzanie odpadových a zrážkových vôd,
  - dodávku elektrickej energie,
  - osvetlenie nebytových priestorov a spoločných priestorov budovy,
  - vykurovanie spoločných priestorov budovy,
  - čistenie stanovnísk kontajnerov určených na zber odpadu z budovy,
  - odvoz a likvidáciu odpadu z budovy,
  - upratovanie chodníkov priliehajúcich k budove,
  - deratizáciu, dezinfekciu a dezinsekciu,
  - ochranu pred požiarom,
  - havarijnú službu.

## **Článok VIII**

### **Peňažná zábezpeka (kaucia)**

Prenajímateľ nepožaduje od nájomcu kauciu na škody spôsobené na predmetnej veci, avšak prenajímateľ má právo požadovať od nájomcu uhradenie akejkoľvek škody na veci spôsobenej nájomcom alebo tretími osobami, ktorým nájomca umožnil užívanie veci, a to v plnej výške spôsobenej škody.

## **Článok IX**

### **Prevzatie veci nájomcom**

Prenajímateľ je povinný odovzdať vec nájomcovi prvý deň nájmu.

## **Článok X**

### **Odovzdanie veci späť prenájomateľovi**

1. Nájomca je povinný odovzdať vec prenájomateľovi najneskôr posledný deň nájmu, podľa tejto zmluvy.
2. Nájomca spolu s vecou odovzdá prenájomateľovi všetky kľúče k veci.
3. Ak neodovzdá nájomca vec späť prenájomateľovi najneskôr posledný deň trvania nájmu, má prenájomateľ právo do veci vstúpiť, a to aj v prípade, pokiaľ mu v tom bráni prekážka, najmä má prenájomateľ právo otvoriť uzamknuté dvere, vyťahovať veci nájomcu a vymeniť zámky na dverách, k čomu týmto nájomca prenájomateľovi udeľuje súhlas.
4. Veci nájomcu, ktoré prenájomateľ vyťahuje z veci podľa článku XI ods. 3 tejto zmluvy, má prenájomateľ právo na náklady nájomcu uskladniť a nájomca sa zaväzuje za toto uskladnenie vecí prenájomateľovi nahradiť všetky náklady, ktoré mu tým vzniknú.

## **Článok XI**

### **Zabezpečenie nájomného**

1. Zmluvné strany týmto zriaďujú záložné právo v prospech prenájomateľa ku všetkým hnutelným veciam nájomcu umiestnených odo dňa vzniku záložného práva až po jeho zánik vo veci na zabezpečenie všetkých budúcich pohľadávok prenájomateľa za nájom prameniacich z tejto zmluvy, najmä pohľadávok na zaplatenie nájomného alebo služieb súvisiacich s nájomom podľa tejto zmluvy.
2. Záložné právo vzniká a zaniká dňom platnosti a účinnosti tejto zmluvy. Zabezpečenie záložným právom podľa tejto zmluvy sa poskytuje na zabezpečenie pohľadávky do maximálnej súhrnnej výšky 2 000 € (slovom: dvetisíc Eur).
3. Veci nájomcu, ku ktorým vznikne prenájomateľovi záložné právo podľa tohto článku a ktoré má prenájomateľ v držbe, hlavne ním vyťahované a uskladnené veci nájomníka, má prenájomateľ právo speňažiť spôsobom a za podmienok ustanovených zákonom.

## **Článok XII**

### **Výpoveď nájmu**

1. Platnosť a účinnosť tejto zmluvy možno ukončiť dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany.
2. Výpoveď nájmu, podľa tejto zmluvy je oprávnená dať ktorákoľvek zo zmluvných strán a to aj bez udania dôvodu.
3. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom nasledujúcim po ukončení mesiaca, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
4. Nájom veci končí uplynutím výpovednej doby.
5. Ak končí nájom veci, oznámi to prenájomateľ nájomcovi s uvedením rozhodujúcich skutočností, ktoré sú najmä deň skončenia nájmu veci a prípadne aj dĺžka výpovednej doby a začiatok jej plynutia.

### **Článok XIII**

#### **Ďalší nájom**

Nájomca nemá právo zriadiť tretej osobe užívacie právo (podnájom) k veci.

### **Článok XIV**

#### **Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Bežnú údržbu veci a drobné opravy súvisiace s užívaním veci je povinný vykonať a uhradiť nájomca.
2. Spolu s vecou odovzdáva prenajímateľ nájomcovi na užívanie nasledujúce vybavenie: kompletne zariadenie baru vyšpecifikované v Prílohe 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na využívanie predmetného priestoru vrátane sociálnych zariadení na prechod a nutné úkony spojené s udržiavaním chodu budovy.
4. Takisto využívanie priestoru v prípade úrazu, nehody alebo inej nepredvídateľnej udalosti.
5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo vstupu do predmetného priestoru na základe princípu dobrých mravov, bez potrebného súhlasu nájomcu, nakoľko je predmetný priestor situovaný v prechodovej časti budovy.

### **Článok XV**

#### **Rozhodné právo**

Táto zmluva sa riadi právnym poriadkom Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

### **Článok XVI**

#### **Záverečné ustanovenia**

1. V tejto zmluve, pokiaľ z kontextu jasne nevyplýva inak, zahŕňa význam slova v jednotnom čísle aj význam daného slova v množnom čísle a naopak, význam slova vyjadrujúceho určitý rod zahŕňa aj iné rody.
2. Nadpisy sú uvádzané len pre prehľadnosť a nemajú vplyv na výklad tejto zmluvy.
3. Nevymáhateľnosť alebo neplatnosť ktoréhokoľvek ustanovenia tejto zmluvy nemá vplyv na vymáhateľnosť či platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy, pokiaľ z povahy alebo obsahu takéhoto ustanovenia nevyplýva, že nemôže byť oddelené od ostatného obsahu tejto zmluvy.
4. Táto zmluva predstavuje úplné dojednanie medzi zmluvnými stranami vo vzťahu k predmetu tejto zmluvy a nahrádza všetky predchádzajúce dohody, týkajúce sa tejto zmluvy.
5. Táto zmluva môže byť menená písomnými dodatkami podpísanými všetkými zmluvnými stranami.
6. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch. Každá zmluvná strana obdrží 2 rovnopisy tejto zmluvy.
7. Každá zo zmluvných strán znáša svoje vlastné náklady vzniknuté v dôsledku uzatvárania tejto zmluvy.
8. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť v okamihu jej podpisu všetkými zmluvnými stranami.
9. Zmluvné strany si túto zmluvu prečítali, súhlasia s jej obsahom a vyhlasujú, že je dohodnutá slobodne.
10. Táto zmluva bola vopred prejednaná zastupiteľstvom obce Lubeník, dňa 24.02.2020 výsledkom čoho bolo uznesenie č. 4/2/2020 a dňa 21.09.2026 schválením vytvorenia obecného podniku s názvom Služby obce Lubeník s. r. o. a to uznesením č. 40/9/2026 a č. 41/9/2026.
11. Táto zmluva nadobudla platnosť dňom podpisu zmluvy a účinnosť nadobudla dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v zmysle ustanovenia § 47 a ods. 1 Občianskeho zákonníka.

V Lubeníku, dňa 14.10.2026

.....  
**Spoločnosť Jahoda, s.r.o.**  
Ján Jankovič, konateľ spoločnosti  
(prenajímateľ)

.....  
**Služby obce Lubeník s. r. o.**  
Milan Pavko, konateľ spoločnosti  
(nájomca)