

# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÉHO PRIESTORU

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme o podnájme nebytových priestorov

medzi zmluvnými stranami:

---

## Prenajíateľ:

Obchodné meno: Nitrianska investičná, s.r.o.  
Sídlo: Štefánikova trieda 60, 950 06 Nitra  
IČO: 36 567 761  
IČ DPH: SK 202 196 8333  
Štatutárny orgán: Mgr. Vladimír Ballay, konateľ

Bankové spojenie: Unicredit bank a.s.  
IBAN: SK67 1111 0000 0014 1474 4004

(ďalej aj len „prenajíateľ“)

## Nájomca:

Obchodné meno: Milan Lešický, živnostník  
Sídlo: Škultétyho 44, 949 11 Nitra  
IČO: 414 393 76  
DIČ: 104 593 7684  
Štatutárny orgán: Milan Lešický

Bankové spojenie: SLSP a.s.  
IBAN: SK80 0900 0000 0002 3531 5778

kontakt: Milan Lešický,

(ďalej aj len „nájomca“)

(prenajíateľ a nájomca ďalej aj len ako „zmluvné strany“)

---

## Článok I.

### Úvodné ustanovenia

- 1.1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností – pozemkov a stavieb nachádzajúcich sa v meste Nitra a zapísaných na LV číslo 7689 pre k. ú. Nitra.
- 1.2. Prenajíateľ má záujem dať do nájmu nebytový priestor nachádzajúci sa na pozemku parcely registra „C“, evidovaný na kat. mape pod parc. č. 7245 ako zastavané plochy a nádvoria o výmere 99 m<sup>2</sup> a 7246/1 ako ostatné plochy o výmere 17 854 m<sup>2</sup>. Jedná sa o nebytový priestor **o výmere 61,07 m<sup>2</sup>** (piváreň, WC, sklad), ku ktorému prislúcha terasa **o výmere 61 m<sup>2</sup>**.
- 1.3. Nájomca má záujem odplatne užívať nebytový priestor uvedený v bode 1.2. tejto zmluvy ako piváreň.
- 1.4. Vzhľadom na uvedené uzatvárajú prenajíateľ a nájomca túto zmluvu o nájme nebytového priestoru za nižšie uvedených podmienok.

## Článok II.

### Predmet nájmu a predmet zmluvy

- 2.1. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je nebytový priestor podľa bodu 1.2. tejto zmluvy (ďalej aj len ako „predmet nájmu“).
- 2.2. Prenajíateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi predmet nájmu do dočasného odplatného užívania a nájomca sa za to zaväzuje platiť prenajíateľovi nájomné dohodnuté podľa čl. IV. tejto zmluvy a užívať predmet nájmu v súlade s touto zmluvou.

### **Článok III.**

#### **Doba nájmu a účel nájmu**

- 3.1. Doba nájmu je dohodnutá na dobu určitú od 01.01.2026 do 31.12.2027.
- 3.2. Účelom nájmu je využitie nebytového priestoru na podnikateľské účely - zriadenie prevádzky pivárne. Nájomca sa zaväzuje, že bude predmet nájmu užívať výlučne na uvedený účel. Zmena účelu nájmu je možná len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, resp. uzavretím dodatku k tejto zmluve.

### **Článok IV.**

#### **Nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu**

- 4.1. Zmluvné strany sa dohodli na mesačnom nájomnom vo výške 39,90,- € bez DPH za 1 m<sup>2</sup> za rok a vo výške 30,- € bez DPH za mesiac za náklady dodávok služieb spojených s užívaním predmetu nájmu ako voda, plyn, odvod odpadových vôd a prípadný odvod zrážkovej vody.
- 4.2. Náklady dodávok služieb spojených s užívaním predmetu nájmu ako elektrická energia nie sú zahrnuté v dohodnutej výške nájomného. Nájomca bude mesačne spolu s nájomným uhrádzať prenajímateľovi zálohové platby za dodávku týchto služieb spojených s užívaním predmetu nájmu vo výške 100,- € bez DPH mesačne. Spotreba reálne odobratých služieb spojených s užívaním predmetu nájmu bude vyúčtovaná do 31.03. nasledujúceho kalendárneho roka na podklade reálne odobratých služieb zistených z odpočtu príslušných meračov, ktoré je nájomca povinný zaslať prenajímateľovi ku koncu príslušného kalendárneho roka (pôvodný stav merača a súčasný/nový stav merača ku koncu roka). V prípade akýchkoľvek nedoplatkov je nájomca povinný tieto uhradiť na podklade faktúry vystavenej prenajímateľom.
- 4.3. K vyššie uvedeným peňažným plneniam nájomcu bude pripočítaná DPH v súlade s príslušnými platnými právnymi predpismi v SR.
- 4.4. Nájomca bude uhrádzať nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu mesačne na základe faktúr prenajímateľa a v lehote splatnosti uvedenej na faktúre, a to bezhotovostným prevodom na číslo účtu prenajímateľa uvedené na faktúre. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania peňažných prostriedkov na účet prenajímateľa. Ak deň splatnosti prípadne na deň pracovného pokoja alebo deň pracovného voľna, je dňom splatnosti pracovný deň pred dňom pracovného voľna.
- 4.5. V prípade oneskorenej úhrady nájomného a/alebo úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa bude postupovať nasledovne:
  - a) prenajímateľ zašle nájomcovi písomne upomienku (poštou, telefonicky-SMS, e-mailom), že neobdržal úhradu nájomného a/alebo služieb spojených s užívaním predmetu nájmu a
  - b) prenajímateľ je oprávnený uplatniť si voči nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,2 % z nezaplatennej sumy za každý aj začatý deň omeškania, pričom prípadný nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý.
- 4.6. Prenajímateľ má právo na jednostranné zvýšenie úhrad spojených s užívaním predmetu nájmu, ak:
  - a) nastane zvýšenie cien energií/plnení zo strany ich dodávateľov,
  - b) prenajímateľ zistí, že výška úhrad nezodpovedá priemerným skutočným výdavkom
  - c) to bude odôvodnené zmenou legislatívy.
- 4.7. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenajímateľ môže jednostranne upravovať nájomné o mieru medziročnej inflácie spotrebiteľských cien v Slovenskej republike nameranú Štatistickým úradom Slovenskej republiky za kalendárny rok bezprostredne predchádzajúci kalendárnemu roku, v ktorom sa výška nájomného upravuje. Základom pre výpočet úpravy nájomného je aktuálne nájomné, t. j. v prípade ďalších úprav nájomného sa vždy vychádza z posledného upravovaného nájomného. Valorizačný rozdiel oproti predchádzajúcemu kalendárnemu roku je nájomca povinný zaplatiť podľa faktúry prenajímateľa a v lehote splatnosti uvedenej na faktúre. Do doby doručenia takejto faktúry nájomcovi platí nájomca nájomné vo výške ako za predchádzajúci kalendárny rok.

- 4.8. Prenajímateľ je povinný predložiť nájomcovi na jeho požiadanie originály faktúr doručených prenájomcovi od jednotlivých dodávateľov energií za účelom vykonania kontroly správnosti fakturácie platieb.

## **Článok V.**

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

- 5.1. Prenajímateľ sa touto zmluvou zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a umožniť nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu. Ak sa predmet nájmu v čase uzatvorenia tejto zmluvy nenachádza v stave spôsobilom pre jeho okamžité využitie na účel nájmu dohodnutý podľa tejto zmluvy a pre dosiahnutie tohto účelu je nevyhnutné vykonať drobné stavebno-technické úpravy alebo drobné opravy predmetu nájmu, je tieto nájomca povinný vykonať na vlastné náklady (predmet nájmu sa aj v tomto prípade považuje za spôsobilý na riadne užívanie). Nájomca je počas celej doby nájmu povinný vykonávať opravy, úpravy a údržbu predmetu na vlastné náklady.
- 5.2. Nájomca je oprávnený vykonávať zmeny predmetu nájmu len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomateľa. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi všetku potrebnú súčinnosť za účelom vykonania potrebných úprav predmetu nájmu do stavu zodpovedajúceho dohovorenému účelu nájmu, nie však súčinnosť, ktorá by spočívala vo vynaložení priamych finančných nákladov prenájomateľa na dosiahnutie stavu predmetu nájmu zodpovedajúceho dohovorenému účelu užívania.
- 5.3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel nájmu. Pred užívaním predmetu nájmu na dohodnutý účel nájmu je nájomca oprávnený tento užívať len v súvislosti s vykonávaním prenájomateľom odsúhlasených stavebno-technických úprav predmetu nájmu a výkonom administratívnych úkonov (napr. ohliadok) v záujme dosiahnutia dohovoreného účelu nájmu. Zmluvne dohodnutý účel nájmu definovaný v tejto zmluve však musí byť naplnený najneskôr v lehote 2 mesiacov odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.
- 5.4. Nájomca sa zaväzuje, že všetky rozhodnutia a stanoviská príslušných orgánov a organizácií, ktoré sú potrebné pre vykonanie stavebných úprav a pre prevádzku a užívanie predmetu nájmu na dohodnutý účel nájmu v zmysle platných predpisov zabezpečí na svoje náklady. Nájomca sám znáša všetky riziká a prípadné finančné straty, ktoré mu vznikli v dôsledku prípadného neudelenia potrebných povolení na využívanie predmetu nájmu na účel dohodnutý podľa tejto zmluvy. Nájomca je povinný informovať prenájomateľa na základe jeho žiadosti o stave vybavovania povolení, súhlasov, stanovísk a iných aktov príslušných orgánov potrebných pre dosiahnutie účelu nájmu v predmete nájmu, ako aj predložiť prenájomateľovi fotokópie týchto aktov.
- 5.5. Počas trvania nájomného vzťahu je nájomca povinný v príslušných právnych predpisoch stanovených intervaloch na vlastné náklady zabezpečovať revízie, odborné prehliadky a predpísané skúšky technických zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu a znášať náklady nimi zistených nedostatkov a potrebných opráv.
- 5.6. Počas doby nájmu je nájomca povinný udržiavať predmet nájmu v riadnom stave a o tento sa dobre starať. Nájomca bude predmet nájmu udržiavať v čistote a bude si zabezpečovať upratovanie na vlastné náklady.
- 5.7. Nájomca zodpovedá za škody na majetku a škody na zdraví a živote osôb v predmete nájmu a v jeho okolí, ktoré svojou činnosťou spôsobil.
- 5.8. Nájomca sa zaväzuje, že škody a zmeny, ktoré vznikli v čase nájmu užívaním alebo zneužitím predmetu nájmu a majetku prenájomateľa dá odstrániť na vlastné náklady. Ak nájomca vzniknutú škodu neuhradí, prenájomateľ písomne vyzve nájomcu na úhradu škody jednostranným stanovením výšky škody a lehoty na jej úhradu. V prípade nedodržania lehoty na úhradu škody stanovenej vo výzve podľa tohto bodu zmluvy má prenájomateľ voči nájomcovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,5 % zo stanovenej výšky škody za každý aj začatý deň omeškania od uplynutia lehoty určenej vo výzve. Nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý.
- 5.9. Nájomca je povinný v predmete nájmu zabezpečovať všetky úlohy požiarnej ochrany vyplývajúce pre neho z príslušných predpisov na úseku požiarnej ochrany a dodržiavať príslušné právne predpisy na úseku hygieny a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.
- 5.10. Nájomca sa zaväzuje bezodkladne, najneskôr do 30 dní od uzatvorenia tejto zmluvy, vo svojom mene a na svoje náklady zabezpečiť v okolí predmetu nájmu umiestnenie nádoby na komunálny odpad a drobný stavebný odpad, ktorý bude produkovaný nájomcom a je povinný riadne uhrádzať

vyrubený poplatok za zber, prepravu a zneškodňovanie takéhoto odpadu. Nájomca je tiež povinný vykonať odvoz akéhokoľvek iného odpadu, ktorý vyprodukuje v súvislosti s užívaním predmetu nájmu.

- 5.11. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 5.12. Nájomca sa zaväzuje v bezprostrednom okolí predmetu nájmu udržiavať čistotu a poriadok a v zimnom období odstraňovať sneh.
- 5.13. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly technického stavu a kontroly, či nájomca užíva vec riadnym spôsobom a nájomca je povinný mu prístup a vykonanie kontroly v nevyhnutnom rozsahu umožniť. Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi všetky informácie týkajúce sa predmetu nájmu, najmä mu predložiť aktuálne revízne správy.
- 5.14. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú nájomcovi na veciach alebo inom majetku vnesenom alebo umiestnenom do predmetu nájmu nájomcom.
- 5.15. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať nariadenia a pokyny prenajímateľa súvisiace so zabezpečením prevádzky objektu/objektov, v ktorom sa predmet nájmu nachádza, resp. v ktorých okolí sa predmet nájmu nachádza.
- 5.16. Pri ukončení predmetu nájmu je nájomca povinný dať predmet nájmu do pôvodného stavu bez akéhokoľvek nároku na náhradu výdavkov, ktoré investoval nájomca do prípadných stavebno-technických zmien predmetu nájmu.

## **Článok VI.**

### **Ukončenie zmluvy**

- 6.1. Nájomná zmluva a nájom dohodnutý podľa tejto zmluvy sa končí uplynutím doby nájmu.
- 6.2. Nájomca a prenajímateľ sa dohodli, že táto zmluva môže byť ukončená aj nasledovne:
  - a) zánikom nájomcu bez právneho nástupcu
  - b) písomnou dohodou zmluvných strán o ukončení tejto zmluvy,
  - c) výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán bez uvedenia dôvodu s trojmesačnou výpoveďnou lehotou, pričom výpoveďná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
  - d) odstúpením prenajímateľa od zmluvy, ak:
    - nájomca užíva alebo trpí užívanie predmetu nájmu na iný ako dohodnutý účel,
    - nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
    - je nájomca v omeškaní s úhradou nájomného alebo iných fakturovaných platieb v zmysle tejto zmluvy o viac ako 30 kalendárnych dní,
    - prenajímateľ potrebuje predmet nájmu pre svoje potreby, investičné zámery alebo pre potreby určené jediným spoločníkom prenajímateľa,
    - nájomca poruší alebo nedodrží ktorúkoľvek inú zmluvnú povinnosť vyplývajúcu pre neho z tejto zmluvy.
- 6.3. Zákonné dôvody na ukončenie zmluvy nie sú týmto ustanovením tejto zmluvy dotknuté.
- 6.3. Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné. Odstúpením zaniká zmluva v okamihu doručenia písomného odstúpenia nájomcovi. V prípade odstúpenia je nájomca povinný predmet nájmu vypratať a uviesť do pôvodného stavu v lehote 30 dní odo dňa doručenia odstúpenia. V prípade ukončenia nájomného vzťahu dohodou alebo výpoveďou je nájomca povinný predmet nájmu vypratať a uviesť do pôvodného stavu najneskôr ku dňu ukončenia zmluvy.
- 6.4. Ak nájomca neuhradí tri faktúry za nájomné alebo za úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu najneskôr v lehote ich splatnosti, tak táto zmluva automaticky zaniká a nájomca je povinný predmet nájmu bezodkladne, najneskôr do 3 dní od splatnosti tretej neuhradenej faktúry vypratať. Faktúra sa považuje za uhradenú až zaplatením celej fakturovanej sumy nájomcom (v celej výške).
- 6.5. Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení nájmu nájomca odovzdá prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom bol prevzatý do nájmu aj s prípadnými zmenami a investíciami vykonanými

so súhlasom prenajímateľa. Nájomca je povinný akékoľvek zmeny predmetu nájmu po skončení nájmu na vlastné náklady odstrániť v prípade, ak na tom prenajímateľ trvá, a to bez ohľadu na to, či boli tieto zmeny vykonané s alebo bez súhlasu prenajímateľa. Ak nájomca zmeny predmetu nájmu neodstráni v lehote 30 dní po skončení nájmu, prenajímateľ je oprávnený tieto odstrániť na náklady nájomcu sám alebo prostredníctvom tretích osôb.

## **Článok VII.**

### **Odovzdanie a vrátenie predmetu nájmu**

- 7.1. Nájomca najneskôr v deň začatia nájomného vzťahu prevezme predmet nájmu od prenajímateľa.
- 7.2. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy na základe jeho obhliadky na mieste samom a že v takomto stave tento predmet nájmu od prenajímateľa preberie.
- 7.3. Pri ukončení nájomného vzťahu odovzdá predmet nájmu nájomca prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal do užívania aj s prípadnými zmenami a investíciami, ktoré na predmete nájmu vykonal alebo do predmetu nájmu investoval, a to na základe písomného odovzdávajúceho protokolu.
- 7.4. V prípade nevypratania, neodovzdania alebo neuvedenia predmetu nájmu do pôvodného stavu najneskôr ku dňu ukončenia nájomného vzťahu sa všetky predmety umiestnené v predmete nájmu stávajú majetkom prenajímateľa.
- 7.5. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky investície do predmetu nájmu a prípadného okolia vykonané nájomcom sa stávajú majetkom prenajímateľa.

## **Článok VIII.**

### **Záverečné ustanovenia**

- 8.1. Zmluvné strany sa vo veci doručovania písomností súvisiacich s touto zmluvou formou listových zásielok dohodli, že tieto budú doručované doporučené na adresu zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, alebo inú neskôr oznámenú adresu na doručovanie písomnosti. V prípade, ak sa vrátia odosielateľovi ako nedoručené, budú sa považovať za riadne prevzaté adresátom okamihom odmietnutia prevzatia zásielky, resp. okamihom uloženia zásielky na pošte, resp. okamihom vrátenia nedoručiteľnej zásielky, podľa toho, ktorá z uvedených skutočností nastane najskôr.
- 8.2. V prípade zmeny kontaktnej adresy nájomcu a neoznámenia tejto zmeny písomne prenajímateľovi sa povinnosti prenajímateľa vyplývajúce z tejto zmluvy považujú za splnené v tom prípade, ak prenajímateľ odošle korešpondenciu na adresu uvedenú v tejto zmluve
- 8.3. Uzavretím tejto zmluvy sa rušia a zanikajú všetky prípadné predchádzajúce predošlé dohody a nájomné zmluvy medzi prenajímateľom a nájomcom súvisiace s predmetom nájmu podľa tejto zmluvy.
- 8.4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami. Táto zmluva nadobúda účinnosť uplynutím dňa, v ktorom je táto zverejnená v súlade s § 5a ods. 1 Zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov a v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka.
- 8.5. Zmeny tejto zmluvy je možné vykonať výhradne formou dodatku k zmluve, ktorý má písomnú formu a je podpísaný oboma zmluvnými stranami. Dodatok k zmluve nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia v súlade s § 5a ods. 1 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 a v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka.
- 8.6. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory vyplývajúce z tejto zmluvy sa budú riadiť výhradne právnym poriadkom Slovenskej republiky a právo Slovenskej republiky týmto určujú ako rozhodné právo. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že prípadný spor, ktorý sa nepodarí vyriešiť vzájomnou dohodou zmluvných strán, bude rozhodovať výhradne všeobecný súd Slovenskej republiky určený podľa príslušných ustanovení právneho poriadku Slovenskej republiky.
- 8.7. Neplatnosť niektorého z ustanovení tejto zmluvy nespôsobuje neplatnosť celej zmluvy, ale je neplatným len toto ustanovenie, ak zo všeobecne záväzného právneho predpisu nevyplýva iné. Zmluvné strany sa zaväzujú vynaložiť všetko úsilie potrebné na prijatie zmeny príslušného ustanovenia tak, aby zodpovedalo doterajšiemu zmyslu a účelu príslušného ustanovenia.

- 8.8. Práva a povinnosti zmluvných strán, ako aj vzťahy z nich vyplývajúce, bližšie neupravené v tejto zmluve, sa riadia príslušnými ustanoveniami Zákona č. 116/1990 Zb. a ostatnými príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike.
- 8.9. Zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach. Po podpísaní zmluvy preberie dve vyhotovenia prenajímateľ a jedno nájomca.
- 8.10. Zmluvné strany týmto vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, prejav ich vôle je zrozumiteľný a určitý, ich spôsobilosť na právne úkony nie je obmedzená, a na znak súhlasu s obsahom tejto zmluvy túto potvrdzujú svojimi podpismi.

V Nitre dňa .....

V Nitre dňa .....

Prenajímateľ:

Nájomca:

---

Nitrianska investičná, s.r.o.  
za: Mgr. Vladimír Ballay, konateľ

---

Milan Lešický - živnostník