Zmluva o nájme nebytových priestorov (kaviareň)

Podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

Skôr než začnete

Tento dokument je vzor pre prevádzky na Slovensku, nie právna rada ani úradné schválenie. Vychádza z predpisov platných k 24. 10. 2026 (nariadenie (ES) č. 852/2004, zákon č. 355/2007 Z. z., zákon č. 152/1995 Z. z., vyhláška č. 533/2007 Z. z., Zákonník práce, zákon č. 116/1990 Zb.). Doplňte svoje údaje, prispôsobte vzor svojej prevádzke a pred podpisom zmluvy ho dajte skontrolovať. Mimo Slovenska vzor nepoužívajte.

Vzor pre Slovensko, nie právna rada. Stav k 24. 10. 2026. Polia v [ ] doplňte alebo vymažte nehodiaci sa variant. Pred podpisom odporúčame kontrolu advokátom.

Prenajímateľ (meno / obchodné meno, IČO, sídlo) _____

Nájomca (obchodné meno, IČO, sídlo) _____

1. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor [označenie, poschodie] s výmerou [ ] m² v budove [súpisné číslo, ulica, obec, katastrálne územie].
2. Účelom nájmu je prevádzkovanie kaviarne (pohostinská činnosť, predaj nápojov, dezertov a drobného občerstvenia, predaj tovaru so sebou). Prenajímateľ vyhlasuje, že stavba je na tento účel skolaudovaná [áno / zmenu užívania zabezpečí: ...].

2. Doba nájmu

Nájom sa uzatvára [na neurčitý čas od ... / na určitý čas od ... do ...].

3. Nájomné

1. Nájomné je [ ] € mesačne [+ DPH, ak sa prenajímateľ rozhodol nájom zdaniť podľa § 38 ods. 5 zákona č. 222/2004 Z. z.; inak je nájom oslobodený], splatné vopred do [ ]. dňa mesiaca na účet [ ].
2. Úhrada za služby (voda, teplo, elektrina, odpad): [zálohy ... € / podľa meračov], vyúčtovanie [ ].
3. Zábezpeka [ ] €, vráti sa do [ ] dní po skončení nájmu po započítaní splatných pohľadávok.

4. Práva a povinnosti

1. Stavebné úpravy (vzduchotechnika, rozvody pre kávovar, vývesný štít) len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a na náklady nájomcu.
2. Podnájom len s písomným súhlasom prenajímateľa.
3. Nájomca na vlastné náklady zabezpečí živnostenské oprávnenie, registráciu prevádzkarne a ďalšie povolenia potrebné na prevádzku kaviarne.
4. Bežnú údržbu a drobné opravy hradí nájomca, ostatné opravy prenajímateľ: [hranica ...].

5. Skončenie nájmu

1. Nájom na neurčitý čas môže prenajímateľ aj nájomca vypovedať písomne bez udania dôvodu, ak nie je dohodnuté inak (§ 10 zákona č. 116/1990 Zb.).
2. Nájom na určitý čas možno pred uplynutím doby vypovedať len z dôvodov podľa § 9 zákona č. 116/1990 Zb. [prípadne právo odstúpiť od zmluvy z dohodnutých dôvodov].
3. Výpovedná lehota je [tri mesiace]; ak nebolo dohodnuté inak, je tri mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede (§ 12 zákona č. 116/1990 Zb.).

6. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva má písomnú formu a obsahuje predmet a účel nájmu, výšku a splatnosť nájomného, spôsob jeho platenia a pri nájme na určitý čas aj dobu nájmu (§ 3 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb.); bez týchto náležitostí je zmluva neplatná (§ 3 ods. 4).
2. Zmeny len písomnými dodatkami. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch.

Prenajímateľ – dátum, podpis **Nájomca – dátum, podpis**

Predpis: zákon č. 116/1990 Zb. (europaius.com/sk/doc/116%2F1990; aktuálna verzia na slov-lex.sk). Stav k 24. 10. 2026.

Pramene – plné znenie predpisov na Europaiu

- 222/2004
- 116/1990
- 116/1990