

# ZMLUVA

## o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka  
a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

---

*medzi nasledovnými stranami:*

**Názov:** Obec Lokca  
**Sídlo:** Obecný úrad, Trojičné námestie č. 3/8, 029 51 Lokca  
**Zastúpená:** Ing. Miroslav Valčíčák, starosta obce  
**IČO:** 00314626  
**DIČ:** 2023255773  
**IČ DPH:** nie je platiteľom DPH  
**Bankové spojenie:** Prima banka Slovensko, a.s..  
**IBAN:** SK39 5600 0000 0040 5055 7008

(ďalej len „Prenajíateľ“)

a

**Názov:** PhysioActive s.r.o.  
**Sídlo:** Oravský Podzámok 221, 027 41 Oravský Podzámok  
**Zastúpená:** Mgr. Lenka Moresová, konateľka spoločnosti  
**IČO:** 50 822 322  
**DIČ:** 2120481187  
**Bankové spojenie:** Slovenská sporiteľňa, a.s.  
**IBAN:** SK21 0900 0000 0051 2814 7901  
**Registrácia:** Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Žilina, odd.: Sro, vl. č.: 67526/L

(ďalej len „Nájomca“)

(Prenajíateľ a Nájomca ďalej spoločne aj ako „zmluvné strany“)

*s nasledovným obsahom:*

## Čl. I Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov nachádzajúcich sa na Trojičnom námestí v obci Lokca na 2. nadzemnom podlaží budovy súp. č. 500 (viacúčelová stavba), postavenej na pozemku parc. KN-C č. 28/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 419 m<sup>2</sup> v obci Lokca, k. ú. Lokca, ktorá je zapísaná na liste vlastníctva č. 1077 /ďalej tiež „**Budova**“, vedenom Okresným úradom Námestovo, katastrálnym odborom pre obec Lokca, k. ú. Lokca, ako výlučné vlastníctvo Prenajímateľa. Tieto nebytové priestory o celkovej výmere 326,9 m<sup>2</sup>, ktorých pôdorys (spolu s trasou prístupu od vchodových dverí Budovy k predmetu nájmu) je zakreslený v prílohe č. 1 tejto zmluvy (ďalej len „**nebytové priestory**“) tvoria predmet nájmu, ktorý Prenajímateľ za podmienok tejto zmluvy prenecháva do nájmu Nájomcovi, ktorý ho do nájmu preberá a zaväzuje sa Prenajímateľovi riadne a včas platiť dohodnuté nájomné.
2. Prenajímateľ týmto vyhlasuje, že predmet nájmu je oprávnený prenechať Nájomcovi do užívania a že na predmete nájmu neviazu žiadne práva tretích osôb, dlhy a ani iné právne vady.

## Čl. II Účel nájmu

1. Účelom nájmu podľa tejto zmluvy je vykonávanie podnikateľských aktivít Nájomcu v nebytových priestoroch v rozsahu jeho predmetu podnikania, najmä zriadenie rehabilitačného a diagnostického centra, školiaceho strediska na organizovanie kurzov a seminárov fyzioterapie pre študentov i laickú verejnosť, prípadne spoločné fyziatrické cvičenia pre záujemcov o posilňovanie organizmu.

## Čl. III Doba nájmu

1. Nájom nebytových priestorov sa dojednáva na dobu určitú, a to na dobu 10 rokov, ktorá začne plynúť dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy podľa čl. XI bod 6 tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že trvanie tejto zmluvy sa po jej skončení uplynutím doby nájmu podľa bodu 1. alebo po jej skončení uplynutím doby nájmu podľa tohto bodu vždy automaticky predlžuje na dobu 5 rokov za rovnakých podmienok, pokiaľ jedna zmluvná strana písomne neoznámí druhej zmluvnej strane najneskôr 180 dní pred zánikom tejto zmluvy uplynutím doby nájmu podľa bodu 1 tohto článku alebo tohto bodu, že trvá na zániku tejto zmluvy dňom, v ktorom uplynie doba nájmu podľa bodu 1 alebo podľa tohto bodu.

## Čl. IV Nájomné a spôsob jeho platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za predmet nájmu v sume 490.- €, slovom štyristodevät'desiat eur mesačne /ďalej len „**Nájomné**“/.
2. Nájomné bude Nájomca uhrádzať Prenajímateľovi mesačne na základe tejto zmluvy bezhotovostným prevodom peňažných prostriedkov prostredníctvom banky na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, vždy najneskôr do 15. dňa mesiaca za ktorý sa Nájomné platí. V prípade omeškania s úhradou Nájomného je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi úroky z omeškania tak, ako budú vyplývať z platnej právnej úpravy.

3. Prenajímateľ je oprávnený výšku Nájomného upravovať jedenkrát v kalendárnom roku o percento zodpovedajúce ročnej miere inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky meranej indexom spotrebiteľských cien v jeho oficiálne zverejnených dokumentoch. Právo zvýšenia Nájomného podľa tohto bodu sa môže uplatniť prvýkrát v roku 2024 o percento ročnej inflácie za rok 2023 a následne vždy až po uplynutí dvanástich kalendárnych mesiacov od posledného uplatnenia práva na úpravu Nájomného podľa tohto bodu. Právo zvýšenia Nájomného podľa tohto bodu sa môže uplatniť len jedenkrát za obdobie kalendárneho roka. V prípade, že Prenajímateľ toto právo neuplatní v období kalendárneho roka, nasledujúceho po kalendárnom roku, za ktorý bola ročná miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien vyhlásená Štatistickým úradom Slovenskej republiky, stráca nárok uplatňovať právo na zvýšenie Nájomného za toto obdobie v nasledujúcich rokoch trvania tejto zmluvy. Oznámenie, vyhotovené zmluvnou stranou ohľadom úpravy dojednanej výšky Nájomného podľa tohto bodu bude obsahovať údaje o percente zodpovedajúce ročnej miere inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky, výpočte upravenej sumy dojednanej výšky nájomného a samotnej upravenej sumy dojednanej výšky nájomného.
4. Nájomca nie je povinný platiť Nájomné za obdobie, pokiaľ pre vady predmetu nájmu, ktoré nespôsobil vlastným zavinením, nemohol predmet nájmu užívať na účel nájmu. Ak z týchto dôvodov môže Nájomca predmet nájmu užívať iba obmedzene, má nárok na pomernú zľavu z Nájomného. Nárok na zľavu z nájomného si musí Nájomca uplatniť u Prenajímateľa bez zbytočného odkladu po tom ako nastane skutočnosť, ktorá znemožní užívať predmet nájmu na účel dohodnutý touto zmluvou.

## **Čl. V**

### **Služby spojené s užívaním predmetu nájmu a spôsob ich platenia**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v Nájomnom (čl. IV bod 1.) nie sú zahrnuté náklady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov, t. j. prevádzkové náklady – vodné, stočné, elektrická energia, teplo a poplatky spojené s vývozom komunálneho odpadu.
2. Nájomca bude využívať elektrickú energiu a vodu z prívodov zriadených pre Prenajímateľa. Nájomca uhradí ním skutočne spotrebovanú energiu a skutočne spotrebovanú vodu nameranú podružnými meradlami. Poplatok za dodané teplo bude Nájomca uhrádzať na základe skutočnej spotreby nameranej podružným meradlom.
3. Zápis o počiatočnom stave meradiel bude obsahom protokolu o odovzdaní predmetu nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že za dodanú elektrickú energiu bude Nájomca platiť Prenajímateľovi mesačne zálohovú paušálnu čiastku vo výške 150,- €, za vodu zálohovú paušálnu čiastku 60,- € a za teplo zálohovú paušálnu čiastku 350,- € na základe splátkového kalendára vystaveného Prenajímateľom, a to bezhotovostným prevodom peňažných prostriedkov prostredníctvom banky na účet Prenajímateľa.

Zálohové platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov bude Nájomca uhrádzať Prenajímateľovi mesačne na základe tejto zmluvy bezhotovostným prevodom peňažných prostriedkov prostredníctvom banky na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, vždy najneskôr do 15. dňa príslušného mesiaca. Záloha musí byť splatená súčasne s nájomným v jednej sume.

Skutočné náklady na služby za príslušný kalendárny rok vyúčtuje Prenajímateľ Nájomcovi najneskôr do 31. marca nasledujúceho kalendárneho roka, pričom za skutočné náklady Prenajímateľa za služby za spotrebu energií a vody budú považované údaje uvedené vo vyúčtovaniach od jednotlivých dodávateľov. Skutočné náklady za dodané teplo za príslušný rok vyúčtuje Prenajímateľ na základe skutočnej spotreby nameranej podružným meradlom umiestneným na výstupe z kotolne. Prípadné nedoplatky za služby spojené s predmetom nájmu zistené z vyúčtovaní nákladov za službu za príslušný kalendárny rok Nájomca uhradí Prenajímateľovi na základe vyúčtovacích faktúr vystavených Prenajímateľom. Ku každej faktúre, vystavenej podľa predchádzajúcej vety, Prenajímateľ priloží podklady od príslušného dodávateľa preukazujúce nedoplatok. Prípadné preplatky za ten, ktorý rok sa Prenajímateľ zaväzuje vrátiť Nájomcovi na účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy najneskôr do 31. marca nasledujúceho kalendárneho roka, prípadne o uvedený preplatok zníži nasledujúcu platbu paušálnej čiastky, čo uvedie v príslušnej faktúre.

4. Nájomca sa tiež zaväzuje, že bude vo vykonávať vo vlastnej réžii údržbu, opravy, upratovanie nebytových priestorov a priestorov, ktoré slúžia v Budove na príchody do a odchody z nebytových priestorov.

## **Čl. VI**

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

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
  - a) zabezpečiť Nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu,
  - b) nezasahovať do zariadení vo vlastníctve Nájomcu,
  - c) poskytnúť Nájomcovi včas všetky podklady, doklady a informácie, ktoré sú potrebné na riadne splnenie povinností Nájomcu podľa tejto zmluvy,
  - d) vykonávať opravy Budovy, ktoré nie je povinný vykonať Nájomca, a ktoré sú potrebné na udržanie predmetu nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie,
  - e) zabezpečiť splnenie úloh na úseku ochrany Budovy pred požiarom v súlade s príslušnými právnymi predpismi.
2. Nájomca sa zaväzuje:
  - a) platiť prenajímateľovi Nájomné v dohodnutých termínoch;
  - b) užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel;
  - c) chrániť v rámci svojich možností predmet nájmu pred poškodením;
  - d) pri skončení nájmu demontovať svoje zariadenia z predmetu nájmu a odovzdať Prenajímateľovi predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a to v lehote do jedného mesiaca odo dňa skončenia nájmu založeného touto zmluvou;
  - e) dodržiavať požiaro-poplachové smernice platné pre Budovu a zabezpečiť ochranu predmetu nájmu v zmysle zákona č. 126/1985 Zb. o požiarnej ochrane v znení neskorších úprav;
  - f) pred vykonávaním akýchkoľvek stavebných úprav a iných zásahov do predmetu nájmu, zabezpečiť si písomný súhlas Prenajímateľa;
  - g) že pri práci a vykonávaní akýchkoľvek činností na predmete nájmu bude dodržiavať protipožiarne a bezpečnostné predpisy tak, aby nebola ohrozená bezpečnosť majetku a zdravia Prenajímateľa ale ani iných ľudí, ktorí sa z akéhokoľvek dôvodu budú vyskytovať v prenajatých priestoroch alebo v ich okolí;
  - h) nezasahovať do cudzích zariadení;

- i) v prípade, ak zistí potrebu vykonania vážnejších opráv na predmete nájmu, bez zbytočného odkladu oznámiť túto skutočnosť Prenajímateľovi.
3. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.
4. Nájomca vyhlasuje, že ním inštalované zariadenia pred uzatvorením tejto zmluvy na predmete nájmu spĺňajú a vždy budú spĺňať príslušné technické normy podľa platných právnych predpisov.

## **Čl. VII Ďalšie dojednania**

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať potrebnú súčinnosť pri plnení záväzkov z tejto zmluvy a navzájom sa budú včas informovať o všetkých skutočnostiach potrebných pre ich spoluprácu podľa tejto zmluvy, najmä vzájomne si oznamovať všetky zmeny a dôležité okolnosti.
2. Zmluvná strana, ktorá poruší svoju povinnosť vyplývajúcu z tejto zmluvy, je povinná nahradiť škodu tým spôsobenú druhej zmluvnej strane.

## **Čl. VIII Odovzdanie predmetu nájmu Nájomcovi a jeho úpravy**

1. Nájomca vyhlasuje, že v čase uzatvorenia tejto zmluvy je predmet nájmu v bezvadnom technickom stave a nevyžaduje žiadne opravy ani úpravy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pri skončení nájmu vyhotovia protokol, v ktorom uvedú najmä:
  - a) popis stavu, v akom sa predmet nájmu nachádza;
  - b) zoznam zariadení vo vlastníctve Prenajímateľa nachádzajúcich sa na predmete nájmu a ich stav;
  - c) údaje o stave na meradle elektrickej energie, vody, tepla;
  - d) potvrdenie o odovzdaní kľúčov od predmetu nájmu Prenajímateľovi;
  - e) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán;
  - f) dátum a miesto vyhotovenia protokolu a podpisy zmluvných strán, prípadne iných osôb, ktoré sa zúčastnia preberania a budú ochotné protokol podpísať.

## **Čl. IX Skončenie nájmu**

1. Nájom podľa tejto zmluvy sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý (čl. III).
2. Nájom založený touto zmluvou sa môže skončiť aj písomnou dohodou zmluvných strán, výpoveďou alebo odstúpením od tejto zmluvy niektorou zo zmluvných strán.
3. Nájomca a Prenajímateľ môžu písomne vypovedať zmluvu aj pred uplynutím času, a to z dôvodov uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
4. Výpovedná lehota je šesťmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

5. Prenajímateľ môže od tejto zmluvy odstúpiť len z dôvodu, ak Nájomca napriek predchádzajúcej písomnej výzve, v ktorej bola poskytnutá minimálne 10 dňová lehota na nápravu
  - a) užíva naďalej predmet nájmu takým spôsobom, že Prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí škoda, alebo
  - b) naďalej mešká s úhradou nájomného viac ako 15 dní.
6. Nájomca môže od tejto zmluvy okrem zákonných dôvodov odstúpiť aj ak:
  - a) stratí schopnosť vykonávať činnosti na ktoré boli nebytové priestory prenajaté alebo mu bude odňaté oprávnenie na vykonávanie činnosti;
  - b) Prenajímateľ podstatne porušuje povinnosti vyplývajúce pre neho z tejto zmluvy.
7. Účinky odstúpenia nastávajú doručením písomného oznámenia jednej zmluvnej strany o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane. Odstúpením od tejto zmluvy sa zmluva neruší od počiatku, ale až odo dňa doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane. Odstúpenie musí mať písomnú formu, musí byť doručené druhej zmluvnej strane a musí v ňom byť uvedený konkrétny dôvod odstúpenia, inak je neplatné.
8. V prípade, že nájomný vzťah skončí zo strany Prenajímateľa skôr ako uplynutím doby na ktorú bol dohodnutý, Prenajímateľ sa zaväzuje, že Nájomcovi uhradí ním dovtedy neodpísanú časť technického zhodnotenia priestorov, ktoré Nájomca investoval do predmetu nájmu na základe rekonštrukcie Budovy dohodnuté v zmluve o budúcej nájomnej zmluve zo dňa 30.3.2022 sumu vypracovanú odborne spôsobilou osobou – rozpočtárom a schválenú obecným zastupiteľstvom v Lokci. Prenajímateľ uhradí na základe faktúry, ktorú vystaví Nájomca, pričom jej prílohou bude výpis z účtovníctva o odpisoch na ktorom je zaznamenaná suma odpisov. Faktúra bude splatná v lehote 30 dní od jej vystavenia a 25 dní od jej doručenia Prenajímateľovi.

## **Čl. X**

### **Doručovanie písomností**

1. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú v prípade Prenajímateľa adresa uvedená v záhlaví tejto zmluvy a v prípade Nájomcu adresa sídla uvedená v záhlaví tejto zmluvy, ibaže odosielajúcej zmluvnej strane adresát písomnosti oznámil novú adresu sídla, prípadne inú novú adresu určenú na doručovanie písomností. V prípade akejkolvek zmeny adresy určenej na doručovanie písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa príslušná zmluvná strana zaväzuje o zmene adresy bezodkladne písomne informovať druhú zmluvnú stranu; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená zmluvnej strane pred odosielaním písomnosti. V prípade, ak sa zásielka vráti z pošty ako neprevzatá v odbernej lehote, považuje sa za doručenú dňom jej vrátenia odosielateľovi
2. Ak sa akákoľvek písomnosť na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou doručuje inak ako poštou, je možné ju doručovať aj na inom mieste ako na adrese určenej podľa bodu 1., ak sa na tomto mieste zástupca zmluvnej strany v čase doručenia zdržuje.

## **Čl. XI**

### **Spoločné a záverečné ustanovenia**

1. Zmeny tejto zmluvy sú možné len písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú jej prílohy tak, ako to vyplýva z textu tejto zmluvy.

3. Vo veciach upravených aj neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka a súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov.
4. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy stratia účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy.
5. Táto zmluva bola schválená Obecným zastupiteľstvom Obce Lokca na jeho riadnom zasadnutí konanom dňa 18.3.2022 uznesením č. 29/2022 v súlade s ustanoveniami zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v súlade so zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom obce účinnými od 15.02.2020. Predmetné uznesenie tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami a právne účinky nadobúda nasledujúci deň po dni jej zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa, a to v súlade s ustanovením § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov. Doklad o zverejnení tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy.
7. Táto zmluva sa vyhotovuje a podpisuje v štyroch vyhotoveniach, po dvoch pre každú zmluvnú stranu.
8. Osoby podpisujúce túto zmluvu vyhlasujú, že sú plne oprávnené konať v mene alebo v zastúpení príslušnej zmluvnej strany, že sa pred podpisom zmluvy riadne oboznámili s jej obsahom, rozumejú mu a na znak súhlasu s jej obsahom túto zmluvu slobodne a s vedomím vážnosti tohto právneho úkonu je slobodne a vážne podpisujú.

V Lokci dňa 26.01.2023

V Oravskom Podzámku dňa 26.01.2023

Prenajímateľ :

Nájomca:

---

**Obec Lokca.**  
**Ing. Miroslav Valčíčák**  
starosta obce

---

**PhysioActive s.r.o.**  
**Mgr. Lenka Moresová**  
konateľka spoločnosti