



Obec Oravská Polhora

Obecný úrad Oravská Polhora, Hlavná 454/400, 029 47

Tel: 043 / 5521 780, E-mail: info@oravskapolhora.sk, starosta@oravskapolhora.sk Web: www.oravskapolhora.sk

IČO: 00314749 | DIČ: 2020571740

Bankové spojenie: Prima banka, a.s. | Číslo účtu: SK19 5600 0000 0040 0689 3012

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. TJ-01/2025

Uzatvorená v zmysle Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“ v príslušnom gramatickom tvare) medzi:

Článok I. **Zmluvné strany**

Prenajímateľ:

Názov: Obec Oravská Polhora
Sídlo: Hlavná 454/400, 029 47 Oravská Polhora
Zastúpená: Ing. Michal Strnál, starosta obce
IČO: 00314749
DIČ: 2020571740
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK19 5600 0000 0040 0689 3012

(ďalej len „Prenajímateľ“ v príslušnom gramatickom tvare)

Nájomca:

Názov: NIKCVIK, s.r.o.
Sídlo: Hviezdoslavova 51/12, 029 010 Námestovo
Zastúpená: Mgr. Nikola Hucel'ová (konateľka)
Miroslav Hucel' (konateľ)
IČO: 54382891
DIČ: 2121657593
Email: polhorcek.nikcvik@gmail.com
Tel. kontakt: 0911 800 218

(ďalej len „Nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare, prenajímateľ a nájomca spoločne ďalej aj ako „Zmluvné strany“)

Článok II. **Úvodné ustanovenia**

- 1) Prenajímateľ týmto prehlasuje, že je výlučným vlastníkom budovy (Kultúrno – telovýchovné stredisko) so súpisným číslom 565 v katastrálnom území Oravská Polhora, zapísanej na liste vlastníctva č. 1209 a nachádzajúcej sa na pozemku s parc. č. CKN 13654/2.

Článok III. **Predmet nájmu**

- 1) Predmet nájmu pozostáva z nebytových priestorov vyznačených v Prílohe č. 1 ako miestnosti 2.10 a 2.11 o celkovej výmere 89,08 m², nachádzajúcich sa na druhom nadzemnom podlaží v budove špecifikovanej v článku II (ďalej len „Predmet zmluvy“ v príslušnom gramatickom tvare).
- 2) Príloha č. 1 tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.



Článok IV. **Predmet zmluvy**

- 1) Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi predmet nájmu do odplatného užívania podľa podmienok upravených v tejto zmluve.
- 2) Nájomca je oprávnený okrem nebytových priestorov využívať aj spoločné časti, sociálne zariadenia a zariadenie stavby.
- 3) Prenajímateľ vyhlasuje, že pred nájomcom nezamlčal jemu známe poškodenia predmetu nájmu, jeho vybavenia alebo spoločných častí a nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu a potvrdzuje, že je v stave spôsobilom na riadne užívanie, a taktó aj preberá predmet nájmu do užívania.

Článok V. **Účel a doba nájmu**

- 1) Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať za účelom prevádzkovania detského centra. Zmena účelu prevádzkovania bez predchádzajúceho súhlasu zo strany prenajímateľa je dôvodom na okamžité ukončenie zmluvy.
- 2) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od 01.01.2025 do 31.12.2028.

Článok VI. **Nájomné a platobné podmienky**

- 1) Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu uhradí nájomca prenajímateľovi dohodnuté nájomné vo výške **100 €** (slovom: jedno sto eur) mesačne.
- 2) Nájomca sa zaväzuje platiť dohodnuté nájomné vopred do 15. dňa kalendárneho mesiaca za každý nasledujúci kalendárny mesiac nájmu, za ktorý sa nájomné uhradza. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v Článku I. vedený v Prima banka Slovensko, a.s. bez potreby vystavenia faktúry s variabilným symbolom „NIKCVIK“ alebo osobne do pokladnice prenajímateľa.
- 3) Vo výške nájomného nie sú zahrnuté náklady na spotrebovanú elektrickú energiu, ktoré budú nájomcovi vyúčtované na základe skutočnej spotreby určenej podľa podružného meradla, zaznamenávajúceho spotrebu elektrickej energie v prenajatých nebytových priestoroch.
- 4) Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený dohodnuté nájomné zvýšiť z dôvodu rastu spotrebiteľských cien (inflácie) o mieru inflácie za uplynulý kalendárny rok na základe každoročného vyhlásenia Štatistického úradu SR. Prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o zvýšení nájomného. Zvýšené nájomné je záväzné pre nájomcu od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení písomného oznámenia o zvýšení nájomcovi zo strany prenajímateľa. Takéto zvýšenie nájomného môže prenajímateľ uplatniť najskôr od 01.01.2026.
- 5) Ak nájomca neuhradí nájomné podľa tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), prenajímateľ je oprávnený požadovať zaplatenie úroku z omeškania vo výške 0,5% z ceny nájomného za každý omeškaný kalendárny deň.



Obec Oravská Polhora

Obecný úrad Oravská Polhora, Hlavná 454/400, 029 47

Tel: 043 / 5521 780, E-mail: info@oravskapolhora.sk, starosta@oravskapolhora.sk Web: www.oravskapolhora.sk

IČO: 00314749 | DIČ: 2020571740

Bankové spojenie: Prima banka, a.s. | Číslo účtu: SK19 5600 0000 0040 0689 3012

Článok VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 1) Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
- 2) Nájomca sa zaväzuje prevziať predmet nájmu v stave podľa preberacieho protokolu, zaväzuje sa existujúce závady odstrániť na vlastné náklady, predmet nájmu na vlastné náklady upraviť do stavu spôsobilého na dohodnuté užívanie a v tomto stave ho následne na vlastné náklady udržiavať.
- 3) Nájomca je oprávnený do predmetu nájmu stavebne zasahovať a upravovať ho len po dohode s prenajímateľom, jeho súhlasom a na náklady nájomcu pokiaľ nebude dohodnuté inak.
- 4) Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať výlučne na účel, spôsobom a v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve a je oprávnený privlastniť si zisk vyplývajúci z prevádzky predmetu nájmu za týmto účelom.
- 5) Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve a za týmto účelom vstupovať do predmetu nájmu.
- 6) Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly.
- 7) Prenajímateľ je povinný zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené (vykurovanie). Prenajímateľ nezodpovedá za prerušenie dodávok služieb realizovaných prostredníctvom tretích osôb (elektrická energia, voda, kanalizácia).
- 8) Prenajímateľ je oprávnený mať náhradný kľúč od prenajatých priestorov k dispozícii počas celej doby trvania nájmu.
- 9) Prenajímateľ je oprávnený použiť náhradný kľúč aj bez prítomnosti nájomcu v prípade vzniku havarijnej situácie alebo na odvrátenie vzniku bezprostredne hroziacej škody.
- 10) Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a cenu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu v dohodnutých termínoch splatnosti.
- 11) Nájomca je povinný chrániť predmet nájmu pred poškodením, nadmerným opotrebovaním a zničením, neznehodnocovať ho nedostatočnou údržbou a zabezpečovať celkovú riadnu starostlivosť o predmet nájmu.
- 12) Nájomca na seba preberá všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, civilnej obrany a požiarnej ochrany (ďalej len „predpisy BOZP, CO a PO“), je povinný tieto predpisy a vnútorné predpisy prenajímateľa dodržiavať a plnenie všetkých povinností z nich vyplývajúcich zabezpečiť na vlastné náklady. Nájomca určí konkrétnu osobu, ktorá bude zodpovedná za dodržiavanie predpisov BOZP, CO a PO. Nájomca odovzdá prenajímateľovi duplikáty kľúčov od predmetu nájmu.
- 13) Nájomca je povinný zabezpečovať bežnú údržbu predmetu nájmu a vykonať bez zbytočného odkladu drobné opravy predmetu nájmu. Na určenie okruhu drobných opráv sa primerane použije nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- 14) Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má zabezpečiť prenajímateľ. Pri porušení povinností vymedzených v tomto odseku zmluvy, je nájomca zodpovedný za škodu tým spôsobenú, a zároveň stráca akékoľvek nároky, ktoré



by mu inak prináležali titulom nemožnosti alebo obmedzenej možnosti užívania predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi, prípadne ďalším oprávneným osobám, všetku súčinnosť potrebnú pre realizáciu opráv a zásahov. Nájomca sa zároveň zaväzuje znášať obmedzenia nájmu počas výkonu týchto činností.

- 15) Prerušenie prevádzky predmetu nájmu z dôvodu jeho údržby, opráv, servisu, renovácie alebo prestavby (ďalej aj „údržbové práce“ v príslušnom gramatickom tvare) zo strany prenajímateľa umožňuje odpustenie alikvotnej čiastky nájomného za obdobie údržbových prác. Odpustenie nájomného sa nevzťahuje na prerušenie prevádzky predmetu nájmu z dôvodu údržbových prác zo strany nájomcu.
- 16) Nájomca nie je oprávnený požadovať náhradu ušlého zisku za obdobie trvania údržbových prác zo strany prenajímateľa. Prenajímateľ je však povinný vykonávať údržbové práce efektívne a bez neopodstatneného predlžovania trvania údržbových prác.
- 17) Prenajímateľ je povinný nájomcu vopred upozorniť na plánované vykonávanie údržbových prác najneskôr mesiac pred ich začatím. To sa nevzťahuje na prípady, kedy sú údržbové práce nevyhnutné na odstránenie závad, ktoré vyžadujú okamžitú pozornosť, nakoľko v ich dôsledku hrozí závažné poškodenie predmetu nájmu alebo budovy uvedenej v článku II.
- 18) V prípade výmeny zámku od predmetu nájmu je nájomca povinný túto skutočnosť bezodkladne, najneskôr do troch dní od fyzickej výmeny zámku písomne oznámiť prenajímateľovi a zároveň v tejto lehote prenajímateľovi odovzdať nové náhradné kľúče k predmetu nájmu.
- 19) Nájomca zodpovedá za všetky škody spôsobené v/na predmete nájmu v dôsledku konania alebo opomenutia konania nájomcu, ako aj tretích osôb, ktorým nájomca umožnil vstup do predmetu nájmu.
- 20) Za všetky škody na majetku a zdraví tretích osôb, ktorým nájomca umožnil vstup do predmetu nájmu, vzniknutých v súvislosti s prevádzkou nájomcu zodpovedá nájomca. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie disciplíny a bezpečnosť tretích osôb, ktorým nájomca umožnil vstup do predmetu nájmu.
- 21) Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu tretej osobe bez súhlasu obecného zastupiteľstva obce Oravská Polhora.

Článok VIII. **Skončenie nájmu**

- 1) Nájomný vzťah založený touto zmluvou môže byť vypovedaný:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán;
 - b) odstúpením od tejto zmluvy;
 - c) výpoveďou niektorej zo zmluvných strán.
- 2) Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou, najmä ak porušuje ustanovenia čl. V, VI a VII;
 - b) nájomca o viac ako tri mesiace mešká s platením nájomného alebo s úhradou za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom;
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať predmet nájmu.
- 3) Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dohodnutej doby, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal;



- b) sa predmet nájmu stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
- c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti.
- 4) Výpovedná lehota v prípadoch podľa ods. 2 a 3 je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 5) Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výzve užíva predmet nájmu alebo ak trpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda.
- 6) Nájomca môže odstúpiť od zmluvy, ak:
 - a) mu nebude udelené stavebné alebo iné povolenie na technické zhodnotenie predmetu nájmu, na ktorom sa s prenajímateľom dohodol, pritom je technické zhodnotenie nevyhnutné pre splnenie účelu nájmu;
 - b) napriek právoplatnému stavebnému alebo inému povoleniu na technické zhodnotenie predmetu nájmu nebude možné zmeny a úpravy bez zavinenia nájomcu realizovať.
- 7) Účinky okamžitého odstúpenia od zmluvy podľa ods. 5 a 6 nastávajú doručením písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane. Odstúpením od zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti zmluvných strán, s výnimkou práv a povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy vzniknutých do dňa nadobudnutia účinnosti odstúpenia od zmluvy, ako aj tých nárokov zmluvných strán, ktoré vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po ukončení zmluvy.
- 8) Nájomný vzťah ďalej zaniká:
 - a) zánikom predmetu nájmu;
 - b) zánikom právnickej osoby, ak je nájomcom.
- 9) Nájomca sa počas plynutia výpovednej doby zaväzuje kedykoľvek na požiadanie prenajímateľa umožniť vykonanie obhliadky predmetu nájmu záujemcom o následný prenájom predmetu nájmu.
- 10) Pri skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odstrániť z predmetu nájmu na vlastné náklady všetky zariadenia a iné hnutel'né veci, ktoré vniesol do predmetu nájmu. Nájomca sa súčasne zaväzuje odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 11) Pri skončení nájmu, je nájomca povinný v deň, keď končí nájom, predmet nájmu vypratáť. Pri nesplnení tejto povinnosti sa nájomca zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku mesačného nájomného za každý i začatý mesiac omeškania s vypratáním predmetu nájmu.
- 12) Ak nájomca nevyprace predmet nájmu podľa ods. 11, podpisom tejto zmluvy nájomca splnomocňuje prenajímateľa:
 - a) vstúpiť do priestorov predmetu nájmu;
 - b) za prítomnosti dvoch osôb vykonať súpis vecí nájomcu umiestnených v predmete nájmu a na náklady nájomcu ich uskladniť na mieste, ktoré prenajímateľ uzná za vhodné;
 - c) vykonať všetky ďalšie nevyhnutné úkony potrebné na vypratanie predmetu nájmu.

Článok IX.

Spoločné a záverečné ustanovenia

- 1) Zmena tejto zmluvy je možná len písomnou dohodou zmluvných strán, a to vo forme číslovaného dodatku.
- 2) Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a ďalších súvisiacich všeobecne záväzných



Obec Oravská Polhora

Obecný úrad Oravská Polhora, Hlavná 454/400, 029 47

Tel: 043 / 5521 780, E-mail: info@oravskapolhora.sk, starosta@oravskapolhora.sk Web: www.oravskapolhora.sk

IČO: 00314749 | DIČ: 2020571740

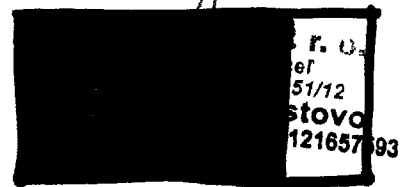
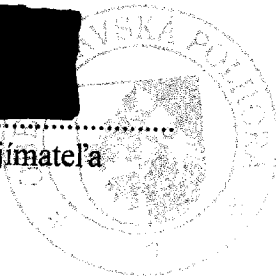
Bankové spojenie: Prima banka, a.s. | Číslo účtu: SK19 5600 0000 0040 0689 3012

právnych predpisov.

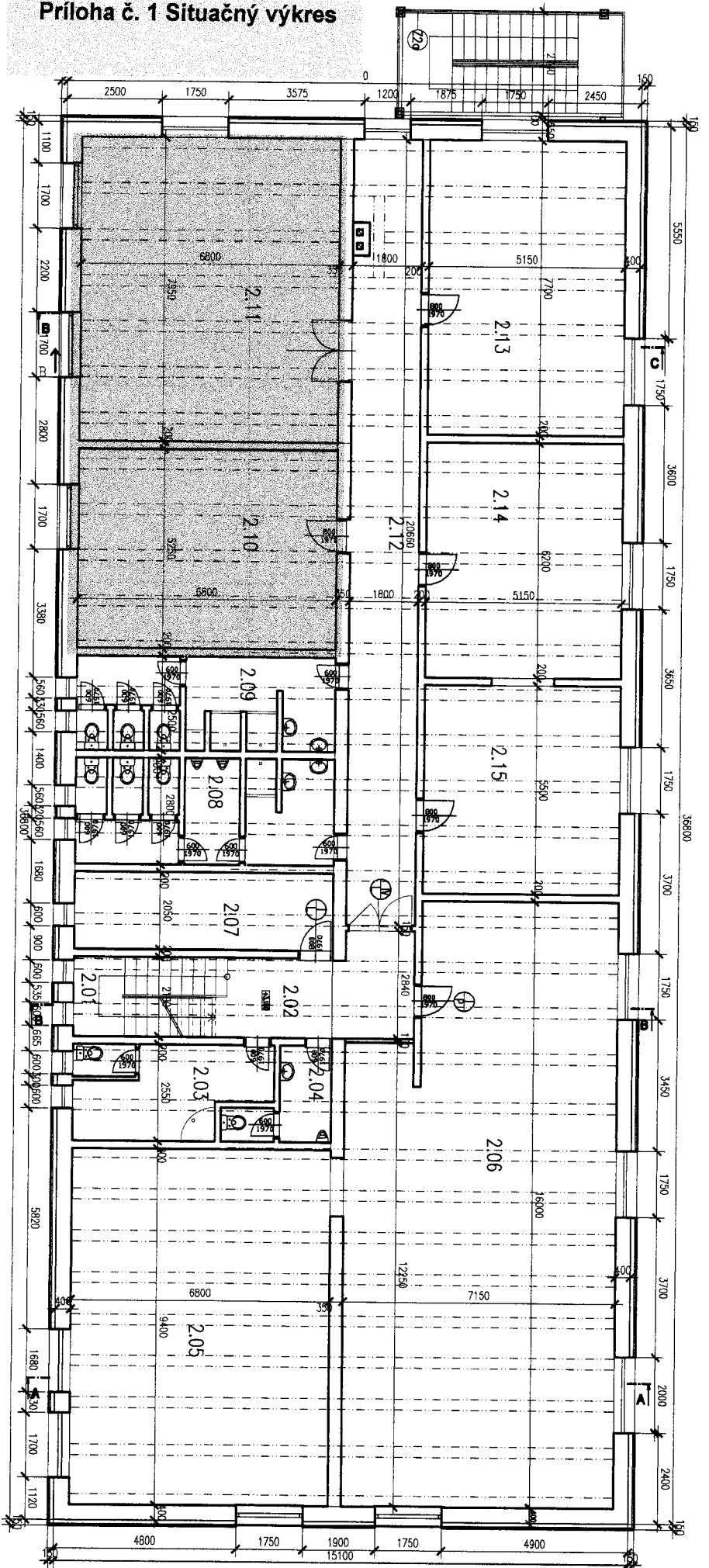
- 3) Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy nie sú celkom alebo sčasti účinné alebo neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení sa použije právna úprava, ktorá sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy a následne v danej veci zmluvné strany uzatvoria platný dodatok podľa ods. 1.
- 4) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.
- 5) Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu. Jedno vyhotovenie tejto zmluvy prevezme prenajímateľ a jedno nájomca.
- 6) Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju vlastnoručne podpísali.
- 7) Táto zmluva bola schválená Obecným zastupiteľstvom obce Oravská Polhora dňa 12.12.2024 uznesením uvedeným v prílohe č. 2.
- 8) Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú nasledovné prílohy:
 - a) Príloha č. 1: Situačný výkres;
 - b) Príloha č. 2: Uznesenie Obecného zastupiteľstva obce Oravská Polhora.

V Oravskej Polhore, dňa

[Redacted signature]
.....
Za prenajímateľa



Príloha č. 1 Situačný výkres



LEGENDA

OZNAČ.	NÁZOV MIESTNOSTI	PLOCHA m ²	OZNAČ.	NÁZOV MIESTNOSTI	PLOCHA m ²
2.01	SCHODISKO	7,81	2.09	WC MUŽI	16,86
2.02	CHODBA	12,46	2.10	KANCELÁRIA	36,72
2.03	WC ŽENY+SPRCHA	12,15	2.11	KLUBOVŇA	52,36
2.04	WC MUŽI	5,23	2.12	CHODBA	36,40
2.05	FITNESS	63,92	2.13	KANCELÁRIA	39,85
2.06	FITNESS	106,67	2.14	KANCELÁRIA	31,67
2.07	ŠATŇA	13,60	2.15	KANCELÁRIA	28,07
2.08	WC MUŽI	19,04	2.16	VONKAŠIE POŽIARNE SCHODISKO	28,07



Obec Oravská Polhora

Obecný úrad Oravská Polhora, Hlavná 454/400, 029 47

Tel: 0915 290 553, E-mail: starosta@oravskapolhora.sk, Web: www.oravskapolhora.sk

Adresát:

NIKCVIK, s.r.o.
Hviezdoslavova 51/12
029 01 Námestovo

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

OcÚ-OP-488/2024-002

Vybavuje/linka

Heretfková/0915290553

Oravská Polhora

16. decembra 2024

**Uznesenie zo zasadnutia Obecného zastupiteľstva obce Oravská Polhora,
konaného dňa 12. decembra 2024**

Uznesenie č. 76/2024

Obecné zastupiteľstvo obce Oravská Polhora: **schvaľuje**

Prenájom nebytových priestorov v budove Oravská Polhora čs. 565 z dôvodu hodného osobitného zreteľa za účelom zriadenia detského centra pre NIKCVIK, s.r.o., Hviezdoslavova 51/12, Námestovo vo výške 100,00 Eur/mesiac + energie.

Počet prítomných poslancov	7	Monika Beňušová, Mgr. Marián Glovaťák, Ing. Šimon Kvasniak, Ing. Magdaléna Kvašňovská, Ing. Ján Murín, Pavol Plevjak, Mgr. Daniel Tarčák
Za uznesenie	7	Monika Beňušová, Mgr. Marián Glovaťák, Ing. Šimon Kvasniak, Ing. Magdaléna Kvašňovská, Ing. Ján Murín, Pavol Plevjak, Mgr. Daniel Tarčák
Proti	0	
Zdržal sa	0	
Nepřítomní	3	JUDr. Martin Benický, Viera Jaššáková, Ján Marlenga

- **Uznesenie prijaté**



Ing. Michal Strnál, starosta obce

IČO: 00314749
DIČ: 2020571740

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: SK19 5600 0000 0040 0689 3012