

# Z m l u v a

## č. NZ 1/2026

uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a subsidiárne podľa Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, najmä § 43, § 663 až § 684 a § 720

---

### Čl. I.

#### Zmluvné strany

1. Obec: POLOMKA

Sídlo: Osloboditeľov 288/12, 976 66 Polomka

Zastúpený: PhDr. Magdalénou MELAGOVOU, starostkou obce

IČO: 00313726

DIČ:2020461234

Bankové spojenie: Prima banka a.s.

Číslo účtu: SK87 5600 0000 0020 0105 1001

(ďalej len „prenajímateľ“)

2. Obchodné meno: Mgr. Tomáš Slovjak - Moneo

Sídlo: 97401 Banská Bystrica, Zvolenská cesta 14

IČO: 56920164

DIČ: 1123902164

Zastúpený: Mgr. Tomáš Slovjak

Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.

Číslo účtu: SK33 0900 0000 0052 3239 2421

(ďalej len „nájomca“)

### Čl. II.

#### Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na LV č. 923 kat. územia Polomka ako dom č. súpisné 287, postavený na parcele registra „C“ č. 637.

2. Predmetom nájmu je nebytový priestor nachádzajúci sa v nehnuteľnosti uvedenej v čl. II. bode 1. zmluvy pozostávajúci z :
  - 1.miestnosť rozmery 4,90m x 5,30m
  - 2.miestnosť rozmery 2,60m x 4,40m
  - 3.miestnosť rozmery 2,90m x 2,35m
  - 4.miestnosť WC 1,30m x 0,85m
3. Priestory sa nachádzajú na prízemí budovy. Celková výmera podlahovej plochy prenajímaných nebytových priestorov je 44,23 m<sup>2</sup> a spoločné priestory 1,11 m<sup>2</sup> ..
4. Prenajímateľ zároveň prehlasuje, že vo vzťahu k nehnuteľnosti opísanej zhora nie sú uplatnené reštitučné nároky tretích osôb.
5. Uzatvorenie tejto zmluvy bolo schválené Uznesením Obecného zastupiteľstva obce Polomka č. 19/2026 zo dňa 26.02.2026.

### **Čl. III. Účel nájmu**

1. Nájomca predložil oprávnenie na výkon podnikateľskej činnosti a to poskytovanie služieb v oblasti rehabilitácie a bude užívať predmet nájmu v súlade s jeho stavebným účelom na poskytovanie rehabilitačnej starostlivosti .
2. Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory užívať výlučne na dohodnutý účel.
3. K zmene účelu nájmu je potrebný písomný súhlas prenajímateľa.
4. Prenajímateľ i nájomca potvrdzujú, že predmet nájmu bol odovzdaný v stave spôsobilom užívania na dojednaný účel. Nájomca potvrdzuje, že bol oboznámený s technicko-stavebným stavom predmetu nájmu pred podpisom tejto zmluvy.

### **Čl. IV. Doba nájmu a skončenie nájmu**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Nájom nebytového priestoru zaniká
  - a) výpoveďou prenajímateľa
  - b) výpoveďou nájomcu,
  - c) písomnou dohodou zmluvných strán
  - d) odstúpením prenajímateľa alebo nájomcu

- e) v súlade s § 14 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
3. Výpovedná lehota je rovnaká pre obidve strany a činí 3 mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej strane.
  4. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak
    - a) Nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatý nebytový priestor alebo ak trpí užívanie prenajatého nebytového priestoru takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda.
  5. Nájomca môže odstúpiť od zmluvy v nasledovných prípadoch:
    - a) ak prenajatý nebytový priestor sa stane neskôr - bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť - nespôsobilým na dohodnuté užívanie,
    - b) ak sa nájomcovi odníme taká časť prenajatého nebytového priestoru, že by sa tým zmaril účel zmluvy,
  6. Zmluvné strany sa dohodli, že odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a musí byť doručené druhej zmluvnej strane.

## **Čl. V.**

### **Nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za meter štvorcový prenajímanej plochy je 11,- EUR/ rok, slovom jedenásť eur.
2. Mesačné nájomné za celý predmet nájmu predstavuje 41,56 EUR, slovom štyridsaťjeden eur 56/100. Ročné nájomné predstavuje sumu 498,74 EUR, slovom osemstodeväťdesiatsedem eur 74/100.
3. Nájomné za predmet nájmu zahŕňa nájom za užívanie predmetu nájmu. V nájomnom nie sú zahrnuté platby za telekomunikačné služby (telefón, internet), ktoré si nájomca bude uhrádzať sám.
4. Nájomné je nájomca povinný platiť mesačne vopred na účet prenajímateľa, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom s dojednanou 15- dňovou splatnosťou.

5. Zmluvné strany sa dohodli na tejto výške zálohových platieb za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru, a ktoré sú zabezpečované prostredníctvom prenajímateľa :
  - Elektrina: 10,- EUR mesačne,
  - Plyn : 25,- EUR mesačne,
  - Vodné: 2,- EUR mesačne(vyúčtovanie sa robí na základe FA a odpisu vodomera)
  - stočné: vyúčtovanie sa urobí 1x ročne na základe spotreby vody
6. Zálohové platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru, bude nájomca poukazovať mesačne vopred na účet prenajímateľa, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom s dojednanou 15 - dňovou splatnosťou.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami a skutočnými nákladmi za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru, a ktoré sú zabezpečované prostredníctvom prenajímateľa, ktoré vznikli užívaním prenajatých priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia, t. j. od 1.1. do 31.12. daného roka vyúčtuje prenajímateľ v lehote do 30 dní od doručenia ročného vyúčtovania od dodávateľov týchto služieb.
8. Nájomca sa zaväzuje, že prípadný ročný nedoplatok za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru, a ktoré sú zabezpečované prostredníctvom prenajímateľa, uhradí na účet prenajímateľa do 30 dní od doručenia ročného vyúčtovania týchto platieb prenajímateľom.
9. Prenajímateľ sa zaväzuje, že prípadný ročný preplatok za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru, a ktoré sú zabezpečované prostredníctvom prenajímateľa, uhradí na účet nájomcu do 30 dní od doručenia ročného vyúčtovania týchto platieb prenajímateľom.
10. Ak v priebehu plynutia doby nájmu bude príslušnou inštitúciou oficiálne priznaná miera inflácie, potom prenajímateľ má právo jednostranne zvýšiť nájomné o príslušnú sadzbu oznámenej miery inflácie, a to od začiatku kalendárneho roka, ktorý nasleduje po ukončení kalendárneho roka, počas ktorého bola zvýšená miera inflácie oznámená.
11. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku zálohových platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, ak dôjde počas doby platnosti zmluvy k nárastu cenových úrovní dodávaných médií u dodávateľov a tiež v prípade ak ročný nedoplatok za danú službu prekročí u nájomcu sumu 50,- EUR. Úprava výšky nájomného a zálohových platieb sa uskutoční jednostranným písomným oznámením prenajímateľa, ktoré zašle nájomcovi najneskôr do 7 dní odo dňa zvýšenia. Prenajímateľ je povinný na žiadosť nájomcu takéto zvýšenie preukázať.

## Čl. VI.

### Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi ku dňu vzniku nájmu, a to v stave, v akom sa predmet nájmu nachádzal v čase ohliadky predmetu nájmu.
2. Súčasťou odovzdania predmetu nájmu je i odpočet stavu elektromeru, plynomeru a vodomerov, ku dňu odovzdania predmetu nájmu. Odpočet spolu s opisom predmetu nájmu tvorí obsah odovzdávacieho protokolu, ktorý podpíše nájomca i prenajímateľ.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon jeho nájomného práva tak, aby bolo možné dosiahnuť účel tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti nájomcu resp. zástupcu nájomcu vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, príp. vykonávania opráv, údržby. Vo výnimočných a odôvodnených prípadoch ako sú napr. havária, požiar atď., po márnom pokuse o zabezpečenie účasti nájomcu resp. zástupcu nájomcu je prenajímateľ, resp. ním poverená osoba oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti nájomcu resp. zástupcu nájomcu a vykonať tam nevyhnutné opatrenia a následne o tomto bezodkladne informovať nájomcu, resp. zástupcu nájomcu.
5. Prenajímateľ je oprávnený mesačne vopred vždy do 15. dňa mesiaca fakturovať nájomcovi nájomné a mesačné zálohové úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu.
6. Prenajímateľ súhlasí s tým, aby nájomca v prenajatých priestoroch: (napr. inštaloval telefónne linky alebo umiestnil vlastnú reklamu na fasáde budovy a na prenajatých pozemkoch. Spôsob inštalácie a umiestnenia reklamy musí byť vopred písomne odsúhlasený prenajímateľom.)

## Čl. VII.

### Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu stanovenom touto zmluvou po celú dobu nájmu.
2. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom, ktoré sú zabezpečované prenajímateľom.

3. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám, ohrozeniu majetku prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje zdržať sa konania, ktorým by mohol rušiť výkon užívacích, nájomných alebo vlastníckych práv iných osôb v nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza predmet nájmu.
4. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ a umožniť mu ich prevedenie. Inak zodpovedá za vzniknutú škodu.
5. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu.
6. V zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a vykonávacích predpisov sa nájomca zaväzuje prevádzať kontrolu stavu prenajatých nebytových priestorov z hľadiska protipožiarnej prevencie.
7. Na výkon preventívnej protipožiarnej ochrany sa nájomca zaväzuje na vlastné náklady ustanoviť techniku požiarnej ochrany.
8. Revízie a starostlivosť o vyhradené technické zariadenia a zariadenia na požiarnu ochranu, v predmete nájmu, ako aj odstraňovanie závad zabezpečuje a vykonáva na vlastné náklady nájomca podľa platných právnych predpisov a STN v stanovených lehotách. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať revízne správy o vyhradených technických zariadeniach a zariadeniach na požiarnu ochranu prenajímateľovi pri odovzdávanom a preberacom konaní po skončení nájmu - len ak to zabezpečoval nájomca.
9. V prípade iného než komunálneho odpadu je nájomca povinný na vlastné náklady zabezpečiť odvoz a likvidáciu odpadu prostredníctvom oprávnenej právnickej alebo fyzickej osoby. Je tiež povinný preukázať prenajímateľovi uzatvorenie zmluvy s osobou oprávnenou na odvoz a likvidáciu odpadu.
10. Nájomca je povinný platiť za odvoz komunálneho odpadu, ktorý vyprodukuje v rámci užívania predmetu nájmu, pričom je povinný dodržiavať platnú právnu úpravu a príslušné VZN obce.
11. Nájomca sa zaväzuje umožniť prístup prenajímateľovi na jeho požiadanie do jednotlivých miestností predmetu nájmu za účelom kontroly predmetu nájmu ako aj v prípade havárie alebo poruchy na technickom zariadení domu, na čas nevyhnutný na jej odstránenie.

12. Nájomca po celú dobu nájomného vzťahu nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu a zaväzuje sa nezriaďovať k predmetu nájmu iné práva v prospech tretích osôb.
13. Nájomca si zabezpečí na svoje náklady v súlade s príslušnými ustanoveniami Zákonníka práce, zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti o ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ich vykonávacích predpisov školenia o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ako aj dodržiavanie ostatných povinností podľa citovaných predpisov.
14. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť ochranu určených meradiel a spoločných odberných zariadení pri odbere elektriny a vody – konkretizovať podľa skutočného stavu pred zásahom nepovoláných osôb. Nájomca sa zaväzuje pravidelne denne kontrolovať neporušenosť meradiel a spoločných odberných zariadení. V prípade, že dôjde k zásahu nepovolanou osobou zaväzuje sa tento zásah okamžite písomne oznámiť prenajímateľovi. V prípade sankcií dodávateľmi týchto médií za porušenie určených meradiel alebo spoločných odberných zariadení, zaväzuje sa nájomca zaplatiť sankcie vyúčtované dodávateľmi príslušných služieb.
15. Nájomca je povinný informovať bezodkladne, najneskôr v lehote do 8 kalendárnych dní, prenajímateľa o dôležitých zmenách údajov nájomcu ( napr. názov, právna forma, sídlo, konateľstvo, registrácie platiteľa DPH, bankové spojenie), ako aj o vstupe do likvidácie, vyhlásení konkurzu na majetok nájomcu, o rozdelení BSM, nariadení exekúcie na majetok nájomcu. Inak bude prenajímateľ pri doručovaní písomností a iných úkonov vychádzať z údajov uvedených v tejto zmluve.
16. Po skončení nájmu je nájomca povinný do 3 kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu vypratať predmet nájmu, vymaľovať hygienickým bielym náterom a odovzdať kľúče od predmetu nájmu prenajímateľovi. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu strany písomný protokol, v ktorom uvedú skutočnosti týkajúce sa stavu predmetu nájmu a odpočet stavu elektromerov, plynomerov a vodomerov, ku dňu odovzdania predmetu nájmu.

## **Čl. VIII.**

### **Zodpovednosť za škodu**

1. Nájomca je povinný zabezpečiť predmet nájmu pred vznikom škody. Zmluvné strany sa dohodli, že poistenie predmetu nájmu zabezpečí ku dňu podpisu tejto zmluvy nájomca. Prípadné plnenie z poistnej zmluvy sa použije iba na odstránenie dôsledkov poistnej udalosti.

2. Nájomca je povinný do 3 kalendárnych dní oznámiť prenajímateľovi vznik škody na predmete nájmu, vrátane poistnej udalosti.
3. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré spôsobil na predmete nájmu on alebo osoby, ktoré zamestnáva, ako i osoby, ktorým predmet nájmu sprístupní. Nezodpovedá však za náhodu.
4. Nájomca je povinný odstrániť škody, ktoré vznikli jeho zavinením, zavinením osôb, ktoré zamestnáva, alebo ktorým predmet nájmu sprístupnil. Ak tak neurobí je prenajímateľ oprávnený po predchádzajúcom upozornení škodu odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu s tým spojených nákladov. Úhrada nákladov spojených s odstránením vzniknutej škody nezavhuje nájomcu povinnosti platiť nájomné.

## **Čl. IX.**

### **Stavebné a iné úpravy**

1. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať na predmete nájmu stavebné alebo iné úpravy trvalého charakteru, a to predovšetkým zmeny zasahujúce do stavebnej, architektonickej podstaty stavby, zmeny podstatne meniace predmet nájmu, pevné inštalácie zariadení, ako i zásahy do elektrického, plynového, vodovodného a iného vedenia. Rovnako v prípade, ak nájomca chce zabezpečiť predmet nájmu zabudovaním zabezpečovacieho zariadenia, je povinný vyžiadať si vopred písomný súhlas prenajímateľa.
2. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania.
3. Predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa sa vyžaduje i pre umiestnenie reklamného alebo informačného zariadenia na budove, v ktorej sa nachádza predmet nájmu.

## **Čl. X.**

### **Zmluvné pokuty, úroky**

1. Nájomca sa zaväzuje, že bez ohľadu na svoje zavinenie zaplatí prenajímateľovi zmluvnú pokutu 0,- EUR za porušenie bodov článku V. a VII. zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený požadovať náhradu škody spôsobenej porušením bodov článku V a VII. zmluvy, ktorá prevyšuje dojednanú zmluvnú pokutu./ resp. že prenajímateľ je oprávnený požadovať celú náhradu škody spôsobenej porušením bodov zmluvy popri nároku na zmluvnú pokutu.

2. Nájomca sa zaväzuje, že bez ohľadu na svoje zavinenie zaplatí prenajímateľovi v prípade omeškania so zaplatením fakturovaného nájomného a služieb zmluvnú pokutu 0 % denne z dlžnej sumy až do zaplatenia. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený požadovať náhradu škody spôsobenej oneskorenou úhradou nájomného a služieb, ktorá prevyšuje dojednanú zmluvnú pokutu.
3. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade omeškania s úhradou akéhokoľvek peňažného záväzku prenajímateľovi, uhradí prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške stanovenej platnou právnou úpravou.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že súbeh zmluvnej pokuty a úroku z omeškania je možný.

## **Čl. XI.**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Pre vzťahy neupravené touto zmluvou platí zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a subsidiárne Občiansky zákonník.
2. Osobné údaje, ktoré obsahuje táto zmluva sú získané priamo od nájomcu ako dotknutej osoby a to na základe § 13 ods.1 písm. b) zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, t. j. z dôvodu, že spracúvanie osobných údajov je nevyhnutné na plnenie tejto zmluvy. Prenajímateľ ako prevádzkovateľ plní svoje informačné povinnosti podľa § 19 ods.1a 2 zákona č. 18/2018 Z. z. tým, že prílohou č.4 tejto zmluvy je informácia prevádzkovateľa podľa § 19 ods.1a 2 zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Pre spracovanie osobných údajov nad rámec potreby tejto zmluvy bol daný písomný súhlas, ktorý je prílohou č. 3 tejto zmluvy.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami.
4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy uvádzané v tejto zmluve.
5. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu je možné len písomne očíslovanými dodatkami k tejto zmluve na základe súhlasných prejavov účastníkov zmluvy.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a nemajú výhrady proti jej obsahu a na znak súhlasu s touto zmluvou ju vlastnoručne podpisujú.
7. Zmluvné strany svojim podpisom potvrdzujú, že túto zmluvu uzatvorili dobrovoľne, slobodne vážne a že nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok pre niektorú zo zmluvných strán.

8. Osoby konajúce za zmluvné strany prehlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony a sú spôsobilé konať za zmluvné strany.
9. Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, z toho po jednom pre každú zmluvnú stranu.
10. Prenajímateľ je povinný zverejniť túto zmluvu do 7 dní od jej uzavretia v registri zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády Slovenskej republiky. Zmluva sa zverejňuje nepretržite počas existencie záväzku vzniknutého z tejto povinne zverejňovanej zmluvy, najmenej však počas piatich rokov od nadobudnutia jej účinnosti.
11. Nájomca môže požiadať prenajímateľa o písomné potvrdenie o splnení povinnosti zverejniť túto zmluvu. Na základe požiadania nájomcu je prenajímateľ povinný vydať pre nájomcu od doručenia tejto žiadosti písomné potvrdenie o splnení povinnosti zverejniť túto zmluvu.
12. V prípade, že prenajímateľ nezverejní túto zmluvu do 7 dní od jej uzavretia môže nájomca podať návrh na jej zverejnenie v Obchodnom vestníku.
13. V prípade, že zmluva nebude zverejnená do troch mesiacov od uzavretia zmluvy, platí že k uzavretiu zmluvy nedošlo.
14. Zmluva je účinná od 01.05.2026.

V Polomke dňa: 21.04.2026

V Polomke dňa: 21.04.2026

.....  
Prenajímateľ

.....  
Nájomca