

# Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja zo dňa 27.4.2010 v znení Dodatku č.1 zo dňa 27.4.2011, Dodatku č.2 z 08.11.2011, Dodatku č.3 z 21.09.2015, Dodatku č.4 z 19.09.2016, Dodatku č.5 z 06.07.2020 a Dodatku č.6 z 27.09.2021

medzi  
(ďalej len „zmluva“)

## Prenajímateľ:

**Žilinský samosprávny kraj – v správe Kysucká nemocnica s poliklinikou Čadca**

Sídlo: ul.Palárikova 2311, 022 16 Čadca

Štatutárny zástupca: Ing. Martin Šenfeld, MBA, riaditeľ

IČO: 17335469

IČ/IČ DPH: SK2020552083

Bankové spojenie: Štátna pokladnica , číslo účtu:

Povolenie na prevádzkovanie zdravotníckeho zariadenia č. 02367/2024/OZ-98

(ďalej len “prenajímateľ“)

a

## Nájomca:

**STOMA PRAKTIK, s.r.o. SNP 739/10 Čadca – U Hluška 022 01**

Miesto prevádzkovania zdravotníckeho zariadenia: Kysucká nemocnica s poliklinikou , Palárikova 2311, Čadca  
v zastúpení: MUDr. Emília Bartschová, konateľ

IČO: 36 689 564

DIČ: 2022276355

Bankové spojenie: SLSP a.s., Čadca, číslo účtu:

Rozhodnutie ŽSK Žilina č.06368P2006/OZ

spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri na OS Žilina, Oddiel: Sro vložka č.18151/L

(ďalej len “nájomca“)

## Čl. I

### Predmet a účel nájmu

1. Žilinský samosprávny kraj je vlastníkom, Kysucká nemocnica s poliklinikou Čadca je správca nehnuteľnosti s. č. 2311 Poliklinika, postavenej na pozemku parc. KN-C 3816/2, nachádzajúcej sa v k.ú. Čadca, zapísanej na LV č. 2767.
2. Správca je oprávnený prenajať a prenajíma nájomcovi za podmienok ustanovených touto zmluvou nebytové priestory – miestnosť č.815, č.815A, č.803R, č.802/A, č.834, č.834/A, č.835, č.835/A a čakáreň, nachádzajúce sa v nehnuteľnosti uvedenej v bode 1 tohto článku na II. a III. poschodí o celkovej výmere 178,55 m<sup>2</sup>, a to:
  - a) nebytové priestory - miestnosť č.815, č.815A, č.803R, č.802/A, č.834, č.834/A, č.835, č.835/A podľa prílohy č.1 o výmere 121,12 m<sup>2</sup>
  - b) čakáreň podľa prílohy č.1 o výmere 57,43 m<sup>2</sup> („ďalej spolu aj ako „predmet nájmu“).
3. Nájomca predmet nájmu berie do nájmu za účelom prevádzkovania ambulancie pre účely poskytovania zdravotnej starostlivosti v odbore stomatológia a všeobecné lekárstvo.
4. Nájomca má právo užívať spoločné priestory stavby uvedenej v bode 1 tohto článku v rozsahu nevyhnutnom na riadny chod svojej prevádzky.
5. Na predmet nájmu bola v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja zo dňa 27.04.2010 v znení Dodatku č.1 zo dňa 27.04.2011, Dodatku č.2 z 08.11.2011, Dodatku č.3 z 21.09.2015, Dodatku č.4 z 19.09.2016, Dodatku č.5 z 06.07.2020 a Dodatku č.6 z 27.09.2021 uskutočnená OVS 01-2024.

## **Doba nájmu a skončenie nájmu**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to **od 01.04.2024 do 31.03.2025**.
2. Nájom nebytových priestorov tvoriacich predmet nájmu končí:
  - a) uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dojednaný,
  - b) písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v dohode o skončení nájmu, alebo
  - c) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán v súlade s ustanovením § 9 ods. 2 a 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
3. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

## **Čl. III**

### **Nájomné a jeho úhrada**

1. Ročné nájomné za predmet nájmu je stanovené spolu vo výške 5 165,88 EUR, pričom nájomné za miestnosť tvoriacu časť predmetu nájmu v zmysle čl. I ods.2 písm. a) tejto zmluvy predstavuje 36,51 €/m<sup>2</sup>/ročne a nájomné za čakáreň tvoriacu časť predmetu nájmu v zmysle čl. I ods. 2 písm. b) tejto zmluvy predstavuje 12,95 €/m<sup>2</sup>/ročne.
2. Nájomca sa zaväzuje, že bude uhrádzať nájomné podľa bodu 1 tohto článku v sume 430,49 € mesačne, najneskôr do posledného dňa mesiaca, ktorého sa tieto platby týkajú, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, variabilný symbol 15414724, ŠS uvádzajte Vaše IČO. Nájomné sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania na účet prenajímateľa. Výška a rozpis nájomného je uvedená v prílohe č. 1 tejto zmluvy.
3. Ak nájomca neuhradí nájomné podľa bodu 1, 2 a 4 tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške podľa ust. § 3 nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.
4. Prenajímateľ si po predchádzajúcom oboznámení nájomcu vyhradzuje právo na jednostranné zvyšovanie platieb uvedených v bode 1 a 2 tohto článku vo výške inflácie rovnajúcej sa miere meranej indexom spotrebiteľských cien dosiahnutých za uplynulý rok v porovnaní s predchádzajúcim rokom, vyjadrenou percentuálnou výškou publikovanou Štatistickým úradom SR.

## **Čl. IV**

### **Služby spojené s nájmom a ich úhrada**

1. Zmluvné strany sa dohodli na týchto službách spojených s prenájmom predmetu nájmu, ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu:
  - vykurovanie a dodávka TÚV v prenajatých priestoroch,
  - dodávky vody, vodné, stočné,
  - dodávka elektrickej energie,
  - prevádzku a údržbu spoločných priestorov.
2. Cena za služby spojené s nájmom podľa bodu 1 tohto článku predstavuje spolu 10 968,00€/rok.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať ceny za služby spojené s nájmom podľa bodu 1 a 2 tohto článku mesačne, najneskôr do posledného dňa mesiaca, za ktorý sa cena platí, a to v sume 914,00 € na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, variabilný symbol 15414724, ŠS uvádzajte Vaše IČO. Výška a rozpis mesačných platieb za služby spojené s nájmom predmetu nájmu sú uvedené v prílohe č.1 tejto zmluvy. Mesačná cena za služby spojené s nájmom predmetu nájmu sa považuje za uhradenú dňom pripísania peňažných prostriedkov na účet prenajímateľa.
4. Nájomca je povinný uhradiť skutočnú cenu za jednotlivé služby, ktorú prenajímateľ platí jednotlivým dodávateľom týchto služieb. Ak budú zriadené samostatné odberné miesta s osobitným meraním spotreby jednotlivých médií pre nájomcu, nájomca bude uhrádzať skutočnú cenu spotrebovaných médií. V takom prípade zmluvné strany dodatkom upravujú výšku a rozpis cien za služby spojené s nájmom.
5. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek jednostranne zmeniť ceny za služby spojené s nájmom nebytových priestorov, pokiaľ budú zmenené, doplnené alebo zrušené cenové predpisy, podľa ktorých boli tieto ceny dohodnuté alebo pokiaľ boli zmenené ceny za tieto služby spojené s nájmom predmetu nájmu.

6. Ak nájomca neuhradí cenu za služby spojené s nájmom predmetu nájmu podľa bodu 2,3 a 5 tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške podľa ust. § 3 nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.
7. Tuhý komunálny odpad bude prenajímateľ fakturovať nájomcovi alikvotnou čiastkou vždy do 15 dní po obdržaní vyúčtovania od Mesta Čadca.
8. Pranie osobných ochranných pracovných pomôcok bude prenajímateľ nájomcovi fakturovať polročne podľa predložených žiadaniek prácovne.

## **Čl. V Podnájom**

Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky ďalším (tretím) osobám a nesmie predmet nájmu ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

## **Čl. VI Ďalšie práva a povinnosti**

1. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon jeho práv spojených s nájmom predmetu nájmu, najmä zabezpečiť riadne poskytovanie služieb spojených s nájmom a odovzdať predmet nájmu v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie.
2. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že sa so stavom predmetu nájmu oboznámil a tento preberá bez výhrad a v stave zodpovedajúcom dohodnutému účelu nájmu.
3. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve, v súlade s prevádzkovým režimom, udržiavať ho v stave, ktorý zodpovedá povahe a účelu nájmu a po skončení nájmu ho vrátiť v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca nie je povinný dať predmet nájmu do pôvodného stavu, ak boli stavebné úpravy vykonané so súhlasom prenajímateľa.
4. Opravy spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu je povinný vykonať nájomca na svoje náklady.
5. Stavebné úpravy je nájomca oprávnený na predmete nájmu vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a výlučne na svoje náklady.
6. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
8. V prípade vzniku havárie resp. jej hrozby je nájomca povinný okamžite umožniť prenajímateľovi prístup k zariadeniam (rozvodom plynu, elektrickej energie, vody a pod.) nachádzajúcim sa v predmete nájmu.
9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi zmenu údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského alebo iného oprávnenia, na základe ktorého vykonáva činnosť, pre účely ktorej užíva predmet nájmu podľa tejto zmluvy.
10. Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok je nájomca povinný na požiadanie prenajímateľa umožniť vstup určeným zamestnancom prenajímateľa do prenajatých priestorov tvoriacich predmet nájmu.
11. Nájomca na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť technických zariadení, protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov tvoriacich predmet nájmu, BOZP a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie v priestoroch tvoriacich predmet nájmu, ako aj v budove uvedenej v čl. I ods. 1 tejto zmluvy.
12. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými hygienickými predpismi výlučne na svoje náklady (dezinfekcia a iné).
13. Za škodu spôsobenú na predmete nájmu a na jeho zariadeniach zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. Nájomca sa zaväzuje nahradiť škodu na predmete nájmu, ktorá vznikne nad rámec obvyklého opotrebenia.

14. Zmluvné strany sa zaväzujú plniť záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy aj po vyhlásení núdzového stavu, výnimočného stavu, vojnového stavu a vojny podľa ústavného zákona č. 227/2002 Z.z o bezpečnosti štátu v čase vojny, vojnového stavu, výnimočného stavu a núdzového stavu v znení neskorších predpisov a po vydaní nariadenia vlády Slovenskej republiky na vykonávanie opatrenia organizácie výroby a organizácie služieb podľa § 7 ods. 4, § 5 písm. b) zákona č. 179/2011 Z.z o hospodárskej mobilizácii a o zmene a doplnení zákona č. 387/2002 Z.z o riadení štátu v krízových situáciách mimo času vojny a vojnového stavu v znení neskorších predpisov.

## **Čl. VII** **Zmluvná pokuta**

Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou mesačného nájomného podľa čl. III ods. 2 tejto zmluvy alebo s úhradou platby za služby spojené s nájmom podľa čl. IV ods. 3 a 5 tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,08% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplatenej zmluvnej pokuty. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcovi povinnosť, ktorej splnenie je zabezpečené zmluvnou pokutou. Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu aj keď porušenie povinnosti nezavinil. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcovi povinnosť platiť úrok z omeškania podľa tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

## **Čl. VIII** **Záverečné ustanovenia**

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú výslovne upravené v tejto zmluve, sa riadia zákonom č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží dve vyhotovenia.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť od 01.04.2024, ak bola najneskôr do 31.03.2024 (vrátane) zverejnená na webovom sídle prenajímateľa; inak nadobúda táto zmluva účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak svojho súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne a dobrovoľne, nie pod tlakom ani za nápadne nevýhodných podmienok, podpísali.

V Čadci, dňa 21.03.2024

---

Prenajímateľ  
Ing. Martin Šenfeld, MBA, riaditeľ

---

Nájomca  
MUDr.Emília Bartschová, konateľ

## Rozúčtovanie platné od 1.4.2024

**Prenajímateľ:** ŽSK v správe Kysucká nemocnica s poliklinikou Čadca

**Nájomca:** STOMA PRAKTIK, s.r.o., SNP 739/10 Čadca U Hluška  
MUDr. Emília Bartschová, zubná ambulancia III. poschodie poliklinika 2311 Čadca  
MUDr. Pavol Bartsch, praktická ambulancia pre dospelých II. poschodie poliklinika 2311

### 1./ Nájomné za prenajaté nebytové priestory

Nebytový priestor	Výmera/ x výška nájomného za m <sup>2</sup> /rok		Výška nájomného za nebytové priestory
zubná ambulancia č.307	16,53 m <sup>2</sup>	36,51 €	603,51 €
denná miestnosť č.815A	16,24 m <sup>2</sup>	36,51 €	592,92 €
alíkvotná časť chodba, čakáreň, WC	19,30 m <sup>2</sup>	12,95 €	249,94 €
<b>alíkvotná časť rtg diagnostika č.803R/ 6 osôb</b>	2,25 m <sup>2</sup>	36,51 €	82,15 €
alíkvotná časť chodba	0,78 m <sup>2</sup>	12,95 €	10,10 €
miestnosť č.802A	2,80 m <sup>2</sup>	36,51 €	102,23 €
<b>praktická ambulancia pre dospelých č. 209</b>	16,38 m <sup>2</sup>	36,51 €	598,03 €
príprava pacienta č.834/A	18,13 m <sup>2</sup>	36,51 €	661,93 €
dopočet plochy	1,5 m <sup>2</sup>	36,51 €	54,77 €
alíkvotná časť chodba pred výťahmi	1,5 m <sup>2</sup>	12,95 €	19,43 €
alíkvotná časť WC + upratovačka	1,5 m <sup>2</sup>	12,95 €	19,43 €
alíkvotná časť chodby	13,75 m <sup>2</sup>	12,95 €	178,06 €
<b>praktická ambulancie pre dospelých II. č. 835</b>	14,92 m <sup>2</sup>	36,51 €	544,73 €
vyšetrovňa č.835/A	11,50 m <sup>2</sup>	36,51 €	419,87 €
sklad	4,2 m <sup>2</sup>	36,51 €	153,34 €
alíkvotná časť spoločných priestorov	19 m <sup>2</sup>	12,95 €	246,05 €
miestnosť č. 805	16,67 m <sup>2</sup>	36,51 €	608,62 €
čakáreň	1,6 m <sup>2</sup>	12,95 €	20,72 €
<b>Ročné nájomné za nebytové priestory:</b>	<b>178,55 m<sup>2</sup></b>		cca 5 165,88 €
<b>Mesačné nájomné za nebytové priestory</b>	<b>Základ dane</b>	<b>20 % DPH</b>	<b>Celkom</b>
	430,49 €	0,00 €	<b>430,49 €</b>

### 2./ Mesačné platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov

Položka (s DPH)			
1. teplo a príprava TUV	301,20 €		
2. vodné a stočné	44,01 €		
3. elektrická energia	403,47 €		
4. výťah	15,88 €		
5. služby telefónnej ústredne	8,64 €		
6. prevádzka a údržba spoločných priestorov	137,48 €		
7. poštový priečinok	3,32 €		
<b>Mesačné platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov/mesačne</b>	<b>Základ dane</b>	<b>20 % DPH</b>	<b>Celkom</b>
	761,67 €	152,33 €	<b>914,00 €</b>

V Čadci, dňa 21.03.2024

**Splátkový kalendár – rekapitulácia platieb**  
**od 1.4.2024 do 31.03.2025**  
**k zmluve o nájme nebytových priestorov č. 154/2024/KNsP/E.4 zo dňa 21.03.2024**

**Zmluvné strany**

**Prenajímateľ:**

**Žilinský samosprávny kraj – v správe Kysucká nemocnica s poliklinikou, Palárikova 2311, 022 16 Čadca**

Štatutárny zástupca: Ing. Martin Šenfeld, MBA, riaditeľ

IČO: 17335469

IČ/IČ DPH: SK2020552083

Bankové spojenie: Štátna pokladnica , číslo účtu: VS: 15414724

a

**Nájomca:**

**STOMA PRAKTIK, s.r.o. SNP 739/10 Čadca – U Hluška 022 01**

v zastúpení: MUDr. Emília Bartschová, konateľ

IČO: 36 689 564

č. účtu:

DIČ: 2022276355

SLSP a.s.Čadca

Rozhodnutie ŽSK Žilina č.06368P2006/OZ

spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri na OS Žilina, Oddiel: Sro vložka č.18151/L

Dátum splatnosti	Nájomné za nebytové priestory (oslobodené od DPH)	Platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov			úhrada spolu vrátane DPH
		Základ dane	DPH 20%	spolu DPH	
30.04.2024	430,49 €	761,67 €	152,33 €	914,00 €	1 344,49 €
31.05.2024	430,49 €	761,67 €	152,33 €	914,00 €	1 344,49 €
30.06.2024	430,49 €	761,67 €	152,33 €	914,00 €	1 344,49 €
31.07.2024	430,49 €	761,67 €	152,33 €	914,00 €	1 344,49 €
31.08.2024	430,49 €	761,67 €	152,33 €	914,00 €	1 344,49 €
30.09.2024	430,49 €	761,67 €	152,33 €	914,00 €	1 344,49 €
31.10.2024	430,49 €	761,67 €	152,33 €	914,00 €	1 344,49 €
30.11.2024	430,49 €	761,67 €	152,33 €	914,00 €	1 344,49 €
31.12.2024	430,49 €	761,67 €	152,33 €	914,00 €	1 344,49 €
31.01.2025	430,49 €	761,67 €	152,33 €	914,00 €	1 344,49 €
28.02.2025	430,49 €	761,67 €	152,33 €	914,00 €	1 344,49 €
31.03.2025	430,49 €	761,67 €	152,33 €	914,00 €	1 344,49 €

V Čadci, dňa 21.03.2024

\_\_\_\_\_  
 prenajímateľ  
 Ing. Martin Šenfeld, MBA, riaditeľ

\_\_\_\_\_  
 nájomca  
 MUDr.Emília Bartschová, konateľ