

# 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. 00336/2022/OZ-64

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

## Nájomca:

### NEUROL, s.r.o.

so sídlom Palárikova 2311, 022 01 Čadca

Štatutárny zástupca: MUDr. Anna Kučerová, konateľ

Miesto prevádzkovania zdravotníckeho zariadenia: Kysucká nemocnica s poliklinikou, Palárikova 2311, Čadca

IČO: 36 440 795

DIČ: 2022144157

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

Rozhodnutie ŽSK Žilina č. 3612/2006/OZ

spoločnosť zapísaná v OR na OS Žilina Oddiel: Sro vložka č. 17273/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.105, č.840/A a čakáreň, nachádzajúce sa v nehnuteľnosti uvedenej v bode 1 tohto článku na I. poschodí o celkovej výmere 65,92 m<sup>2</sup>, a to:
  - a) nebytové priestory-miestnosť č.105, č.840/A podľa prílohy č.1 o výmere 45,56 m<sup>2</sup>
  - b) čakáreň podľa prílohy č.1 o výmere 20,36 m<sup>2</sup> (ďalej spolu aj ako „predmet nájmu“).
3. Nájomca berie predmet nájmu do nájmu za účelom prevádzkovania ambulancie pre účely poskytovania zdravotnej starostlivosti v odbore neurológia.
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 03/2022.

## Čl. II

### Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to **od 01.07.2022 do 30.06.2023**.
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 2 010,48 EUR, pričom nájomné za miestnosť tvoriacu časť predmetu nájmu v zmysle čl. I ods.2 písm. a) tejto zmluvy predstavuje 38,34 €/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 167,54 € mesačne, najneskôr do posledného dňa mesiaca, ktorého sa tieto platby týkajú, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, variabilný symbol 14414722, 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 TUV 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 2 412,00 €/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 201,00 € na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, variabilný symbol 14414722, ŠS uvádzajte Vaše IČO. Výška a rozpis mesačných platieb za služby spojené s nájmom predmetu nájmu sú uvedené v prílohe č.2 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. §
7. 3 nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.
8. Tuhý komunálny odpad bude prenajímateľ fakturovať nájomcovi alikvotnou čiastkou vždy do 15 dní po obdržaní vyúčtovania od Mesta Čadca.
9. Pranie osobných ochranných pracovných pomôcok bude prenajímateľ nájomcovi fakturovať ročne podľa predložených žiadaniek pracovne

## **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**

### **Osobitné ustanovenia**

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 01.07.2022, ak bola najneskôr do 30.06.2022 (vrátane) zverejnená na webovom sídle prenajímateľa a v Crz SR; inak nadobúda táto zmluva účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa a v Crz SR.
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 06.06.2022

---

prenajímateľ  
Ing. Martin Šenfeld, MBA  
riaditeľ

---

nájomca  
MUDr. Anna Kučerová,  
konateľ

**príloha č.1**

## **R o z ú č t o v a n i e**

platné od 01.07.2022

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

**Nájomca:** NEUROL, s.r.o., Palárikova 2311 Čadca  
MUDr. Anna Kučerová, neurologická ambulancia I. poschodie Poliklinika 2311

Nebytový priestor	Výmera plochy nebytového priestoru	Ročné nájomné/m <sup>2</sup>	Výška nájomného za nebytové priestory
ambulancia č.105	18,91 m <sup>2</sup>	38,34 €	725,01 €
miestnosť č.840/A	15,25 m <sup>2</sup>	38,34 €	584,69 €
čakáreň	18,36 m <sup>2</sup>	12,95 €	237,76 €
vyšetrovňa EMG,EEG č.	11,40 m <sup>2</sup>	38,34 €	437,08 €
čakáreň	2,00 m <sup>2</sup>	12,95 €	25,90 €
<b>Ročné nájomné za nebytové priestory:</b>	<b>65,92 m<sup>2</sup></b>		cca 2 010,48 €
<b>Mesačné nájomné za nebytové priestory</b>	<b>Základ dane</b>	<b>20 % DPH</b>	<b>Celkom</b>
	167,54 €	0	167,54 €

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

Položka (s DPH)	Predpis mesačných platieb za služby		
1. teplo a príprava TUV	98,50 €		
2. vodné a stočné	10,33 €		
3. elektrická energia	45,83 €		
4. výťah	3,26 €		
5. služby telefónnej ústredne	4,32 €		
6. prevádzka a údržba spoločných priestorov	35,44 €		
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>
	167,50 €	33,50 €	201,00 €

V Čadci, 06.06.2022

príloha č.2

**Splátkový kalendár – rekapitulácia platieb  
od 01.07.2022 do 30.06.2023  
k zmluve o nájme nebytových priestorov č. 144-E.4/2022 zo dňa 06.06.2022**

číslo zmluvy: 144-E.4/2022  
Strana 5 z 6

## Zmluvné strany

### Prenajíateľ:

Kysucká nemocnica s poliklinikou Čadca, Palárikova 2311, PSČ 022 16  
v zastúpení Ing. Martin Šenfeld, MBA, riaditeľ  
IČO: 17335469  
IČ/IČ DPH: SK2020552083  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica, číslo účtu:, VS: 14414722

a

### Nájomca:

NEUROL, s.r.o., Palárikova 2311 Čadca  
v zastúpení MUDr. Anna Kučerová, konateľ  
Miesto prevádzkovania ZZ: Kysucká NsP, Palárikova 2311 Čadca – neurologická ambulancia  
IČO: 36 440 795 č. účtu:  
DIČ: 2022144157 Tatra banka a.s.  
spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri na Okresnom súde Žilina, Oddiel: Sro vložka č.17273/L  
Rozhodnutie ŽSK Žilina č.3612/2006/OZ

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	
31.07.2022	167,54 €	167,50 €	33,50 €	201,00 €	368,54 €
31.08.2022	167,54 €	167,50 €	33,50 €	201,00 €	368,54 €
30.09.2022	167,54 €	167,50 €	33,50 €	201,00 €	368,54 €
31.10.2022	167,54 €	167,50 €	33,50 €	201,00 €	368,54 €
30.11.2022	167,54 €	167,50 €	33,50 €	201,00 €	368,54 €
31.12.2022	167,54 €	167,50 €	33,50 €	201,00 €	368,54 €
31.01.2023	167,54 €	167,50 €	33,50 €	201,00 €	368,54 €
28.02.2023	167,54 €	167,50 €	33,50 €	201,00 €	368,54 €
31.03.2023	167,54 €	167,50 €	33,50 €	201,00 €	368,54 €
30.04.2023	167,54 €	167,50 €	33,50 €	201,00 €	368,54 €
31.05.2023	167,54 €	167,50 €	33,50 €	201,00 €	368,54 €
30.06.2023	167,54 €	167,50 €	33,50 €	201,00 €	368,54 €

V Čadci, dňa 06.06.2022

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

\_\_\_\_\_  
nájomca  
MUDr. Anna Kučerová, konateľ