

## 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“)

### **Prenajíateľ:**

**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/IC DPH: SK2020552083

Bankové spojenie: Štátna pokladnica, a.s., číslo účtu:

Registrácia: Zriaďovacia listina ŽSK Žilina č. 00336/2022/OZ-73

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

### **Nájomca:**

**DC JOMIS, s.r.o., Horelica 5008, 022 01 Čadca**

v zastúpení: Jozef Drahňák, konateľ

IČO: 36 815 039

DIČ: 2022428925

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

spoločnosť zapísaná v OR na OS Žilina vložka č.19301 /L

(ďalej len „nájomca“)

(spolu tiež „zmluvné strany“)

### **čl. I**

#### **Predmet a účel nájmu**

1. Žilinský samosprávny kraj je vlastníkom, Kysucká nemocnica s poliklinikou Čadca je správca nehnuteľnosti - dielne, súpisné číslo stavby 2682, na parcele KN-C 1207/5, nachádzajúcej sa v k.ú. Čadca, zapísanej v liste vlastníctva č. 2767 (ďalej aj ako „predmet nájmu“).
2. Správca je oprávnený prenajať a prenajíma nájomcovi za podmienok ustanovených touto zmluvou predmet nájmu o celkovej výmere 183,86 m<sup>2</sup>.
3. Nájomca berie predmet nájmu do nájmu na vykonávanie podnikateľskej činnosti, na ktorú má oprávnenie.
4. Na predmet nájmu v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja zo dňa 27. 04. 2010 v znení Dodatku č.1 zo dňa 27.4.2011, Dodatku č.2 z

číslo zmluvy: 267-E.4./2022

Strana 1 z 6

## čl. II

### Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 01.11.2022 do 31.10.2023 (vrátane)**.
2. Nájom podľa tejto zmluvy (táto zmluva) končí:
  - a) uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dojednaný,
  - b) písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenom v dohode o skončení nájmu, alebo
  - c) uplynutím výpovednej lehoty na základe písomnej výpovede z dôvodu porušenia povinnosti podľa
  - d) čl. V. tejto zmluvy, alebo aj bez uvedenia dôvodu.
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. Nájomné za predmet nájmu je stanovené spolu vo výške 5 791,20 EUR (s DPH), čo v zmysle čl. I ods. 2 tejto zmluvy predstavuje 31,50 €/m<sup>2</sup> ročne.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca uhradí mesačné nájomné vo výške 482,60 € vždy do 30 dní odo dňa doručenia faktúry vystavenej prenajímateľom na úhradu nájomného. Nájomné sa platí v prospech bankového účtu uvedeného vo faktúre na úhradu nájomného.
3. Ak nájomca neuhradí nájomné podľa bodu 1 a 2 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 (dodávka tepla) a dodávka TUV v prenajatých priestoroch,
  - dodávka vody - vodné, stočné,
  - dodávka elektriny.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude nájomcovi fakturovať mesačne a nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi platiť podľa faktúry cenu za odobratú a spotrebovanú **(i)** vodu (vodné aj stočné), **(ii)** elektrinu + DPH podľa inštalovaných meradiel na meranie spotreby nájomcu (elektromer a vodomer), **(iii)** nájomné za elektromer vo výške **5,50 EUR s DPH mesačne** a **(iv)** paušálnu cenu za teplo (vykurovanie) vo výške **274,70 EUR mesačne** za celú dobu trvania nájmu. Splatnosť faktúry je 15 dní od jej vystavenia. Platby za služby spojené s nájmom sa považujú za uhradené dňom pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa.
3. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek jednostranne zmeniť ceny za služby spojené s nájmom podľa bodu 1 tohto článku, pokiaľ budú zmenené, doplnené alebo zrušené cenové predpisy, podľa ktorých boli tieto platby dohodnuté alebo pokiaľ boli zmenené ceny za tieto služby.

4. Ak nájomca neuhradí faktúru podľa bodu 1, 2 a 3 tohto článku riadne (v stanovenej výške) a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi 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.
5. Tuhý komunálny odpad bude prenajímateľ fakturovať nájomcovi alikvotnou čiastkou vždy do 15 dní po obdržaní vyúčtovania od Mesta Čadca.

## **Čl. VI 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 nespĺnením 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 zákonných úrokov z omeškania 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 01.11.2022, ak bola najneskôr do 31.10.2022 (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 26.10.2022

---

Prenajímateľ  
Ing. Martin Šenfeld, MBA,

---

Nájomca  
Jozef Drahňák, konateľ

## R o z ú č t o v a n i e

### platné od 01.011.2022

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

**Nájomca:** DC JOMIS, s.r.o., Horelica 5008, 022 01 Čadca

#### 1./ Nájomné za prenajaté nebytové priestory

Nebytový priestor	Výmera plochy nebytového priestoru	Ročné nájomné/m <sup>2</sup>	Výška nájomného za nebytové priestory
miestnosti	183,86 m <sup>2</sup>	31,50 €	5 791,59 €
Ročné nájomné za nebytové priestory	183,86 m <sup>2</sup>		cca 5 791,20 €
Mesačné nájomné za nebytové priestory	Základ dane	20 % DPH	Celkom
	482,60 €	0	482,60 €

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

Položka (s DPH)			
1. teplo a príprava TUV	274,70 €		
2. vodné a stočné	Meradlo-podľa skutoč. spotreby		
3. elektrická energia	Meradlo-podľa skutoč. spotreby		
Mesačné platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov	Základ dane	20 % DPH	Celkom
	228,90 €	45,80 €	274,70 €

V Čadci, dňa 26.10.2022

**Splátkový kalendár – rekapitulácia platieb**  
**od 01.11.2022 do 31.10.2023**  
**k zmluve o nájme nebytových priestorov č. 267-E.4/2022 zo dňa 26.10.2022**

**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: 26714722

a

**Nájomca:**

**DC JOMIS, s.r.o., Horelica 5008, 022 01 Čadca**

v zastúpení: Jozef Drahňák, konateľ

IČO: 36 815 039

DIČ: 2022428925

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

Dátum splatnosti	Nájomné za nebytové priestory (oslobodené od DPH)	Zálohy za služby spojené s užívaním nebytových priestorov			úhrada spolu vrátane DPH
		Základ dane	DPH 20%	spolu DPH	
30.11.2022	482,60 €	228,90 €	45,80 €	274,70 €	757,30 €
31.12.2022	482,60 €	228,90 €	45,80 €	274,70 €	757,30 €
31.01.2023	482,60 €	228,90 €	45,80 €	274,70 €	757,30 €
28.02.2023	482,60 €	228,90 €	45,80 €	274,70 €	757,30 €
31.03.2023	482,60 €	228,90 €	45,80 €	274,70 €	757,30 €
30.04.2023	482,60 €	228,90 €	45,80 €	274,70 €	757,30 €
31.05.2023	482,60 €	228,90 €	45,80 €	274,70 €	757,30 €
30.06.2023	482,60 €	228,90 €	45,80 €	274,70 €	757,30 €
31.07.2023	482,60 €	228,90 €	45,80 €	274,70 €	757,30 €
31.08.2023	482,60 €	228,90 €	45,80 €	274,70 €	757,30 €
30.09.2023	482,60 €	228,90 €	45,80 €	274,70 €	757,30 €
31.10.2023	482,60 €	228,90 €	45,80 €	274,70 €	757,30 €

V Čadci, dňa 26.10.2022

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

\_\_\_\_\_  
 nájomca  
 Jozef Drahňák, konateľ

číslo zmluvy: 267-E.4./2022

Strana 6 z 6