

# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 02/PIÚ/2023/N

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Obchodného zákonníka a podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja platných od 1.5.2010 v znení neskorších dodatkov (ďalej len „zmluva“) medzi

**Prenajímateľ:** Žilinský samosprávny kraj - v správe Oravskej polikliniky Námestovo

**so sídlom:** Červeného kríža 62/30, 029 01 Námestovo  
**zastúpený:** Ing. Máriou Šiškovou, MPH, riaditeľkou  
**IČO:** 00634875  
**DIČ:** 2020573434  
**IČ DPH:** SK2020573434  
**Bankové spojenie:** Štátna pokladnica  
**Číslo účtu:** 7000481096/8180  
**IBAN:** SK95 8180 0000 0070 0048 1096  
/ ďalej len "prenajímateľ"/

**Nájomca:** UVEA KLINIKA, s.r.o.

**so sídlom:** Zelená 10888/1A, 036 08 Martin  
**zastúpený:** MUDr. Michalom Králikom, konateľom  
**IČO:** 46723901  
**DIČ:** 2023538704  
**Bankové spojenie:** Tatrabanka a.s.  
**IBAN:** SK11 1100 0000 0029 2387 9163  
/ ďalej len "nájomca"/

## Čl. I

### Predmet a účel nájmu

- Žilinský samosprávny kraj je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby **Oravskej polikliniky Námestovo, /budova spoločných liečebných zložiek/**, s. č. 62, postavenej na pozemku parc. č. KN-C **285/5**, zapísanej na LV č. **818**, pre k. ú. Námestovo, vedený Okresným úradom v Námestove.
- Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1 tohto článku a podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK je oprávnený ho (alebo jeho časť) so súhlasom zriaďovateľa (vlastníka) prenechať do nájmu.
- Prenajímateľ prenajíma nájomcovi za podmienok ustanovených touto zmluvou nebytové priestory podľa prílohy č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy, **o celkovej výmere 123,84 m<sup>2</sup>**, ktoré pozostávajú z:
  - nebytového priestoru (miestnosti č. 232,233) o výmere **29 m<sup>2</sup>**
  - nebytového priestoru (miestnosti č. 237) o výmere **23,80 m<sup>2</sup>**
  - nebytového priestoru (miestnosti č. 251) o výmere **24,60 m<sup>2</sup>**
  - časť nebytového priestoru (pomerná časť chodby) o výmere **46,44 m<sup>2</sup>**, nachádzajúcich sa na **prízemí** nehnuteľnosti (stavbe) uvedenej v bode č. 1 tohto článku. (ďalej spolu len „predmet nájmu“).
- Nájomca si predmet nájmu prenajíma za účelom **denných miestností pre UVEA KLINIKA, s.r.o.**

5. Nájomca má právo užívať spoločné priestory stavby uvedenej v bode 1 tohto článku v rozsahu nevyhnutnom na riadny chod predmetu nájmu.
6. Na predmet nájmu bola v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja zo dňa 27.04.2010 v znení neskorších dodatkov vypracovaná a zverejnená OVS č. **1/2023**.

## Čl. II Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od **01. 03. 2023** do **28. 02. 2028**.
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) uplynutím výpovednej lehoty na základe písomnej výpovede ktorejkoľvek zo zmluvných strán v súlade s ustanovením § 9 ods. 2 alebo 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
3. Výpovedná lehota podľa ods. 2 písm. c) tohto článku je dva 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 dohodou zmluvných strán vo výške **3 863,76 € za rok - t.j. 31,20 €/m<sup>2</sup>**.
2. Nájomca sa zaväzuje, že ročné nájomné podľa bodu 1 tohto článku bude uhrádzať v mesačných splátkach vo výške **321,98 €**, najneskôr do 5. dňa mesiaca, ktorého sa tieto platby týkajú, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, variabilný symbol: **2023-2**. Nájomné sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania na účet prenajímateľa. Výška a rozpis nájomného na príslušný kalendárny rok je uvedená v prílohe č. 2 (splátkový kalendár) tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na jednostranné nájomného podľa tohto článku vo výške 4 % nájomného za obdobie predchádzajúceho kalendárneho roka. Prenajímateľ môže toto právo po prvýkrát využiť **01.03.2024**.

## Čl. IV Služby spojené s nájmom a ich úhrada

1. Zmluvné strany sa dohodli na týchto službách spojených s nájmom predmetu nájmu, ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu:
  - dodávka tepla a TÚV, dodávka vody a stočné + dažďové vody, dodávka el. energie, parkovanie, upratovanie.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať platby za služby spojené s nájmom podľa bodu 1 tohto článku nasledovne:
  - **zálohovo mesačne v sume 264,68 € (služby bez DPH) a zálohovo mesačne v sume 130,03 € (služby s DPH),**
  - **podľa skutočného odberu (na základe osobitného merania) a skutočnej ceny za spotrebované médiá** – za odber elektrickej energie v prenajatých priestoroch denných miestností, ktoré bude nájomca uhrádzať **ročne na základe vystavenej faktúry prenajímateľom.**

Rozpis mesačných zálohových platieb za služby spojené s nájmom predmetu nájmu na príslušný kalendárny rok je uvedený v prílohe č. 2 tejto zmluvy. Platby za poskytované služby spojené s nájmom bude nájomca uhrádzať na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy najneskôr do 5. dňa mesiaca, za ktorý sa zálohová platba platí, variabilný symbol: **2023-2**. Mesačné zálohové platby za služby spojené s nájmom predmetu nájmu sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet prenajímateľa.

3. Celkové zúčtovanie zálohových platieb za poskytnuté služby spojené s nájmom predmetu nájmu sa vykoná raz ročne, a to do 30 dní po doručení vyúčtovania od dodávateľov jednotlivých médií. V lehote do 15 dní od doručenia vyúčtovania prenajímateľom (faktúry) je nájomca povinný uhradiť vzniknutý nedoplatok prenajímateľovi alebo prenajímateľ vráti vzniknutý preplatok nájomcovi, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
4. Ak budú zriadené samostatné odberné miesta s osobitným meraním spotreby jednotlivých médií pre nájomcu, tento bude uhrádzať skutočnú cenu spotrebovaných médií. V takom prípade zmluvné strany dodatkom upraví výšku a rozpis zálohových platieb za služby spojené s nájmom predmetu nájmu.
5. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek jednostranne zmeniť zálohové platby za služby spojené s nájmom predmetu nájmu, pokiaľ budú zmenené, doplnené alebo zrušené cenové predpisy, podľa ktorých boli tieto platby dohodnuté alebo pokiaľ boli inak zmenené ceny za tieto služby spojené s nájmom predmetu nájmu.

## **Čl. V Podnájom**

1. 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 prác 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. O fyzickom odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu ku dňu účinnosti tejto zmluvy vyhotovia zmluvné strany písomný protokol.
3. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve, v súlade s prevádzkovým režimom, s ktorým ho prenajímateľ oboznámil, 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 s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
4. Opravy spojené s obvyklým udržiavaním predmetu 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. Nájomca môže požadovať od prenajímateľa úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu prenajímateľ udelil predchádzajúci písomný súhlas na vykonanie týchto zmien a súčasne sa písomne zaviazal (buď priamo v tomto súhlase

alebo osobitným písomným prehlásením) na úhradu týchto nákladov alebo ich časti. Prenajíateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca po skončení nájmu nebude mať nárok na náhradu vynaložených nákladov na rekonštrukciu predmetu nájmu resp. jeho zhodnotenie, teda nebude mať nárok ani na protihodnotu toho, o čo sa rekonštrukciou zvýšila hodnota prenajatej veci.

6. Prenajíateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajíateľ 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 prenajíateľovi prístup k zariadeniam /rozvodom plynu, elektrickej energie, vody a pod./, nachádzajúcim sa v predmete nájmu.
9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oboznámiť prenajíateľovi 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 prenajíateľa umožniť vstup určeným zamestnancom prenajíateľa do prenajatých priestorov tvoriacich predmet nájmu.
11. Prenajíateľ na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť technických zariadení, protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov tvoriacich predmet nájmu, za 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 /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. Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady zabezpečiť odvoz a likvidáciu nebezpečného odpadu, ktorý vzniká pri jeho činnosti.
15. Nájomca je povinný postupovať podľa zák. č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov podľa ktorého zodpovedá za svojich zamestnancov a osoby mu zverené do starostlivosti. V prípade evakuácie je povinný postupovať v zmysle Vyhlášky MV č. 328/2012 o zabezpečovaní evakuácie v znení neskorších predpisov. Všetky informácie, t. j. únikové cesty pri požiaroch, varovné signály v prípade všeobecného ohrozenia sú uvedené na výveskách pri únikovom východe budovy.
16. Nájomca je povinný vopred konzultovať s prenajíateľom umiestnenie svojich informačných tabúľ na objekte, v ktorom sa predmet nájmu nachádza.
17. Prenajíateľ sa zaväzuje, že na príslušný kalendárny rok a pri každej zmene mesačných platieb nájomného alebo úhrady za služby spojené s nájmom (podľa čl. IV bod 5) vyhotoví a doručí nájomcovi novú prílohu č. 2 (Splátkový kalendár), podľa ktorej nájomca sa zaväzuje platby prenajíateľovi uskutočňovať. Doručením prílohy č. 2 nájomcovi sa táto stáva súčasťou tejto zmluvy.

## **Čl. VII**

### **Zmluvná pokuta**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou mesačného nájomného alebo s úhradou zálohovej platby za služby spojené s nájmom, je prenajíateľ 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 plnenia podľa tejto zmluvy, ktoré je zabezpečené zmluvnou pokutou. 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 Obchodného zákonníka.
2. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, z ktorých dva dostane prenajímateľ a dva nájomca.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť prvým dňom doby nájmu uvedenej v Čl. II. ods. 1 tejto zmluvy za splnenia podmienky zverejnenia pred týmto dátumom v Centrálnom registri zmlúv.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Námestove dňa 30. 01. 2023

### **Za prenajímateľa:**

Ing. Mária Šišková, MPH  
riaditeľka OP

.....

### **Za nájomcu:**

UVEA KLINIKA, s.r.o.  
MUDr. Michal Králik, konateľ

.....

V súlade s príslušnými ustanoveniami zákona NR SR č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a Článkom 21, časť A) ods. 1.3; písm. a) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja účinných od 1.5.2010 v znení neskorších dodatkov, Žilinský samosprávny kraj, zastúpený Ing. Erikou Jurinovou, predsedníčkou kraja, súhlasí s uzatvorením zmluvy.

V Žiline dňa .....

Žilinský samosprávny kraj  
zastúpený predsedníčkou  
Ing. Erikou Jurinovou

**Príloha č. 1**  
**K Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 02/PIÚ/2023/N**

Nájomca:  
UVEA KLINIKA, s.r.o.

Prenajímateľ:  
Oravská poliklinika Námestovo

**1) PREDMET NÁJMU A NÁJOMNÉ:**

Nebytový priestor	Výmera plochy nebytového priestoru v m <sup>2</sup>	Ročné nájomné v €/m <sup>2</sup>	Výška nájomného za nebytové priestory
ambulancia č. 237	23,80	31,2	742,56
ambulancia č. 251	24,60	31,2	767,52
ambulancia č. 232, 233	29,00	31,2	904,80
chodba -60% z priestorov	46,44	31,2	1448,93
<b>spolu</b>	<b>123,84</b>		
<b>Ročné nájomné za nebyt. priestory</b>	<b>31,20</b>		<b>3 863,81</b>
<b>Mesačné nájomné za neb. priestory</b>	<b>Základ dane</b>	<b>20% DPH</b>	<b>Celkom</b>
	321,98	0	<b>321,98</b>

**2) ÚHRADA ZA POSKYTOVANÉ SLUŽBY SPOJENÉ S PREDMETOM NÁJMU:**

Služby bez DPH		Mesačná suma v €
Teplo a TÚV		223,02
Elektrická energia - ambulancia		faktúrou
Elektrická energia		5,00
Vodné a stočné, dažďová voda		33,35
parkovanie		3,32
<b>Mesačné platby spolu bez DPH</b>		<b>264,68</b>

Do položky el. energia je pripočítaná cena za osvetlenie chodieb - 60,- € ročne

Do položky vodné stočné ,dažďová voda pripočítaná suma 86,69 € ročne /dažďové vody/

Služby s DPH		Mesačná suma v €	
upratovanie		108,36	
<b>Mesačné platby za služby spojené s užívaním nebyt. priestorov</b>	<b>Základ dane</b>	<b>20% DPH</b>	<b>Celkom</b>
	<b>108,36</b>	<b>21,67</b>	<b>130,03</b>

**Spôsob výpočtu zálohových platieb a ich ročného zúčtovania:**

Cena zálohových platieb je vypočítaná na základe skutočných cien, ktoré boli v predchádzajúcom roku.

Dodávka za teplo a TÚV je vypočítaná podľa skutočných prenajatých m<sup>2</sup>

Dodávka za el. energiu v denných miestnostiach - na základe merača,

Dodávka za el. energiu – chodba je vypočítaná paušálne vo výške 60,- € ročne

Dodávka za vodu a stočné - 3 osoby x 18m<sup>3</sup> = 114 m<sup>3</sup>

**Príloha č. 2**  
**K Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 02/PIÚ/2023/N**

Nájomca:  
UVEA KLINIKA, s.r.o.

Prenajímateľ:  
Oravská poliklinika Námestovo

**SPLÁTKOVÝ KALENDÁR NA ROK 2023, 2024**

Dátum úhrady	Nájomné (oslobodené od DPH)	Platby za služby (bez DPH)	Platby za služby (s DPH)			Úhrada spolu vrátane DPH v €
			Základ dane	DPH 20%	spolu DPH	
5.3.2023	321,98	264,68	108,36	21,67	130,03	<b>716,69</b>
5.4.2023	321,98	264,68	108,36	21,67	130,03	<b>716,69</b>
5.5.2023	321,98	264,68	108,36	21,67	130,03	<b>716,69</b>
5.6.2023	321,98	264,68	108,36	21,67	130,03	<b>716,69</b>
5.7.2023	321,98	264,68	108,36	21,67	130,03	<b>716,69</b>
5.8.2023	321,98	264,68	108,36	21,67	130,03	<b>716,69</b>
5.9.2023	321,98	264,68	108,36	21,67	130,03	<b>716,69</b>
5.10.2023	321,98	264,68	108,36	21,67	130,03	<b>716,69</b>
5.11.2023	321,98	264,68	108,36	21,67	130,03	<b>716,69</b>
5.12.2023	321,98	264,68	108,36	21,67	130,03	<b>716,69</b>
5.1.2024	321,98	264,68	108,36	21,67	130,03	<b>716,69</b>
5.2.2024	321,98	264,68	108,36	21,67	130,03	<b>716,69</b>
<b>Spolu</b>	<b>3 863,76</b>	<b>3 176,16</b>	<b>1 300,32</b>	<b>260,04</b>	<b>1 560,36</b>	<b>8 600,28</b>

Tento splátkový kalendár prestáva platiť doručením nového splátkového kalendára nájomcovi.

# Preberací, odovzdávací protokol

1. Tento dokument je Preberacím protokolom o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov medzi:

**Odovzdávajúci:** Žilinský samosprávny kraj - v správe Oravskej polikliniky Námestovo

**so sídlom:** Červeného kríža 62/30, 029 01 Námestovo  
**zastúpený:** Ing. Máriou Šiškovou, MPH, riaditeľkou  
**IČO:** 00634875  
**DIČ:** 2020573434  
**IČ DPH:** SK2020573434  
**Bankové spojenie:** Štátna pokladnica  
**Číslo účtu:** 7000481096/8180  
**IBAN:** SK95 8180 0000 0070 0048 1096  
/ ďalej len "odovzdávajúci"/

**Preberajúci:** UVEA KLINIKA, s.r.o.

**so sídlom:** Zelená 10888/1A, 036 08 Martin  
**zastúpený:** MUDr. Michalom Králikom, konateľom  
**IČO:** 46723901  
**DIČ:** 2023538704  
**Bankové spojenie:** Tatrabanka a.s.  
**IBAN:** SK11 1100 0000 0029 2387 9163  
/ ďalej len "preberajúci"/

2. Preberajúci podpisom tohto protokolu potvrdzuje, že prebral od odovzdávajúceho nebytové priestory **o celkovej výmere – 123,84 m<sup>2</sup>**, stavby **Oravskej polikliniky Námestovo, /budova spoločných liečebných zložiek/**, s. č. 62, postavenej na pozemku parc. č. KN-C **285/5**, zapísanej na LV č. **818**, pre k. ú. Námestovo, vedenej Okresným úradom v Námestove.
3. Preberajúci prevzal kľúče od prístupových dverí a všetky veci a informácie potrebné k jeho riadnemu užívaniu.

V Námestove dňa 30. 01. 2023

Odovzdávajúci:  
Ing. Mária Šišková  
riaditeľka OP

.....

Preberajúci:  
UVEA KLINIKA, s.r.o.  
MUDr. Michal Králik, konateľ

.....