

**Zmluva o nájme nebytových priestorov č. .... /NZ  
uzavretá podľa ust. § 3 zákona č. 116/1990 Zb.**

**Článok I.  
Zmluvné strany**

**Prenajímateľom** Žilinský samosprávny kraj  
v správe Dolnooravskej nemocnice s poliklinikou MUDr. L. Nádaši Jégého  
Dolný Kubín  
so sídlom: Nemocničná 1944/10, 026 01 Dolný Kubín  
zastúpený: PhDr. Jozef Mintál, MBA, MEng. – riaditeľ  
bankové spojenie: Štátna pokladnica  
IBAN: SK61 8180 0000 0070 0048 1029  
IČO: 00 634 905  
DIČ: 202 056 37 54  
(ďalej len "prenajímateľ")

**Nájomcom** Obchodné meno: .....  
Sídlo: .....  
V zastúpení: .....  
IČO: .....  
DIČ: .....  
IČDPH: .....  
IBAN: .....  
(ďalej len "nájomca")

(ďalej len "zmluva")

Prenajímateľ a nájomca sa ďalej spoločne budú označovať tiež ako "zmluvné strany", každý z nich jednotlivo tiež ako "zmluvná strana".

**Článok II.  
Predmet zmluvy**

- 1) Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi nebytový priestor, aby ho dočasne užíval a záväzok nájomcu platiť prenajímateľovi za užívanie nebytového priestoru nájomné.
- 2) Predmetom tejto zmluvy sú tiež (i) záväzok prenajímateľa zabezpečiť riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené a záväzok nájomcu platiť prenajímateľovi úhradu za poskytovanie týchto služieb, alebo umožniť nájomcovi zabezpečiť si vo vlastnom mene dodávku služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené a (ii) ďalšie záväzky zmluvných strán súvisiace s nájmom nebytového priestoru predpokladané touto zmluvou.

**Článok III.  
Predmet nájmu**

- 1) Prenajímateľ hospodári ako správca s majetkom Žilinského samosprávneho kraja, ktorý je predmetom tohto nájmu a nachádza sa v budove Dolnooravskej nemocnice s poliklinikou MUDr. L. Nádaši Jégého v Dolný Kubín, Nemocničná 1944/10, 026 01 Dolný Kubín, postavenej na pozemku KN-C parc. č. 845/6 v k. ú. obce Dolný Kubín a zapísanej ako stavba so súpisným číslom 1944 na LV č. 994 vedenom Okresným úradom v Dolnom Kubíne,

katastrálnym odborom (ďalej len "nehnuteľnosť").

- 2) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory o výmere 245,50 m<sup>2</sup> nachádzajúce sa na zvýšenom prízemí nehnuteľnosti, a to za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a nájomca sa zaväzuje za prenajaté nebytové priestory platiť dohodnuté nájomné. Situačný náčrt nebytových priestorov tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
- 3) Okrem uvedených nebytových priestorov je nájomca oprávnený užívať spoločné priestory budovy uvedenej v bode 1 tohto článku v rozsahu nevyhnutnom na riadny chod predmetu nájmu.
- 4) Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený uzavrieť túto zmluvu s nájomcom, ktorá je uzavretá na základe obchodnej verejnej súťaže č. OVS –02/2023.

#### **Článok IV. Účel nájmu**

- 1) Účelom nájmu je prenechanie nebytových priestorov do užívania nájomcovi na dohodnutý účel nájmu, ktorým je výlučne:
  - a) poskytovanie lekárenskej starostlivosti vo verejnej lekárni,
  - b) maloobchodný predaj doplnkového tovaru ponúkaného v prevádzkach verejných lekární,
  - c) maloobchodný predaj iného doplnkového tovaru, ak bude taký predaj iba vedľajšou činnosťou k činnostiam uvedeným v písm. a) a b).

#### **Článok V. Nájomné a splatnosť nájomného, služby spojené s nájmom**

- 1) Ročné nájomné za predmet nájmu je stanovené vo výške .....,- Eur – t.j. .... Eur/m<sup>2</sup>/mesiac. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie nebytových priestorov na základe tejto zmluvy je nájomca povinný platiť prenajímateľovi mesačné nájomné, ktoré je stanovené v súlade s výsledkom obchodnej verejnej súťaže č. OVS-02/2023 vo výške .....,- Eur.

**Pozn. Výška nájomného bude stanovená podľa ponúknutej víťaznej ceny za prenájom v zmysle OVS-02/2023.**

- 2) Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude pre nájomcu zabezpečovať aj služby spojené s nájmom. Vzhľadom na uvedené, okrem dojednaného nájmu, bude nájomca uhrádzať tiež zálohové platby za nasledovné služby spojené s nájmom:

pč	Druh služby spojenej s nájmom	Merná jedn.	množstvo	Zálohové platby	
				Cena za jednotku v €	Spolu v €
1	Kúrenie a TUV	m <sup>2</sup>			
2	Vodné a stočné	m <sup>3</sup>			
3	Zrážkové vody	%			
4	Sklady	m <sup>3</sup>			
5	Elektrická energia	kW			
	Spolu za rok				
	za mesiac				

**Mesačná platba za nájom a platby za dojednané služby spojené s nájmom je ..... €.** Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude uhrádzať mesačné platby za nájom a platby za dojednané služby spojené s nájmom bezhotovostným prevodom najneskôr do 15. dňa mesiaca, ktorého sa tieto platby týkajú, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, variabilný symbol: ..... Mesačná platba za nájom a platby za dojednané služby spojené s nájmom sa považuje za uhradenú dňom pripísania na účet prenajímateľa.

Celkové zúčtovanie zálohových platieb za poskytnuté služby spojené s nájmom sa vykoná raz ročne za predchádzajúce ročné obdobie, a to v dostatočnom predstihu pred termínom splatnosti vyúčtovania predloženého dodávateľmi prenajímateľa. V lehote do 15 dní od doručenia vyúčtovania prenajímateľom (faktúry), je nájomca povinný uhradiť vzniknutý nedoplatok prenajímateľovi, alebo prenajímateľ vrátiť vzniknutý preplatok nájomcovi, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Pozn.: Výška úhrad za služby spojené s nájmom nie je kritériom vyhodnotenia súťažných ponúk. Aktuálna výška úhrad za služby spojené s nájmom bude stanovená pri podpise nájomnej zmluvy.

- 3) Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť zálohové platby za dodávku energií spojených s užívaním predmetu nájmu, pokiaľ budú zmenené, doplnené, alebo zrušené cenové predpisy, podľa ktorých boli tieto platby dohodnuté, alebo pokiaľ boli inak zmenené ceny za energie spojené s užívaním predmetu nájmu.

## **Článok VI. Doba nájmu**

- 1) Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory na dobu určitú, a to v trvaní od 1. júna 2023 do 31. mája 2028. Nájom podľa tejto zmluvy sa skončí uplynutím:
  - a) posledného dňa doby nájmu dohodnutej v odseku 1;
  - b) dňa uvedeného v dohode zmluvných strán o zániku nájmu podľa tejto zmluvy, inak dňa nadobudnutia účinnosti takej dohody;
  - c) posledného dňa výpovednej doby v prípade výpovede danej prenajímateľom alebo nájomcom, alebo
  - d) dňa uvedeného v oznámení o odstúpení od zmluvy doručenom druhej strane v prípade odstúpenia podľa tejto zmluvy alebo podľa zákona.
- 2) Nájom podľa tejto zmluvy zaniká tiež
  - a) zánikom nebytových priestorov
  - b) zánikom nájomcu bez právneho nástupcu.
- 3) Prenajímateľ je oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu len z dôvodu uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. O nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- 4) Nájomca je oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. O nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- 5) Výpovedná doba sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane a je dva (2) mesiace.

## **Článok VII. Práva a povinnosti nájomcu**

- 1) Nájomca je oprávnený vykonávať v nebytových priestoroch len takú podnikateľskú činnosť alebo inú činnosť, ktorá je v súlade s účelom nájmu.
- 2) Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a zálohové platby na zaobstarávanie výkonov a služieb súvisiacich s užívaním nebytových priestorov riadne a včas.
- 3) Nájomca je povinný užívať nebytové priestory v súlade s platnými a účinnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, technickými normami ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi. Ak nájomca nebude plniť túto povinnosť bude znášať všetky sankcie zo strany kontrolných orgánov. Nájomca je povinný zabezpečiť hospodárnosť užívania

- nebytových priestorov a ich ochranu pred poškodením a zničením.
- 4) *Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť mu vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Nájomca je povinný vykonávať v nebytových priestoroch bežnú údržbu a drobné opravy. Na účely tejto zmluvy sa analogicky použijú ustanovenia § 5 až 8 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.*
  - 5) *Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť a plniť úlohy požiarnej ochrany podľa zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov - najmä ustanovenia § 4 a 5), dodržiavať predpisy o požiarnej ochrane a zabezpečovať výkon požiarnej ochrany v nebytových priestoroch.*
  - 6) *Nájomca je povinný dodržiavať všetky príslušné všeobecné záväzné právne predpisy platné pre ochranu životného prostredia a vzťahujúce sa k užívaniu nebytových priestorov, a to najmä:*
    - *zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov a predpisov vydaných na jeho základe,*
    - *zákon č. 137/2010 Z. z. o ovzduší v znení neskorších predpisov a predpisov vydaných na jeho základe,*
    - *zákon č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a predpisov vydaných na jeho základe,*
    - *zákon č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov.*
  - 7) *Za zavinené škody vzniknuté pri porušení požiarnych, technických, hygienických predpisov a noriem spojených s užívaním nebytových priestorov a technických zariadení v ňom umiestnených zodpovedá nájomca v plnom rozsahu.*
  - 8) *Nájomca je povinný vykonávať kontrolu dodržiavania BOZP v nebytových priestoroch.*
  - 9) *Nájomca je oprávnený poistiť si svoj majetok v nebytových priestoroch na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody vzniknuté na tomto majetku (odcudzenie, živelné pohromy, a pod.) s výnimkou prípadu, ak by vznik škody spolu zaviniť.*
  - 10) *Nájomca nesmie zmeniť dohodnutý účel nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.*
  - 11) *Nájomca je povinný si vyžiadať od prenajímateľa súhlas na stavebné úpravy súvisiace s účelom nájmu. Akékoľvek stavebné úpravy zo strany nájomcu v predmete nájmu môžu byť uskutočnené len na základe písomného súhlasu zo strany prenajímateľa. Nájomca je za podmienok uvedených v tejto zmluve oprávnený vykonávať stavebné úpravy, a to na svoje náklady a nebezpečenstvo bez nároku na náhradu vynaložených nákladov, a to ani p skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.*
  - 12) *Nájomca je povinný pri nákupe nového elektrického spotrebiča, resp. zdravotníckeho prístroja okamžite nahlásiť typ zariadenia a príkon zariadenia PTO DONsP Dolný Kubín z dôvodu úpravy koeficientu spotreby el. energie. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade preukázania skutočnosti, že v prenajatých priestoroch sa nachádza nájomcom neohlásený spotrebič el. energie, alebo nájomca umožňuje alebo umožňoval odber el. energie inej osobe bez súhlasu prenajímateľa, zaplatí nájomca prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- Eur. Nárok na náhradu škody týmto nie je dotknutý.*
  - 13) *Nájomca je povinný po skončení nájmu odovzdať nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie*
  - 14) *Nájomca je oprávnený prenechať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu tretej osobe pri zachovaní dohodnutého účelu nájmu iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.*

### **Článok VIII.**

#### **Práva a povinnosti Prenajímateľa**

- 1) *Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi nebytové priestory v spôsobilom stave na*

dohodnutý účel nájmu najneskôr v deň začatia plynutia doby nájmu, a to v čase, na ktorom sa zmluvné strany dohodnú. /pozn. Pokiaľ deň začatia plynutia doby nájmu pripadne na deň pracovného pokoja a pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak, tak uvedené sa primerane použije na najbližší pracovný deň/

- 2) Pri odovzdaní nebytových priestorov zmluvné strany podpíšu odovzdávací protokol. /pozn. V nadväznosti na uvedené sa zmluvné strany dohodli, že v prípade predmetu nájmu, ktorý užíval identický nájomca doteraz, sa už považuje za riadne odovzdaný prenajímateľom a prevzatý nájomcom, a preto o odovzdaní predmetu nájmu nie je potrebné vyhotoviť preberací a odovzdávajúci protokol/
- 3) Prenajímateľ si vyhradzuje právo vykonávať kontrolu nebytových priestorov za účelom dodržiavania všetkých ustanovení tejto zmluvy, o čase výkonu tohto práva je však povinný v primeranom časovom predstihu informovať nájomcu. Prenajímateľ je oprávnený skontrolovať plnenie povinností nájomcu podľa tejto zmluvy osobne alebo prostredníctvom poverenej osoby, a to v rozsahu a čase nevyhnutnom na vykonanie takej kontroly a tak, aby nájomca nebol pri užívaní nebytových priestorov neprimerane obmedzený. V prípade havarijnej situácie (*vis maior*) má prenajímateľ právo na vstup do nebytových priestorov aj bez predchádzajúceho informovania nájomcu, musí však pritom postupovať s ohľadom na ochranu záujmov nájomcu a bez zbytočného odkladu po vstupe do nebytových priestorov informovať o tom nájomcu. Za týmto účelom sa nájomca zaväzuje odovzdať prenajímateľovi v zapečatenej obálke s označením mena nájomcu po jednom kľúči od každej prenajatej miestnosti k zabezpečeniu vstupu v havarijných situáciách.
- 4) Prenajímateľ je povinný počas celej doby trvania nájmu podľa tejto zmluvy konať tak, aby:
  - a) riadne a včas plnil všetky svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, ako aj zo všeobecne záväzných právnych predpisov a rozhodnutí orgánov verejnej moci a aby nedochádzalo k porušovaniu alebo ohrozeniu plnenia týchto povinností,
  - b) nedochádzalo k ohrozeniu alebo narušeniu oprávnených záujmov nájomcu, ani jeho zákazníkov a ostatných návštevníkov nebytových priestorov,
  - c) nájomca mohol po celú dobu trvania nájmu podľa tejto zmluvy užívať nebytové priestory na účel nájmu a v rozsahu, v akom to je na účel nájmu potrebné alebo vhodné, a spôsobom, aký vyplýva z ich povahy a určenia,
  - d) užívanie nebytových priestorov nájomcom na účel nájmu nebolo žiadnym priamym ani nepriamym spôsobom znemožňované alebo sťažované
  - e) nájomca bol bez zbytočného odkladu informovaný o všetkých dôležitých skutočnostiach súvisiacich s touto zmluvou, o ktorých sa prenajímateľ dozvie, vrátane porušenia akejkoľvek povinnosti prenajímateľa podľa tejto zmluvy alebo hrozby takéhoto porušenia.
- 5) Ak ďalej nie je uvedené niečo iné, prenajímateľ je povinný udržiavať nebytové priestory v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Za týmto účelom je prenajímateľ najmä povinný uskutočňovať opravy, výmeny a údržbu súčastí, vybavenia a zariadenia nebytových priestorov tak, aby sa neznižovala ich hodnota, nezhoršovala ich funkčnosť a estetický vzhľad, a to bez zbytočného odkladu po tom, ako potreba takej opravy, výmeny a údržby vznikne. Prenajímateľ však nie je povinný uskutočňovať opravy, výmeny a údržbu súčastí, vybavenia a zariadenia nebytových priestorov, ktoré sú považované za drobné úpravy a údržbu.

## **Článok IX.**

### **Záverečné ustanovenia**

- 1) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej uzavretia obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
- 2) Túto zmluvu možno meniť alebo zrušiť len dohodou zmluvných strán v písomnej forme. Tým nie je dotknuté právo zmluvných strán túto zmluvu vypovedať alebo od nej odstúpiť podľa ustanovení tejto zmluvy alebo podľa tohto zákona.
- 3) Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú podľa



*príslušných ustanovení zákona o nebytových priestoroch a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.*

- 4) *Práva zmluvných strán vyplývajúce z tejto zmluvy nemôže žiadna zmluvná strana postúpiť na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej zmluvnej strany.*
- 5) *Ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy stane neplatným alebo neúčinným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa v tomto prípade zaväzujú dohodou nahradiť neplatné a neúčinné ustanovenie novým ustanovením, ktoré zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného ustanovenia. Do doby dosiahnutia dohody medzi zmluvnými stranami platí zodpovedajúca úprava všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.*
- 6) *Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch v slovenskom jazyku, z ktorých prenájomca obdrží dva rovnopisy a nájomca obdrží jeden rovnopis.*
- 7) *Zmluvné strany si túto zmluvu starostlivo prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak slobodnej a vážnej vôle byť touto zmluvou viazaní túto zmluvu prostredníctvom osôb oprávnených konať v ich mene vlastnoručne podpísali.*

**PRENAJÍMATEĽ:**

**NÁJOMCA:**

*V Dolnom Kubíne, dňa:*

*V ....., dňa:*

.....  
*PhDr. Jozef Mintál, MBA*  
*riaditeľ*

.....  
*nájomca*

*DONsP MUDr. L.N.Jégého*

*V súlade s príslušnými ustanoveniami zákona 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 platných 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*