

# *Z m l u v a* *o nájme nebytových priestorov*

*uzavretá podľa ustanovenia § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme  
nebytových priestorov v znení neskorších predpisov*

**Zmluvné strany:**

**PRENAJÍMATEĽ:** Mesto Kysucké Nové Mesto  
Námestie slobody 94  
024 01 Kysucké Nové Mesto  
**zastúpený:** spoločnosťou KYSUCA s.r.o.  
v jej mene konateľ Ing. Vladimíra Kováčiková  
**IČO:** 00314099  
**DIČ:** 2020553095  
**Bankové spojenie:** VÚB a.s., Kysucké Nové Mesto  
**Číslo účtu - IBAN:** SK50 0200 0000 3500 1082 9322  
(ďalej len „prenajímateľ“)

**a**

**NÁJOMCA:** Jozef Kocifaj – KOCI REHAB  
**Miesto podnikania:** Zborov nad Bystricou 686, 023 03 Zborov nad Bystricou  
**IČO:** 51 035 022  
**Bankové spojenie:** Tatra banka, a.s., Hodžovo námestie 3, 850 05 Bratislava55  
**Číslo účtu- IBAN:**  
(ďalej len „nájomca“)

sa dohodli na uzavretí zmluvy o nájme nebytových priestorov (ďalej v texte ako „zmluva“).

## **Článok I.** **Predmet zmluvy**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – budovy č. súpisné 221 na parcele č. KN 286/2 v k. ú. Kysucké Nové Mesto.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v Kysuckom Novom Meste, Dom služieb, Ul. Vajanského 221 o celkovej výmere 81,06 m<sup>2</sup> podľa výpočtového listu, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

## **Článok II.** **Účel nájmu**

Nájomca bude uvedené priestory užívať za účelom zriadenia prevádzky za účelom poskytovania liečebných rehabilitačných masáží.

### Článok III.

#### Nájomné a služby spojené s užívaním nebytového priestoru

1. Výška nájomného bola stanovená dohodou zmluvných strán vo výške **3 143,56 € ročne**.
2. Zálohové platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov sa určujú vo výške **2 858,00 € ročne**.  
Výpočet nájomného a cien služieb spojených s užívaním nebytového priestoru je špecifikovaný vo výpočtovom liste (príloha č.1), ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť Zmluvy o nájme nebytových priestorov.
3. Nájomné a zálohové platby cien služieb spojených s užívaním nebytových priestorov sú splatné mesačne **vždy do konca príslušného mesiaca vo výške 500,13 € na účet prenajímateľa vedeného vo VÚB a.s., Kysucké Nové Mesto, číslo účtu - IBAN:SK5002000000350010829322, variabilný symbol: 0221103402** na základe tejto zmluvy.
4. V prípade, že nájomca bude v omeškaní s platením nájomného a nedoplatku ročného vyúčtovania cien služieb spojených s užívaním nebytových priestorov, môže prenajímateľ požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,3 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi mesačnými zálohovými platbami a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním prenajatých nebytových priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia, t.j. od 1.1. do 31.12. kalendárneho roka, si vzájomne vyúčtujú na základe vyúčtovania skutočných nákladov, najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka.  
Skutočné náklady za poskytnuté plnenia sa rozúčtujú nájomcovi nebytových priestorov nasledovne:
  - **podľa odčítaných údajov na určených meradlách spotreby vody, pomerových rozdeľovačov tepla a podružných elektromerov**, ak sú nebytové priestory nimi vybavené a to:
    - množstvo tepla dodaného na vykurovanie nebytových priestorov podľa pravidiel rozpočítavania, ktoré ustanoví všeobecne záväzný právny predpis vydaný úradom,
    - dodávka studenej vody a jej odvod z nebytových priestorov /vodné a stočné/,
    - dodávka elektrickej energie.

V prípade, že nameranú spotrebu studenej vody užíva viac nájomníkov, spotreba sa rozúčtuje podľa osobomesiacov za dané zúčtovacie obdobie.

- **podľa celkovej prenajatej plochy nebytového priestoru:**

- odvod zrážkových vôd,
- opravy spoločných častí nebytových priestorov.

Nájomca sa zaväzuje, že nahlási prenajímateľovi každú zmenu o počte osôb, a to najneskôr v lehote 2 dní po zmene počtu osôb.

V prípade, že si nájomca vyššie uvedenú oznamovaciu povinnosť vo vzťahu k prenajímateľovi nesplní, prenajímateľ bude vychádzať z údajov nahlásených od poslednej zmeny.

6. Vyúčtovanie skutočných nákladov zašle prenajímateľ nájomcovi, ktorý najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania uhradí na účet prenajímateľa vyúčtovaný rozdiel – nedoplatok. Rovnako prenajímateľ v tej istej lehote vráti nájomcovi vzniknutý preplatok z vyúčtovania skutočných nákladov, ak tento nebol použitý na úhradu prípadných nedoplatkov zálohových platieb alebo prác vykonávaných v prospech nájomcu.
- 7.
- a) Prenajímateľ je oprávnený výšku nájomného stanovenú podľa tejto zmluvy o nájme, ktorá bola platená v priebehu predchádzajúceho kalendárneho roka, jednostranne za daný kalendárny rok **zvýšiť o % ročnej miery inflácie** oficiálne zistenej v Slovenskej republike vyjadrenej v percentách za predchádzajúci kalendárny rok a tiež publikovanej Slovenským štatistickým úradom pod položkou „Súhrnný index spotrebiteľských cien“.
  - b) Nájomné bude jednostranne zvýšené prenajímateľom podľa **% miery inflácie za uplynulý rok . Takto zvýšené nájomné bude nájomca platiť po celý rok.**
  - c) Zvýšenie nájomného bude uskutočňované tak, že po tom, čo bude zverejnená miera inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, prenajímateľ písomne vyzve na úhradu rozdielu medzi nájomným, ktoré už bolo v priebehu daného kalendárneho roka nájomcom zaplatené, t.j. od 01.01. daného kalendárneho roka a nájomným zvýšeným o inflačný nárast, ktoré má byť nájomcom platené od 01.01. daného kalendárneho roka.
  - d) **Zvýšenú čiastku nájomného je nájomca povinný uhradiť do 14 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy prenajímateľom.**
  - e) Zmena výšky nájomného za prenájom majetku mesta v dôsledku každoročnej valorizácie bola prerokovaná na mimoriadnom zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Kysuckom Novom Meste dňa 09.05.2007 uznesením č. 6/2007, pod bodom F/7.

#### Článok IV.

##### Doba nájmu a ukončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára **na dobu neurčitú od 01.04.2023.**
2. Pred uplynutím doby trvania nájmu môže nájom skončiť:
  - a) písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v zákone č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov ( v texte zmluvy ako „zákon“)
  - b) písomnou výpoveďou nájomcu bez uvedenia dôvodu
  - c) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
3. Prenajímateľ má právo vypovedať nájom, ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu najmä tým, že:
  - a) nezaplatil nájomné alebo plnenia za služby za dlhší čas ako tri mesiace
  - b) prenechal nebytový priestor alebo jeho časť inému do užívania alebo podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa
  - c) poškodzuje nebytový priestor, spoločné priestory v budove alebo sústavne v budove narušuje pokojné užívanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy.

4. Nájom v prípade písomnej výpovede skončí uplynutím výpovednej doby, ktorá je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď.
5. Ak zmluvné strany uzatvoria písomnú dohodu o skončení nájmu, skončí nájom dňom, na ktorom sa v písomnej dohode dohodnú ako na dni skončenia nájmu.
6. Nájomca je po zániku nájmu povinný nebytový priestor vypratať a odovzdať prenajímateľovi.
7. Nájomca je povinný po skončení nájmu prenajímateľovi nebytový priestor odovzdať v stave v akom ho prevzal do nájmu, s prihliadnutím na ich obvyklé opotrebenie, ak túto povinnosť nesplní, zaväzuje sa nájomca uhradiť prenajímateľovi náklady, ktoré prenajímateľ vynaloží na opravy a práce, ktorými nebytový priestor uvedie do stavu spôsobilom na obvyklé užívanie.
8. Prenajímateľ nie je povinný po zániku nájmu uhradiť nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné zmeny, ktoré nájomca vykonal v nebytovom priestore bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa prípadne kvalita a vybavenie nebytového priestoru zlepšilo alebo sa zhodnotil a to ani vtedy, ak od nájomcu nebude požadovať, aby nebytový priestor uviedol do pôvodného stavu.
9. Ak nájomca po zániku nájmu nebytový priestor neodovzdá prenajímateľovi, má prenajímateľ právo na náklady nájomcu sám alebo prostredníctvom ním poverenej osoby do nebytového priestoru vstúpiť, vypratať ho a prevziať ho, pritom má prenajímateľ právo na náklady nájomcu vypratať z nebytového priestoru vecí, ktoré sa v ňom budú nachádzať, prípadne tieto veci na náklady nájomcu uskladniť. V tom prípade je nájomca povinný bez zbytočného odkladu vecí, ktoré sa v nebytovom priestore nachádzali prevziať, inak prenajímateľ nezodpovedá za ich stratu alebo poškodenie. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi náklady, ktoré mu vzniknú v dôsledku porušenia povinnosti nájomcu nebytový priestor vypratať a odovzdať a pri vypratávaní vecí, ktoré sa v ňom budú nachádzať, najmä náklady na vstup a vypratanie nebytového priestoru, prevoz a uskladnenie vecí, ktoré sa v ňom budú nachádzať, náklady za odplatu osobe, ktorá pre prenajímateľa vykoná vypratanie, prevoz a uskladnenie vecí.

#### **Článok V.**

##### **Technický stav nebytového priestoru**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
2. Opravy a úpravy účelovej povahy a drobné opravy v prenajatom priestore znáša nájomca na vlastné náklady s podmienkou, že pri skončení nájmu nebude od prenajímateľa požadovať protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota vecí.

## **Článok VI. Práva a povinnosti zmluvných strán spojené s nájmom**

1. Prenajíateľ je povinný odovzdať nájomcovi nebytový priestor v stave spôsobilom na obvyklé užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať.
2. Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v zmluve a na dohodnutý účel nájmu.
3. Nájomca je povinný užívať nebytový priestor a spoločné priestory budovy tak, aby nedošlo k ich poškodeniu alebo neprimeranému opotrebovaniu.
4. Nájomca má povinnosť uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytového priestoru a spoločných priestorov budovy v rozsahu uvedenom v nariadení vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., náklady, ktoré prenajíateľ vynaložil na prevádzku, údržbu a opravy osvetlenia a sanity v spoločných priestoroch budovy a náklady na maľovanie spoločných priestorov budovy. Ostatné opravy a náklady spojené s údržbou nebytového priestoru a spoločných priestorov budovy hradí prenajíateľ, ak v zmluve alebo v právnom predpise nie je uvedené inak, alebo ak sa nájomca a prenajíateľ pred vykonaním opráv a udržiavacích prác písomne nedohodnú inak.
5. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v nebytovom priestore alebo v budove bez súhlasu prenajíateľa.
6. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu nebytového priestoru, má prenajíateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu a nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajíateľovi náklady, ktoré pri tom prenajíateľovi vznikli.
7. Nájomca je povinný odstrániť na svoje náklady závady a poškodenia, ktoré v nebytovom priestore alebo v budove spôsobí, ak tak neurobí, prenajíateľ má právo po prechádzajúcom upozornení nájomcu tieto závady a poškodenia odstrániť a nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajíateľovi náklady, ktoré pri tom prenajíateľovi vznikli.
8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi potrebu tých opráv v nebytovom priestore, ktoré má znášať prenajíateľ, a umožniť prenajíateľovi ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne a nemá nárok na zľavu z nájomného, ktorý by mu inak prípadne vznikol. Tieto skutočnosti bude oznamovať telefonicky na čísle telefónu: 0911 999 292, 0911 082 676.
9. Nájomca je povinný strpieť obmedzenia s užívaním nebytového priestoru a spoločných častí budovy v rozsahu nevyhnutne potrebnom na vykonanie opráv udržiavacích prác, ktoré vykonáva alebo ktorých vykonania zabezpečuje prenajíateľ a v tomto prenajíateľovi nebrániť.
10. Nájomca je povinný na výzvu umožniť prenajíateľovi alebo osobám, ktoré prenajíateľ poverí vstup do nebytového priestoru za účelom zistenia ich stavu alebo potreby vykonania opráv a udržiavacích prác, vykonania odpisov stavov pomerových rozdeľovačov tepla a meradiel spotreby vody, alebo kontroly či ich nájomca riadne užíva podľa zmluvy.

11. Nájomca je povinný udržiavať hygienu a čistou v nebytovom priestore a v budove tak, by neporušoval práva a oprávnené záujmy prenajímateľa a ostatných nájomcov nebytových priestorov v budove.
12. Nájomca je povinný v nebytovom priestore a v budove dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a ochrany zdravia.
13. Nájomca je povinný za účelom predchádzania vzniku požiarov v predmete nájmu zabezpečovať namiesto prenajímateľa plnenie povinností a úloh, ktoré vyplývajú z príslušných právnych noriem, najmä zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov. Nájomca je povinný za tým účelom vykonávať všetky potrebné opatrenia, ktoré vyplývajú z uvedených právnych noriem. Prenajímateľ za tým účelom poskytne na požiadanie nájomcovi potrebnú súčinnosť.

## **Článok VII. Účinnosť zmluvy**

1. Zmluva je podľa zákona zmluvou, o ktorej zákon ustanovuje povinné zverejnenie (ďalej v texte ako „zverejnenie“).
2. Zverejnenie zmluvy sa riadi zákonom č. 211/2000 Z.z. (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov (ďalej v texte ako „zákon“).
3. Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
4. Ak sa do troch mesiacov od uzavretia zmluvy zmluva nezverejnila, platí, že k uzavretiu zmluvy nedošlo.

## **Článok VIII. Dohoda**

Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že odo dňa 01.04.2023 do dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy užíval predmet nájmu bez právneho titulu, čím mu vznikla povinnosť vydať prenajímateľovi titulom bezdôvodného obohatenia finančnú sumu zhodnú s výškou nájomného a nákladov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov uvedených v tejto zmluve. V prípade, že zmluva nenadobudne účinnosť, nájomca sa zaväzuje vydať prenajímateľovi titulom bezdôvodného obohatenia finančnú sumu zhodnú s výškou nájomného a nákladov za služby spojených s užívaním nebytových priestorov do dňa odovzdania nebytových priestorov prenajímateľovi.

## **Článok IX. Záverečné ustanovenie**

1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.

2. Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, pričom každá zmluvná strana dostane po jednom vyhotovení.
3. Nájomca svojím podpisom zmluvy dáva zároveň podľa zákona č. 18/2018 Z .z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov prenajíateľovi súhlas na spracovanie, poskytovanie, sprístupnenie a zverejnenie svojich osobných údajov za účelom výkonu práv a povinností zo zmluvy. Prenajíateľ má právo zverejniť osobné údaje nájomcu pri porušovaní záväzkov podľa zmluvy, najmä pri vymáhaní dlhov, pokiaľ nájomca ani po výzve nesplní svoje záväzky.
4. Pri výkone práv a povinností v právnych vzťahoch neupravených v zmluve sa zmluvné strany riadia zákonom. Záväzky zo zmluvy majú prednosť pred úpravou nájomného vzťahu v zákone, pokiaľ to zákon nevylučuje.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu bez akýchkoľvek výhrad podpisujú.

V Kysuckom Novom Meste, dňa 12.04.2023

---

*prenajíateľ*  
**Ing. Vladimíra Kováčiková**  
**konateľka spoločnosti**

---

*nájomca*  
**Jozef Kocifaj**