

# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÉHO PRIESTORU

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

## Článok I. ZMLUVNÉ STRANY

### 1) Mesto Kysucké Nové Mesto

Námestie slobody 94, 024 01 Kysucké Nové Mesto  
IČO: 00314099  
bankové spojenie: VÚB, a.s., Čadca, pobočka Kysucké Nové Mesto  
IBAN: SK30 0200 0000 0030 2774 0432  
v zastúpení KYSUCA s.r.o.  
sídlo Matice slovenskej 620, Kysucké Nové Mesto 024 01  
IČO: 31 593 488  
v mene KYSUCA s.r.o., [REDAKOVANÉ], konateľka spoločnosti  
(v texte zmluvy ako „prenajímateľ“)

### 2) Obchodné meno : ArtHeart, s.r.o.

sídlo : Štúrovo námestie 111/24, 036 01 Martin  
v zastúpení: MUDr. František Nehaj  
IČO: 53 521 838  
DIČ: 2121395331  
bankové spojenie: [REDAKOVANÉ]  
IBAN :  
Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina,  
Oddiel: Sro, vložka číslo: 76289/L  
(v texte zmluvy ako „nájomca“)

## Článok II. PREDMET ZMLUVY

- 1) Prenajímateľ je vlastníkom budovy súp. č. 1346, stojaca na parcele č. 141/4 v katastrálnom území Kysucké Nové Mesto, na ulici Belanského v Kysuckom Novom Meste (v texte zmluvy ako „budova“).
- 2) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nebytové priestory o výmere 36,45 m<sup>2</sup> t. j.:
  - a) ambulancia – 18,20 m<sup>2</sup>
  - b) prípravňa – 13,16 m<sup>2</sup>
  - c) čakáreň – 5,09 m<sup>2</sup>nachádzajúce sa na 1.poschodí v budove (v texte zmluvy ako „nebytový priestor“) za odplatu na dočasné užívanie za podmienok dohodnutých v zmluve (v texte zmluvy ako „nájom“).
- 3) Stav nebytového priestoru pri jeho odovzdaní a prevzatí do nájmu a po skončení nájmu bude opísaný v zápisnici o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru (v texte zmluvy ako „zápisnica o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru“).
- 4) Súčasťou nájmu nebytového priestoru je aj právo nájomcu užívať spoločné priestory budovy, ktoré slúžia nájomcovi na prístup do nebytového priestoru.

## Článok III. ÚČEL NÁJMU

Nájomca je oprávnený nebytový priestor užívať len na prevádzkovanie všeobecnej ambulancie pre dospelých (v texte zmluvy ako „účel nájmu“). Na iný účel môže nájomca nebytový priestor užívať len s písomným súhlasom prenajímateľa.

## Článok IV. NÁJOMNÉ

1. Nájomca má povinnosť platiť prenajímateľovi za nájom nebytového priestoru odplatu vo výške 1,00 € mesačne (v texte zmluvy ako „nájomné“).
2. Mesačné nájomné je splatné 25. dňa v kalendárnom mesiaci na bankový účet prenajímateľa, ktorý je uvedený ako bankový účet prenajímateľa v článku I. zmluvy, pokiaľ mu prenajímateľ písomne neoznámí nový bankový účet.
3. Ak nájomca poruší povinnosť riadne a včas platiť nájomné, resp. mesačné nájomné, môže prenajímateľ požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,5% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
4. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného, ak sa zmenia právne normy, ktoré sú pre prenajímateľa právne záväzné a ovplyvňujú výšku nájomného; v tomto prípade prenajímateľ zmenenú výšku nájomného uvedie vo výpočtovom liste, ktorý doručí nájomcovi. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné v zmenenej výške od toho kalendárneho mesiaca, v ktorom prenajímateľ zmenu vykonal.
5. Prenajímateľ má právo jednostranne zvýšiť výšku nájomného o %-to ročnej miery inflácie oficiálne zistené v Slovenskej republike vyjadrenej v percentách za predchádzajúci kalendárny rok a tiež publikovanej Slovenským štatistickým úradom pod položkou „ Súhrnný index spotrebiteľských cien“. Zvýšenie nájomného bude uskutočňované tak, že po tom, čo bude zverejnená miera inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, prenajímateľ písomne vyzve nájomcu 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. Zvýšenú čiastku nájomného je nájomca povinný uhradiť do 14 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy prenajímateľom.

## Článok V.

### PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN SPOJENÉ S NÁJOMOM

- 1) Prenajímateľ 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 jeho 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 prenajímateľ vynaložil na prevádzku, údržbu a opravy osvetlenia a sanít 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 prenajímateľ, ak v zmluve alebo v právnom predpise nie je uvedené inak, alebo ak sa nájomca a prenajímateľ 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 prenajímateľa. Ak tak urobí, prenajímateľ má právo požadovať od nájomcu, aby nebytový priestor alebo budovu na vlastný náklad uviedol do pôvodného stavu. Právo prenajímateľa vypovedať nájom tým nie je dotknuté.
- 6) Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu nebytového priestoru, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu a nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi náklady, ktoré pri tom prenajímateľovi vznikli.
- 7) Nájomca je povinný odstrániť na svoje náklady závady a poškodenia, ktoré v nebytovom priestore alebo v budove spôsobí; ak tak neurobí, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení

nájomcu tieto závady a poškodenia odstrániť a nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi náklady, ktoré pri tom prenajímateľovi vznikli.

- 8) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v nebytovom priestore, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť prenajímateľovi 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 je povinný oznamovať písomne, prípadne telefonicky na čísle telefónu 0911 082 676 alebo 0911 999 292.
- 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 prenajímateľ a v tomto prenajímateľovi nebrániť.
- 10) Nájomca je povinný na výzvu umožniť prenajímateľovi alebo osobám, ktoré prenajímateľ poverí, vstup do nebytového priestoru za účelom zistenia ich stavu alebo potreby vykonania opráv a udržiavacích prác, vykonania odpisov stavov pomerových rozdeľovačov vody, alebo kontroly či ich nájomca riadne užíva podľa zmluvy.
- 11) Nájomca je povinný udržiavať hygienu a čistotu v nebytovom priestore a v budove tak, aby 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 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 VI. SLUŽBY

- 1) Prenajímateľ bude nájomcovi zabezpečovať plnenie služieb, ktorých poskytovanie bude spojené s užívaním nebytového priestoru (v texte zmluvy ako „služby“) a to:
  - a) dodávku elektrickej energie,
  - b) dodávku tepla na vykurovanie,
  - c) dodávku teplej úžitkovej vody,
  - d) vodné a stočné,
  - e) komunálny odpad a drobné stavebné odpady
  - f) odvod zrážkových vôd
  - g) prevádzka, údržba a opravy spoločných priestorov
  - h) upratovacie služby
  - i) prevádzka, údržba a opravy telefónneho zariadenia
  - j) prevádzka, údržba a opravy výfahu
  - k) zrýchlený internet
- 2) Prenajímateľ sa zaväzuje, že služby spojené s užívaním nebytového priestoru bude znášať v plnom rozsahu (v texte zmluvy ako „odplata za služby“).

## Článok VII. DOBA TRVANIA NÁJMU A ZAČIATOK NÁJMU

- 1) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory **na dobu určitú od 01.01.2025 do 28.02.2025**

## Článok VIII. SKONČENIE NÁJMU

- 1) Nájom skončí uplynutím dohodnutej doby trvania nájmu.
- 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“) alebo
  - b) písomnou výpoveďou nájomcu bez uvedenia dôvodu alebo
  - 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 za dlhší čas ako tri mesiace, alebo
  - b) prenechal nebytový priestor alebo ich časť inému do užívania alebo podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa alebo
  - 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 tri mesiace 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 v stave, v ktorom ho prevzal do nájmu s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebenie.
- 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 spôsobilého 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; pri tom 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 povinností 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 IX. ÚČINNOSŤ ZMLUVY

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

Článok X.  
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 1) Listiny a iné písomnosti vyhotovené pri výkone práv a povinností zo zmluvy, napríklad výpočtový list a jeho zmeny, vyúčtovanie služieb, výzvy na plnenie záväzkov, výpoveď z nájmu a podobne, budú zmluvné strany doručovať ako doporučenú poštovú zásielku na adresu druhej zmluvnej strany, ktorá je uvedená v článku I. zmluvy. Písomnosť sa bude považovať za doručenú dňom jej prevzatia druhou zmluvnou stranou, ak ju neprevezme, dňom ktorým ju zmluvná strana doporučene odoslala na poštové doručenie druhej zmluvnej strane. Zmluvné strany si môžu písomnosti doručovať sami alebo iným spôsobom, ktorým bude dostatočne preukázané ich doručenie.
- 2) Pri výkone práv a povinností koná a vykonáva právne úkony za prenajímateľa v zastúpení mesta Kysucké Nové Mesto spoločnosť KYSUCA, s.r.o. uvedená v článku I. zmluvy a prenajímateľ bude uvádzaný označením: Mesto Kysucké Nové Mesto v zastúpení KYSUCA, s.r.o., prípadne s ďalšími údajmi identifikujúcimi prenajímateľa alebo jeho zástupcu.
- 3) Nájomca svojím podpisom zmluvy dáva zároveň podľa zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov prenajímateľovi súhlas na spracovanie, poskytovanie, sprístupnenie a zverejnenie svojich osobných údajov za účelom výkonu práv a povinností zo zmluvy. Prenajímateľ 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 výklade vôle zmluvných strán, ich práv a povinností platia pojmy v texte označené úvodzovkami „" v zátvorkách rovnako pre celý text zmluvy.
- 5) 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 nevyklučuje.
- 6) Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, každá zo zmluvných strán dostane po jednom z nich.

V Kysuckom Novom Meste, dňa 31.12.2024

.....  
prenajímateľ  
Mesto Kysucké Nové Mesto  
v zastúpení KYSUCA, s.r.o.  
v jej mene Ing. Vladimíra Kováčiková, konateľka

.....  
nájomca  
ArtHeart, s.r.o.  
MUDr. František Nehaj  
konateľ spoločnosti