

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. LH 1051/2026/OZ
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja v platnom znení

(ďalej len „Zmluva“) medzi

Prenajímateľ : **Žilinský samosprávny kraj**
So sídlom: Komenského 48, 011 09 Žilina
Zastúpený: Ing. Erikou Jurinovou, predsedníčkou
IČO: 37808427
DIČ: 2021626695
Bankové spojenie: ŠTÁTNA POKLADNICA
sídlo: Radlinského 32, 810 05 Bratislava 15
Číslo účtu vo formáte IBAN: SK20 8180 0000 0070 0050 3689
(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca: (názov/meno)
(adresa)
IČO:
DIČ :
Zapísaná v (register), odd. /(sro,as..) vl. č.
Zastúpená :
mobil:
e-mail

(ďalej ako „nájomca“)
(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu ako „Zmluvné strany“)

Čl. I

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je vlastníkom, alebo hospodári ako správca s majetkom Žilinského samosprávneho kraja, ktorý (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom nehnuteľnosti s. č. 542 budova Centrum zdravotnej starostlivosti, postavená na pozemku p. č. KN-C 557/1 o výmere 3517 m² a KN-C 557/25 2,0m² nachádzajúcej sa v katastrálnom území Liptovský Hrádok, obec Liptovský Hrádok, okres Liptovský Mikuláš zapísaná na liste vlastníctva č. 1047 katastrálnym odborom Okresného úradu v Liptovskom Mikuláši (situačný náčrt nebytových priestorov tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy).
2. Prenajímateľ je vlastníkom alebo správcou majetku uvedeného v odseku 1 tohto článku a podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK, je oprávnený ho (alebo jeho časť) prenechať do nájmu, správca so súhlasom zriaďovateľa (vlastníka).
3. Uzatvoreniu tejto zmluvy predchádzalo výberové konanie formou obchodnej verejnej súťaže na základe zverejneného zámeru majetok prenajať. Verejnú obchodnú súťaž prenajímateľ evidoval pod číslom OVS LH 01/2026 a bol zverejnený v dobe od 18.10.2026 do 06.11.2026.

Čl. II

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v budove Centra zdravotnej starostlivosti v Liptovskom Hrádku na ul. J. D. Matejovie 542 o celkovej výmere **267,17 m²** nachádzajúcej sa v nehnuteľnosti (stavbe) uvedenej v bode 1 tohto článku na 1. nadzemnom podlaží (prízemie):

A013	lekáreň kancelária	19,13
A014	šatňa ženy	11,95
A015	sprcha	2,6
A016	zádverie	1,14
A017	WC	1,35
A018	predsieň	1,8
A021	zádverie	1,01
A020	WC	1,35
A019	predsieň	1,8
A022a	sklad	1,48
A022	príjem tovaru	6,55
A023	sklad	4,64
A024	sklad	9,77
A025	sklad	3,55
A026	chodba	3,93
A035	chodba	46,77
A043	Lekáreň-officína	60,29
A042a	predsieň	4,92
A042b	Lekáreň-galenka	10,38
A041	umyváreň	17,2
A040	výlevka	1,67
A039	predsieň	3,01
A038	denná miestnosť	13,8
A037	príručný sklad	17,51
A036	šatňa	19,57
	SPOLU:	267,17 m2

Budova je zapísaná na liste vlastníctva č. 1047 katastrálneho odboru Okresného úradu v Liptovskom Mikuláši, ako stavba s. č. 542 postavená na parcele č. KN-C 557/1 o výmere 3517 m² a KN-C 557/25 2,0m² k. ú. Liptovský Hrádok, obec Liptovský Hrádok, okres Liptovský Mikuláš. (ďalej v texte tejto zmluvy len „predmet nájmu“ alebo „nebytové priestory“).

2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi predmet nájmu do dočasného užívania podľa podmienok upravených v tejto zmluve. Nájomca sa zaväzuje platiť prenájomcovi nájomné.
3. Okrem uvedených nebytových priestorov je nájomca oprávnený užívať spoločné priestory budovy uvedenej v Čl. II ods.1 v rozsahu nevyhnutnom na riadny chod predmetu nájmu.
4. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu, ktorý je spôsobilý na riadne užívanie a takto preberá vec do nájmu.

Čl. III.

Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu uvedený v čl. II. ods. 1 tejto zmluvy, užívať výlučne za účelom prevádzkovania verejnej lekárne.
2. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do užívania tretím osobám bez písomného súhlasu prenájomcu.

Čl. IV.

Doba nájmu

1. Nájom predmetu zmluvy sa uzatvára na dobu určitú a to od **01.01.2027 do 31.12.2031.**

Článok V.

Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na dohodnutý účel nájmu najneskôr v deň začatia plynutia doby nájmu, a to v čase, na ktorom sa zmluvné strany dohodnú. 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. Pri odovzdaní nebytových priestorov zmluvné strany podpíšu odovzdávací a preberací protokol. V nadväznosti na uvedené sa zmluvné strany dohodli, že v prípade predmetu nájmu, ktorý užíval identický nájomca doteraz, sa už považuje za riadne odovzdaný prenájomcom a prevzatý nájomcom a preto o odovzdaní predmetu nájmu nie je potrebné vyhotoviť preberací a odovzdávací protokol..
2. Pri skončení nájmu je nájomca povinný vypratať a odovzdať prenájomcovi predmet nájmu s prihliadnutím na bežné opotrebenie, a to v posledný deň trvania nájmu v súlade so zmluvou, pokiaľ deň odovzdania predmetu nájmu pripadne na deň pracovného pokoja a pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak, tak uvedené sa primerane použije na najbližší pracovný deň. O odovzdaní predmetu nájmu bude spísaný protokol, ktorý bude obsahovať stav predmetu nájmu ku dňu prevzatia prenájomcom.
3. Ak došlo k poškodeniu, zničeniu alebo nadmernému opotrebovaniu predmetu nájmu, nájomca je povinný uhradiť prenájomcovi škodu, ktorá na veci vznikla. Nájomca zodpovedá aj za škody spôsobené osobami, ktorým nájomca umožnil užívanie prenajatej veci, alebo ktorým umožnil k predmetu nájmu prístup. V prípade, že v posledný deň doby nájmu nájomca predmet nájmu nevypracie a k dátumu skončenia doby nájmu ho neodovzdá prenájomcovi, zmluvné strany sa dohodli, že vypratanie priestorov môže vykonať prenájomca, a to na náklady nájomcu. V takom prípade nenesie prenájomca žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na veciach, ktoré boli vynesené. Prenajímateľ je povinný termín vypratania predmetu nájmu oznámiť nájomcovi aspoň 5 dní pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania.

Čl. VI. Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu uhradí nájomca prenajímateľovi dohodnuté nájomné:
Za súbor miestností podľa článku II. odst. 1 o celkovej výmere 267,17 m². Celková suma za **celý predmet nájmu/ rok jecena z ponuky.....** € (slovom: € a eurocentov) na základe predloženej ponuky.
Spolu celková suma za užívanie predmetu nájmu o výmere 267,17 m² predstavuje €/rok.
2. Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi nájomné v mesačných splátkach vo výške **(1/12 ponúknuť ceny zaokrúhlené na dve desatinné miesta)€** podľa prílohy č. 3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude uhrádzať mesačné platby za nájom bezhotovostným prevodom alebo vkladom na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, VS: **(ičo/r.č.)** najneskôr do 15. dňa mesiaca, ktorého sa tieto platby týkajú. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.
3. V prípade, že nájomné zanikne v priebehu kalendárneho mesiaca, má prenajímateľ nárok na jeho zaplatenie v plnej výške.
4. Vo výške nájomného podľa článku VI. odst. 1. tejto zmluvy **nie sú** zahrnuté úhrady za služby spojené s nájomom, ktoré bude podľa článku VII. tejto zmluvy platiť nájomca.
5. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomné sa každoročne upraví o sumu zodpovedajúcu výške inflácie rovnajúcej sa miere meranej indexom spotrebiteľských cien dosiahnutých za uplynulý rok v porovnaní s predchádzajúcim rokom, vyjadrenej v percentách meranej Štatistickým úradom SR s účinnosťou od mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom Štatistický úrad SR zverejnil mieru inflácie. Základom pre výpočet takto zvýšeného nájomného je nájomné platené za predchádzajúci kalendárny rok, bez ohľadu na zľavy nájomného alebo právo nájomcu na neplatenie nájomného. Danú úpravu prenajímateľ vykoná k mesiacu marec príslušného kalendárneho roka na základe predchádzajúceho jednostranného písomného úkonu, ktorý bude doručený do sídla nájomcu.
6. Pre vylúčenie pochybností nájomné môže byť v dôsledku indexácie podľa bodu 5 len zvýšené, nikdy nie znížené.
7. Takto upravená cena nájmu je záväzná pre nájomcu od marca do konca februára nasledujúceho kalendárneho roka. Pre zmenu výšky nájomného nie je potrebný osobitný súhlas strán, keďže takýto súhlas už je vyjadrený v tejto zmluve.

Čl. VII.

Úhrada za služby spojené s nájomom a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli na službách spojených s nájomom predmetu nájmu, ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu v rozsahu podľa prílohy č. 2 tejto zmluvy.
2. Cena za služby spojené s nájomom podľa bodu 1 tohto článku a podľa prílohy č. 2 predstavuje zálohovo €/rok vrátane DPH, rozpis vid'. príloha č.2.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať zálohové ceny za služby spojené s nájomom podľa bodu 1 a 2 tohto článku mesačne, najneskôr do posledného dňa mesiaca, za ktorý sa cena platí, a to v sume **500,00€** na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, variabilný symbol **(ičo/r.č.)**. Výška a rozpis mesačných platieb za služby spojené s nájomom predmetu nájmu sú uvedené v prílohe č.2 tejto zmluvy. Mesačná cena za služby spojené s nájomom predmetu nájmu sa považuje za uhradenú dňom pripísania peňažných prostriedkov na účet prenajímateľa.
4. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi spotrebu tepla a elektrickej energie, vodné a stočné jedenkrát ročne na základe vyúčtovania spotreby podľa skutočných nákladov, nájomca má inštalovaný elektromer a vodomer na meranie jeho spotreby alebo podľa výpočtového listu a pravidiel uvedených vo výpočtovom liste – príloha č. 2 zmluvy.
5. Služby spojené s nájomom nebytového priestoru podľa Prílohy č. 2 pre odber médií, elektrickej energie a vody pri inštalovaní meračov, množstvo spotreby bude merané určeným meradlom (ďalej len „elektromer“ alebo „vodomer“), ktoré si je povinný zabezpečiť na vlastné náklady

nájomca. Skutočná výška elektrickej energie a vody bude prenajímateľom vyúčtovaná nájomcovi raz ročne podľa bodu 7. po vykonaní odpočtu elektromeru a vodomeru zamestnancami prenajímateľa za prítomnosti nájomcu. Nájomca je povinný zabezpečiť platnosť overenia určeného meradla počas trvania platnosti tejto zmluvy v súlade so zák. č. 157/2018 Z. z. o metrológii a o zmene a doplnení niektorých zákonov. V prípade, že dôjde k porušeniu tejto povinnosti, vzniká prenajímateľovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 10 EUR za každý deň neplatnosti určeného meradla, elektromeru a vodomeru.

6. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek jednostranne zmeniť ceny za služby spojené s nájmom nebytových priestorov, pokiaľ budú zmenené, doplnené alebo zrušené cenové predpisy, podľa ktorých boli tieto ceny dohodnuté alebo pokiaľ boli zmenené ceny za tieto služby spojené s nájmom predmetu nájmu.
7. Celkové zúčtovanie za poskytnuté služby spojené s nájmom sa vykoná raz ročne, a to do 30 dní po doručení vyúčtovania od dodávateľov jednotlivých médií. Nájomca sa zaväzuje uhradiť na účet prenajímateľa prípadný nedoplatok do 15 dní od oznámenia jeho výšky. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť nájomcovi prípadný preplatok do 15 dní po vykonaní celkového zúčtovania, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
8. Odplatu za likvidáciu a odvoz tuhého komunálneho odpadu bude prenajímateľ fakturovať nájomcovi alikvotnou čiastkou vždy do 15 dní po obdržaní vyúčtovania od poskytovateľa služieb, pokiaľ nie je zahrnutá v zálohách za služby spojené s nájmom.

Čl. VIII.

Zmluvná pokuta

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou mesačného nájomného podľa čl. VI tejto zmluvy alebo s úhradou zálohovej platby za služby spojené s nájmom podľa čl. VII tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške úrokov z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia. Výška úrokov je o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platnej k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu, podľa Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 20/2013 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa Nariadenie vlády SR č. 87/1995, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a Nariadenia vlády SR č. 141/2014 Z. z. 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, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
2. Ak nájomca neuhradí dohodnuté nájomné podľa Čl. VI. tejto zmluvy alebo úhradu za poskytované služby podľa Čl. VII. tejto zmluvy riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške fixnej sadzby platnej podľa nariadenia Vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

Čl. IX.

Práva a povinnosti zmluvných strán

Na strane prenajímateľa:

- a) ak nie je ďalej uvedené niečo iné je prenajímateľ najmä povinný uskutočňovať opravy, výmeny a údržbu súčastí, vybavenia a zariadenia nebytových priestorov tak, aby sa neznižovala ich hodnota, funkčnosť a estetický vzhľad a to bez zbytočného odkladu po tom, ako potreba takej opravy, výmeny a údržby vznikne s výnimkou drobných opráv,
- b) právo vykonávať kontroly svojimi poverenými osobami, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s dohodnutými podmienkami tejto zmluvy a všeobecne záväznými právnymi predpismi a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do predmetu nájmu, čo mu je nájomca povinný umožniť, kedykoľvek na jeho požiadanie.

Na strane nájomcu:

- a) povinnosť užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou,
 - b) povinnosť platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a úhradu za energie a služby spojené s nájmom riadne a včas v termíne splatnosti,
 - c) povinnosť užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu,
 - d) povinnosť zabezpečiť na vlastné náklady obvyklé udržiavanie predmetu nájmu, najmä udržiavať čistotu a poriadok
 - e) povinnosť vopred prerokovať s prenajímateľom akékoľvek úpravy a opravy predmetu nájmu – bez predchádzajúceho písomného súhlasu nie je oprávnený tieto uskutočniť, potrebu opráv, ktoré sú v réžii prenajímateľa (opravy nad rámec drobných opráv), je nájomca povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bezodkladne, v opačnom prípade zodpovedá za vzniknuté škody,
 - f) povinnosť zabezpečovať v plnom rozsahu na svoje náklady dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci pri užívaní predmetu nájmu, najmä vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z., v platnom znení neskorších predpisov.
 - g) povinnosť, bez zbytočného odkladu, písomne oznámiť prenajímateľovi zmenu údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia (zmena oprávnenia, zrušenie oprávnenia, zmena miesta podnikania, zmena obchodného mena a pod.).
 - h) akákoľvek písomná komunikácia medzi zmluvnými stranami uskutočnená v súvislosti s touto zmluvou bude adresovaná príslušnej zmluvnej strane, v slovenskom jazyku a bude sa považovať za doručenie v prípade:
 - osobného doručenia prostredníctvom kuriérskej služby alebo inak, po jej prijatí adresátom;
 - doručenia e-mailom (na e-mailové adresy uvedené v záhlaví zmluvy), po doručení potvrdenia od príjemcu o prijatí, pričom príjemca nie je oprávnený odmietnuť odoslanie potvrdenia o prijatí e-mailu; ak prevádzkovateľ prijímateľa správy zaslanej e-mailom takéto potvrdenie nevydáva, považuje sa písomnosť za doručenie okamihom odoslania správy; alebo
 - doporučenej zásielky, k dátumu uvedenému na potvrdení o doručení alebo na potvrdení o tom, že ju adresát odmietol prevziať, alebo v ktorý márne uplynie odborná lehota pre vyzdvihnutie zásielky na pošte, doručovanej zmluvnej strane poštou, alebo v ktorý je na zásielke doručovanej poštou zmluvnej strane preukázateľne zamestnancom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“, alebo iná poznámka podobného významu, ak sa súčasne táto poznámka zakladá na pravde;
 - dôležité písomnosti podľa zmluvy (ako napr. oznámenia o predčasnom skončení zmluvy a iné dôležité písomné oznámenia) sa musia doručovať osobne alebo prostredníctvom doporučenej zásielky a budú adresované zástupcom zmluvných strán oprávneným podpisovať zmluvu.
1. Nájomca sa zaväzuje nevykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy predmetu nájmu. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie zmluvy, v dôsledku čoho má prenajímateľ právo odstúpiť od zmluvy. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na veci len v prípade, ak prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.
 2. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorú spôsobil na predmete nájmu vlastnou činnosťou, alebo ak bola spôsobená podnikateľskou činnosťou nájomcu. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu škody vzniknutej na jeho zariadení požiarom, krádežou alebo živelnou udalosťou. Ak z činnosti nájomcu dôjde k ekologickému zaťaženiu, zodpovednosť, príp. sankcie uložené príslušnými orgánmi znáša nájomca sám.
 3. V prípade, že predmet nájmu v súvislosti s užívaním nájomcom vyžaduje zvláštne vybavenie v oblasti požiarnej ochrany, bezpečnostných a iných opatrení, je nájomca povinný zabezpečiť

- nebytové priestory v tejto oblasti na vlastné náklady a zodpovednosť.
4. Obe zmluvné strany sa dohodli, že nájomca si bude v predmete nájmu zabezpečovať povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych noriem v oblasti požiarnej ochrany, BOZP, hygieny, resp. iných špecializovaných oblastí sám na vlastné náklady a nebezpečie. Zároveň sa zaväzuje dodržiavať pri užívaní prenajatých priestorov príslušné hygienické, bezpečnostné, požiarne a iné predpisy platné u prenajímateľa. Inak nájomca zodpovedá prenajímateľovi za všetky škody, ktoré vzniknú porušením tejto povinnosti.
 5. 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.75/1995 Z. z. 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.

Článok X. Skončenie nájmu

1. Nájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy končí uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dojednaný v článku IV. tejto zmluvy.
2. Nájom je možné skončiť kedykoľvek aj na základe vzájomnej písomnej dohody zmluvných strán.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím doby nájmu len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení platných neskorších predpisov.
4. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím doby nájmu len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná doba pri výpovedi danej podľa čl. X. odst.3. je dva mesiace a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede, okrem prípadu, ak nájomca bude užívať predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom, kedy je výpovedná doba jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

Čl. XI. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom doby nájmu uvedenej v článku IV. tejto zmluvy, za splnenia podmienky zverejnenia tejto zmluvy pred týmto dátumom v Centrálnom registri zmlúv a na webovom sídle prenajímateľa.
2. Ak táto zmluva neustanovuje inak, akékoľvek zmeny a/alebo dodatky zmluvy sa môžu vykonať iba na základe dohody obidvoch zmluvných strán, a to vo forme písomných a očíslovaných dodatkov k zmluve podpísaných oboma zmluvnými stranami.
3. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, zmluvná voľnosť Zmluvných strán nie je obmedzená, zmluvné prejavy sú určité a zrozumiteľné, zmluvu si prečítali, jej obsahu a právnym účinkom z nej vyplývajúcich porozumeli, zmluva nebola podpísaná v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom túto zmluvu vlastnoručne podpisujú.
6. Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, pričom Prenajímateľ obdrží tri (3) rovnopisy a Nájomca jeden (1) rovnopis.
7. Osobné údaje uvedené v tejto zmluve sú spracúvané, archivované a likvidované v súlade so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a nariadenia EP a Rady (EÚ) č. 2016/679 Nariadenie GDPR). ŽSK spracúva poskytnuté údaje v súlade so Zásadami

spracúvania osobných údajov fyzických osôb v Žilinskom samosprávnom kraji., ktoré je možné nájsť na webovom sídle ŽSK <http://www.zilinskazupa.sk/sk/zasady-spracuvania-osobnych-udajov-fyzickych-osob-zilinskom-samospravnom-kraji/>.

8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú:

- a) Príloha č. 1 - Výpočtový list
- b) Príloha č. 2 - PREDPIS ÚHRAD na obdobie
- c) Príloha č. 3 - situačný nákres nebytových priestorov

V Žiline

V

Žilinský samosprávny kraj

Prenajímateľ

.....

Nájomca

.....

Ing. Erika Jurinová, predsedníčka

.....

Príloha č. 1
k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. LH 1051/2026/OZ

Výpočtový list

Nájomca: (názov/meno), (adresa), IČO:

Prenajímateľ: Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09 Žilina, IČO 37808427

- 1) Predmetom nájmu sú nasledovné priestory:
2) Služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním prenajatých nebytových priestorov (spôsob ich výpočtu a zúčtovania):

Miestnosť označenie	Účel využitia	Plocha m2	Vykurovaná plocha/služby m2	Nájom €/rok
A013	lekáreň kancelária	19,13	19,13	-
A014	šatňa ženy	11,95	11,95	-
A015	sprcha	2,6	2,6	-
A016	zádverie	1,14	1,14	-
A017	WC	1,35	1,35	-
A018	predsieň	1,8	1,8	-
A021	zádverie	1,01	1,01	-
A020	WC	1,35	1,35	-
A019	predsieň	1,8	1,8	-
A022a	sklad	1,48	1,48	-
A022	príjem tovaru	6,55	6,55	-
A023	sklad	4,64	4,64	-
A024	sklad	9,77	9,77	-
A025	sklad	3,55	3,55	-
A026	chodba	3,93	3,93	-
A035	chodba	46,77	46,77	-
A043	Lekáreň-officína	60,29	60,29	-
A042a	predsieň	4,92	4,92	-
A042b	Lekáreň-galenka	10,38	10,38	-

A041	umyváreň	17,2	17,2	-
A040	výlevka	1,67	1,67	-
A039	predsieň	3,01	3,01	-
A038	denná miestnosť	13,8	13,8	-
A037	príručný sklad	17,51	17,51	-
A036	šatňa	19,57	19,57	-
	Podiel na spoločných priestoroch		40,00	-
	SPOLU:	267,17 m2	307,17	<i>..... (cena ponuka)....€</i>
			Zaokrúhlenie:	<i>....(ČL. VI ods.2 x 12).....€</i>

2.1. Mesačná úhrada za služby:

Služba	Zálohovo (€/rok)	Mesačná platba (€)	zálohová
Vykurovanie a dodávka TUV	1 320,00	110	
Vodné a stočné	840,00	70	
Elektr. energia	2 400,00	200	
Ostatné služby (upratovanie, odpad, telefón),	1 440,00	120	
Spolu:	6 000,00	500,00	

2.2. Spôsob výpočtu zálohových platieb a ich ročného zúčtovania:

Zálohové platby na služby spojené s nájmom sa stanovujú dohodou v závislosti na výmere prenajíateľa plochy v m² s pomerným podielom spoločných priestorov v m² a podľa príkonu a výkonu elektrických zariadení používaných v súvislosti s účelom predmetu nájmu alebo inštalovaných podružných meradiel.

Ročné zúčtovanie zálohových platieb sa uskutoční takto:

a) skutočné náklady **vykurovanie a dodávku TÚV(teplo)**, ktoré prenajímateľ zaplatil dodávateľom týchto služieb, sa prepočítajú na m^2 celkovej vykurovanej plochy nehnuteľnosti uvedenej v čl. I ods. 1 zmluvy prepočítané v zmysle vyhlášky MV SR č.440/1991 Zb. koeficientom pre výpočet upravenej podlahovej plochy a percentuálnym podielom nájomcu na celkových skutočných nákladoch za teplo ,

b) skutočné náklady **na elektrickú energiu a súvisiace služby** (elektrorevízie) ktoré prenajímateľ zaplatil dodávateľom týchto služieb podľa podružného meradla nájomcu, alebo sa prepočítajú koeficientom stanoveným z percentuálneho podielu príkonu elektrických zariadení, ktoré nájomca používa pri prevádzkovaní účelu predmetu nájmu na celkovo nájomcami používaných elektrických zariadeniach v súvislosti s prevádzkou činností v prenajatých priestoroch; a za osvetlenie prepočtom na m^2 prenajatej plochy a podielu na spoločných priestoroch. Zoznam používaných elektrických zariadení nájomca oznámi písomne prenajímateľovi do 10 dní po podpísaní tejto zmluvy a následne aj každú zmenu, prenajímateľ má právo na vykonanie auditu inštalovaných elektrických zariadení v priestoroch prenajímateľa v súlade s čl. IX písm. b).

c) skutočné náklady **na vodné a stočné**, ktoré prenajímateľ zaplatil dodávateľom týchto služieb podľa podružného meradla nájomcu, alebo sa prepočítajú koeficientom stanoveným percentuálnym podielom z celkového počtu nájomcov podľa charakteru a účelu jeho prevádzky,

d) skutočné náklady **na ostatné služby** spojené s nájmom (údržbu prístupových komunikácií k objektu, upratovanie , prevádzka a údržba spoločných priestorov), ktoré prenajímateľ zaplatil dodávateľom týchto služieb, sa prepočítajú podielom na m^2 nájomcom prenajatej plochy a podielu plochy na spoločných priestorov v nehnuteľnosti uvedenej v čl. I ods. 1 zmluvy v pomere na celkovú prenajatú plochu tejto nehnuteľnosti .

Ročné zúčtovanie sa vykoná **rozdielom** medzi: vypočítaným percentuálnym podielom skutočných nákladov na m^2 a výmery predmetu nájmu v m^2 spolu s pomerným podielom spoločných priestorov v m^2 , uvedeným v tejto prílohe v bode 1), **na strane jednej** a skutočnej výšky zaplatených zálohových platieb **na strane druhej**.

Príloha č. 2
k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 1051/2026/OZ

Nájomca: *(názov/meno), (adresa), IČO:*

Prenajímateľ: Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09 Žilina, IČO : 37808427

PREDPIS ÚHRAD na obdobie 10/2025 – 09/2026

Variabilný symbol na úhradu : *(ičo/r.č)*

Splatnosť mesačnej úhrady do dňa:	Nájomné	Zálohová úhrada služieb	Spolu
15.10.2025	<i>ČL. VI ods.2</i>	500,00	<i>nájomné+ služby</i>
15.11.2025	<i>ČL. VI ods.2</i>	500,00	<i>nájomné+ služby</i>
15.12.2025	<i>ČL. VI ods.2</i>	500,00	<i>nájomné+ služby</i>
15.01.2026	<i>ČL. VI ods.2</i>	500,00	<i>nájomné+ služby</i>
15.02.2026	<i>ČL. VI ods.2</i>	500,00	<i>nájomné+ služby</i>
15.03.2026	<i>ČL. VI ods.2</i>	500,00	<i>nájomné+ služby</i>
15.04.2026	<i>ČL. VI ods.2</i>	500,00	<i>nájomné+ služby</i>
15.05.2026	<i>ČL. VI ods.2</i>	500,00	<i>nájomné+ služby</i>
15.06.2026	<i>ČL. VI ods.2</i>	500,00	<i>nájomné+ služby</i>
15.07.2026	<i>ČL. VI ods.2</i>	500,00	<i>nájomné+ služby</i>

