

## Zmluva

**o nájme nebytových priestorov uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb.  
o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov  
a podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka**

### Zmluvné strany

**Prenajímateľ:** **REN-INVEST reality, s.r.o.**  
Štatutárny orgán: Ing. Alexander Mallo  
konateľ REN-INVEST reality, s.r.o.

Sídlo: Odbojárov 451/14  
955 01 Tovarníky

IČO: 36 558 541  
DIČ: 202 182 5938  
IČ DPH: SK2021825938

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.  
IBAN: SK90 5600 0000 0091 3020 0001  
Zapísaný: v Obchodnom registri Okresného súdu v Nitre, Oddiel: Sro,  
vločka číslo: 14589/N

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

**Nájomca:** **Sociálna poisťovňa**  
Štatutárny orgán: Ing. Dušan Muňko  
generálny riaditeľ Sociálnej poisťovne

Sídlo: Ul. 29. augusta 8 a 10  
813 63 Bratislava

IČO: 30 807 484  
DIČ: 202 059 2332

Bankové spojenie: Štátna pokladnica, Radlinského 32, 810 05 Bratislava  
IBAN: SK73 8180 0000 0070 0015 6154

Kontaktná adresa: Sociálna poisťovňa, pobočka Topoľčany  
Nám. M. R. Štefánika 2269/18, 955 37 Topoľčany

Telefón: 0906 177562  
e-mail: [topolcany@socpoist.sk](mailto:topolcany@socpoist.sk)

(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú túto zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“):

## Článok I Predmet a účel nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov v Polyfunkčnom dome na ul. Škultétyho 4720/2A, 955 01 Topoľčany, katastrálne územie Topoľčany, zapísanom na LV č. 5405, vedenom na Okresnom úrade Topoľčany, na parcele číslo 20/12 (ďalej len „objekt“).
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory – miestnosť na I. poschodí objektu o celkovej výmere podlahovej plochy 245 m<sup>2</sup> (ďalej len „predmet nájmu“). Nájomca je oprávnený užívať v nevyhnutnej miere aj spoločné priestory, ktoré súvisia s predmetom nájmu (vstupné priestory, chodbu, toalety a výťah).
3. Predmet nájmu bude nájomca využívať na účely registratúry, t. j. na uskladnenie písomných záznamov vytvorených v súvislosti s vykonávaním svojich činností v zmysle zákona č. 461/2003 Z. z. o sociálnom poistení v znení neskorších predpisov.
4. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu bude vyhotovený písomný protokol, ktorý podpíšu oprávnení zástupcovia zmluvných strán, pričom každá zmluvná strana si ponecháva jeden rovnopis.

## Článok II Doba nájmu

Nájom je dohodnutý na dobu neurčitú odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

## Článok III Nájomné, úhrada za služby spojené s nájmom

1. Cena nájmu je stanovená dohodou zmluvných strán podľa zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a vyhlášky Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 87/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon o cenách v znení neskorších predpisov.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi **nájomné v sume 25,00 EUR/m<sup>2</sup>/rok** bez DPH, čo za výmeru podlahovej plochy 245 m<sup>2</sup> predstavuje **ročne sumu 6 125,00 EUR** bez DPH, slovom: šesťtisícstodvadsaťpäť eur, t. j. **mesačne suma 510,42 EUR bez DPH**, slovom päťstodesať eur štyridsaťdva centov.
3. Prenajímateľ si nebude v súlade so zákonom č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov účtovať k nájomnému daň z pridanej hodnoty.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude prenajímateľovi mesačne uhrádzať platby **za služby** spojené s užívaním predmetu nájmu (ďalej len „služby“) **pevne dohodnutou sumou 100,60 EUR** z toho:
  - a) elektrická energia za prenajaté a spoločné priestory 18,00 EUR,
  - b) plyn 40,80 EUR,
  - c) vodné a stočné 1,80 EUR,
  - d) ostatné služby spolu 40,00 EUR, z toho:

- používanie rozvodov a výťahu k priestoru 15,00 EUR,
- upratovanie spoločných priestorov, odvoz a likvidácie odpadu, letná a zimná údržba okolia objektu 17,00 EUR,
- využívanie sociálnych zariadení 5,00 EUR,
- poistenie majetku 3,00 EUR,

**služby spolu za rok predstavujú sumu 1 207,20 EUR,** slovom: tisícdvostonásť eur a dvadsať centov.

5. **Nájomné a pevná suma za služby predstavujú mesačne spolu sumu 611,02 EUR** slovom: šesťstojedem eur a dva centy.

#### **Článok IV Platobné podmienky**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné a pevnú sumu za služby bude nájomca uhrádzať mesačne na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Splatnosť faktúry je 30 dní odo dňa jej doručenia na kontaktnú adresu nájomcu, uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.
2. Faktúra, ako daňový doklad, musí byť vyhotovená v súlade s ustanoveniami zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. V prípade, že faktúra vystavená prenajímateľom nebude obsahovať všetky zákonné náležitosti alebo bude obsahovať nesprávne alebo neúplné údaje, nájomca má právo takúto faktúru prenajímateľovi vrátiť. Prenajímateľ je povinný podľa charakteru nedostatku vystaviť novú, opravenú, resp. doplnenú faktúru s novou lehotou splatnosti a bezodkladne zaslať uvedenú faktúru nájomcovi.
3. V prípade, ak bude nájomca v omeškaní s platbami podľa tejto zmluvy, vzniká prenajímateľovi právo účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške podľa Občianskeho zákonníka v platnom znení na základe osobitne vystavenej faktúry s lehotou splatnosti do 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený požiadať o úpravu ceny nájmu, resp. pevnej sumy za služby po uplynutí desiatich rokov trvania tejto zmluvy, a to formou písomného dodatku k tejto zmluve, podpísaného oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán. Prenajímateľ je povinný predmetné zvýšenie preukázať.

#### **Článok V Práva a povinnosti prenajímateľa**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje predmet nájmu udržiavať v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a zabezpečovať riadne plnenie služieb.
2. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly, či ich nájomca užíva v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve, len za prítomnosti zástupcu nájomcu. Nájomca je povinný umožniť vstup do predmetu nájmu takejto osobe, a to bezodkladne po oznámení žiadosti o vstup do prenajatých priestorov.

3. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu bez predchádzajúceho oznámenia nájomcovi a bez jeho prítomnosti v prípade, ak hrozí vážna škoda a na jej odvrátenie alebo zmiernenie jej následkov je nevyhnutný vstup do predmetu nájmu. Za týmto účelom budú u poverenej osoby prenajímateľa uložené v zapečatenom obale rezervné kľúče od nebytových priestorov. V prípade použitia rezervných kľúčov je prenajímateľ povinný bez zbytočného odkladu túto skutočnosť oznámiť nájomcovi a za jeho prítomnosti vykonať opätovné zapečatenie rezervných kľúčov.
4. Prenajímateľ vyhlasuje, že predmet nájmu je poistený proti škodám spôsobeným živelnými pohromami.
5. Prenajímateľ nezodpovedá počas doby nájmu za písomné záznamy nájomcu, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu.
6. Prenajímateľ zabezpečí vybavenie predmetu nájmu protipožiarno-technickými zariadeniami a ich pravidelnú revíziu.
7. Prenajímateľ zabezpečí pravidelnú revíziu činnosť elektrických zariadení na vlastné náklady.

#### **Článok VI** **Práva a povinnosti nájomcu**

1. Nájomca je povinný platiť dohodnuté platby v dohodnutej výške a lehote.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu len na účel, spôsobom a v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
3. Nájomca vyhlasuje, že mu bolo umožnené zoznámiť sa so stavom predmetu nájmu pred podpísaním tejto zmluvy a vyhlasuje, že je v stave vhodnom a spôsobilom na užívanie v súlade s účelom nájmu.
4. Nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený s internými predpismi, pokynmi, smernicami a pravidlami prenajímateľa o prevádzke budovy, s protipožiarnymi a bezpečnostnými opatreniami a tieto sa zaväzuje dodržiavať.
5. Nájomca sa zaväzuje vykonávať bežnú údržbu a drobné opravy predmetu nájmu jednotlivo do sumy 100,00 EUR vrátane DPH na vlastné náklady.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
7. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať stavebné úpravy na predmete nájmu. Nájomca môže vykonať úpravy predmetu nájmu len po dohode s prenajímateľom.
8. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do užívania tretím osobám, t. j. do nájmu, podnájmu alebo výpožičky a nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu.
9. Nájomca je povinný dodržiavať zákaz fajčenia vo všetkých priestoroch objektu, kde je situovaný predmet nájmu.
10. Nájomca zodpovedá v plnej výške za škodu na predmete nájmu alebo na hnutelnom majetku prenajímateľa spôsobenú ním, jeho zamestnancami a tretími osobami, ktoré boli v predmete nájmu s jeho súhlasom. V prípade

vzniku takýchto škôd je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi skutočnú škodu. Škoda sa uhrádza v peniazoch, a ak je to možné a účelné, uhrádza sa uvedením do pôvodného stavu.

11. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať hygienické predpisy, poriadok a čistotu v predmete nájmu.
12. Nájomca na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť vlastných technických zariadení, za dodržiavanie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci svojich zamestnancov ako aj za dodržiavanie opatrení na zaistenie ochrany pred požiarmi v predmete nájmu v súlade so znením zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ochrane pred požiarmi“) a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie v priestoroch tvoriacich predmet nájmu.
13. Prenajímateľ a nájomca sa v zmysle § 5 písm. f) zákona o ochrane pred požiarmi, v nadväznosti na § 15 ods. 2 vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov dohodli na užívaní jednej spoločnej ohlasovne požiarov zriadenej prenajímateľom na prízemí budovy na pracovisku informátora.
14. Nájomca je povinný hlásiť vznik požiaru, havárie, poruchy alebo mimoriadnej udalosti bez zbytočného odkladu, t. j. hneď po ich zistení a prešetrení a tiež vykonať opatrenia nevyhnutné na zabránenie alebo obmedzenie vzniku ďalších škôd na predmete nájmu.
15. Nájomca sa zaväzuje udržiavať trvale voľné núdzové východy, únikové cesty, prístupy k uzáverom elektriny, plynu, vody a požiarnotechnickým zariadeniam, ktoré súvisia s predmetom nájmu a zabezpečiť, aby požiarnotechnické zariadenia, výstražné tabuľky, schémy a nápisy inštalované prenajímateľom neboli v užívaných nebytových priestoroch poškodené alebo zničené.
16. Nájomca je povinný rešpektovať príkazy bezpečnostno-technickej služby prenajímateľa pri realizovaní havarijného alebo evakuačného plánu.

## **Článok VII Skončenie nájmu**

1. Nájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy môžu zmluvné strany skončiť písomnou dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou bez uvedenia dôvodu v súlade s § 10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o nájme“).
2. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Nájom zaniká aj z dôvodov uvedených v § 14 zákona o nájme.
4. Ukončenie nájomného vzťahu nezbavuje nájomcu povinnosti uspokojiť všetky nároky prenajímateľa vyplývajúce z tejto zmluvy alebo všeobecne záväzných právnych predpisov, ktoré sa týkajú obdobia od začiatku nájomného vzťahu do úplného vypratania predmetu nájmu.

5. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s výnimkou opráv, zmien a úprav vykonaných v súlade s článkom VI tejto zmluvy, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu bude vyhotovený protokol v dvoch výtlačkoch, ktorý podpíšu poverení zástupcovia oboch zmluvných strán. V prípade zistenia rozdielov budú tieto nájomcom bez zbytočného odkladu vyrovnané.

### **Článok VIII Osobitné dojednania**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že ku dňu účinnosti tejto zmluvy dochádza dohodou k ukončeniu zmluvy o nájme č. 193/2005 zo dňa 30. decembra 2005, pôvodne uzatvorenej s Mestom Topoľčany, v znení dodatku č. 1 zo dňa 31. januára 2007, dodatku č. 2 zo dňa 7. augusta 2007, dodatku č. 3 zo dňa 31. júla 2009, dodatku č. 4 zo dňa 18. marca 2011, dodatku č. 5 zo dňa 11. júla 2011, dodatku č. 6 zo dňa 9. marca 2012, dodatku č. 7 zo dňa 31. júla 2012 a dodatku č. 8 zo dňa 15. apríla 2013 (ďalej len „pôvodná zmluva o nájme“) a to podľa článku 9 pôvodnej zmluvy o nájme. Predmetom pôvodnej zmluvy o nájme sú nebytové priestory, ktoré sa nachádzajú v administratívnej budove na Bernolákovej ulici súp. č. 2323 v Topoľčanoch zapísanej na liste vlastníctva č. 2354, a to archívne priestory o výmere 120,67 m<sup>2</sup>, skladové priestory o výmere 106,10 m<sup>2</sup> a spoločné priestory o výmere 50,85 m<sup>2</sup>, ktorých vlastníkom sa od 1. novembra 2015 stal prenajímateľ.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že za obdobie od 1. novembra 2015 do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy (ďalej len „dotknuté obdobie“), uhradí nájomca prenajímateľovi za predmet nájmu podľa pôvodnej zmluvy o nájme len nájomné, a to v sume 200,- EUR za každý, aj začatý mesiac. Platby za služby spojené s nájmom nájomca nie je povinný uhrádzať.
3. Nájomné za dotknuté obdobie nájomca uhradí jednorazovo, a to do 15 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že splnením dojednaní uvedených v bode 2 a 3 tohto článku zmluvy sú v plnom rozsahu vyrovnané všetky ich vzájomné sporné nároky, týkajúce sa pôvodnej zmluvy o nájme a nebudú voči sebe uplatňovať žiadne ďalšie práva.

### **Článok IX Záverečné ustanovenia**

1. Zmluva podlieha povinnému zverejneniu podľa § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákona č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony. Prenajímateľ berie na vedomie povinnosť nájomcu zverejniť túto zmluvu, okrem prílohy, ako aj jednotlivé faktúry z nej vyplývajúce, na čo dáva svojim podpisom súhlas.

2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť deň po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv, vedenom na Úrade vlády Slovenskej republiky.
3. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona o nájme a Občianskeho zákonníka.
4. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je príloha – Situačný náčrt predmetu nájmu – I. nadzemné podlažie.
5. Všetky zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné robiť len formou písomných a očíslovaných dodatkov, podpísaných oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.
6. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, po dva rovnopisy pre každú zmluvnú stranu.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, jej obsahu a právnym účinkom porozumeli, ich zmluvné prejavy sú dostatočne jasné, určité a zrozumiteľné. Táto zmluva nebola uzatvorená v tiesni, ani za zvlášť nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

Topoľčany dňa \_\_\_\_\_

Bratislava dňa \_\_\_\_\_

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

---

**Ing. Alexander Mallo**  
konateľ REN-INVEST reality, s.r.o.

---

**Ing. Dušan Muňko**  
generálny riaditeľ Sociálnej poisťovne