

225/2022

**Zmluva o nájme nebytových priestorov**  
uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových  
priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“)  
(ďalej len „zmluva“)

**Čl. I**  
**Zmluvné strany**

**Prenajímateľ:** Anna Budveselová,  
Trvalý pobyt:  
Dátum narodenia:  
Štátna príslušnosť:  
Bankové spojenie: Slovenska sporiteľňa  
IBAN:  
Kontaktná osoba:  
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

**Nájomca:** Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.  
Sídlo: Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava – mestská časť Petržalka  
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vl. č. 3602/B  
Zastúpený: Ing. Richard Strapko, predseda predstavenstva  
Ing. Ľubomír Kováčik, člen predstavenstva  
IČO: 35 937 874  
DIČ: 2022027040  
IČ DPH: SK2022027040  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica  
IBAN: SK47 8180 0000 0070 0018 2424  
Kontaktná osoba:  
(ďalej len „nájomca“)  
(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej ako „zmluvné strany“)

**Čl. II**  
**Predmet a účel zmluvy**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností, vedených u katastrálneho odboru Okresného úradu Krupina, nachádzajúcich sa v okrese Krupina, obec Krupina, katastrálne územie Krupina, zapísaných na LV č. 3628, ako polyfunkčný objekt – obchod. prev. + b. j., súpisné číslo 119, postavený na pozemku, parc. reg. „C“ č. 533/3, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 77 m<sup>2</sup>.
2. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov, nachádzajúcich sa na prízemí budovy, špecifikovanej v bode 1 tohto článku zmluvy (ďalej len „budova“), na ul. Námestie SNP 12, o celkovej výmere 58,14m<sup>2</sup> v členení:
  - klientske pracovisko o výmere 37,62m<sup>2</sup>
  - kancelárske priestory o výmere 12,00 m<sup>2</sup>,
  - ostatné priestory (zázemie a sociálne zariadenia) o celkovej výmere 8,75m<sup>2</sup>.Podrobná špecifikácia predmetu nájmu je uvedená v Prílohe č. 1 tejto zmluvy – Pôdorys.
3. Prenajímateľ sa zároveň zaväzuje zabezpečiť pre nájomcu poskytovanie plnení a služieb spojených s nájmom, v rozsahu stanovenom v tejto zmluve.
4. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu za účelom realizácie úprav predmetu nájmu pre potreby nájomcu vyhotovili zmluvné strany dňa 1. 3. 2022 Protokol o odovzdaní a prevzatí

predmetu nájmu, ktorý podpísali zástupcovia obidvoch zmluvných strán.

5. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi do užívania za účelom výkonu verejného zdravotného poistenia – činnosť pobočky Krupina.

### **Čl. III**

#### **Platobné podmienky**

1. Zmluvné strany sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov vo výške 6,02 eur/m<sup>2</sup>/mesiac, t. j. 350,00 eur/mesiac. Prenajímateľ nie je platiteľ DPH.
2. Spolu s nájomným sa nájomca zaväzuje uhrádzať prenájomateľovi zálohové platby na vodné a stočné vo výške 20,00eur/mesiac.
3. Nájomca sa zaväzuje s účinnosťou od 1. 4. 2022 uhrádzať prenájomateľovi nájomné azálohové platby za vodné a stočné mesačne spolu vo výške370,00 eur, a to na základe tejto zmluvy vždy k 15. dňu príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné uhrádza.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca uhradí prenájomateľovi spolu s platbou za prvý mesiac nájmu finančnú zábezpeku (kauciu) vo výške 3-mesačného nájomného, t. j. 1 050,00 eur, ktorá sa v prípade potreby použije na úhradu nezaplateného nájomného, nezaplatených služieb spojených s nájomom alebo prípadnú náhradu škody, spôsobenej preukázateľne nájomcom v predmete nájmu. Finančná zábezpeka bude zachovaná po celú dobu platnosti zmluvy a nájomcovi bude vrátená po skončení nájmu vo výške v akej bola uhradená, resp. znížená o príslušné vyššie uvedené úhrady.
5. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že nájomca uhradí prenájomateľovi za obdobie odo dňa prevzatia predmetu nájmu do užívania, t. j. za mesiac marec 2022,skutočné náklady na spotrebu elektrickej energie a vody počas realizácie úprav predmetu nájmu pre potreby nájomcu, a to na základe faktúry prenájomateľa, vystavenej bez zbytočného odkladu po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy. Lehota splatnosti faktúry je 30 dní odo dňa preukázateľného doručenia faktúry nájomcovi na e-mailovú adresu: \_\_\_\_\_
6. Zálohové platby za vodné a stočné budú prenájomateľom vyúčtované na základe skutočných nákladov fakturovaných prenájomateľovi dodávateľom, najneskôr do 31. 5. nasledujúceho kalendárneho roka, vyúčtovacou faktúrou, vyhotovenou v súlade s touto zmluvou, pričom zmluvné strany sa zaväzujú uhradiť prípadný nedoplatok, resp. preplatok v lehote splatnosti 30 dní odo dňa preukázateľného doručenia vyúčtovacej faktúry nájomcovi na e-mailovú adresu \_\_\_\_\_
7. Faktúry, vystavené prenájomateľom, musia byť vyhotovené v súlade s touto zmluvou a ustanoveniami príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov. V opačnom prípade je nájomca oprávnený vrátiť faktúru prenájomateľovi na opravu, pričom prestane plynúť lehota splatnosti faktúry a nová lehota splatnosti začne plynúť dňom preukázateľného doručenia opravenej faktúry nájomcovi v zmysle bodu 6 a 7 tohto článku zmluvy.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že cenu nájmu a zálohových platieb je možné upraviť na základe dohody zmluvných strán vo forme dodatku, podpísaného oprávnenými zástupcami obidvoch zmluvných strán.

### **Čl. IV**

#### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania a umožniť nájomcovi jeho nerušené užívanie.
2. Nájomca vyhlasuje, že predmet nájmu je v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania a tento preberá do užívania.
3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý v tejto zmluve.

4. Nájomca môže predmet nájmu alebo jeho časť prenechať do podnájmu tretej osobe len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa.
5. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady do výšky 50,00eur bez DPH na jednu opravu, spojenú s bežnou údržbou a drobnými opravami predmetu nájmu v súlade s ustanoveniami Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, nad rámec bežnej údržby a drobných opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť mu vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi preukázateľne vznikla.
7. V prípade, že prenajímateľ napriek oznámeniu nájomcu nevykoná opravy, na ktoré je povinný, je nájomca oprávnený zabezpečiť potrebné opravy na náklady prenajímateľa. Tým nie je dotknutý nárok nájomcu na náhradu škody, ktorá mu nesplnením povinnosti prenajímateľa vznikne.
8. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi po predchádzajúcom písomnom oznámení vykonať kontrolu technického stavu predmetu nájmu, resp. skontrolovať dodržiavanie povinností vyplývajúcich nájomcovi z tejto zmluvy.
9. Nájomca je oprávnený realizovať stavebné úpravy predmetu nájmu len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade realizácie investícií do predmetu nájmu, resp. stavebných úprav predmetu nájmu bude technické zhodnotenie predmetu nájmu počas doby platnosti zmluvy účtovne viesť a odpisovať nájomca. Po skončení nájmu si zmluvné strany vzájomne vysporiadajú zostatkovú hodnotu technického zhodnotenia predmetu nájmu, o ktorú sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.
10. Nájomca je povinný zabezpečovať úlohy ochrany pred požiarmi v predmete nájmu v zmysle § 4 s výnimkou písm. k), l), m), n) a § 5 s výnimkou písm. a) a d) zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov.
11. Nájomca je povinný zabezpečovať v predmete nájmu všetky povinnosti v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v súlade s ustanoveniami príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov.
12. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať prevádzku elektrorozvodne a ostatných technických zariadení, vrátane revízií, prehliadok a ostatných nevyhnutných kontrol (vrátane revízie komínov, elektrických rozvodov a bleskozvodov), ktorých prevádzka je nevyhnutná pre riadne užívanie predmetu nájmu, na vlastné náklady v plnom rozsahu.
13. Zmluvné strany sa dohodli, že dodávku elektrickej energie si zabezpečí nájomca na vlastné náklady na základe samostatne zriadeného odberného miesta.
14. Nájomca si bude zabezpečovať upratovanie predmetu nájmu, vrátane dodávky a dopĺňania hygienického materiálu v predmete nájmu, na vlastné náklady.
15. Nájomca si zabezpečí zber, triedenie, odvoz a likvidáciu komunálneho triedeného a nebezpečného odpadu v súlade s ustanoveniami príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov na vlastné náklady.
16. V prípade nemožnosti riadneho užívania predmetu nájmu z dôvodov preukázateľne na strane prenajímateľa, vrátane prerušenia dodávok vody do predmetu nájmu zo strany dodávateľskej spoločnosti prenajímateľa, v trvaní dlhšom ako 48 hodín, je nájomca oprávnený uplatniť si pomernú zľavu z nájomného a zálohových platieb podľa tejto zmluvy po dobu trvania obmedzeného užívania predmetu nájmu.
17. Prenajímateľ vyhlasuje, že predmet nájmu je poistený proti škodám spôsobeným tretími osobami a živelnými pohromami.
18. Nájomca je povinný poistiť na vlastné náklady zariadenie a majetok vnesený do predmetu nájmu.
19. Nájomca je oprávnený propagovať predmet svojej činnosti – výkon verejného zdravotného poistenia, a to najmä formou informačných, reklamných a propagačných zariadení, tabúl a iných médií, na čo je oprávnený využiť vonkajšiu stenu budovy po predchádzajúcom písomnom odsúhlasení umiestnenia označenia nájomcu prenajímateľom.

20. Nákladyspojené s umiestnením informačných a reklamných a propagačných tabúl a zariadení znáša nájomca. V prípade ukončenia nájmu sa nájomca, bez potreby vyzvania, zaväzuje tieto svoje zariadenia a tabule na svoje náklady odstrániť.
21. Prenajímateľ sa zaväzuje rešpektovať umiestnenie prvkov informačno-komunikačných technológií nájomcu v predmete nájmu.
22. Pri ukončení nájomného vzťahu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu vzhľadom na dohodnutý účel nájmu podľa tejto zmluvy a s prihliadnutím na prípadné stavebné úpravy a iné úpravy predmetu nájmu, realizované v súlade s touto zmluvou. Pri odovzdaní predmetu nájmu bude zmluvnými stranami vypracovaný a podpísaný odovzdávací protokol.

## **Čl. V**

### **Doba nájmu a skončenie nájmu**

1. Zmluva sa uzatvára na neurčitý čas.
2. Zmluvný vzťah je možné ukončiť:
  - a) písomnou výpoveďou bez uvedenia dôvodu,
  - b) písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v dohode,
  - c) odstúpením ktorejkoľvek zmluvnej strany z dôvodu, uvedeného v čl. VII bod 4 a 5 zmluvy,
  - d) odstúpením nájomcu, ak sa prenajímateľ stane dlžníkom poistného na zdravotné poistenie voči nájomcovi.
3. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začne plynúť prvým dňom mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
4. Odstúpenie je účinné dňom doručenia oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane.
5. V prípade ukončenia zmluvy si zmluvné strany vypořádajú všetky, a to aj finančné záväzky, prevzaté v súlade s touto zmluvou, o čom bude vyhotovený písomný protokol.

## **Čl. VI**

### **Osobitné ustanovenia**

1. Prenajímateľ nie je oprávnený postúpiť akékoľvek práva a pohľadávky vyplývajúce z tejto zmluvy na tretie osoby bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu. Právny úkon, ktorým budú práva a pohľadávky postúpené v rozpore s týmto bodom, bude neplatný.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti podľa tejto zmluvy sa doručujú osobne, poštou, kuriérskou službou alebo e-mailom. Každá zo zmluvných strán je povinná písomne informovať druhú zmluvnú stranu o akejkoľvek zmene adresy, e-mailu, alebo kontaktných údajov. Písomnosti doručované poštou a kuriérskou službou sa doručujú na adresu sídla zmluvných strán, uvedenú v čl. I tejto zmluvy. Písomnosti doručované osobne sa považujú za doručené v deň ich prevzatia, alebo dňom kedy adresát odoprel prevziať zásielku. Písomnosti doručované poštou alebo kuriérskou službou sa považujú za doručené v deň prevzatia zásielky adresátom, alebo v deň keď sa zásielka vrátila odosielateľovi späť ako nedoručená, aj keď sa adresát o zásielke nedozvedel. Písomnosti doručované prostredníctvom e-mailu sa považujú za doručené nasledujúci pracovný deň po ich odoslaní na emailovú adresu druhej zmluvnej strany.
3. Na doručovanie písomností týkajúcich sa vzniku, zmeny, zániku zmluvy alebo akéhokoľvek porušenia zmluvy sa nepoužije e-mail.
4. Písomnosti a komunikácia medzi zmluvnými stranami týkajúca sa tejto zmluvy bude prebiehať v slovenskom jazyku, vrátane vystavovania účtovných dokladov a ich príloh.

## **Čl. VII**

### **Osobitné protikorupčné ustanovenia**

1. Zmluvné strany sa nesmú dopustiť, nesmú schváliť, ani povoliť žiadne konanie v súvislosti s dojednávaním, uzatváraním alebo plnením tejto zmluvy, ktoré by spôsobilo, že by zmluvné strany alebo osoby ovládané zmluvnými stranami porušili akékoľvek platné protikorupčné všeobecne záväzné právne predpisy. Táto povinnosť sa vzťahuje najmä na neoprávnené plnenia, vrátane urýchľovacích platieb (facilitation payments) verejným činiteľom, zástupcom alebo zamestnancom orgánov verejnej správy alebo blízkym osobám verejných činiteľov, zástupcov alebo zamestnancov orgánov verejnej správy.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že neponúknu, neposkytnú, ani sa nezaviažu poskytnúť žiadnemu zamestnancovi, zástupcovi alebo tretej strane konajúcej v mene druhej zmluvnej strany, a rovnako neprijmú, ani sa nezaviažu prijať od žiadneho zamestnanca, zástupcu alebo tretej strany konajúcej v mene druhej zmluvnej strany žiadny dar, ani inú výhodu, či peňažnú alebo inú, v súvislosti s dojednávaním, uzatváraním alebo plnením tejto zmluvy v rozpore s Etickým kódexom Všeobecnej zdravotnej poisťovne a.s.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú bezodkladne informovať druhú zmluvnú stranu, pokiaľ si budú vedomé alebo budú mať konkrétne podozrenie na korupciu pri dojednávaní, uzatváraní alebo pri plnení tejto zmluvy.
4. V prípade, že akýkoľvek dar alebo výhoda v súvislosti s dojednávaním, uzatváraním alebo plnením tejto zmluvy je poskytnutý zmluvnej strane alebo zástupcovi zmluvnej strany v rozpore s týmto článkom zmluvy, môže zmluvná strana od tejto zmluvy odstúpiť.
5. Zmluvné strany sa zaväzujú dodržiavať základné morálne a etické hodnoty ustanovené v obsahu Etického kódexu Všeobecnej zdravotnej poisťovne, a. s. V prípade nedodržiavania stanovených morálnych a etických hodnôt je zmluvná strana oprávnená od tejto zmluvy odstúpiť.

## **Čl. VIII**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné vzťahy, výslovne neupravené touto zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona a súvisiacimi všeobecne záväznými právnymi predpismi, platnými v Slovenskej republike.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom 1. 4. 2022 po jej predchádzajúcom zverejnení v Centrálnom registri zmlúv podľa § 47a Občianskeho zákonníka v platnom znení.
3. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy môžu byť vykonané len vo forme písomného dodatku podpísaného oprávnenými zástupcami obidvoch zmluvných strán, pokiaľ zmluva výslovne neupravuje inak.
4. V prípade, že akékoľvek ustanovenie zmluvy sa stane neplatným, neúčinným a/alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť, účinnosť a/alebo vykonateľnosť jej ostatných ustanovení, pokiaľ to nevylučuje v zmysle príslušných právnych predpisov samotná povaha takého ustanovenia. Zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu po tom, ako zistia, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné, neúčinné a/alebo nevykonateľné, nahradiť dotknuté ustanovenie ustanovením novým, ktorého obsah bude v čo najväčšej miere zodpovedať ich vôli v čase uzatvorenia tejto zmluvy.
5. Prípadné spory medzi zmluvnými stranami, ktoré vzniknú na základe tejto zmluvy, budú zmluvné strany riešiť v prvom rade mimosúdnu cestou, a to vzájomnými rokovaniami. Ak sa tieto spory nepodarí vyriešiť ani po takýchto vzájomných rokovaniach, je ktorákoľvek zmluvná strana oprávnená obrátiť sa na príslušný súd Slovenskej republiky.
6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha č. 1 – Pôdorys.

7. Zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, z toho jedno vyhotovenie pre prenajímateľa a dve vyhotovenia pre nájomcu.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich vôľa vyjadrená v tejto zmluve je vážna, slobodná a určitá, že prejavy vôle obidvoch zmluvných strán sú dostatočne zrozumiteľné. Na znak súhlasu s celým obsahom túto zmluvu zmluvné strany podpisujú.

V Krupinedňa 15.3 2022  
Za prenajímateľa:

Anna Budveselová

V Bratislave dňa 21-03-2022  
Za nájomcu:

Ing. Rudolf Štrápek  
predseda predstavenstva  
Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.

Ing. Ľudomír Kováčik  
člen predstavenstva  
Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.

Pôdorys predmetu nájmu



8

