

## **Zmluva o nájme nebytových priestorov**

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

### **Čl. I Zmluvné strany**

**Prenajímateľ:** **Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.**  
so sídlom: Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava – mestská časť Petržalka  
Zapísaný: v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka 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  
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

**Nájomca:** **JohanC s. r. o.**  
so sídlom: Na Záhumní 430/5, 076 64 Zemplínska Teplica  
Zapísaný: v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, oddiel: Sro, vložka č. 47343/V  
Zastúpený: Ing. Martin Malčický, konateľ  
IČO: 52 677 206  
DIČ: 2121115766  
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.  
IBAN: SK87 0900 0000 0051 8750 7997  
Kontaktná osoba: Ing. Martin Malčický, 0907 993 774,  
(ďalej len „nájomca“)  
(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu ako „zmluvné strany“)

### **Čl. II Predmet a účel nájmu**

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – stavby, súpisné číslo 1960, na ul. Komenského č. 4 v Trebišove, zapísanej na Liste vlastníctva č. 5795, katastrálne územie Trebišov, postavenej na parcele registra „C“ č. 3174/1, v ktorej sa predmet nájmu nachádza. Prenajímateľ predmet nájmu dočasne nevyužíva na výkon svojej činnosti, ani v súvislosti s ním.
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory, a to kancelária č. 116 o výmere 18,46 m<sup>2</sup>, a pomerná časť spoločných priestorov o výmere 8,00 m<sup>2</sup>, o celkovej výmere predmetu nájmu 26,46 m<sup>2</sup>, nachádzajúce sa v nehnuteľnosti, špecifikovanej v bode 1. tohto článku (ďalej len „predmet nájmu“).
3. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu na účely vykonávania sprostredkovateľskej činnosti v oblasti životného a neživotného poistenia v súlade s predmetom činnosti a zápisom nájomcu v Registri finančných agentov, finančných poradcov, finančných sprostredkovateľov z iného členského štátu v sektore poistenia alebo zaistenia a finančných sprostredkovateľov z iného členského štátu v oblasti poskytovania úverov na bývanie, vedenom Národnou bankou Slovenska, pod reg. číslom 265873, za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a stanovených všeobecne záväznými právnymi predpismi.
4. Prenajímateľ bude pre nájomcu zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené, v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
5. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výhradne na účel dohodnutý v tejto zmluve.

6. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa zmeniť účel využitia predmetu nájmu.
7. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu bude vyhotovený Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, ktorí potvrdia svojimi podpismi zástupcovia obidvoch zmluvných strán.

### Čl. III

#### Nájomné a cena za služby spojené s nájomom

1. Zmluvné strany sa dohodli v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov na cenu nájmu vo výške 846,10 eur/rok, t. j. 70,51 eur/mesiac, z toho:
  - kancelárske priestory: 18,46 m<sup>2</sup> x 35,00 eur/m<sup>2</sup>/rok, t. j. 646,10 eur/rok
  - spoločné priestory: 8,00 m<sup>2</sup> x 25,00 eur/m<sup>2</sup>/rok, t. j. 200,00 eur/rok.
2. Prenajímateľ nebude k cene nájmu účtovať DPH v súlade s § 38 ods. 3 a 5 zákona č. 222/2004 Z. z. o DPH v znení neskorších predpisov.
3. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi uhrádzať spolu s nájomným zálohové platby za energie a služby spojené s nájomom vo výške 583,80 eur/rok bez DPH, t.j. 48,65 eur/mesiac bez DPH. Podrobná špecifikácia zálohových platieb za energie a služby spojené s nájomom je uvedená v prílohe č. 1 tejto zmluvy – Rozpis platieb za energie a služby. V prípade zmeny sadzby DPH bude prenajímateľ k cene za dodané energie a služby účtovať sadzbu DPH platnú v čase poskytnutia zdaniteľného plnenia bez potreby vyhotovenia dodatku k tejto zmluve.
4. Nájomné a zálohové platby podľa tohto článku zmluvy bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi mesačne vopred vo výške 128,89 eur vrátane DPH na základe faktúry prenajímateľa, doručenej nájomcovi na e-mailovú adresu:  
Lehota splatnosti faktúry je 30 dní odo dňa jej vystavenia.
5. Prenajímateľ vykoná raz ročne vyúčtovanie zálohových platieb za energie a služby spojené s nájomom, a to do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania od dodávateľov médií. Vzniknutý nedoplatok je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi v lehote do 30 dní odo dňa vystavenia vyúčtovacej faktúry nájomcovi, resp. vzniknutý preplatok uhradí prenajímateľ nájomcovi v lehote do 30 dní odo dňa vystavenia vyúčtovacej faktúry nájomcovi.
6. Faktúry prenajímateľa musia byť vyhotovené v súlade s ustanoveniami príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov a touto zmluvou. V prípade, že faktúra nie je vystavená v súlade so zákonom alebo touto zmluvou, je nájomca oprávnený vrátiť faktúru prenajímateľovi na opravu, pričom prestane plynúť lehota splatnosti a nová lehota splatnosti začne plynúť dňom doručenia opravenej faktúry nájomcovi na e-mailovú adresu:
7. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený upraviť primerane výšku nájomného, ako aj platieb za energie a služby spojené s nájomom, a to najmä v prípade preukázateľného zvýšenia cien energií, vodného a stočného a ostatných služieb poskytovaných nájomcovi spolu s nájomom. Táto úprava bude predmetom dodatku k zmluve v zmysle Čl. X bod 3 tejto zmluvy.
8. Ukončením nájmu nezaniká prenajímateľovi nárok na úhradu finančných pohľadávok, vzniknutých na základe tejto zmluvy.

### Čl. IV

#### Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady počas platnosti zmluvy udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené.
2. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti zástupcu nájomcu vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, za účelom kontroly technického stavu a za účelom vykonania opráv a údržby, na ktoré je povinný prenajímateľ podľa čl. V bod 3. tejto zmluvy. Vo výnimočných prípadoch je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti nájomcu, za účelom vykonania nevyhnutných opatrení na zabránenie vzniku škody a následne o tejto skutočnosti písomne informovať nájomcu.

3. Prenajímateľ zabezpečí na vlastné náklady poistenie nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza.

## **Čl. V**

### **Práva a povinnosti nájomcu**

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu riadne, v súlade s dohodnutým účelom užívania tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu a dodržiavať všeobecne záväzné protipožiarne predpisy, bezpečnostné predpisy, hygienické predpisy a vnútorný prevádzkový režim budov prenajímateľa. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že bol prenajímateľom oboznámený s vnútorným prevádzkovým režimom budovy prenajímateľa.
2. Na základe § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov je nájomca povinný zabezpečiť v prenajatých priestoroch úlohy ochrany pred požiarimi podľa ustanovení citovaného zákona.
3. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré je prenajímateľ povinný zabezpečiť, inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikla v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti nájomcom. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v nevyhnutnom rozsahu potrebnom na vykonanie opráv predmetu nájmu, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ.
4. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady drobné opravy a bežnú údržbu, spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu. Pod pojmom drobné opravy a bežná údržba sa rozumie:
  - a. drobnými opravami súvisiacimi s udržiavaním nehnuteľnosti je výmena drobných súčiastok a jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia do hodnoty max. 335,00 eur bez DPH za jednu opravu
  - b. bežnou údržbou sú náklady na práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní, napr. maľovanie, drobné opravy nábytku, interiérového vybavenia a technického zariadenia.
5. Nájomca je oprávnený vykonať stavebné úpravy v predmete nájmu len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov. Nájomca nemá nárok na úhradu nákladov vynaložených na takto vykonané stavebné úpravy, pokiaľ sa s prenajímateľom písomne nedohodne inak. V prípade udelenia predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľom na vykonanie stavebných úprav majúci charakter technického zhodnotenia, hodnotu tohto technického zhodnotenia je oprávnený účtovne viesť a odpisovať nájomca.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe. Ak nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu tretej osobe, je takáto zmluva neplatná.
7. Nájomca je povinný bezodkladne informovať prenajímateľa o každej dôležitej zmene údajov a skutočností na jeho strane, ktoré môžu mať vplyv na plnenie tejto zmluvy.
8. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady poistiť si svoj majetok vnesený do predmetu nájmu ako aj uzatvoriť zmluvu o poistení zodpovednosti za spôsobenie škody inému. Kópiu uzatvorenej zmluvy o zodpovednosti za spôsobenie škody inému odovzdá nájomca prenajímateľovi pri podpise tejto zmluvy.
9. Nájomca si zabezpečuje upratovanie predmetu nájmu vo vlastnej réžii.
10. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu po skončení nájmu bezodkladne odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenia, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak.
11. Nájomca je povinný odovzdať jedno vyhotovenie kľúčov od prenajatých priestorov v zapečatenej obálke prenajímateľovi.
12. Nájomca nie je oprávnený postúpiť akékoľvek práva a pohľadávky, vyplývajúce z tejto zmluvy, na tretie osoby bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Právny úkon, ktorým budú práva a pohľadávky postúpené v rozpore s týmto ustanovením zmluvy, bude neplatný.

## **Čl. VI**

### **Doba nájmu a skončenie nájmu**

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Zmluva zaniká:

- a) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán bez uvedenia dôvodu,
  - b) dohodou zmluvných strán v písomnej forme, ku dňu uvedenému v dohode,
  - c) odstúpením podľa čl. IX bod 4. a 5. zmluvy,
  - d) odstúpením prenajímateľa, ak sa nájomca stane dlžníkom poisťného na zdravotné poistenie voči prenajímateľovi,
  - e) odstúpením prenajímateľa, ak právnickej osobe právnickej osobe bol uložený jeden, alebo viacero trestov, uvedených v § 10 zákona č. 91/2016 Z. z. o trestnej zodpovednosti právnických osôb a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 3. Účinky odstúpenia nastanú dňom doručenia písomnosti druhej zmluvnej strane, alebo k inému termínu, ktorý odstupujúca zmluvná strana v odstúpení uvedie.
  - 4. Zmluvné strany si dohodli výpovednú dobu dva mesiace, ktorá začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená písomná výpoveď druhej zmluvnej strane.
  - 5. V prípade ukončenia nájmu si zmluvné strany vysporiadajú všetky, a to aj finančné záväzky, najneskôr do 30 dní odo dňa skončenia zmluvného vzťahu.

## **Čl. VII Sankcie**

- 1. Prenajímateľ je oprávnený uplatniť si voči nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 150,00 eur za každý deň trvania porušenia povinností, uvedených v čl. V bod 1., 2., 6., 7., 10. a 11. tejto zmluvy až do odstránenia porušenia. Úhradou zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.
- 2. Ak nájomca v stanovenej lehote neuhradí akúkoľvek platbu podľa tejto zmluvy, je povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške podľa ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“).

## **Čl. VIII Doručovanie**

- 1. 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 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 e-mailovú adresu druhej zmluvnej strany.
- 2. Na doručovanie písomností, týkajúcich sa vzniku, zmeny, zániku zmluvy alebo akéhokoľvek porušenia zmluvy, nie je možné použiť e-mail.
- 3. Písomnosti a komunikácia medzi zmluvnými stranami, týkajúca sa tejto zmluvy, bude prebiehať v slovenskom jazyku, vrátane vystavovania účtovných dokladov a ich príloh.

## **Čl. IX 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 prenajímateľa, ktorý je zverejnený na webovom sídle prenajímateľa.

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 prenajímateľa. V prípade nedodržiavania stanovených morálnych a etických hodnôt je zmluvná strana oprávnená od tejto zmluvy odstúpiť.

## Čl. X

### Všeobecné a záverečné ustanovenia

1. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskym zákonníkom a ustanoveniami príslušných právnych predpisov platných v Slovenskej republike.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek spory a nároky, vyplývajúce z tejto zmluvy alebo s ňou súvisiace, sa budú riešiť predovšetkým rokovaním a dohodou zmluvných strán v dobrej viere a s dobrým úmyslom. V prípade, že sa týmto spôsobom nepodarí zmluvným stranám dosiahnuť dohodu, obrátia sa s návrhom na riešenie na príslušný súd.
3. Zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné uskutočniť len na základe dohody zmluvných strán, formou písomného dodatku, podpísaného oprávnenými zástupcami obidvoch zmluvných strán.
4. Prípadná neplatnosť niektorého ustanovenia zmluvy nezakladá neplatnosť celej zmluvy.
5. Táto zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, z ktorých dve vyhotovenia obdrží prenajímateľ a jedno vyhotovenie nájomca.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zástupcami obidvoch zmluvných strán a účinnosť dňom 1. 4. 2022 po jej predchádzajúcom zverejnení v Centrálnom registri zmlúv v zmysle § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, že ju uzatvárajú slobodne, vážne, určite, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.
8. Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy je príloha č. 1: Rozpis platieb za energie a služby.

V Bratislave, dňa .....

V Trebišove, dňa .....

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....  
Ing. Richard Strapko  
predseda predstavenstva  
Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.

.....  
Ing. Martin Malčický  
konateľ  
JohanC s. r. o.

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

**Rozpis platieb za energie a služby**

Nájomca: JohanC s. r. o., Na Záhumní 430/5, 076 64 Zemplínska Teplica

Predmet nájmu:

Miestnosť: 116

Špecifikácia: kancelárske

|                 |                       |                      |
|-----------------|-----------------------|----------------------|
| Nájomná plocha: | kancelárske priestory | 18,46 m <sup>2</sup> |
|                 | ostatné priestory     | 8,00 m <sup>2</sup>  |
|                 | spolu                 | 26,46 m <sup>2</sup> |

| <b>Zálohová platba</b>              | <b>Suma v eurách</b> |
|-------------------------------------|----------------------|
| Tepelná energia na ÚK + TUV         | 6,84                 |
| Elektrická energia                  | 6,38                 |
| Vodné a stočné                      | 1,35                 |
| Odvoz komunálneho odpadu            | 0,51                 |
| Upratovanie spoločných priestorov   | 3,74                 |
| Strážna služba                      | 29,83                |
| <b>Spolu eur/mesiac bez DPH</b>     | <b>48,65</b>         |
| <b>DPH 20%</b>                      | <b>9,73</b>          |
| <b>Spolu eur/mesiac vrátane DPH</b> | <b>58,38</b>         |