

560/2023

**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 č. 1: Maroš Kráľ**

Trvalý pobyt:

Dátum narodenia:

Štátna príslušnosť:

DIČ: 1020042793

**Prenajímateľ č. 2: Antónia Schulze - Kráľová**

Trvalý pobyt:

Dátum narodenia:

Štátna príslušnosť:

DIČ: 1085106924

Bankové spojenie: Poštová banka

IBAN:

Kontaktná osoba:

(ďalej len „prenajímateľa“ alebo „prenajímateľ“)

a

**Nájomca: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.**

Sídlo: Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava – mestská časť Petržalka

Zapísaný v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vl. č. 3602/B

Zastúpený: MUDr. Beata Havelková, MPH, MBA, podpredsedníčka 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“)

(prenajímateľa a nájomca spolu ďalej ako „zmluvné strany“)

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

1. Prenajímateľa sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti, každý v spoluvlastníckom podiele 1/2, vedenej u katastrálneho odboru Okresného úradu Žarnovica zapísanej na LV č. 3490, nachádzajúcej sa v okrese Žarnovica, obec Žarnovica, katastrálne územie Žarnovica, a to: administratívna budova, súpisné číslo 486, postavená na pozemku parc. reg. „C“ č. 2088/6, o výmere 99 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie (ďalej len „budova“).
2. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov, nachádzajúcich sa na 1.NP budovy, špecifikovanej v bode 1 tohto článku zmluvy, na ul. Bystrická 486/71, Žarnovica, o celkovej výmere 75,35 m<sup>2</sup>. Nákras nebytových priestorov je uvedený v Prílohe č. 1 tejto zmluvy –

Pôdorys priestorov.

3. Prenajímateľ sa zároveň zaväzuje zabezpečiť pre nájomcu poskytovanie plnení spojených s nájomom, v rozsahu stanovenom v tejto zmluve.
4. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, ktorý podpíšu zástupcovia oboch zmluvných strán.
5. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi do užívania za účelom výkonu verejného zdravotného poistenia – činnosť pobočky Žarnovica.

### **Čl. III**

#### **Nájomné a 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 10,22 eur/m<sup>2</sup>/mesiac, t. j. 770,00 eur/mesiac. V cene nájomného je zahrnutá dodávka vody do predmetu nájmu. Prenajímateľ nie je platiteľ DPH.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenájomateľovi nájomné mesačne vo výške 770,00 eur (slovom: sedemstosedemdesiat eur), na základe tejto zmluvy, a to najneskôr do 20. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý je nájomné uhrádzané. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že v prípade nadobudnutia účinnosti zmluvy v priebehu kalendárneho mesiaca uhradí nájomca nájomné za prvý mesiac nájmu prenájomateľovi v pomernej výške podľa počtu dní účinnosti zmluvy v prvom mesiaci nájmu, a to najneskôr v posledný deň príslušného kalendárneho mesiaca.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že výšku nájomného je možné upraviť na základe dohody zmluvných strán vo forme písomného dodatku k tejto zmluve.

### **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 berie na vedomie, že dodávka elektrickej energie a plynu do predmetu nájmu je zabezpečená z odberného miesta spoločnosti Anton Kráľ – METAL CRAFT, a (ďalej len „spoločnosť METAL CRAFT“), pričom v predmete nájmu sú inštalované samostatné podružné merače spotreby elektrickej energie a plynu, a to samostatný merač elektrickej energie č. \_\_\_\_\_ a samostatný merač plynu č. \_\_\_\_\_. Nájomca uzatvorí so spoločnosťou METAL CRAFT samostatnú zmluvu o refakturácii dodávok elektrickej energie a plynu, na základe ktorej budú realizované zálohové platby aj vyúčtovanie skutočnej spotreby elektrickej energie a plynu v predmete nájmu. Prenajímateľ sa uzatvorením zmluvy nájomcu so spoločnosťou METAL CRAFT nezaväzuje zodpovednosť zabezpečiť pre nájomcu dodávku elektrickej energie a plynu do predmetu nájmu, a to najmä poskytnutím súčinnosti pri inštalácii, kontrole a odpočte stavu meračov energií v predmete nájmu.
4. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý v tejto zmluve.
5. Nájomca môže predmet nájmu alebo jeho časť prenechať do podnájmu tretej osobe len s predchádzajúcim súhlasom prenájomateľa.
6. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady do výšky 100,00 eur bez DPH na jednu opravu, spojené 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.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomateľovi potrebu opráv, nad rámec bežnej údržby a drobných opráv, ktoré má prenájomateľ urobiť a umožniť mu

vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi preukázateľne vznikla.

8. 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. Nájomca je oprávnený započítať jednostranným úkonom svoje pohľadávky zo zabezpečenia potrebných opráv alebo z pomernej zľavy z nájomného voči všetkým pohľadávkam prenajímateľa voči nájomcovi.
9. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi po predchádzajúcom písomnom oznámení vykonať kontrolu technického stavu predmetu nájmu, resp. skontrolovať dodržiavanie povinností vyplývajúcich nájomcovi z tejto zmluvy.
10. 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 je nájomca povinný uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
11. 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.
12. 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.
13. Nájomca si zabezpečí predmet nájmu inštalovaním vlastného elektrického zabezpečovacieho systému, vrátane zabezpečovania revízií a opráv, na vlastné náklady.
14. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať prevádzku elektrorozvodne a ostatných technických zariadení, vrátane revízií, prehliadok a ostatných nevyhnutných kontrol (vrátane revízie komínov, plynových rozvodov a zariadení, elektrických rozvodov a bleskozvodov), ktorých prevádzka je nevyhnutná pre riadne užívanie predmetu nájmu, na vlastné náklady v plnom rozsahu.
15. Nájomca si zabezpečí upratovanie predmetu nájmu, vrátane dopĺňania hygienického materiálu, na vlastné náklady.
16. V prípade nemožnosti riadneho užívania predmetu nájmu z dôvodov preukázateľne na strane prenajímateľa, vrátane prerušenia dodávok energií do predmetu nájmu, v trvaní dlhšom ako 48 hodín, je nájomca oprávnený uplatniť si pomernú zľavu z nájomného 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 prezentovať predmet svojej činnosti – výkon verejného zdravotného poistenia, a to najmä formou informačných, reklamných a propagačných zariadení, tabúl a iných médií, po predchádzajúcom písomnom odsúhlasení umiestnenia označenia nájomcu prenajímateľom.
20. Náklady spojené 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, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak 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 body 4 a 5 zmluvy,
  - d) odstúpením nájomcu, ak sa prenajímateľ stane dlžníkom poisťného na zdravotné poistenie voči nájomcovi.
3. Výpovedná doba 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 predčasného ukončenia zmluvy si zmluvné strany vysporiadajú všetky, a to aj finančné záväzky, prevzaté v súlade s touto zmluvou, o čom bude vyhotovený písomný protokol.

## **Čl. VI**

### **Osobitné ustanovenia a ochrana osobných údajov**

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 adresy zmluvných strán, uvedené v tejto zmluve. Písomnosti doručované osobne sa považujú za doručené v deň ich prevzatia, alebo dňom kedy adresát odprel 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.
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 bude prebiehať v slovenskom jazyku, vrátane vystavovania účtovných dokladov a ich príloh, pričom všetky oznámenia s právnym alebo zmluvným účinkom sa budú posilať druhej zmluvnej strane na jej adresu uvedenú v tejto zmluve alebo na jej dodatočne písomne oznámenú adresu.
5. Osobné údaje kontaktných osôb a osôb podieľajúcich sa na plnení predmetu tejto zmluvy budú spracúvané za účelom plnenia tejto zmluvy, pričom obe zmluvné strany vyhlasujú, že sú oprávnené tieto osobné údaje poskytnúť druhej zmluvnej strane. Okrem osobných údajov podľa prvej vety tohto bodu pri plnení tejto zmluvy nebudú spracúvané osobné údaje. Ak pri plnení predmetu zmluvy dôjde k náhodnému kontaktu s osobnými údajmi, je prenajímateľ povinný dodržiavať ustanovenia Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov v konsolidovanom znení a zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

## **ČI. 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 nájomcu (ďalej len „Etický kódex“), zverejneným na webovom sídle nájomcu.
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 apolitickosť vo vzájomnom postupe pri uzatváraní zmluvy a základné morálne a etické hodnoty ustanovené v obsahu Etického kódexu. V prípade nedodržania stanovených apolitických, morálnych a etických hodnôt je zmluvná strana oprávnená od tejto zmluvy odstúpiť.

## **ČI. 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 nasledujúcim po jej 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 priestorov.
7. Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z toho dve vyhotovenia pre prenajímateľov 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 Žarnovici dňa 18.09.2023  
Za prenajímača

.....  
Maroš Kráľ

.....  
Antónia Schulze - Kráľová

25-09-2023  
V Bratislave dňa .....  
Za nájomcu:

.....  
MUDr. Beata Havelková MPA MPA  
podpredsedníčka predstavenstva  
Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.

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



Plocha pobočky = 75,35 m<sup>2</sup>

NÁVRH v1 pobočka Žarnovica,

---