

**Zmluva o podnájme nebytových priestorov** uzatvorená podľa § 663  
a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a  
zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších  
predpisov a podľa § 12 zákona č. 138/1991 Zb. Slovenskej národnej rady o majetku  
obcí

**Čl. I**  
**Zmluvné strany**

**Nájomca:** Regionálna nemocnica Sobrance, n.o.  
Sídlo: Ulica mieru 12  
073 01 Sobrance

Zastúpený: **Mgr. Tatiana Maximová**  
riaditeľka nemocnice

IČO: 35 582 391  
DIČ: 2022272659

Bankové spojenie:  
IBAN:



(ďalej len „**nájomca**“)

a

**Podnájomca:** Sociálna poisťovňa  
Sídlo: Ul.29.augusta 8 a 10  
813 63 Bratislava

Zastúpený: Ing. Gabriel Merňák  
riaditeľ sekcie prevádzky, oprávnený v zmysle písm. D bodu 4.  
Prílohy č. 1 ku Kompetenčnému poriadku Sociálnej poisťovne

IČO: 30 807 484  
DIČ : 2020592332

Kontaktná a  
fakturačná adresa: Sociálna poisťovňa, pobočka Michalovce  
Námestie osloboditeľov 81, 071 01 Michalovce

Bankové spojenie:  
IBAN:



(ďalej len „**podnájomca**“)

(nájomca a podnájomca spolu ďalej aj ako „zmluvné strany“)

po vzájomnej dohode uzatvárajú túto zmluvu o podnájme nebytových priestorov (ďalej len  
„zmluva“).

**Čl. II**  
**Predmet zmluvy**

1. Regionálna nemocnica Sobrance n.o. je ako nájomca, na základe Nájomnej zmluvy o dočasnom užívaní nehnuteľností, zo dňa 08.12.2006, uzavretej s prenajímateľom Mesto Sobrance oprávnený užívať nebytové priestory, nachádzajúce sa v areáli Regionálnej nemocnice Sobrance n.o., na Ulici mieru 12, 073 01 Sobrance, v katastrálnom území

Sobrance, obec Sobrance, okres Sobrance, vedeným Katastrálnym úradom Košice, Správa katastra Sobrance, na LV č. 416 a to konkrétne stavbu so súpisným číslom 524, postavené na parcele č. 46 – hlavná budova.

2. V zmysle čl. V, bod 7. Nájomnej zmluvy o dočasnom užívaní nehnuteľnosti, zo dňa 08.12.2006 je nájomca - Regionálna nemocnica Sobrance n.o. oprávnený prenechať prenajaté nehnuteľnosti do podnájmu iným osobám.

### **Čl. III Predmet a účel podnájmu**

1. Predmetom podnájmu sú kancelárske priestory, na prvom nadzemnom podlaží nehnuteľnosti špecifikovanej v článku II bod 1 tejto zmluvy, o celkovej výmere 28,00 m<sup>2</sup> (ďalej len „**predmet podnájmu**“) v nasledovnom členení:
  - a) kancelária č.1.24 o výmere..... 25,03 m<sup>2</sup>
  - b) sociálne zariadenie č. 1.28 o výmere..... 2,97 m<sup>2</sup>
2. Umiestnenie predmetu podnájmu je vyznačené na pôdoryse priestorov, ktorý tvorí prílohu č. 1 k tejto zmluve a je jej neoddeliteľnou súčasťou.
3. Účelom podnájmu je zabezpečenie výkonu sociálneho poistenia v súlade so zákonom č. 461/2003 Z. z. o sociálnom poistení v znení neskorších predpisov, Sociálnou poisťovňou, pobočka Michalovce, vysunuté pracovisko Sobrance.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomca môže v nevyhnutnej miere využívať aj spoločné priestory súvisiace s predmetom podnájmu (vstupné priestory, chodby a schodisko, sociálne zariadenie).
5. Celková plocha budovy je 1 190,97 m<sup>2</sup>, z čoho predmet podnájmu tvorí 2,35 %.
6. Nájomca prenecháva podnájomcovi predmet podnájmu v stave spôsobilom na užívanie a na dohodnutý účel. Podnájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že sa so stavom predmetu podnájmu oboznámil, sú v stave spôsobilom na dohodnutý účel podnájmu a v takom stave ho bez výhrad preberá do užívania.
7. O odovzdaní a prevzatí predmetu podnájmu bude vyhotovený písomný protokol, ktorý podpíšu oprávnení zástupcovia oboch zmluvných strán, pričom každá strana si ponechá jeden rovnopis protokolu.

### **Čl. IV Doba podnájmu**

Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, ktorá začína plynúť dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

### **Čl. V Cena podnájmu a platobné podmienky**

1. Cena podnájmu je stanovená dohodou zmluvných strán podľa zákona Národnej rady

Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov, v súlade s vyhláškou Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 87/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov v sume **546,00 Eur ročne** (slovom päťstoštyridsaťšesť Eur ročne).

2. Zmluvné strany sa dohodli, že cena podnájmu je podľa § 38 odseku 3 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov, oslobodené od dane z pridanej hodnoty (ďalej len „DPH“).
3. Podnájomca sa zaväzuje uhrádzať cenu podnájmu na účet nájomcu uvedený v čl. I tejto zmluvy v mesačných splátkach v sume **45,50 Eur** (slovom: štyridsaťpäť Eur a päťdesiat centov), na základe riadne doručenej faktúry so splatnosťou 30 dní odo dňa doručenia faktúry podnájomcovi. Cena podnájmu sa považuje za uhradenú dňom pripísania platby na účet nájomcu.
4. Ak sa ktorákoľvek zmluvná strana s platením peňažných záväzkov podľa tejto zmluvy omešká, je druhá zmluvná strana oprávnená účtovať úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s § 3 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
5. Realizáciu úhrad a výkon práv a povinností na základe tejto zmluvy vykonáva Sociálna poisťovňa, pobočka Michalovce, ktorej kontaktné a fakturačné údaje sú uvedené v čl. I tejto zmluvy.

## Čl. VI

### Poskytovanie služieb a úhrada nákladov za služby spojené s užívaním predmetu podnájmu

1. Nájomca zabezpečí v predmete podnájmu nasledovné služby spojené s podnájomom - dodávku tepla, elektrickej energie, vodné a stočné (ďalej len „služby“).
2. Za poskytnuté služby spojené s užívaním predmetu podnájmu sa podnájomca zaväzuje uhrádzať nájomcovi mesačné zálohy v sume **47,72 Eur** (slovom štyridsaťsedem eur a sedemdesiatdva centov) . Zálohová platba pozostáva zo zálohy na:
 

a) dodávku tepla	34,84 Eur
b) vodné, stočné	5,08 Eur
c) elektrickú energiu	7,80 Eur
3. Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomca bude platbu za služby v sume **47,72 Eur** uhrádzať pravidelne mesačne spolu s cenou podnájmu na základe nájomcom vystavenej a doručenej faktúry.
4. V prípade, že sa nebytové priestory nebudú užívať celý mesiac, cena podnájmu a zálohové platby za služby spojené s užívaním predmetu podnájmu sa budú hradiť v alikvotnej sume. Východiskom pri výpočte alikvotnej sumy je suma za mesiac.
5. Dohodou zmluvných strán sa lehota splatnosti faktúr stanovuje na 30 dní odo dňa doručenia faktúr druhej zmluvnej strane. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude zasielať faktúry elektronicky, a poštou, formou doporučeného listu na fakturačnú adresu

podnájomcu uvedenú v čl. I tejto zmluvy.

6. Nájomca si vyhradzuje právo navrhnúť úpravu výšky zálohových platieb za služby spojené s nájmom, pričom takáto zmena sa vykoná formou písomného dodatku k zmluve v prípade preukázateľného zvýšenia, alebo zníženia cien za poskytované služby.
7. Skutočné náklady za služby spojené s podnájomom bude nájomca rozúčtovať takto:
- a) Vykurovanie – v prenajatých priestoroch nie je podružný merač tepla. Ročná zálohová platba 418,08 Eur, mesačne suma 34,84 Eur.  
Nájomca vykoná v termíne do 30 dní od doručenia vyúčtovacej faktúry/dobropisu, vyúčtovanie skutočných nákladov za vykurovanie na základe faktúr od dodávateľa prepočítaním na pomer prenajímanej plochy 28,00 m<sup>2</sup>, k celkovej vykurovanej ploche objektu 1 190,97 m<sup>2</sup>, z čoho predmet podnájmu predstavuje 2,35 % (percentuálny podiel).
  - b) Vodné a stočné - v prenajatých priestoroch nie je podružný merač. Ročná zálohová platba 60,91 Eur, mesačne suma 5,08 Eur.  
Nájomca vykoná v termíne do 30 dní od doručenia vyúčtovacej faktúry /dobropisu vyúčtovanie skutočných nákladov na základe faktúr od dodávateľa, prepočítaných pomerom počtu zamestnancov nájomcu k celkovému počtu zamestnancov v budove. Počet zamestnancov podnájomcu za účelom aktualizácie percentuálneho podielu – jeden zamestnanec.
  - c) Elektrická energia – v prenajatých priestoroch nie je podružný merač elektrickej energie. Ročná platba 93,60 Eur, mesačne suma 7,80 Eur.  
Ročná cena elektrickej energie je stanovená nasledovne:  
Spotreba:  
Osvetlenie: 1ks x100W=0,1 kW/5 hx20dni x12 mesiacov = 120 kWh  
PC: 1ks x100W=0,1 kW/8 hx20dni x12 mesiacov = 192 kWh  
Kanvica: 0,2kWx0,1hx20dnix12 mesiacov = 48 kWh  
Celková spotreba = 360 kWh  
Cena:  
360 kWh x0,26Eur/kWh = 93,60 Eur
  - d) Podnájomca si upratovanie prenajatých priestorov zabezpečuje samostatne.
  - e) Nájomca sa zaväzuje vyúčtovať prípadný nedoplatok za služby spojené s podnájomom uvedené v písmeno a)-c) samostatnou faktúrou. Podnájomca sa zaväzuje uhradiť uvedený nedoplatok do 15 dní od doručenia faktúry na korešpondenčnú adresu nájomcu uvedenú v čl. I tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje vrátiť prípadný preplatok na účet podnájomcu uvedený v čl. I tejto zmluvy do 15 dní po vykonaní celkového vyúčtovania, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Platby sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na bankový účet podnájomcu alebo nájomcu.
  - f) 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 a zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve 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. Nájomca je povinný podľa charakteru nedostatku vystaviť novú, opravenú, resp. doplnenú faktúru s novou lehotou splatnosti a bezodkladne zaslať uvedenú faktúru podnájomcovi.

## Čl. VII

### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný zabezpečiť podnájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s podnájomom nebytových priestorov a udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnutý účel nájmu.
2. Podnájomca je oprávnený užívať predmet podnájomu len na účel dohodnutý v tejto zmluve a udržiavať ho v zmysle dojednaní tejto zmluvy.
3. Náklady na drobné opravy spojené s obvyklým užívaním predmetu podnájomu do sumy 50,00 Eur s DPH jednotlivo za každú opravu hradí podnájomca.
4. Podnájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi potrebu opráv, ktoré má vykonať nájomca a umožniť mu vykonanie týchto opráv, inak podnájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Nájomca je povinný vykonať všetko pre uskutočnenie opráv, ktoré je povinný vykonať v čo najkratšom čase podľa povahy a rozsahu opráv a zodpovedá za škody, ktoré podnájomcovi vznikli v súvislosti s nevykonaním alebo bezdôvodným odkladom vykonania týchto opráv. Ak podnájomca nemôže užívať prenajaté nebytové priestory z dôvodov, za ktoré zodpovedá nájomca, je nájomca povinný vrátiť podnájomcovi pomernú časť nájomného za obdobie, počas ktorého nemohol podnájomca užívať nebytové priestory na dohodnutý účel, a to v lehote 7 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy podnájomcu nájomcovi na vrátenie pomernej časti nájomného.
5. V prípade vzniku havárie resp. tejto hrozby je podnájomca povinný bezodkladne umožniť nájomcovi vstup do prenajatých priestorov.
6. Podnájomca 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 podnájomu. a to v spoločnej ohlasovni požiarov uvedenej v bode 11 tohto článku zmluvy.
7. Podnájomca bude rešpektovať príkazy bezpečnostno-technickej služby nájomcu pri realizovaní havarijného alebo evakuačného plánu.
8. Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok podnájomca na požiadanie nájomcu umožní určeným zamestnancom nájomcu alebo oprávneným osobám nájomcu vstup do predmetu podnájomu.
9. Nájomca je povinný plniť úlohy na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarom objektu ako celku, ktoré vznikajú v súvislosti s povinnosťami uvedenými v zákone č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 314/2001 Z. z.“), v nadväznosti na § 13 a § 15 vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, ako aj vyhlášky č. 508/2009 Z. z.

10. Podnájomca zodpovedá za bezpečnosť vlastných technických zariadení a zaväzuje sa v predmete podnájmu zabezpečiť plnenie úloh požiarnej ochrany a dodržiavanie predpisov na ochranu zdravia a bezpečnosti pri práci, a to po celú dobu trvania podnájmu, najmä vykonať všetky potrebné úlohy na úseku BOZP v zmysle zákona 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov a na úseku požiarnej ochrany v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z..
11. Zmluvné strany sa v zmysle § 5 písm. f) zákona č. 314/2001 Z. z. 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 v administratívnej budove na 1. poschodí, v kancelárii námestníka hospodársko technického úseku, ktorá je viditeľne označená nápisom „OHLASOVŇA POŽIAROV“ a na telefónnom čísle 0918628814.
12. Podnájomca sa zaväzuje udržiavať predmet podnájmu v súlade so všeobecne platnými hygienickými predpismi.
13. Nájomca vyhlasuje, že predmet podnájmu nie je zaťažovaný právami tretích osôb, ktoré by mohli podnájomcovi užívanie vecí obmedziť. Nájomca vyhlasuje, že nehnuteľnosť, ktorej súčasťou je predmet podnájmu, je poistená proti živelným udalostiam, požiaru a vode z vodovodných zariadení. Za týmto účelom je nájomca povinný na požiadanie podnájomcu predložiť k nahliadnutiu poistnú zmluvu.
14. Za škodu na predmete podnájmu a na zariadeniach v ňom umiestnených, spôsobenú zamestnancami podnájomcu a ďalšími osobami nachádzajúcimi sa v predmete podnájmu so súhlasom podnájomcu, zodpovedá v plnom rozsahu podnájomca.
15. Poistenie majetku vneseného podnájomcom do predmetu podnájmu si zabezpečí podnájomca sám na vlastné náklady. Pokiaľ podnájomca tento majetok nepoistí, za prípadné škody, ktoré by z titulu nepoistenia neboli kryté, zodpovedá sám podnájomca a nájomca nenesie akúkoľvek povinnosť vzniknuté škody podnájomcovi hrať. Vyššie uvedené sa nevzťahuje na povinnosť nájomcu uhradiť škodu, ktorá vznikla ako dôsledok zavineného porušenia povinnosti nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy alebo zo zákona.
16. Nájomca súhlasí s tým, aby podnájomca na predmete podnájmu umiestnil vhodné a primerané tabule, resp. nápisy, informujúce o tom, že v predmete podnájmu vykonáva svoju činnosť, ako aj umiestniť tabuľu s označením podnájomcu (logom) na budove. Podnájomca predtým, ako ich umiestni, je povinný ich prekonzultovať s nájomcom. Podnájomca je najneskôr v deň ukončenia podnájmu povinný tieto tabule a nápisy odstrániť.
17. Nájomca sa zaväzuje v dostatočnom časovom predstihu informovať podnájomcu o všetkých pripravovaných technických, prevádzkových a iných opatreniach týkajúcich sa nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet podnájmu nachádza a ktoré môžu mať vplyv na riadne užívanie predmetu podnájmu podnájomcom.

## **Čl. VIII**

### **Skončenie podnájmu**

1. Táto zmluva sa môže skončiť pred uplynutím doby podnájmu:
  - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
  - b) písomnou výpoveďou podľa § 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 (3) mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

Podnájom nebytových priestorov zaniká aj z dôvodov uvedených v § 14 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

3. Podnájom nebytových priestorov končí aj skončením platnosti a účinnosti nájomnej zmluvy o dočasnom užívaní nehnuteľností zo dňa 08.12.2006 uzavretej medzi nájomcom a prenajímateľom Mesto Sobrance.
4. Po skončení podnájmu podľa tejto zmluvy je podnájomca povinný všetky prenajaté priestory predmetu podnájmu vypratať a odovzdať nájomcovi v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a prípadné stavebné úpravy, ktoré vykonal so súhlasom nájomcu, a to najneskôr v deň skončenia podnájmu.
5. V prípade skončenia podnájmu sa nájomca zaväzuje vrátiť podnájomcovi nespotrebovanú cenu podnájmu už zaplatenú podnájomcom, a to do 14 dní odo dňa skončenia podnájmu.

## **Čl. IX**

### **Záverčné ustanovenia**

1. Táto 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.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť po jej zverejnení dňom 01.01.2025, alebo dňom nasledujúcim po dni jeho prvého zverejnenia, ak sa zmluva zverejní po 31.12.2024.
3. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov platných a účinných v Slovenskej republike.
4. V prípade, že niektoré ustanovenia tejto zmluvy sú alebo sa z akéhokoľvek dôvodu stanú neplatné, neúčinné alebo nevynútiteľné, nemá to a ani to nebude mať za následok neplatnosť, neúčinnosť alebo nevynútiteľnosť ostatných ustanovení zmluvy. Zmluvné strany sú povinné v dobrej viere rokovať, aby bolo neplatné, neúčinné alebo nevynútiteľné ustanovenie písomne nahradené iným ustanovením, ktorého vecný obsah bude zhodný alebo čo najviac podobný ustanoveniu, ktoré je nahradzované, pričom účel a zmysel tejto zmluvy musí byť zachovaný. Do doby, kým takáto dohoda nebude uzavretá, rovnako však aj pre prípad, že k nej nedôjde vôbec, sa na nahradenie

neplatného, neúčinného alebo nevynútiteľného ustanovenia použijú iné ustanovenia tejto zmluvy a ak také nie sú, potom príslušné ustanovenia slovenských právnych predpisov a to také ustanovenia, ktoré zodpovedajú kritériám podľa predchádzajúcej vety.

5. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Príloha č. 1 – pôdorys priestorov.
6. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých dve vyhotovenia dostane nájomca a dve vyhotovenia podnájomca.
7. Meniť alebo doplniť túto zmluvu je možné len formou písomných a očíslovaných dodatkov, podpísaných po vzájomnej dohode zmluvných strán.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej ustanoveniam porozumeli čo do rozsahu i obsahu, prejav ich vôle bol slobodný a vážny a nebol vykonaný v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, sú oprávnené zmluvu uzavrieť aj podľa svojich vnútorných predpisov a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

Sobrance dňa \_\_\_\_\_

Bratislava dňa \_\_\_\_\_

Za nájomcu:

Za podnájomcu:

Regionálna nemocnica Sobrance n.o.

Sociálna poisťovňa

\_\_\_\_\_  
Mgr. Tatiana Maximová  
riaditeľka nemocnice

\_\_\_\_\_  
Ing. Gabriel Merňák  
riaditeľ sekcie prevádzky



