

**Zmluva o nájme nebytových priestorov**  
**uzatvorená podľa ustanovení § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, § 3 a nasl. zákona č.**  
**116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov**  
**a zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov**

Prenajímateľ: Slovenská republika  
Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny Zvolen  
Sídlo: J. Jiskru 6  
960 09 Zvolen  
Zastúpený: Mgr. Milanom Beľom  
riaditeľom Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny Zvolen  
Bankové spojenie:  
Číslo účtu:  
IČO: 37 949 560  
DIČ: 2021776218  
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: DÔVERA zdravotná poisťovňa, a. s.  
Sídlo: Einsteinova 25  
851 01 Bratislava  
Štatutárny orgán: Ing. Bibiana Sabolová  
riaditeľka úseku servisných činností,  
na základe plnomocenstva  
Bankové spojenie:  
Číslo účtu:  
IČO: 35 942 436  
DIČ: 2022051130  
IČ DPH: SK2022051130  
Registrácia: OR OS Bratislava I., Odd.: Sa, vložka č. 3627/B  
Kontaktná adresa:  
(ďalej len „nájomca“)

sa dohodli na uzatvorení tejto zmluvy o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva o nájme“) s nasledovným obsahom:

**Čl. I**  
**Úvodné ustanovenia**

1. Prenajímateľ je rozpočtovou organizáciou štátu zriadenou zákonom č. 453/2003 Z. z. o orgánoch štátnej správy v oblasti sociálnych vecí, rodiny a služieb zamestnanosti a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení a je správcom nehnuteľného majetku štátu – Slovenskej republiky v Krupine, na ulici ČSA č. 2190/3, zapísaného na Katastrálnom úrade v Banskej Bystrici, Správa katastra Krupina, na liste vlastníctva (ďalej

len „LV“) č. 3035 katastrálne územie Krupina, a to stavby súpisné č. 2190, nachádzajúcej sa na parcele č. 163/1.

## Čl. II

### Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva zmluvou o nájme nájomcovi na užívanie nehnuteľný majetok v katastrálnom území Krupina, zapísaný na LV č. 3035, a to nebytové priestory nachádzajúce sa v časti budovy súpisného čísla 2190, na ulici ČSA č. 3 v Krupine, pozostávajúce z jednej kancelárie na jej III. podlaží, o celkovej výmere podlahovej plochy 20,20 m<sup>2</sup> (ďalej len „predmet nájmu“):

|                          |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| III. nadzemné podlažie   | o výmere podlahovej plochy |
| <u>3.05 - kancelária</u> | <u>20,20 m<sup>2</sup></u> |
| <b>spolu</b>             | <b>20,20 m<sup>2</sup></b> |

2. Prenajímateľ prenecháva zmluvou o nájme nájomcovi predmet nájmu do nájmu na účely zriadenia pobočky nájomcu.
3. Nájomca je oprávnený užívať v potrebnom rozsahu aj spoločné priestory.
4. Nájomca sa za užívanie predmetu nájmu zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné, a to spôsobom a v sume dohodnutej v tejto zmluve o nájme.

## Čl. III

### Čas nájmu

Doba nájmu nebytových priestorov je dohodnutá na dobu určitú odo dňa účinnosti tejto zmluvy do 31. decembra 2017.

## Čl. IV

### Nájomné

1. Výška nájomného je stanovená dohodou zmluvných strán podľa zákona NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a vyhláškou MF SR č. 87/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon o cenách v znení neskorších predpisov v sume 36,60 Eur/m<sup>2</sup>/rok podlahovej plochy nebytového priestoru, pričom východiskom pre stanovenie tejto sumy je cena, za ktorú sa v čase uzatvárania zmluvy o nájme obvykle prenajímajú v meste Krupina porovnateľné nebytové priestory.
2. 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 (ďalej len „DPH“).
3. Ročné nájomné predstavuje sumu 739,32 Eur (slovom: sedemstotridsaťdeväť eur a tridsaťdva centov), štvrtročné nájomné v sume 184,83 Eur je splatné vždy do 10. dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrtroka na účet prenajímateľa vedeného v ....., č. ú. ....
4. Zmluvné strany sa dohodli na práve prenajímateľa jednostranne zvýšiť nájomné iba v prípade, ak sa zvýši nájomné rovnakých alebo porovnateľných prenajímaných nebytových priestorov v meste Krupina. Zmluvné strany sa dohodli, že úprava nájomného je možná len na základe písomného dodatku k tejto zmluve o nájme.

5. V prípade omeškania nájomcu s platením predpísaného nájomného v dohodnutom termíne podľa bodu 3 tohto článku, prenajímateľ si môže uplatniť nárok na úrok z omeškania vo výške 0,01 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

## Čl. V

### Úhrada nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu

1. Náklady spojené s užívaním predmetu nájmu pozostávajú z nákladov na spotrebovanú elektrickú energiu, dodávku tepla, vodné, stočné a zrážkovú vodu v predmete nájmu a výdavky viažuce sa na vykurovanie predmetu nájmu – dodávka tepla (ďalej len „prevádzkové náklady“).
2. Náklady na ostatné služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú alikvotné náklady na udržiavanie spoločných priestorov, a to spoločných chodieb, výťahov a na ich bežnú údržbu (ďalej len „náklady na ostatné služby“).
3. Výdavky nájomcu spojené s bežnou údržbou, čistotou a hygienou predmetu nájmu sú jeho výdavkami.
4. Nájomca bude zálohové platby na úhradu prevádzkových nákladov a na úhradu nákladov na ostatné služby poukazovať štvrťročne na účet prenajímateľa vedený v ....., číslo účtu ....., na základe kalkulačného listu, ktorý je prílohou č. 1 k tejto zmluve o nájme, a to vždy do 10. dňa prvého mesiaca každého kalendárneho štvrťroka.
5. Prenajímateľ bude účtovať k cene za služby spojené s nájmom DPH podľa zákona č. 222/2004 Z. z. o dani pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov platné v čase fakturácie.
6. V prípade omeškania nájomcu s platením prevádzkových nákladov a nákladov na ostatné služby v dohodnutom termíne podľa bodu 4 tohto článku zmluvy, prenajímateľ si môže uplatniť nárok na úrok z omeškania vo výške 0,01 % z dlžnej sumy za každý kalendárny deň omeškania, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
7. Ročné vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním nebytového priestoru, vykoná prenajímateľ na základe vyúčtovacích faktúr od dodávateľov, a to najneskôr do 30 dní po ich doručení. Zálohové platby si zmluvné strany zúčtujú do 30 dní od doručenia vyúčtovacej faktúry na kontaktnú adresu nájomcu.
8. Prenajímateľ sa zaväzuje vystavenú faktúru zaslať poštou na adresu DÔVERA zdravotná poisťovňa, a. s., Cintorínska 5, 949 01 Nitra. V prípade, ak 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.
9. V prípade omeškania prenajímateľa s ročným vyúčtovaním nákladov podľa bodu 7 tohto článku, si môže nájomca uplatniť nárok na úrok z omeškania vo výške 0,01 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

## Čl. VI

### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že nájomca predmet nájmu už užíva, a to zmluvou zo dňa 12. októbra 2010 platnou do 31. decembra 2012. Na základe uvedeného sa považuje predmet nájmu za riadne odovzdaný a prevzatý s tým, že o tejto skutočnosti nie je potrebné spísať zápisnicu.
2. Nájomca zodpovedá za bezpečnosť vlastných technických zariadení, za dodržiavanie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci svojich zamestnancov v súlade so znením zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov, ako aj za dodržiavanie opatrení prijatých prenajímateľom 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. Za požiaru ochranu v spoločných priestoroch budovy a neprenajatých priestoroch zodpovedá prenajímateľ.
3. Prenajímateľ zodpovedá za plnenie úloh a povinností na úseku ochrany pred požiarmi v predmete nájmu ustanovených v § 4 písm. d), m), n) a o), v § 5 písm. a), d) a g) zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, ako aj vyhlášky č. 508/2009 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia. Prenajímateľ a nájomca sa v zmysle § 5 písm. f) zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, 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 zriadení a užívaní jednej spoločnej ohlasovne požiarov, ktorú zriadi prenajímateľ.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv a prác, ktoré nie je v predmete nájmu oprávnený alebo povinný vykonať alebo ich vykonanie zabezpečiť a je povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv a prác. Inak nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá mu vznikla nesplnením tejto povinnosti.
5. Nájomca je povinný sprístupniť predmet nájmu najmä v týchto prípadoch:
  - na účely vykonania kontroly súladu užívania predmetu nájmu so zmluvou o nájme, pričom poverený zástupca nájomcu musí byť pri tom fyzicky prítomný,
  - v prípade havárie v predmete nájmu a
  - na vykonanie ročnej inventúry predmetu nájmu povereným zástupcom prenajímateľa.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky tretej osobe.
7. Nájomca je povinný zabezpečovať čistotu a hygienu predmetu nájmu.
8. Zmluvné strany sa zaväzujú ihneď písomne oznámiť druhej zmluvnej strane závažné skutočnosti, ktoré nastali po podpise zmluvy o nájme a súvisia s predmetom zmluvy.

## Čl. VII

## **Iné dojednania**

Nájomca je povinný pri skončení nájmu podľa zmluvy o nájme odovzdať prenajímateľovi zápisnične predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a so zreteľom na zmeny, ktoré boli dôsledkom plnenia písomných dodatkov k zmluve o nájme.

## **Čl. VIII Skončenie nájmu**

1. Zmluva o nájme môže skončiť:
  - a) uplynutím doby, na ktorú bola uzatvorená,
  - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
  - c) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán aj bez uvedenia dôvodu,
  - d) výpoveďou z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
2. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Nájom môže zaniknúť aj z dôvodov uvedených v § 14 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

## **Čl. IX Záverečné ustanovenia**

1. Zmluva o nájme podlieha povinnému zverejneniu podľa zákona č. 546/2012 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony. Zmluvné strany berú na vedomie povinnosť prenajímateľa zverejniť túto zmluvu, okrem prílohy č. 2, ako aj jednotlivých faktúr z nej vyplývajúcich, na čo si dávajú svojimi podpismi súhlas.
2. Ostatné práva a povinnosti, ktoré nie sú upravené touto zmluvou o nájme sa riadia Občianskym zákonníkom a zákonom č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.
3. Zmluva o nájme nadobúda platnosť po jej podpísaní zmluvnými stranami dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií Slovenskej republiky a účinnosť po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády Slovenskej republiky alebo dňom 1. januára 2013, podľa toho ktorá skutočnosť nastane neskôr.
4. Zmluvné strany deklarujú, že text tejto zmluvy vyjadruje obsah ich predchádzajúcich dohôd a na tomto základe sa dohodli, že podľa ustanovení tejto zmluvy sa budú posudzovať aj ich práva a povinnosti súvisiace s nájmom, ktoré vznikli v období od 1. januára 2013 do nadobudnutia účinnosti zmluvy a že za užívanie predmetu nájmu za toto obdobie nájomca uhradí prenajímateľovi nájomné a služby spojené s nájmom, a to spolu s prvou platbou nájomného a služieb spojených s nájmom po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy o nájme.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto zmluva nahrádza všetky predchádzajúce dohody a/alebo zmluvy, týkajúce sa predmetu nájmu, uzatvorené medzi zmluvnými stranami.

Akékoľvek dohody a/alebo zmluvy, účinné v čase nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy strácajú momentom účinnosti tejto zmluvy platnosť a účinnosť.

6. Zmeny v zmluve o nájme je možné vykonať len formou písomných dodatkov, podpísaných oboma zmluvnými stranami.
7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme je:
  - príloha č. 1 – Kalkulačný list
8. Zmluva o nájme je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých po dva dostanú zmluvné strany a jeden Ministerstvo financií Slovenskej republiky.
9. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu o nájme riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, zmluva o nájme nebola uzatvorená v tiesni ani za zvlášť nevýhodných podmienok, a na znak súhlasu s ňou ju vlastnoručne podpisujú.

Zvolen \_\_\_\_\_

Bratislava \_\_\_\_\_

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

---

Mgr. Milan Beľa  
riaditeľ ÚPSVR Zvolen

---

Ing. Bibiana Sabolová  
riaditeľka úseku servisných činností  
na základe plnomocenstva

vyhotovený k nájomnej zmluve uzatvorenej medzi Úradom práce, sociálnych vecí a rodiny Zvolen ako prenajímateľom a DÔVEROU zdravotnou poisťovňou, a. s., ako nájomcom.

### I. časť: **Nájomné**

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Plocha prenajatých obchodných priestorov | 20,20 m <sup>2</sup>        |
| Z toho: kancelárske priestory            | 20,20 m <sup>2</sup>        |
| Výška nájomného                          | 36,60 €/m <sup>2</sup> /rok |

Výpočet nájomného:

- ročné nájomné:  $36,60 \text{ €} \times 20,20 \text{ m}^2 = 739,32 \text{ €}$

- štvrťročné nájomné:  $739,32 \text{ €} : 4 = 184,83 \text{ €}$

Štvrťročne platby za nájomné budú uhrádzané v určenej výške 184,83 € na účet číslo

....., .....

### II. časť: **Služby spojené s nájomom**

Služby spojené s nájomom budú uhrádzané formou štvrťročných zálohových platieb, za:

|  |                            |
|--|----------------------------|
| - náklady na elektrickú energiu:             | 54,63 €/štvrťročne         |
| - náklady na tepelnú energiu:                | 56,94 €/štvrťročne         |
| - náklady za dodávku vody + stočné:          | 3,69 €/štvrťročne          |
| - náklady na ostatné služby a drobnú údržbu: | 12,70 €/štvrťročne         |
| <b>S p o l u:</b>                            | <b>127,96 €/štvrťročne</b> |

Zálohové platby budú uhrádzané štvrťročne v určenej výške 127,96 € na účet číslo

....., .....

### III. časť: **Sumarizácia položiek**

|  |          |
|--|----------|
| Nájomné: štvrťročne platby (č. ú. ...., .....) -   | 184,83 € |
| Služby spojené s nájomom:                          |          |
| - štvrťročne zálohové platby (č. ú. ...., .....) - | 127,96 € |