

## Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, podľa § 633 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí

### I. Zmluvné strany:

**Prenajíateľ:** **Mesto Kráľovský Chlmec**  
 Sídlo: L. Kossutha 99, 077 13 Kráľovský Chlmec  
 Zastúpené: Ing. Karolom Patakym, primátorom mesta  
 Bankové spojenie: XXXXXXXXXX  
 IBAN: XXXXXXXXXX  
 IČO: 00331619  
 DIČ: 2020730437  
 Kontaktná osoba: XXXXXXXXXX  
 Telefón: XXXXXXXXXX  
 E-mailová adresa: XXXXXXXXXX  
*(ďalej ako „prenajíateľ“)*

**Nájomca:** **Sociálna poisťovňa**  
 Sídlo: Ul. 29. augusta 8 a 10  
 813 63 Bratislava  
 Štatutárny orgán: Mgr. Tomáš Szabo  
 poverený vykonávaním funkcie riaditeľa sekcie  
 prevádzky oprávnený v zmysle písm. D) bodu  
 13. prílohy č. 1 ku Kompetenčnému poriadku  
 Sociálnej poisťovne  
 IČO: 30807484  
 DIČ: 2020592332  
 Kontaktné a  
 fakturačné údaje: Sociálna poisťovňa, pobočka Trebišov  
 M.R. Štefánika 178, 075 01 Trebišov  
 Bankové spojenie: Štátna pokladnica  
 IBAN: SK11 8180 0000 0070 0015 7173  
 Telefón: XXXXXXXXXX  
 E – mailová adresa: XXXXXXXXXX  
*(ďalej ako „nájomca“)*

*(prenajíateľ a nájomca ďalej ako „zmluvné strany“)*

### II. Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej v liste vlastníctva č. 1921 k. ú. Kráľovský Chlmec – Úradná budova súpisné číslo 716, na parcele číslo 528/15, na ulici Hlavnej číslo 172.
2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory na prvom poschodí s úžitkovou plochou celkom **73,94 m<sup>2</sup>**. Pôdorys predmetu nájmu tvorí prílohu č. 1 k tejto zmluve.

3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na účel výkonu činnosti Sociálnej poisťovne, pobočka Trebišov, vysunuté pracovisko Kráľovský Chlmec, v súlade so zákonom číslo 461/2003 Z. z. o sociálnom poistení v znení neskorších predpisov.
4. Celková výmera budovy je 1392,45 m<sup>2</sup>, z čoho predmet nájmu tvorí 5,31 %.

### III.

#### Doba nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu neurčitú a začína plynúť dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na obvykle užívanie a na dohodnutý účel, a je povinný predmet nájmu udržiavať v stave spôsobilom na užívanie. Preberací protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu nebude vyhotovený z dôvodu, že nájomca predmet nájmu už užíva v zmysle Zmluvy o prenájme nebytových priestorov zo dňa 27.1.2000 v znení jej dodatkov.

### IV.

#### Cena nájmu, služieb spojených s nájmom a platobné podmienky

1. Cena nájmu 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 a podľa Prílohy č. 8.1. k Zásadám hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Kráľovský Chlmec v znení dodatku č. 1, platného od 30.12.2022 vo výške 39,- EUR/m<sup>2</sup>/rok. **Ročné nájomné za celú výmeru predmetu nájmu 73,94 m<sup>2</sup> predstavuje sumu 2 883,72 EUR** (slovom dvetisícosemstoosemdesiattri EUR a sedemdesiatdva centov). Výška nájomného je suma, za ktorú mesto obvykle priestory prenajíma.
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.
3. Zmluvné strany sa dohodli na mesačných splátkach **nájomného** v celkovej sume **240,31 EUR** (slovom dvestoštyridsať eur a tridsaťjeden centov), ktoré bude nájomca uhrádzať na základe prenajímateľom vystavenej a doručenej faktúry do 15. dňa v mesiaci, so splatnosťou k poslednému kalendárnemu dňu aktuálneho mesiaca, na účet prenajímateľa uvedený v čl. I. tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ zabezpečí v predmete nájmu služby spojené s užívaním predmetu nájmu (ďalej len „služby“). Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných ročných zálohových a paušálnych platbách za služby:
  - a) Zálohová platba na dodávku tepla a TÚV je ..... 3 642,36 EUR/rok.  
V prenajatých priestoroch nie je podružný merač tepla. Prenajímateľ vykoná v termíne do 30 dní od doručenia vyúčtovacej faktúry/dobropisu dodávateľa, najneskôr do 30.5. vyúčtovanie skutočných nákladov za teplo prepočítaním podľa § 5, vyhlášky MHSR č.503/2022 Z.z. ktorou sa ustanovuje teplota teplej vody na odbernom mieste a pravidlá rozpočítavania nákladov na množstvo tepla

dodaného v teplej vode, nákladov na množstvo dodaného tepla na vykurovanie, nákladov na množstvo dodaného tepla alebo množstva tepla vyrobeného v decentralizovanom zdroji tepla a ekonomicky oprávnených nákladov na teplo vyrobené v decentralizovanom zdroji tepla. (Rozpočítavanie nákladov na vykurovanie podľa podlahovej plochy nebytového priestoru).

- b) Zálohová platba na vodné a stočné je ..... 78,51 EUR/rok.  
V prenajatých priestoroch nie je podružný merač. Prenajíateľ vykoná v termíne do 30 dní od doručenia vyúčtovacej faktúry/dobropisu od dodávateľa, najneskôr do 30.5. vyúčtovanie skutočných nákladov prepočítaním spotreby  $7,3 \text{ m}^3$  /osoba/rok x cena za vodné a stočné podľa faktúry od dodávateľa x 3 zamestnanci nájomcu.
- c) Paušálna platba na odvod vody z povrchového odtoku je ..... 21,71 EUR/rok.
- d) Paušálna platba za používanie spoločných priestorov, sezónne a iné služby – odpratávanie snehu, údržba spoločných priestorov, používanie výťahov je ..... 119,50 EUR/rok.
- e) Paušálna platba za odvoz TKO je ..... 132,00 EUR/rok.
- f) Paušálna platba za upratovanie prenajatých priestorov je ..... 1 381,56 EUR/rok.

**Celková ročná úhrada za služby je ..... 5 375,64 EUR**  
Slovom päťtisícristosedemdesiatpäť eur a šesťdesiatštyri centov.

5. Zmluvné strany sa dohodli na mesačných zálohových a paušálnych platbách **za služby** v celkovej sume **447,97 EUR**, slovom štyristoštyridsaťšesť eur a štyridsaťsedem centov, ktoré bude nájomca uhrádzať na základe prenajíateľom vystavenej a doručenej faktúry do 15. dňa v mesiaci, so splatnosťou k poslednému kalendárnemu dňu aktuálneho mesiaca na účet prenajíateľa uvedený v čl. I. tejto zmluvy.
6. V cene služieb nie je zahrnutá dodávka elektrickej energie, nakoľko v prenajatých priestoroch je podružný merač elektrickej energie a túto si bude uhrádzať nájomca na základe vykázananej spotreby priamo dodávateľovi elektrickej energie.
7. **Ročná úhrada za nájom a služby spolu činí 8 259,36 EUR** slovom osemtisícdeväťdesiatdeväť eur a tridsaťšesť centov.
8. Realizáciu úhrad, všetkých úkonov, uplatnenie práv a povinností na základe tejto zmluvy vykonáva Sociálna poisťovňa, pobočka Trebišov, ktorej kontaktné a fakturačné údaje sú uvedené v čl. I. tejto zmluvy.
9. Vyúčtovanie zálohových platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu vyúčtuje prenajíateľ nájomcovi v termínoch uvedených v bode 4 tohto článku zmluvy. Neoddeliteľnou prílohou vyúčtovacej faktúry bude uvedenie spôsobu výpočtu vyúčtovania. Podkladom k vyhotoveniu vyúčtovacej faktúry budú faktúry od dodávateľov tovarov a služieb. Tieto faktúry prenajíateľ v prípade potreby poskytne nájomcovi k nahliadnutiu.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak miera inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien vyhlásenej Štatistickým úradom SR za obdobie predchádzajúceho kalendárneho roka dosiahne viac ako 2 % alebo klesne pod nulu

(deflácia viac ako 2 %, uzatvoria dodatok k tejto zmluve, ktorým upraví (zvýšia/znížia) výšku nájomného o dosiahnuté percento inflácie/deflácie, avšak najviac do 10 %. Upravená výška nájomného bude účinná odo dňa nasledujúceho po dni zverejnenia príslušného dodatku k tejto zmluve v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády Slovenskej republiky. Prílohou dodatku bude nový výpočtový list.

11. Prenajímateľ si vyhradzuje právo zmeniť výšku nájomného v súlade so záväzným uznesením Mestského zastupiteľstva v Kráľovskom Chlmci, a to na základe písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.
12. Úpravu výšky zálohových platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu môže prenajímateľ upraviť v závislosti od vývoja cien za jednotlivé druhy energií a služieb. Úprava zálohových platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa vykoná na základe dohody zmluvných strán formou písomného a očíslovaného dodatku, ktorý bude neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
13. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností sa zmluvné strany dohodli, že v prípade, že na základe celkového zúčtovania jednotlivých zálohových platieb za služby spojené s nájmom nebytového priestoru za príslušné vyúčtovacie obdobie vznikne za služby spojené s nájmom nedoplatok, zaväzuje sa nájomca tento nedoplatok prenajímateľovi uhradiť, a to najneskôr do 30 (tridsať) kalendárnych dní od doručenia vyúčtovania, ktoré zašle prenajímateľ nájomcovi. Táto povinnosť nájomcu trvá aj po ukončení zmluvného vzťahu za nedoplatok pomernej časti nákladov v období užívania predmetu nájmu nájomcom.
14. V prípade, ak na základe celkového zúčtovania zálohových platieb za služby spojené s nájmom nebytového priestoru za príslušné vyúčtovacie obdobie vznikne za služby spojené s nájmom preplatok, je prenajímateľ povinný tento nájomcovi vrátiť do 30 (tridsať) kalendárnych dní od predloženia zúčtovania príslušného dodávateľa služby nájomcovi. Táto povinnosť prenajímateľa trvá aj po ukončení zmluvného vzťahu za preplatok pomernej časti nákladov za obdobie užívania predmetu nájmu nájomcom.

## **V. Osobitné dojednania**

1. Nájomca hradí všetky opravy bežného rozsahu vrátane vnútornej maľby, rekonštrukcie vnútorných priestorov, bežné opravy vodovodu, kúrenia, elektrického vedenia v prenajatom priestore. Za bežné opravy budú zmluvné strany považovať také opravy, ktoré nepresiahnu na jednu opravu sumu 100,- EUR vrátane DPH.
2. Prenajímateľ vykonáva nasledovné stredné a generálne opravy a rekonštrukcie objektu:
  - oprava vonkajšej fasády, omietky a vonkajšej maľby
  - udržiavanie a oprava spoločných priestorov
  - oprava strechy
  - oprava chodníkov a prístupových ciest
  - oprava vodovodu a kanalizácie
  - rekonštrukcia elektrického vedenia
  - rekonštrukcia systému kúrenia.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv v zmysle bodu 2 tohto článku zmluvy, ktoré má prenajímateľ vykonať a je povinný

umožniť vykonanie týchto opráv, v opačnom prípade nájomca nezodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.

4. Na vykonanie stavebných zmien na predmete nájmu musí mať nájomca písomný súhlas prenajímateľa.
5. Poistenie prenajatého priestoru si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
6. Nájomca nemôže prenechať nebytové priestory inému do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
- 7.a) Nájomca zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci svojich zamestnancov ako aj za dodržiavanie opatrení prijatých prenajímateľom na zaistenie ochrany pred požiarmi v predmete výpožičky v súlade so znením zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov.
- 7.b) Nájomca sa zaväzuje vykonávať kontrolu stavu prenajatých priestorov z hľadiska protipožiarnej prevencie a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci. Základné úlohy ochrany bezpečnosti a zdravia pri práci a požiarnej ochrany si nájomca zabezpečuje samostatne
- 7.c) 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.

## **VI. Skončenie nájmu**

1. Nájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy skončí:
  - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
  - b) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán bez uvedenia dôvodu podľa § 10 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov 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.
3. Nájom nebytových priestorov zaniká aj z dôvodov uvedených v § 14 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
4. Pri skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

## **VII. Záverečné 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. Zmluvné strany berú na vedomie povinnosť zverejniť túto zmluvu, ako aj jednotlivé faktúry z nej vyplývajúce, okrem prílohy č. 1 k tejto zmluve, na čo si dávajú svojim podpisom súhlas na zverejnenie.

2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády Slovenskej republiky.
3. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je Príloha č. 1 „Pôdorys nájmu“.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy končí platnosť a účinnosť Zmluvy o nájme nebytových priestorov, uzavretej medzi zmluvnými stranami dňa 27.1.2000 v znení dodatkov č. 1 až 15, ďalej len „Zmluva o nájme“, pričom Dodatok č. 15 zo dňa 3.12.2008 je úplným znením Zmluvy o nájme, ďalej len „úplné znenie nájomnej zmluvy“ a dodatkov č. 1 až 6 k úplnému znenie nájomnej zmluvy.
5. Všetky zmeny zmluvy možno vykonať len formou písomných dodatkov podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.
6. Táto zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, a to dva rovnopisy pre prenajímateľa a tri rovnopisy pre nájomcu.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, jej obsahu a právnym účinkom porozumeli, ich zmluvné prejavy sú dostatočne jasné, určité a zrozumiteľné a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

Kráľovský Chlmec, dňa .....

Bratislava, dňa .....

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

-----  
**Ing. Karol Pataky**  
 primátor mesta Kráľovský Chlmec

-----  
**Mgr. Tomáš Szabo**  
 poverený vykonávaním funkcie  
 riaditeľa sekcie prevádzky

POBORYS - 1. poschodie

Priloha 1 k najom. zmluva



Budova OPP-1, poschodie

