

79/2025

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: **Mar. Miroslava Jakubíková, rod. I**
Trvalé bydlisko: _____
Číslo OP: _____
Dátum narodenia: _____
DÍČ: 1045192852
Bankové spojenie: _____
IBAN: _____
Kontaktná osoba: _____

(ďalej len „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, vložka č. 3602/B
Zastúpený: Ing. Viktor Očkay, MPH, podpredseda predstavenstva
JUDr. Denisa Slivková, členka predstavenstva
IČO: 35 937 874
DÍČ: 2022027040
IČ DPH: SK2022027040
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK47 8180 0000 0070 0018 2424
Kontaktná osoba: _____
(ďalej len „nájomca“)
(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej ako „zmluvné strany“)

Čl. II
Predmet a účel zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností, vedených katastrálnym odborom Okresného úradu Bytča na LV č. 412, pre okres Bytča, obec Bytča, katastrálne územie Veľká Bytča, a to:
 - DOM, súpisné číslo 13, na pozemku parcela reg. „C“, parc. č. 635 (ďalej len „budova“)
 - pozemok, parcela reg. „C“ parc. č. 635, o výmere 262 m², zastavaná plocha a nádvorie.
2. Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov na ul. Námestie Slovenskej republiky 13, 014 01 Bytča. nachádzajúcich sa na prízemí budovy, označených ako miestnosť č. 3 – o výmere 23,00 m² a miestnosť č. 4 – o výmere 28,00 m² a nebytových priestorov na 1. poschodí budovy – miestnosť č. 5 o výmere 23,00 m², o celkovej výmere 74,00 m² (ďalej len „predmet nájmu“). Podrobná špecifikácia predmetu nájmu je uvedená v Prílohe č. 1 tejto zmluvy – Pôdorys predmetu nájmu (prízemie, poschodie).
3. Prenajímateľ sa zároveň zaväzuje zabezpečiť pre nájomcu dodávku energií do predmetu nájmu a služby spojené s užívaním predmetu nájmu, 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 zmluvných strán, a ktorý bude obsahovať aj čísla meračov energií v objekte a údaje o stave meračov elektrickej energie, plynu a vody ku dňu začatia užívania predmetu nájmu.

5. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi do užívania za účelom výkonu verejného zdravotného poistenia – činnosť pobočky Byľča

Čl. III

Nájomné a platby za energie a služby spojené s najmom

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 850,00 eur/mesiac (slovom osemstopaťdesiat eur). Prenajímateľ nie je platiteľom DPH.
Prenajímateľ bude pre nájomcu bezodplatne zabezpečovať odvoz komunálneho a triedeného odpadu vodne a stočné. Cenu uvedených služieb nebude nájomcovi fakturovať.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi nájomné vo výške podľa bodu 1 mesačne vopred na základe faktúry vystavenej prenajímateľom najneskôr do 1. pracovného dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktorý sa nájom uhrádza v lehote splatnosti 30 dní odo dňa preukázateľného doručenia faktúry nájomcovi na e-mailovú adresu: ikl@bylica.sk.
3. Nájomca sa zároveň zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, vo výške 80,00 eur/mesiac (slovom osemdesiat eur) z toho:
 - zálohová platba – dodávka plynu 50,00 eur/mesiac
 - paušálna platba - upratovanie spoločných priestorov 30,00 eur/mesiac,a raz ročne skutočné náklady na spotrebu elektrickej energie v priestore č. 5 na 1. poschodí budovy, podľa stavu podružného merača umiestneného v priestore č. 1619007/5.
4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu vo výške podľa bodu 3, okrem skutočných nákladov na spotrebu elektrickej energie, mesačne vopred na základe faktúry, vystavenej prenajímateľom najneskôr do 1. pracovného dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktorý sa platby uhrádzajú. Skutočné náklady na spotrebu elektrickej energie, zistené podľa stavu podružného merača č. 1619007/5 budú uhradené nájomcom prenajímateľovi raz ročne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom k 31.12. príslušného kalendárneho roka. Lehota splatnosti faktúr je 30 dní odo dňa preukázateľného doručenia faktúry nájomcovi na e-mailovú adresu: ikl@bylica.sk.
5. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že nájomné a mesačné platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu za prvý a druhý mesiac nájmu budú nájomcom uhradené po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy, na základe faktúry prenajímateľa, v lehote splatnosti 30 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi na e-mailovú adresu: ikl@bylica.sk.
6. Zálohové platby za spotrebu plynu budú prenajímateľom vyúčtované na základe skutočných nákladov fakturovaných prenajímateľovi dodávateľskými spoločnosťami, najneskôr do 31. 5. nasledujúceho kalendárneho roka, vyúčtovacou faktúrou, vyhotovenou v súlade s touto zmluvou, pričom nájomca a prenajímateľ si vzájomne vysporiadajú prípadný vzniknutý nedoplatok resp. preplatok v lehote splatnosti 30 dní odo dňa preukázateľného doručenia vyúčtovacej faktúry nájomcovi na e-mailovú adresu: ikl@bylica.sk. Neoddeliteľnou prílohou vyúčtovacej faktúry budú kópie faktúr dodávateľských spoločností prenajímateľa.
7. V prípade, že faktúra vystavená prenajímateľom nebude vyhotovená v súlade s touto zmluvou a ustanoveniami zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o DPH“), je nájomca oprávnený vrátiť faktúru prenajímateľovi na opravu v lehote splatnosti na e-mailovú adresu: ikl@bylica.sk, pričom prestane plynúť lehota splatnosti faktúry podľa bodu 2, 4, 5 a 6 tohto článku zmluvy a nová lehota začne plynúť dňom preukázateľného doručenia opravenej faktúry nájomcovi.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že výšku nájomného podľa tejto zmluvy je možné upraviť na základe písomnej žiadosti prenajímateľa a to najviac o výšku medziročnej miery inflácie, potvrdenej Štatistickým úradom SR, prvýkrát v roku 2026 o výšku medziročnej miery inflácie.

za rok 2025. Zmena nájomného podľa tohto bodu zmluvy je možná len na základe písomného dodatku k zmluve a bude platná dňom nadobudnutia účinnosti dodatku.

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 je oprávnený užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý v tejto zmluve
4. Nájomca môže predmet nájmu alebo jeho časť prenechať do podnájmu tretej osobe len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
5. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou a drobnými opravami predmetu nájmu do výšky 200,00 eur bez DPH na jednu opravu.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, nad rámec bežnej údržby a drobných opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť mu vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi preukázateľne vznikla.
7. 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 pohľadavky zo zabezpečenia potrebných opráv alebo z pomernej zľavy z nájomného voči všetkým pohľadávkam prenajímateľa voči nájomcovi.
8. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi po predchádzajúcom písomnom oznámení vykonať kontrolu technického stavu predmetu nájmu, resp. skontrolovať dodržiavanie povinností vyplývajúcich nájomcovi z tejto zmluvy.
9. 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 si zmluvné strany vzájomne vysponadajú zostatkovú hodnotu technického zhodnotenia predmetu nájmu, o ktorú sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.
10. 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.
11. 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.
12. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať prevádzku elektrorozvodne, EZS a ostatných technických zariadení, vrátane revízií, prehliadok a ostatných nevyhnutných kontrol (vrátane revízie kominov, elektrických rozvodov a bleskozvodov), ktorých prevádzka je nevyhnutná pre riadne užívanie predmetu nájmu, na vlastné náklady v plnom rozsahu.
13. Nájomca si zabezpečí upratovanie predmetu nájmu a dodávku hygienického materiálu do predmetu nájmu na vlastné náklady
14. Nájomca si zabezpečí dodávku elektrickej energie do nebytového priestoru č. 3 a č. 4 na prízemí budovy na vlastné náklady zriadením odborného miesta, s čím prenajímateľ súhlasí.
15. V prípade nemožnosti riadneho užívania predmetu nájmu z dôvodov preukázateľne na strane prenajímateľa, vrátane prerušenia dodávok energií do predmetu nájmu zo strany dodávateľských spoločností prenajímateľa, v trvaní dlhšom ako 48 hodín, je nájomca oprávnený uplatniť si pomernú zľavu z nájomného a platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, po dobu trvania obmedzeného užívania predmetu nájmu.

16. Prenajimateľ vyhlasuje, že predmet nájmu je poistený proti škodám spôsobeným tretími osobami a živelnými pohromami
17. Nájomca je povinný poistiť na vlastné náklady zariadenie a majetok vnesený do predmetu nájmu.
18. Nájomca je oprávnený prezentovať predmet svojej činnosti – výkon verejného zdravotného poistenia, a to najmä formou informačných, reklamných a propagačných polepov, na čo je oprávnený využiť okná predmetu nájmu po predchádzajúcom písomnom odsúhlasení umiestnenia označenia nájomcu prenajimateľom.
19. Náklady spojené s umiestnením informačných, reklamných a propagačných polepov znáša nájomca. V prípade ukončenia nájmu sa nájomca, bez potreby vyzvania, zaväzuje tieto na svoje náklady odstrániť
20. Prenajimateľ sa zaväzuje rešpektovať umiestnenie prvkov informačno-komunikačných technológií nájomcu v predmete nájmu
21. Pri ukončení nájomného vzťahu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu prenajimateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu vzhľadom na dohodnutý účel nájmu podľa tejto zmluvy a s prihliadnutím na prípadne 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 skoncenie 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 bod 4 alebo 5 zmluvy.
 - d) odstúpením nájomcu z dôvodov, uvedených v bode 4 tohto článku zmluvy
3. Výpovedná doba je 2 mesiace a začne plynúť prvým dňom mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
4. Nájomca je oprávnený od zmluvy odstúpiť aj v prípade, ak sa prenajimateľ stane dlžníkom poisťového na zdravotné poistenie voči nájomcovi
5. V prípade odstúpenia táto zmluva zaniká dňom doručenia oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane. Odstúpenie musí mať písomnú formu a musia v ňom byť podrobne uvedené dôvody odstúpenia
6. 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

1. Prenajimateľ 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 ostatné zmluvné strany o akejkoľvek zmene adresy, e-mailu, alebo kontaktných údajov. Písomnosti doručované poštou a kuriérskou službou sa doručujú na adresu 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. S výnimkou elektronických faktúr sa

pisomnosti doručované prostredníctvom e-mailu 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 nepoužíja e-mail.
4. Písomnosti a komunikácia medzi zmluvnými stranami týkajúca sa tejto zmluvy bude prebiehať v slovenskom jazyku, vrátane vystavovania účtovných dokladov a ich príloh, pričom všetky oznámenia s právnym alebo zmluvným účinkom sa budú posilať na adresu uvedenú v tejto zmluve alebo na inú 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 zmluvné strany vyhlasujú, že sú oprávnené tieto osobné údaje poskytnúť druhej zmluvnej strane. Okrem osobných údajov podľa prvej vety tohto odseku 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.

Čl. VII

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 www.vszp.sk.
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, 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 nedodržiavania stanovených apolitických, morálnych a etických hodnôt je zmluvná strana oprávnená od tejto zmluvy odstúpiť.

Čl. 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 zmluvnými stranami a účinnosť dňom 1. 3. 2025 po jej predchádzajúcom 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 obidvomi zmluvnými stranami, 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 nepodari vyriešiť ani po takýchto vzájomných rokovaníach, je ktorákoľvek zmluvná strana oprávnená obrátiť sa na príslušný súd Slovenskej republiky.
6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Príloha č. 1 – Pôdorys nebytových priestorov (prízemie poschodie).
7. Zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, z toho jedno vyhotovenie pre prenajímateľa 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 Bytči dňa 21.7.2015

Za prenajímateľa:

V Bratislave dňa

Za nájomcu:

Mgr. Miroslava Jakubiková
rod. Babušiková

Ing. Viktor Očkay, MPH
podpredseda predstavenstva
Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.

.....
JUDr. Denisa Slívková
členka predstavenstva
Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.