

15/2019

Zmluva
o nájme nebytových priestorov
uzatvorená podľa zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov medzi zmluvnými stranami

Článok 1.
Zmluvné strany

1.1. Prenajímateľ:

Obchodné meno:

Sídlo:

V zastúpení:

IČO:

DIČ:

IČ DPH:

Bankové spojenie:

Číslo účtu:

IBAN:

SWIFT/BIC:

Obec Ostrý Grúň

Obecný úrad 193, 966 77 Ostrý Grúň

Mgr. Július Remenár, starosta obce

00320901

2020478537

nie je platca

VÚB, a.s., pobočka Žarnovica

6920422/0200

SK 210200 0000 0000 0692 0422

SUBASKBX

(ďalej len „prenajímateľ“) na jednej strane

a

1.2. Nájomca:

Obchodné meno:

Miesto podnikania:

Kontaktné miesto:

Slovenská pošta, a.s.

Partizánska cesta 9, 975 99 Banská Bystrica

Sekcia správy majetku

Námestie SNP 35

814 20 Bratislava 1

Zastúpení:

Ing. Martin Vanko - vedúci odboru centrálného controllingu

Ing. Emília Soukupová – špecialista odboru nájomnej agendy

obidvaja na základe poverenia predstavenstva SP, a.s., podľa podpisového poriadku (OS-03 v platnom znení)

IČO:

DIČ:

IČ DPH:

Bankové spojenie:

Číslo účtu:

IBAN:

SWIFT/BIC:

Fakturačná adresa:

36 631 124

2021879959

SK 2021879959

Poštová banka, a.s., pobočka Bratislava

3001130011/6500

SK9765000000003001130011

POBNSKBA

Slovenská pošta, a.s.

Partizánska cesta 9, 975 99 Banská Bystrica

Spoločnosť zapísaná v OR vedenom Okresným súdom v Banskej Bystrici, oddiel: Sa, vložka číslo: 803/S

(ďalej len „nájomca“) na strane druhej

Parafy:		Zmluva o nájme nebytových priestorov pre poštu Ostrý Grúň.	Garant:
			SSM-ONA
			č. v CEEZ: 37/2019
Strana 1/7			Klasifikácia informácií:

Článok II.

Predmet zmluvy

2.1. Prenajímateľ prenecháva do užívania nájomcovi nebytové priestory nachádzajúce sa v budove obecného úradu súp. č. 193, par. č. 495/2 na prízemnom podlaží, zapísanom na LV č. 1 za účelom zriadenia prevádzky Pošty Ostrý Grúň o celkovej výmere **37,09 m²**:

Prevádzkový priestor: 18,50 m²

Miestnosť pre verejnosť: 12,07 m²

Spoločne užívané priestory: soc. zariadenie, chodby: 6,52 m²

Článok III.

Účel nájmu

3.1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu za účelom výkonu poštovej prevádzky v súlade s predmetom podnikania zapísanom v Obchodnom registri.

Článok IV.

Výška nájmu

4.1. Výška nájmu bola zmluvnými stranami dohodnutá v zmysle zák. č. 18/96 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov podľa bodu 2.1. v sume **1,00 €** ročne za celý predmet nájmu.

Článok V.

Splatnosť nájomného, služieb spojených s nájomom a spôsob platenia

5.1. Nájomca sa zaväzuje úhradu za užívanie nebytových priestorov a služieb spojených s nájomom poukazovať polročne v termínoch podľa bodu 5.3 tohto článku zmluvy na účet prenajímateľa vo VÚB, a.s., pobočka Žarnovica č. účtu 6920422/0200. Pre účely kontrolného výkazu k dani z pridanej hodnoty sa bude uvádzať ako poradové číslo úhrady evidenčné číslo zmluvy, ktoré sa použije aj ako variabilný symbol pri úhrade nájmu.

5.2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ zabezpečí nájomcovi za odplatu nasledovné služby spojené s nájomom:

5.2.1. Vykurovanie je zabezpečené teplovodnými telesami, kde spotreba plynu bude rozúčtovaná na plochu miestnosti nájomcu, alebo podľa meračov (v prípade že budú nainštalované).

Celkový pomer nákladov predstavuje plochu a podiel: prenajímateľ Obec 159,75 m², 81,28 %, nájomca SP, a.s. 37,09 m², 18,72 %.

Záloha za vykurovanie sa stanovuje vo výške **500,00 €** ročne, polročne **250,00 €**.

5.2.2. Elektrická energia je dodávaná zo spoločného merača č. 4986952 s počiatočným stavom VT 19303, NT 03713 kWh. vo vlastníctve prenajímateľa. Spotreba elektrickej energie je vypočítaná percentuálnym podielom z celkových nákladov fakturovaných dodávateľom nasledovne: prenajímateľ Obec 50 %, nájomca SP, a.s. 50 %

Záloha za spotrebovanú elektrickú energiu sa stanovuje vo výške **300,00 €** ročne, polročne **150,00 €**.

5.2.3. Dodávku vody – vodné a stočné zabezpečí prenajímateľ prefaktúraciou skutočných nákladov rozpočítaných podľa počtu osôb, alebo podľa podružných meračov v objekte (v prípade že budú nainštalované).

Záloha za spotrebovanú vodu sa stanovuje vo výške **40,00 €** ročne, polročne **20,00 €**.

Parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov pre poštu Ostrý Grúň.	Garant: SSM-ONA
	Strana 2/7	č. v CEEZ: 37/2019
		Klasifikácia informácií: **V**

5.2.4. Vyúčtovanie všetkých poskytovaných služieb bude uskutočnené prenajímateľom, prefaktúraciou skutočných nákladov po doručení faktúr od dodávateľov.

Dohodou strán sa lehota splatnosti faktúry stanovuje na 30 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi maximálne však do dátumu splatnosti uvedené na faktúre. Faktúry zasielané poštou sa považujú za doručené v deň prevzatia zásielky zmluvnou stranou alebo v deň odopretia prevziať zásielku zmluvnou stranou, inak v deň keď sa zásielka posielaná na poslednú známu adresu druhej strany vrátila odosielajúcej zmluvnej strane späť. Faktúry doručované prostredníctvom elektronických médií sa považujú za doručené nasledujúci pracovný deň po ich odoslaní.

Vyúčtovanie bude rozpočítané v zmysle článku 5., bodov 5.2.1., 5.2.2. a 5.2.3..

Pri vzniknutých nedoplatkoch sa nájomca zaväzuje uhradiť sumu do 30 dní odo dňa vyúčtovania a preplatky prenajímateľ vráti nájomcovi do 30 dní odo dňa vyúčtovania.

5.3. Úhrada nákladov – nájomné a zálohy za služby spojené s užívaním nebytových priestorov bude nájomca poukazovať v zmysle bodu 5.1. tohto článku nasledovne:

- prvá platba do 30.06. vo výške 420,00 € záloha za poskytované služby

1,00 € nájomné za nebytový priestor

Spolu: 421,00 €

- druhá platba do 30.12. vo výške 420,00 € záloha za poskytované služby

Spolu: 420,00 €

5.4. Prenajímateľ sa zaväzuje, že počas doby nájmu (prevádzkovania pošty) nebude výšku nájmu upravovať. Výšku zálohových platieb za poskytované služby s nájomom súvisiace je možné meniť v prípade zmien zvyšovania, alebo znižovania vstupných cien od priamych dodávateľov, len formou písomných dodatkov k zmluve podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.

Článok VI.

Doba a skončenie nájmu

6.1. Zmluva o nájme nebytových priestorov sa uzatvára na dobu určitú do **31.12.2020**.

6.2. Nájom sa skončí:

- uplynutím doby, na ktorú je zmluva dojednaná,
- dohodou zmluvných strán,
- zánikom právnickej osoby bez právneho nástupcu, ak je nájomcom právnická osoba,
- výpoved'ou zo strany prenajímateľa z dôvodov uvedených v § 9, odsek 2 a § 11 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
- výpoved'ou zo strany nájomcu z dôvodov uvedených v § 9, odsek 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

6.3. Zmluvné strany môžu pred uplynutím doby, na ktorú sa dojednal nájom, zmluvu predčasne ukončiť aj odstúpením od zmluvy a to v zmysle ustanovenia § 679 Občianskeho zákonníka.

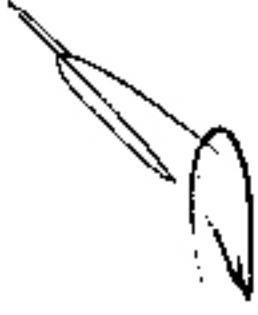
6.4. V prípade ukončenia zmluvného vzťahu akýmkoľvek spôsobom je nájomca povinný vypratať nebytový priestor najneskôr v deň skončenia nájmu. V opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený vypratať nebytový priestor na náklady nájomcu, k čomu tento dáva výslovný súhlas podpísaním tejto zmluvy.

Článok VII.

Práva a povinnosti

7.1. Prenajímateľ je povinný:

7.1.1. Odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov pre poštu Ostrý Grúň.	Garant: SSM-ONA
	Strana 3/7	č. v CEEZ: 37/2019
		Klasifikácia informácií: **V*

7.1.2. Udržiavať nebytový priestor na svoje náklady (zabezpečiť stredné a generálne opravy objektu).

7.1.3. Zabezpečovať v letnom a v zimnom období na vlastné náklady letnú údržbu pozemkov a zimnú údržbu prístupových komunikácií vedúcich k objektu (kosenie, zametanie pozemkov a posýpanie posypovým materiálom prístupové komunikácie).

7.1.4. Prenajímateľ súhlasí s vybavením predmetu nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu inštaláciou technických zariadení - elektrickým zabezpečovacím systémom a kamerovým systémom na vlastné náklady nájomcu.

7.1.5. V zmysle zákona o dani z príjmov č. 595/2003 Z.z., v znení neskorších predpisov, § 24 o technickom zhodnotení prenajatého hmotného majetku, uhradeného nájomcom súhlasí prenajímateľ (vlastník objektu), aby nájomca odpisoval vložené investície do prenajatých nebytových priestorov pošty Ostrý Grúň v objekte obecného úradu 193.

7.1.6. Prenajímateľ sa zaväzuje, že v príslušných obchodných jednotkách nezriadi prevádzku, ktorá by hlukom, pachom zo svojej činnosti alebo zariadení alebo iným spôsobom v zmysle NV 355/2007 Z. z. a 115/2006 Z.z. neumožnila prevádzkovať pobočku pošty počas celej pracovnej doby. Prenajímateľ zabezpečí na vlastné náklady stavebné úpravy v prípade nedostatkov z hľadiska hluku a pachu v súlade s NV SR 355/2007 Z.z. a 115/2006 Z.z., zistených pri uvedení priestorov do prevádzky alebo pri Výkone štátneho zdravotného dozoru v zmysle NV SR č. 391/2006 Z.z., do 14 dní od oznámenia Nájomcu. V prípade porušenia tohto bodu sa prenajímateľ zaväzuje, že bude znášať sankcie udelené ÚVZ MDV SR Slovenskej pošty, a.s.

7.1.7. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi v kópii nasledujúcu aktuálnu dokumentáciu ochrany pred požiarom: požiarne poplachové smernice, požiarny evakuačný plán s grafickým vyznačením evakuačných ciest podľa, na ktorých má nájomca prenajaté priestory (v prípade, že PEP je pre objekt vypracovaný), pokyny na zabezpečenie ochrany pred požiarom v mimopracovnom čase.

7.1.8. Prenajímateľ súhlasí s umiestnením označenia predmetu nájmu Nájomcom na budove ako aj v interieri budovy, v ktorej sa predmet nájmu nachádza. Označenie prevádzky je u Nájomcu štandardizované a bude v súlade s dizajnom manuálom nájomcu. Nájomca predloží Prenajímateľovi na vedomie návrh označenia predmetu nájmu, ktorý sa bude následne podľa návrhu realizovať. V prípade, že prenajímateľ má svoj vlastný dizajn manuál označenia viacerých prevádzok v nájme, je na dohode oboch strán navrhnuť označenie predmetu nájmu Nájomcu, pričom toto označenie musí zodpovedať základným podmienkam dizajnu manuálu Nájomcu, ako sú logo a označenie exteriéru základnou informačnou tabuľou. Prenajímateľ berie na vedomie a súhlasí s tým, že pri schvaľovaní označenia predmetu nájmu Nájomcu v súlade s dizajnom manuálom Nájomcu, nie sú prípustné žiadne farebné odchýlky tohto označenia. Prenajímateľ súhlasí s osadením poštovej schránky na fasáde objektu, resp. na stojane pred budovou prenajímateľa.

7.2. Nájomca je povinný:

7.2.1. Nájomca zodpovedá za plnenie povinností v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z.z. a to:

- vykonávanie odborných prehliadok a skúšok vlastných vyhradených technických zariadení inštalovaných v prenajatých priestoroch okrem elektrickej inštalácie, za ktorú zodpovedá prenajímateľ,
- zabezpečovanie v stanovených lehotách, na svoje náklady revízie a kontroly vlastných elektrospotrebičov v zmysle STN 331610 a ručného náradia v zmysle STN 331600.

7.2.1.1. Nájomca zodpovedá za bezpečnú prácu a vytvorenie podmienok bezpečnosti a ochrany zdravia zamestnancov v prenajatých priestoroch v súlade so zákonom č. 124/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov a ostatnými platnými právnymi normami a predpismi v oblasti BOZP.

Parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov pre poštu Ostrý Grúň.	Garant: SSM-ONA
	Strana 4/7	č. v CEEZ: 37/2019
		Klasifikácia informácií: "V"

Prenajímateľ zodpovedá za to, že predmet prenájomu bude v prevádzky schopnom stave, t. j. nebude mať nedostatky ohrozujúce život a zdravie osôb. Za tým účelom sa nájomca zaväzuje umožniť prenájomateľovi prístup na kontrolu priestorov na požiadanie. Prístup a právomoci kontrolných orgánov štátnej správy týmto nie sú dotknuté.

7.2.2. Užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.

7.2.3. Uhrádzať z vlastných prostriedkov náklady spojené s obvyklým udržiavaním (bežné opravy a bežná údržba) a to max. do sumy 150 € bez DPH za každý jednotlivý úkon spojený s obvyklým udržiavaním.

7.2.4. Vrátiť nebytový priestor prenájomateľovi v prípade skončenia nájmu v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a udelené súhlasy na základe preberacieho protokolu.

7.2.5. Písomne oznámiť prenájomateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má prenájomateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv; nesplnením tejto povinnosti zodpovedá prenájomateľovi za škody, ktoré mu vzniknú.

7.2.6. Zabezpečiť čistotu a poriadok užívaných priestorov.

7.2.7. Umožniť vstup tretím osobám za účelom kontroly meracej a regulačnej techniky (teplo, voda, plyn, el. energia), ako aj havarijnej služby za dodržania prevádzkových, bezpečnostných a režimových opatrení nájomcu.

7.2.8. Nevýkonávať žiadne stavebné úpravy väčšieho rozsahu na užívaných priestoroch bez písomného súhlasu prenájomateľa.

7.2.9. Nájomca plní povinnosti vyplývajúce z § 4 písm. a), b), c), d), e), f), g), h), o), p) a § 5 písm. a), b), c), f), h), i), j), zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a z ostatných platných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarmi. Nájomca je povinný prenájomateľovi bezodkladne nahlásiť každý požiar, ktorý vznikne v prenájatých priestoroch.

7.2.10. Nájomca sa zaväzuje riadiť platnými legislatívnymi predpismi a s nimi súvisiacimi vyhláškami pri ochrane životného prostredia a to hlavne v oblasti zvláštnych a nebezpečných odpadov.

7.2.11. Nájomca si vo vlastnom mene zabezpečí nakladanie s odpadom (nebezpečným, ostatným, komunálnym) podľa zákona č. 79/2015 Z.z. o odpadoch. Nájomca pri prevádzkovaní prenájatých priestorov bude dodržiavať zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách a zákon č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Nájomca bude ďalej dodržiavať zákon č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny a vyhlášku č. 24/2003 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny.

Článok VIII.

Ďalšie dohodnuté podmienky

8.1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak sa jedna zo zmluvných strán dostane do omeškania s akoukoľvek platbou voči druhej zmluvnej strane, je strana, ktorá nie je v omeškani oprávnená požadovať od druhej strany zaplatenie zákonných úrokov z omeškania určených vo všeobecne záväzných právnych predpisoch. Zákonný úrok z omeškania začne plynúť dňom nasledujúcim po dni splatnosti nájomného, až do dňa platby vrátane, ak platba nebola uhradená v lehote jej splatnosti.

8.2. Bez písomného súhlasu prenájomateľa nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory, ktoré užíva, tretej osobe do podnájmu.

8.3. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia oznámenia

Parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov pre poštu Ostrý Grúň.	Garant: SSM-ONA
	Strana 5/7	č. v CEEZ: 37/2019
		Klasifikácia informácií: "V"

o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy. V prípade nesplnenia oznamovacej povinnosti zmeny adresy na doručovanie, znáša následky s tým spojené osoba, ktorá si nespĺnila svoju oznamovaciu povinnosť.

8.4. Výpoved' a odstúpenie od zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej zmluvnej strane. Výpoved' a odstúpenie od zmluvy sa doručuje osobne alebo doporučené do vlastných rúk. Za účinné doručenie výpovede alebo odstúpenia od zmluvy sa považuje aj odmietnutie ich prevzatia zmluvnou stranou, ktorej je písomnosť určená, pričom zásielka sa bude považovať za doručenie momentom odmietnutia prevzatia. Rovnako sa bude doručenie považovať za účinné aj v prípade, ak adresát zásielku neprevezme z dôvodu neaktuálnosti adresy alebo z akéhokoľvek iného dôvodu, pričom účinky doručenia výpovede alebo odstúpenia od zmluvy nastanú v danom prípade dňom vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel.

8.5. Ustanoveniami odsekov 8.3. a 8.4. tohto článku zmluvy sa bude spravovať doručovanie všetkých písomností medzi stranami, pokiaľ to nie je v rozpore so všeobecne záväznými právnymi predpismi alebo pokiaľ v tejto Zmluve nie je uvedené inak.

8.6. Zmluvné strany sa dohodli, že budú dodržiavať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach a informáciách, ktoré sa v súvislosti s užívaním nebytových priestorov dozvedia o druhej zmluvnej strane. Prenajímateľ bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu nesprístupní túto zmluvu, jej obsah, či akékoľvek informácie týkajúce sa nájomcu, alebo jeho obchodnej činnosti a podnikateľských zámerov, a to žiadnej tretej osobe okrem prípadov, ak to vyžaduje všeobecne-záväzný právny predpis alebo ak sa jedná o informácie a skutočnosti, ktoré sú všeobecne známe a verejne dostupné, alebo ktoré poskytujúca zmluvná strana označila ako informácie nepodliehajúce žiadnemu režimu ochrany alebo uchovávania mlčanlivosti. V prípade, ak zmluvná strana má pochybnosť o charaktere informácie, ktorú získala od druhej strany alebo ktorá sa dostala do jej dispozície od druhej zmluvnej strany, je povinná pred jej akýmkoľvek použitím alebo zaznamenaním, vyžiadať si predchádzajúci písomný súhlas druhej strany. Prenajímateľ sa zaväzuje nepoškodzovať dobré meno nájomcu a nepoužívať jeho obchodné meno, logo alebo ochrannú známku bez jeho písomného súhlasu. Prenajímateľ je povinný v rovnakom rozsahu, v akom je viazaný mlčanlivosťou podľa tohto ustanovenia, zaviazat' k mlčanlivosti aj svojho subdodávateľa, ktorého používa pri poskytovaní služieb spojených s nájmom podľa tejto zmluvy, ak existuje čo i len čiastočne odôvodniteľný predpoklad, že by sa takýto subdodávateľ mohol dozvedieť informácie alebo skutočnosti o nájomcovi, podliehajúce režimu mlčanlivosti podľa tohto ustanovenia zmluvy.

Článok IX.

Spoločné a záverečné ustanovenia

9.1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté inak, platia pre zmluvné strany ust. zákona č. 116/1990 Zb.-s prísl. zmenami a doplnkami.

9.2. Zmluva bola vyhotovená v 4-och rovnopisoch s platnosťou originálu pričom nájomca obdrží tri rovnopisy a prenájomateľ obdrží jeden rovnopis.

9.3. Na znak súhlasu s horeuvedeným obsahom zmluvné strany slobodne a dobrovoľne zmluvu vlastnoručne podpisujú.

9.4. Táto zmluva je platná dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy potvrdzujú, že odo dňa 01.01.2019 do dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy užíval nájomca predmet nájmu bez právneho titulu, čím mu vznikla povinnosť vydať prenájomateľovi

	Parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov pre poštu Ostrý Grúň.	Garant: SSM-ONA	
			č. v CEEZ: 37/2019	
			Klasifikácia informácií: *V*	

