

Z M L U V A
o nájme nebytových priestorov
č. 459/2011

uzatvorená podľa zák. č. 116/1990 Zb., o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov medzi týmito zmluvnými stranami:

PRENAJÍMATEĽ: **Slovenská pošta, a. s.**
Sídlo: Partizánska cesta 9, 975 99 Banská Bystrica
Kontaktné miesto: Sekcia správy majetku, Námestie SNP č. 35,
814 20 Bratislava 1
Zastúpený: Ing. Martin Vanko – vedúci oddelenia cien, kalkulácii
a vnútorných zúčtovaní
Ing. Lívia Budajová – vedúca oddelenia nájomnej
agendy, správy budov a technickej dokumentácie
na základe poverenia predstavenstva SP, a.s., podľa
podpisového poriadku (OS-03 zo dňa 15.04.2011)
Bankové spojenie: VÚB, a.s., pobočka Bratislava
Číslo účtu: 8402012/0200
Fakturačná adresa: Slovenská pošta, a. s.
Partizánska cesta 9, 975 99 Banská Bystrica
IČO: 36631124
DIČ: 2021879959
IČ DPH: SK 2021879959
Zápis v OR: oddiel: Sa, vl. č. 803/S, Okresný súd B. Bystrica

NÁJOMCA: **Obchodné meno** : VB reality s.r.o.
IČO : 44689489
DIČ : 2022782949
IČ DPH : SK2022782949
Sídlo : Lieskovany 107, 053 21 Lieskovany
V zastúpení: : Vladimír Vytykáč – konateľ
Bankové spojenie : VÚB banka a.s.
Číslo účtu : 2580008656/0200
Registrácia : Okresný súd Košice I, oddiel Sro, vložka
číslo 23403/V

Článok 1

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti , budovy pošty súpisné číslo 1123, nachádzajúcej sa na ul. Poštová, mesto Krompachy, ktorá je postavená na parc. **KN č. 2851**, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 785 m².
2. Všetky nehnuteľnosti vedené na LV č. 775, vedené na Správe katastra Spišská Nová Ves, okres Spišská Nová Ves, obec Krompachy, katastrálne územie Krompachy.
3. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi :
 - A) Nebytové priestory na I. nadzemnom podlaží:
 - Miestnosť č. 47 o výmere 30,00 m²
 - B) Spoločné priestory:

K vyššie uvedeným nebytovým priestorom si nájomca prenajíma aj spoločné priestory

 - Sociálne zariadenia pomerná časť o výmere 2,30 m²

Výmera spoločných priestorov prislúchajúca k prenajímaným nebytovým priestorom podľa tejto zmluvy, bola pre účel stanovenia nájmu určená ako pomerná časť z celkovej plochy všetkých spoločných priestorov, vypočítaná pomerom prenajatých nebytových priestorov podľa tejto zmluvy k súčtu všetkých nebytových priestorov v objekte uvedenom v odsekoch 1 a 2 tohto článku zmluvy.
4. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený prenechať nájomcovi do dočasného užívania vo vyššie uvedenej budove nebytové priestory do prenájmu v súlade s § 3 odsek 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Článok 2

Účel nájmu

Nebytové priestory tvoriace predmet nájmu budú užívané nájomcom po celú dobu nájmu za účelom kancelárie realitnej spoločnosti pre styk s verejnosťou.
Nájomca sa zaväzuje, že prenajaté priestory nebude využívať na akékoľvek finančné, bankové, poisťné, investičné alebo podobné produkty a služby konkurujúce službám Poštovej banky, a.s.,

Článok 3

Doba nájmu

1. Zmluva o nájme nebytových priestorov sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Do skutočného užívania nebytového priestoru s povinnosťou od daného dňa platiť nájomné, vstúpi nájomca dňom 16.05.2011. Tento deň bude zároveň aj prvým dňom nájmu.

Článok 4

Nájomné a spôsob jeho platenia

1. Nájomné za prenájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy sa dojednáva v zmysle § 7 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov dohodou.
2. Ročná úhrada za prenájom kancelárskych priestorov je 660 € ročne (30,00 m² x 22,00 € /m²/ročne) , za spoločné priestory 34,50 €/ ročne (2,30 m² x 15,00 €/m²/ročne),čo za celý predmet nájmu predstavuje sumu **694,50 € + DPH**.
3. V cene nájomného nie sú zahrnuté platby za služby, ktorých dodávka je spojená s užívaním nebytového priestoru.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude platiť nájomné štvrťročne vo výške **173,63 € + DPH** a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom vždy do 5. dňa prvého mesiaca štvrťroka, s lehotou splatnosti 14 dní odo dňa jej vystavenia . K nájomnému sa bude účtovať DPH podľa platných právnych predpisov.
5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo a nájomca to berie na vedomie, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného jedenkrát ročne o výšku miery ročnej inflácie zverejnenú Štatistickým úradom SR za uplynulý rok. Zvýšenie nájomného oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne, pričom nájomca je povinný platiť takto zvýšené nájomné od prvého dňa mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude nájomcovi doručené písomné oznámenie zmeny výšky nájomného.
6. Nájomca sa zaväzuje hradiť nájomné formou bezhotovostného prevodu zo svojho účtu na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
7. Nájomca splní svoju povinnosť uhradiť nájomné včas, pokiaľ bude celá výška nájomného pripísaná na účet prenajímateľa najneskôr v deň splatnosti nájomného.

Článok 5

Služby spojené s nájomom a spôsob ich úhrady

1. Prenajímateľ bude nájomcovi poskytovať aj ostatné služby spojené s nájomom , ktoré sa nájomca zaväzuje zaplatiť paušálne vo výške:

Ročne: 674,18 €

Štvrťročne: 168,55 €

2. Po uplynutí každého kalendárneho roka nájmu, sa zaväzujú nájomca a prenajímateľ upraviť výšku paušálnej platby za energie v závislosti od rastu cien energií. V prípade, že na podnet ktorejkoľvek zmluvnej strany, ktorý musí byť uskutočnený v mesiaci január každého kalendárneho roka trvania nájmu, začne jednanie o úprave paušálnej platby za energie a nedôjde z akýchkoľvek dôvodov k dohode o úprave výšky paušálnej platby najneskôr do 31. januára príslušného roka, zaniká nájomná zmluva dňom 15. februára príslušného roka. Do tejto doby je nájomca povinný prenajaté priestory vypratať a odovzdať prenajímateľovi.
3. K vystavovaným faktúram bude účtovaná DPH v zmysle platných právnych predpisov. Paušálne platby za ostatné služby budú fakturované spolu s nájomným. Splatnosť faktúr je 14 dní odo dňa ich vystavenia.

4. Upratovanie prenajatých priestorov a odvoz KO si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

Článok 6

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na obvyklé užívanie. Nájomca ich bude na svoje náklady udržiavať v stave v akom ich prevzal.
2. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory v rozsahu určenom v účele nájmu podľa čl. 2 tejto zmluvy a nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajíateľa.
3. O prípadnú zmenu využitia predmetu nájmu je povinný požiadať nájomca. Po nadobudnutí právoplatnosti užívacieho povolenia je nájomca povinný požiadať prenajíateľa o úpravu čl. 2 tejto zmluvy.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajatý nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa.
5. Nájomca je povinný uhrádzať na svoju ťarchu a nebezpečie náklady spojené s obvyklým udržiavaním a prevádzkou /bežná údržba a opravy, maľovanie miestností, montáž poplašných a zabezpečovacích zariadení, ich odborné prehliadky, skúšky, revízie a pod./. Pod bežnou údržbou a opravou sa rozumie výklad v zmysle prílohy nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov.
6. Nájomca môže vykonávať stavebné úpravy prenajatých priestorov jedine s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajíateľa. Náklady na odsúhlasené stavebné úpravy, vrátane nákladov na príslušné revízie a atesty znáša nájomca.
7. Nájomca je povinný zabezpečovať v stanovených lehotách na svoje náklady revízie vlastných alebo prenajatých elektrospotrebičov v zmysle STN 331610, ktoré sa pripájajú pohyblivým príívodom.
8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi potrebu opráv väčšieho charakteru a umožniť mu ich vykonať, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
9. Nájomca je povinný bezodkladne od vyznania prenajíateľom o vzniku havárie v objekte umožniť prenajíateľovi alebo ním povereným pracovníkom prístup k dôležitým zariadeniam objektu /k rozvodom vody, plynu, elektriny a pod./.
10. Nájomca zodpovedá za bezpečnú prácu a vytvorenie podmienok bezpečnosti a zdravia zamestnancov v prenajatých priestoroch – v súlade s platnými právnymi normami a predpismi v oblasti BOZP. Nedostatky vzniknuté amortizáciou predmetu prenájmu odstraňuje prenajíateľ bezodkladne na vlastné náklady. Za tým účelom sa nájomca zaväzuje umožniť prenajíateľovi prístup na kontrolu priestorov na požiadanie. Prístup a právomoci kontrolných orgánov štátnej správy týmto nie sú dotknuté.
11. Za zabezpečenie ochrany pred požiarom a za bezpečnosť technických zariadení v prenajatom priestore zodpovedá nájomca, ktorý je povinný plniť povinnosti vyplývajúce zo zákona 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a z ostatných platných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarom a z vyhlášky MPSVaR č. 508/2009 Z. z. Nájomca je povinný prenajíateľovi bezodkladne nahlásiť každý požiar, ktorý vznikne v prenajatých priestoroch.

12. Obe zmluvné strany konštatujú, že ochrana a bezpečnosť majetku a osôb je v tomto objekte pre obe strany dôležitá, preto musí byť zohľadnená vo všetkých vzájomných organizačných väzbách oboch zmluvných strán. Pritom sa vychádza zo zásady, že každá zmluvná strana v tejto oblasti zodpovedá za ním užívané priestory. Opatrenia sú prijímané tak, aby činnosť jednej zmluvnej strany negatívne neovplyvňovala činnosť druhej strany, resp. neodôvodnene nezvyšovala riziko vzniku mimoriadnej udalosti. Pri nesplnení uvedených podmienok nájomca zodpovedá za škodu, ktorá by týmto neplnením vznikla.
13. Prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté na majetku a tovare v prenajatých priestoroch, t. j. na všetkých hnutelných veciach, ktoré nie sú vo vlastníctve prenajímateľa.
14. Vznik mimoriadnej udalosti je nájomca povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť aj prenajímateľovi.
15. Pri ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajaté nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a prípadné súhlasy na vykonanie úprav podľa ods. 6 tohto článku zmluvy. Nájomca si nebude nárokovat náhradu na odsúhlasené vložené investície podľa ods. 6.
16. Pri vrátení priestorov prenajímateľovi zmluvné strany vyhotovia písomný zápis.
17. Nájomca zabezpečí nakladanie s odpadom podľa zákona č. 223/2001 Z.z. o odpadoch, vyhlášky MŽP-SR č. 283/2001 Z.z., č. 284/2001 Z.z. a zákonom 126/2006 Z.z. o verejnom zdravotníctve a o zmene a doplnení ďalších predpisov.
18. Nedodržanie horeuvedených všeobecne záväzných právnych predpisov zo strany nájomcu bude prenajímateľ považovať za porušenie zmluvných podmienok a bude postupovať podľa čl. 7 bod 2 tejto zmluvy.
19. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi bezproblémový vstup do prenajatých priestorov. Nájomca sa zaväzuje rešpektovať organizačné opatrenia v danom objekte.
20. V prípade zmeny v registrácii nájomcu, je tento povinný o skutočnosti písomne informovať prenajímateľa do 5 dní od zmeny. Rovnako sa postupuje aj v prípade ostatných identifikačných zmien nájomcu (názov, zmena právnej formy...).
21. Nájomca sa zaväzuje, že nebude vykonávať žiadne zmeny a stavebné úpravy v prenajatých nebytových priestoroch bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a taktiež bez stavebného povolenia, resp. ohlásenia stavebnému úradu. Náklady na odsúhlasené stavebné úpravy, vrátane nákladov na príslušné revízie a atesty znáša nájomca. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ súhlasí, aby nájomca takto vynaložené náklady na stavebné úpravy účtovne odpisoval. V prípade ukončenia nájmu pred úplným odpísaním technického zhodnotenia, prenajímateľ nebude žiadnym spôsobom kompenzovať nájomcovi zostatkovú hodnotu tohto technického zhodnotenia.

Článok 7

Skončenie nájmu

Nájom sa skončí:

- a) **dohodou** zmluvných strán,
- b) **zánikom právnickej osoby bez právneho nástupcu**, ak je nájomcom právnická osoba,
- c) **výpoveďou** jednej zo zmluvných strán bez uvedenia dôvodov,
- d) **výpoveďou** pre hrubé porušenie zmluvy,

e) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa alebo nájomcu.

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ aj nájomca sú oprávnení túto zmluvu vypovedať bez udania dôvodu, pričom dohodou strán sa výpovedná lehota stanovuje na tri mesiace, počítajúc od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude písomná výpoveď doručená druhej strane.
2. Porušenie povinností, ktoré sú uvedené v čl. 6, v odsekoch 2 až 11 a odsekoch 14 a 17, považujú zmluvné strany za hrubé porušenie zmluvy s možnosťou výpovede s výpovednou lehotou 30 dní, počítajúc odo dňa nasledujúceho po dni doručenia výpovede druhej strane.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ alebo nájomca sú oprávnení odstúpiť od tejto zmluvy podľa ustanovení § 679 Občianskeho zákonníka.
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 8

Doručovanie písomností

1. 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 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 nesplnila svoju oznamovaciu povinnosť.
2. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej zmluvnej strane. Výpoveď 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 doručenú 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.
3. Ustanoveniami odsekov 1 a 2 tohto článku zmluvy sa bude spravovať aj doručovanie ostatných písomností medzi stranami (upomienky a pod.)

Článok 9

Úroky z omeškania

V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného prenajímateľ je oprávnený požadovať úrok z omeškania vo výške stanovenej Nariadením vlády SR č.87/1995 Z.z.v znení neskorších noviel.

Článok 10

Záverečné ustanovenia a iné dojednania

1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté inak, riadi sa táto zmluva, práva a povinnosti

zmluvných strán, ako aj právne pomery z nej vyplývajúce, vznikajúce a s ňou súvisiace, platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskym zákonníkom.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že obsah tejto zmluvy je možné meniť len formou písomných dodatkov k zmluve podpísaných obidvomi zmluvnými stranami, s výnimkou zmeny výšky nájomného, ktorého výšku je možné meniť aj jednostranným písomným oznámením doručeným nájomcovi pri dodržaní ustanovení čl. 4 odsek 5 tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva bola uzatvorená dobrovoľne, slobodne a vážne, nie v tiesni, ani za inak nápadne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu s jej obsahom ju zmluvné strany podpisujú.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami.
Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v platnom znení. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia, že táto zmluva vrátane všetkých jej súčastí a príloh bude zverejnená v Centrálnom registri zmlúv (ďalej len „register“). Register je verejný zoznam povinne zverejňovaných zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády Slovenskej republiky v elektronickej podobe.
Zverejnenie zmluvy v registri sa nepovažuje za porušenie ani za ohrozenie obchodného tajomstva a informácie označené v tejto zmluve ako dôverné v zmysle § 271 odsek 1 Obchodného zákonníka sa nepovažujú za dôverné informácie.
Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom 16.05.2011. V prípade, že zmluva nebude do dňa predchádzajúceho deň 16.05.2011 zverejnená v centrálnom registri zmlúv na Úrade vlády SR, zmluvné strany berú na vedomie, že zmluva nadobúda účinnosť v súlade s ustanoveniami platných právnych predpisov dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv na Úrade vlády SR.
5. Táto zmluva sa vyhotovuje v piatich vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží tri exempláre a nájomca dva exempláre.

V Banskej Bystrici, dňa
Za prenajímateľa:

V Lieskovanoch, dňa
Za nájomcu:

.....
Ing. Martin Vanko
vedúci oddelenia cien, kalkulácií
a vnútorných zúčtovaní
Slovenská pošta, a. s.

.....
Vladimír Vytykáč

.....
Ing. Lívia Budajová
vedúca oddelenia nájomnej agendy,
správy budov a technickej dokumentácie
Slovenská pošta, a. s.