

Z M L U V A č. 722/2011

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

ZMLUVNÉ STRANY

Prenajímateľ:

Sídlo:

V zastúpení :

IČO:

DIČ:

IČ DPH:

Bankové spojenie:

číslo účtu:

Zapísaná v Živnostenskom registri vedenom Obvodným úradom Levice, číslo živnostenského registra: 402-8748.

(ďalej len „prenajímateľ“)

Obec Demandice

Číslo 236

935 85 Demandice**Ing. Attila Kürthy**

starosta obce

00306878

2021020628

nie je platcom DPH

VÚB a.s., pobočka Levice**24721-152/0200**

a

Nájomca :

Sídlo :

Kontaktné miesto:

Zastúpený:

IČO:

DIČ:

IČ DPH:

Bankové spojenie :

číslo účtu:

Fakturačná adresa:

Slovenská pošta, a. s.**Partizánska cesta 9****975 99 Banská Bystrica**

Sekcia správy majetku

Nám. SNP č. 35

814 20 Bratislava 1

Ing. Rita Tornyaiová, - riaditeľka financií a správy majetku**Ing. Miloslav Mészáros** – riaditeľ sekcie správy majetku

obidvaja na základe poverenia predstavenstva SP, a.s.

podľa podpisového poriadku OS-03 v platnom znení.

36631124

2021879959

SK2021879959

VÚB, a. s. pobočka Bratislava

8402012/0200

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“)

Parafy:	Prenájom nebytových priestorov pre prevádzku pošty Demandice.	Garant: SSM – OSN -ONA
	Strana - 1 -/7	Ev. číslo: 722/2011

Článok I. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, budova číslo súpisné 236, nachádzajúcej sa v obci Demandice, ktorá je postavená na parcele číslo 3/2 druh pozemkov zastavané plochy a nádvoría.
2. Všetky nehnuteľnosti sú vedené na LV č.1, vedené na Správe katastra Levice, okres Levice, obec Demandice, katastrálne územie Demandice.
3. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi na dočasné užívanie nebytové priestory o celkovej výmere **49,60 m² podlahovej plochy**, ako prevádzkové priestory pošty, ktoré sa nachádzajú na prízemí nehnuteľnosti bližšie špecifikovanej v odsekoch 1 a 2 tohto článku a **16,90 m² spoločné priestory** (WC a spoločné priestory k užívaniu). **Spolu k užívaniu 66,50 m²** 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 II. Účel nájmu

Nájomca bude prenajaté nebytové priestory užívať na výkon poštovej prevádzky pošty Demandice.

Článok III. Doba nájmu

1. Zmluva o nájme nebytových priestorov sa uzatvára na dobu neurčitú.

Článok IV. 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 nebytových priestorov je **6,22 €/m²** za prevádzkové priestory, čo za celý predmet nájmu predstavuje sumu **413,63 €/rok**. V cene nájomného nie sú zahrnuté zálohové platby za služby, ktorých dodávka je spojená s užívaním nebytového priestoru a ktoré sú bližšie špecifikované v článku V tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude platiť nájomné štvrťročne, vo výške **103,41 €** a to prevodom na účet prenajímateľa bez povinnosti Prenajímateľa vyhotoviť faktúru, so splatnosťou do piateho dňa druhého mesiaca príslušného štvrťroka.
4. Nájomca sa zaväzuje hradiť nájomné formou bezhotovostného prevodu zo svojho účtu na účet prenajímateľa uvedený v tejto Zmluve o nájme NP.
5. Nájomca splní svoju povinnosť uhradiť nájomné včas, pokiaľ bude celá výška nájomného pripísaná na účet prenajímateľa najneskôr v deň splatnosti nájomného.
6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo a nájomca s tým súhlasí, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného jedenkrát ročne o výšku miery ročnej inflácie

Parafy:	Prenájom nebytových priestorov za prevádzku pošty Demandice	Garant: SSM – OSN -ONA
	Strana - 2 -/7	Ev. číslo: 722/2011

zverejnenú Štatistickým úradom SR za uplynulý rok.

7. Zvýšenie nájomného oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne, pričom nájomca je povinný platiť takto zvýšené nájomné od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bolo písomné oznámenie o zvýšení nájomného doručené nájomcovi.

Článok V.

Služby spojené s nájomom a spôsob ich úhrady

1. Prenajímateľ je povinný počas celej doby nájmu zabezpečovať nájomcovi dodávku služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené.
2. Poplatky za služby spojené s nájomom sa zaväzuje nájomca platiť pravidelnými štvrťročnými platbami. Celková výška **štvrťročnej platby** za služby spojené s nájomom /zálohová platba za spotrebu plynu 19,9 % celkových nákladov je 170,99 €, elektrickú energiu 105,89 € a poplatok za vývoz a likvidáciu TKO je 8,01 € / **je 284,89 €**. Zimnú a letnú údržbu prístupových ciest, upratovanie spoločných priestorov zabezpečí prenajímateľ.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude platiť platby za služby spojené s nájomom štvrťročne prevodom na účet prenajímateľa spolu s nájomným s lehotou splatnosti do 5 dňa druhého mesiaca v štvrťroku bez povinnosti Prenajímateľa vyhotoviť faktúru.
4. Nájomca sa zaväzuje uhradiť poplatok za služby spojené s nájomom štvrťročnými úhradami spolu s nájomným.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca doplatí Prenajímateľovi za dodávku služieb spojených s nájomom nebytových priestorov za obdobie od 1.1.2011 do dňa účinnosti tejto zmluvy rozdiel medzi už zabezpečenými úhradami za služby spojené s nájomom nebytových priestorov a úhradami dohodnutými touto zmluvou za služby spojené s nájomom nebytových priestorov v lehote splatnosti dohodnutej touto zmluvou spolu s prvou splátkou nájomného a úhrad za služby spojené s nájomom nebytových priestorov nasledujúcou po dni účinnosti tejto zmluvy.
6. Pri službách platených zálohovými poplatkami po ukončení kalendárneho roka prenajímateľ vykoná vyúčtovanie do 30. júna nasledujúceho roka s doložením dokladov na spotrebované médium. Skutočné náklady na plyn sa rozpočítajú pre nájomcu v pomere vykurovanej plochy nájomcu k celkovej vykurovanej ploche objektu. Elektrickú energiu bude prenajímateľ preúčtovať nájomcovi po ukončení roka z nákladov na spotrebu elektrickej energie dohodnutej v Súpise el. spotrebičov na pošte / 2 267 kwh /. Táto hodnota bude násobená priemernou ročnou cenou el. energie podľa dodávateľských faktúr od ZSE v predmetnom roku. Faktúra za vyúčtovanie nákladov na vykurovanie je splatná do 30 dní odo dňa jej vyhotovenia. V prípade preplatku je prenajímateľ povinný ho nájomcovi uhradiť rovnako do 30 dní odo dňa vyhotovenia faktúry.
7. Do služieb spojených s nájomom nie sú zahrnuté telekomunikačné poplatky, náklady na upratovanie prevádzkových priestorov. Tieto si nájomca zabezpečuje na svoje náklady.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca doplatí Prenajímateľovi za dodávku služieb spojených s nájomom nebytových priestorov za obdobie od 01.01.2011 do dňa účinnosti tejto zmluvy rozdiel medzi už zaplatenými úhradami za služby spojené s nájomom nebytových priestorov v lehote splatnosti dohodnutej touto zmluvou s prvou splátkou nájomného a úhrad za služby spojené s nájomom nebytových priestorov nasledujúcou po dni účinnosti tejto zmluvy.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na obvyklé užívanie

Parafy:	Prenájom nebytových priestorov za prevádzku pošty Demandice	Garant: SSM – OSN -ONA
	Strana - 3 -/7	Ev. číslo: 722/2011

- 1.1.1992. Nájomca ich užíva na účely výkonu poštovej prevádzky a zaviazal sa ich na svoje náklady udržiavať v stave v akom ich prevzal. S prihliadnutím na to, že nájomca predmet zmluvy užíval aj pred uzavretím tejto zmluvy, prenajímateľ nebude predmet zmluvy odovzdávať. Nájomca prehlasuje, že predmet zmluvy je v stave spôsobilom na dohovorené užívanie.
2. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory v rozsahu určenom v účele nájmu podľa čl. II. tejto zmluvy a nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez súhlasu prenajímateľa.
 3. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajatý nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
 4. Nájomca je povinný vykonávať a 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.
 5. Nájomca môže vykonávať stavebné úpravy prenajatých priestorov jedine s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Náklady na odsúhlasené stavebné úpravy, vrátane nákladov na príslušné revízie a atesty znáša nájomca.
 6. Nájomca je povinný zabezpečovať v stanovených lehotách na svoje náklady revízie vlastných alebo prenajatých elektrospotrebičov v zmysle STN 331610.
 7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv väčšieho charakteru a umožniť mu ich vykonať, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
 8. Nájomca je povinný bezodkladne od vyrozumenia prenajímateľom o vzniku havárie v objekte umožniť prenajímateľovi alebo ním povereným pracovníkom prístup k dôležitým zariadeniam objektu /k rozvodom vody, plynu, elektriny a pod./.
 9. 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. Prenajímateľ zodpovedá za to, že predmet prenájmu bude v prevádzky schopnom stave, t. j. nebude mať nedostatky ohrozujúce život a zdravie osôb. Nedostatky vzniknuté amortizáciou predmetu prenájmu odstraňuje bezodkladne na vlastné náklady. Za tým účelom sa nájomca zaväzuje umožniť prenajímateľovi prístup na kontrolu priestorov na požiadanie. Prístup a právomoci kontrolných orgánov štátnej správy týmto nie sú dotknuté.
 10. Za zabezpečenie ochrany pred požiarmi v prenajatom priestore zodpovedá nájomca, ktorý je povinný plniť povinnosti vyplývajúce zo 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.
 11. Prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté na majetku a tovare v prenajatých priestoroch, t. j., na všetkých hnutelných veciach, ktoré nie sú vo vlastníctve prenajímateľa.
 12. Prenajímateľ zabezpečí kontroly stavu vyhradených technických zariadení podľa ustanovení § 9 vyhlášky 508/2009 Z. z. Nájomca sprístupní prenajaté priestory prenajímateľom na dobu nevyhnutnú na vykonanie kontrol.
 13. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi v kópii nasledujúcu aktuálnu dokumentáciu ochrany pred požiarmi: požiarne poplachové smernice, požiarny evakuačný plán s grafickým vyznačením evakuačných ciest podlaží, na ktorých má nájomca prenajaté priestory, pokyny na zabezpečenie ochrany pred požiarmi v mimopracovnom čase.
 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. 5 tohto článku zmluvy.
 16. Pri vrátení priestorov prenajímateľovi zmluvné strany vyhotovia písomný zápis.

Parafy:	Prenájom nebytových priestorov za prevádzku pošty Demandice	Garant: SSM – OSN -ONA
	Strana - 4 -/7	Ev. číslo: 722/2011

17. Nájomca zabezpečí nakladanie s odpadom podľa zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch, vyhlášky MŽP-SR č. 283/2001 Z. z. a zákona č. 126/2006 Z. z. o verejnom zdravotníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
18. Nedodržanie hore uvedených všeobecne záväzných právnych predpisov zo strany nájomcu bude prenajímateľ považovať za porušenie zmluvných podmienok a bude postupovať podľa čl. VII. odsek 1, písm. d) tejto zmluvy.
19. V zmysle zákona o daniach z príjmov, Zákon 595/2003 Z. z., v znení neskorších predpisov, § 24 o technickom zhodnotení prenajatého hmotného majetku, uhradeného nájomcom Prenajímateľ súhlasí, aby Nájomca odpisoval vložené investície do prenajatých nebytových priestorov. V prípade ukončenia nájmu pred úplným odpísaním technického zhodnotenia, prenajímateľ bude kompenzovať nájomcovi zostatkovú hodnotu tohto technického zhodnotenia.
20. Prenajímateľ súhlasí s vybavením predmetu nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu, s inštaláciou PSN (poplachový systém narušenia) a pripojením na pult centrálnej ochrany (PCO) na vlastné náklady nájomcu.
21. Prenajímateľ súhlasí s využitím existujúcich telekomunikačných rozvodov ako aj s vybudovaním prípojného telekomunikačného vedenia v predmete nájmu a tiež s vykonaním nevyhnutných úprav v budove (prípadne na pozemku k nej patriacemu) na zriadenie služby a umiestnenie nevyhnutných telekomunikačných zariadení.
22. V prípade identifikačných a registračných zmien nájomcu ako aj prenajímateľa, sú povinné zmluvné strany informovať sa vzájomne o týchto zmenách do 5 dní odo dňa vykonanej zmeny.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí:
 - a) **dohodou** zmluvných strán
 - b) **zánikom** právnickej osoby bez právneho nástupcu,
 - c) **výpoveďou** jednej zo zmluvných strán bez uvedenia dôvodov,
 - d) **výpoveďou** pre hrubé porušenie zmluvy,
 Výpovedná lehota je tri mesiace, počítajúc od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude písomná výpoveď doručená druhej strane..
2. 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.
3. Porušenie povinností, ktoré sú uvedené v čl. VI., v odsekoch 2 až 11 a odsekoch 14, 16, 18, ako i nedodržiavanie splatnosti faktúr 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.
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 VIII. Doručovanie písomností

1. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy

Parafy:	Prenájom nebytových priestorov za prevádzku pošty Demandice	Garant: SSM – OSN -ONA
	Strana - 5 -/7	Ev. číslo: 722/2011

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 (faktúry, dobropisy, upomienky, vyúčtovanie a pod.)

Článok IX. Úroky z omeškania

Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca nezaplatí úhradu za užívanie nebytových priestorov do dňa splatnosti, môže prenajímateľ požadovať úrok z omeškania vo výške stanovenej Nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších noviel.

Článok X. 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. Táto zmluva je platná dňom podpisu obidvoma účastníkmi a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv na Úrade vlády SR.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že zverejnenie tejto zmluvy 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 zabezpečí nájomca. 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 SR v elektronickej podobe. Zverejnenie zmluvy 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.
4. 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.
5. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy deklarujú, že odo dňa 1.1.2011 do dňa nadobudnutia

Parafy:	Prenájom nebytových priestorov za prevádzku pošty Demandice	Garant: SSM – OSN -ONA
	Strana - 6 -/7	Ev. číslo: 722/2011

účinnosti tejto zmluvy sa na právne vzťahy týkajúce sa predmetu zmluvy vzniknuté od 1.1.2011 do dňa podpisu tejto Zmluvy použijú ustanovenia tejto Zmluvy. Nájomca predmet nájmu tejto zmluvy riadne užíval a boli mu poskytnuté služby spojené s nájmom, ktoré sa nájomca zaväzuje uhradiť v zmysle ustanovení tejto písomnej zmluvy spolu s prvou štvrtročnou splátkou.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že obsah tejto zmluvy je možné meniť len formou písomných dodatkov k zmluve podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že dňom účinnosti tejto zmluvy stráca platnosť a účinnosť Nájomná zmluva o nájme NP zo dňa 1.1.1992 a k nej prislúchajúce dodatky č. 1 – 5 .
8. Táto zmluva sa vyhotovuje v piatich (5) vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží dve (2) vyhotovenia a nájomca tri (3) vyhotovenia.

V Demandiciach, dňa:

V Banskej Bystrici, dňa:

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Ing. Attila Kürthy,
starosta obce
Demandice

.....
Ing. Rita Tornyaiová
riaditeľka financií a správy majetku
Slovenská pošta, a. s.

.....
Ing. Miloslav Mészáros
riaditeľ sekcie správy majetku
Slovenská pošta, a. s.

Parafy:	Prenájom nebytových priestorov za prevádzku pošty Demandice	Garant: SSM – OSN -ONA
	Strana - 7 -/7	Ev. číslo: 722/2011