

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení a
zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

obchodné meno: **Obec Moravský Svätý Ján**

sídlo: Moravský Svätý Ján č. 803, 908 71 Moravský Svätý Ján

IČO: 00 309 737

DIČ: 2021049547

IČ DPH: nie je platiteľom DPH

zastúpený: Anton Emrich, starosta obce

Bankové spojenie: Prima Banka Slovensko, a. s.

IBAN: SK05 5600 0000 0032 6553 4001

SWIFT/BIC: KOMASK2X

fakturačná adresa: Obec Moravský Svätý Ján, 908 71 Moravský Svätý Ján č. 803
(ďalej len ako „prenajímateľ“)

Nájomca:

obchodné meno: **Slovenská pošta, a.s.**

sídlo: Partizánska cesta 9, Banská Bystrica 975 99

kontaktné miesto: Sekcia správy majetku, Nám SNP č. 35, 814 20 Bratislava 1

IČO: 36 631 124

DIČ: 2021879959

IČ DPH: SK 2021879959

zastúpený: Ing. Elena Hegerová, PhD., riaditeľka úseku financií

Ing. Milan Hlinka, riaditeľ úseku služieb

Obidvaja na základe poverenia predstavenstva SP, a.s.,

podľa podpisového poriadku (OS-03 v platnom znení)

Bankové spojenie: 365.bank, a.s.

IBAN: SK97 6500 0000 0030 0113 0011

SWIFT/BIC: POBNSKBA

fakturačná adresa: Slovenská pošta, a.s., Partizánska cesta 9

Zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, Oddiel: Sa, Vložka číslo: 803/S.

(ďalej len ako „nájomca“)

Zmluvné strany sa dohodli na uzavretí nájomnej zmluvy za nasledovných podmienok:

parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov pre Poštu Moravský Svätý Ján	odborný garant : ÚSLU/SSM/OMNaNA
	1/8	číslo v CEEZ: 1922/2022
		Klasifikácia informácií: *V*

I. Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory o celkovej výmere **63,50 m²**, nachádzajúce sa na prízemí budovy zdravotného strediska so súpisným číslom 12, postavenej na pozemku parc. č. 82/8, zapísanej na liste vlastníctva č. 1329, katastrálne územie Moravský Svätý Ján, obec Moravský Svätý Ján, okres Senica – miestností podľa situačného nákresu, ktorý je prílohou č. 2 tejto zmluvy (ďalej v texte len „predmet nájmu“).
2. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu do nájmu nájomcovi s príslušenstvom, ktorým je spoločne užívaný vestibul a spoločne užívané sociálne zariadenie (ďalej v texte len „spoločné priestory“) o výmere pripadajúcej na nájomcu **24,05 m²**, bez vybavenia a zaväzuje sa nájomcovi spolu s predmetom nájmu poskytovať plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov (plyn, elektrická energia, dodávka vody, stočné).
3. Nájomca predmet nájmu podľa tejto zmluvy preberá do svojho užívania a zaväzuje sa užívať ho len na dohodnutý účel, uhrádzať dohodnuté nájomné podľa čl. IV tejto zmluvy a plniť si ďalšie povinnosti, ktoré mu vyplývajú z tejto zmluvy a z ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov.
4. Uzavretie nájomnej zmluvy bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Moravskom Svätom Jáne dňa 2.12.2022 uznesením č. 42/2022 v zmysle § 9a, ods. 9 zákona č. 138/1991 Z. z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

II. Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu za účelom výkonu poštovej prevádzky, poskytovania služieb 365.banky, a. s., a zmluvných partnerov Slovenskej pošty, a.s., predaja tovaru alebo poskytovania služieb a prác v rozsahu predmetu podnikania zapísaného v obchodnom registri ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy.
2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výhradne na účel, ktorý je uvedený v bode 1. tohto článku zmluvy.

III. Doba nájmu a ukončenie nájmu

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že táto nájomná zmluva sa uzatvára **na dobu neurčitú** odo dňa 01.12.2022.
2. Zmluvný vzťah založený nájomnou zmluvou zaniká:
 - a. písomnou dohodou zmluvných strán,

parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov pre Poštu Moravský Svätý Ján	odborný garant : ÚSLU/SSM/OMNaNA
	2/8	číslo v CEEZ: 1922/2022
		Klasifikácia informácií: *V*

- b. písomnou výpoveďou prenajímateľa bez udania dôvodu, Výpovedná doba je 3 mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
 - c. písomnou výpoveďou nájomcu bez udania dôvodu. Výpovedná doba je 3 mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu po skončení nájmu odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a s prihliadnutím na prenajímateľom schválené úpravy predmetu nájmu.
4. Pri vrátení priestorov prenajímateľovi zmluvné strany vyhotovia písomný zápis.

IV.

Nájomné a služby spojené s nájmom a ich platobné podmienky

1. Zmluvné strany si dohodli **nájomné** za prenájom nebytových priestorov **vo výške 20,- €/ m² prenajímateľ podlahovej plochy / ročne**. Celková ročná výška nájomného za prenájom nebytových priestorov je $63,50 \text{ m}^2 \times 20 = 1\,270 \text{ €/rok}$ a nájomné **za spoločné priestory vo výške 10 €/m²/ročne**. Celková ročná výška nájomného za spoločné priestory je $24,05 \text{ m}^2 \times 10 = 240,05 \text{ €/rok}$, čo za celý predmet nájmu predstavuje sumu **1 510,05 €/rok, t.j. 125,84 €/mesiac**. Keďže prenajímateľ nie je platiteľom DPH, je táto cena konečná a prenajímateľ k nej neúčtuje DPH.
2. Nájomca je povinný okrem nájomného uhrádzať prenajímateľovi odplatu za plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov (náklady na dodávku plynu, elektrickej energie, vody, stočné a poplatok za komunálny odpad), ktorých výšku a spôsob platenia si zmluvné strany dohodli v bode 3 tohto článku zmluvy.
3. Spôsob výpočtu nákladov pre nájomcu:
 - **Vodné, stočné**
Spotrebu vody prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi 1 x ročne podľa smerných čísel spotreby vody, v zmysle Vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 209/2013 v platnom znení.
 - **Dodávka elektrickej energie**
Predmet nájmu má samostatné odberné miesto a samostatné meranie spotreby el. energie. Nájomca bude uhrádzať **mesačné zálohové platby** na základe tejto zmluvy vo výške 70 €/mesiac, spolu vo výške 840 €/ročne.
Prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi 1 x ročne spotrebu elektrickej energie v predmete nájmu podľa fakturačného meradla dodávateľa elektriny č. 00120274022521, a to do 30 dní od doručenia vyúčtovacích dodávateľských faktúr za predchádzajúci rok, najneskôr do 30.6. nasledujúceho roka. Kópie vyúčtovacích dodávateľských faktúr budú prílohou vyúčtovania.

parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov pre Poštu Moravský Svätý Ján	odborný garant : ÚSLU/SSM/OMNaNA
	3/8	číslo v CEEZ: 1922/2022
		Klasifikácia informácií: *V*

- **Vykurovanie**

Nájomca bude uhrádzať náklady na vykurovanie predmetu nájmu v pomere prenajatej plochy užívanej nájomcom (t.j. 63,50 m²) k celkovej ploche objektu.

Nájomca bude uhrádzať **mesačné zálohové platby** za plyn vo výške 3 €/m² za NP bez spoločných priestorov, t.j. 3 € x 63,50 m² celkom 190,50 €/mesiac, spolu vo výške 2 286 €/ročne.

Prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi náklady na vykurovanie do 30 dní od doručenia vyúčtovacích dodávateľských faktúr za predchádzajúci rok, najneskôr do 30.06. nasledujúceho roka. Kópie vyúčtovacích dodávateľských faktúr budú prílohou vyúčtovania.

- **Komunálny odpad**

Nájomca uhradí náklady v zmysle a v splatnosti platného VZN obce na základe Platobného výmeru OÚ Moravský sv. Ján.

4. Celková výška platieb nájomného spolu so zálohovými platbami za plnenia v zmysle bodu 1. a 3. spojené s užívaním nebytových priestorov je 386,34 € za mesiac. Pri mesačnej úhrade sa bude uvádzať ako VS evidenčné číslo zmluvy t.j. 1922/2022.
5. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnuté nájomné podľa bodu 1. tohto článku zmluvy a zálohovú platbu za plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov podľa bodu 3. tohto článku zmluvy mesačne, najneskôr do konca príslušného kalendárneho mesiaca bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Nájomné a zálohová platba za plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov sa považujú za uhradené až momentom pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa.
6. Nájomca sa zaväzuje zistený nedoplatok za plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov uhradiť do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovacej faktúry vyhotovenej prenajímateľom. V prípade, že na platbách za plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov vznikne preplatok, prenajímateľ sa zaväzuje zistený preplatok poukázať na účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovacej faktúry.
7. Prenajímateľ je povinný priložiť k vyúčtovacej faktúre nájomcovi kópiu vyúčtovacej faktúry vystavenej príslušným dodávateľom. V prípade, ak faktúra nebude obsahovať náležitosti alebo prílohy podľa tejto NZ alebo ak bude faktúra vykazovať iné vecné alebo formálne nedostatky, je nájomca oprávnený vrátiť ju prenajímateľovi na opravu alebo doplnenie. V takom prípade nová lehota splatnosti začne plynúť dňom doručenia opravenej alebo doplnenej faktúry objednávateľovi.
8. Ostatné náklady spojené s nájmom nebytových priestorov (telekomunikačné služby, upratovanie nebytových priestorov a pod.) bude nájomca uhrádzať samostatne priamo svojmu dodávateľovi.
9. Prenajímateľ sa zaväzuje, že počas doby nájmu nebude výšku nájmu upravovať.

parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov pre Poštu Moravský Svätý Ján	odborný garant : ÚSLU/SSM/OMNaNA
		číslo v CEEZ: 1922/2022
	4/8	Klasifikácia informácií: *V*

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca na základe obhliadky na mieste samom vyhlasuje, že prenajímateľ mu prenecháva predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užívaním predmetu nájmu. Prenajímateľ je povinný po celý čas trvania nájmu udržiavať predmet nájmu na svoje náklady v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a je povinný bez zbytočného odkladu zabezpečiť odstránenie závad brániacich riadnemu užívaniu predmetu nájmu.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ na predmete nájmu vykonať, a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto jeho povinnosti vznikla.
4. Nájomca znáša všetky náklady spojené s bežnou údržbou predmetu nájmu a drobné opravy súvisiace s užívaním predmetu nájmu. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré sám spôsobil.
5. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
6. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
7. V prípade, že počas platnosti zmluvy dôjde u zmluvných strán k zmene identifikačných alebo registračných údajov (zmena registrácie DPH, názvu, sídla, bankového spojenia, a pod.) je zmluvná strana, ktorá túto zmenu vykonala povinná oznámiť tieto skutočnosti druhej zmluvnej strane do 5 dní od vykonanej zmeny. Zmena identifikačných alebo registračných údajov zmluvných strán nepodlieha povinnosti uzatvoriť dodatok k tejto zmluve. V prípade nedodržania tohto ustanovenia zodpovedá v plnom rozsahu za škodu tá zmluvná strana, ktorá túto povinnosť voči druhej zmluvnej strane nedodržala.
8. 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 prenajímateľovi bezodkladne nahlásiť každý požiar, ktorý vznikne v prenajatých priestoroch.
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 (v prípade, že PEP je pre objekt vypracovaný) , pokyny na zabezpečenie ochrany pred požiarmi v mimopracovnom čase.

parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov pre Poštu Moravský Svätý Ján	odborný garant : ÚSLU/SSM/OMNaNA
		číslo v CEEZ: 1922/2022
	5/8	Klasifikácia informácií: *V*

9. 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.
10. 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 počas celého nájomného vzťahu prenajímateľ súhlasí, aby nájomca odpisoval vložené investície do prenajatých nebytových priestorov pošty.
Ku dňu účinnosti zmluvy nájomca vložil technické zhodnotenie do prenajatého nebytového priestoru v sume 15 250,41 Eur bez DPH spočívajúce v montáži vzduchotechnických zariadení, elektro montáže, montáže oznam. a zabezp. zariadení, dokončovacích prác a namontovaní priehradok.
11. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť počas doby nájmu prechod a prejazd zamestnancom a zákazníkmi Slovenskej pošty, a. s., k predmetu nájmu.
12. Nájomca je povinný sprístupniť nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu, v prípade požiadavky prenajímateľa s cieľom ich kontroly. Prenajímateľ predloží nájomcovi zoznam osôb poverených výkonom uvedeným v tomto odstavci. Kontrolu bude vykonávať vždy v sprievode zodpovedného zamestnanca nájomcu.
13. 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. Prenajímateľ zodpovedá za to, že predmet nájmu bude v prevádzky schopnom stave, t. j. nebude mať nedostatky ohrozujúce život a zdravie osôb. Nedostatky vzniknuté amortizáciou predmetu nájmu odstraňuje prenajímateľ 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.
14. Nájomca zodpovedá za plnenie povinností v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z. z., a to:
- vykonávanie odborných prehliadok a skúšok vlastných a prenajatých vyhradených technických zariadení v predmete nájmu okrem elektrickej inštalácie, za ktorú zodpovedá prenajímateľ.
 - zabezpečovanie v stanovených lehotách, na svoje náklady revízie a kontroly vlastných alebo prenajatých elektrospotrebičov v zmysle STN 331610 a ručného náradia v zmysle STN 331600.

parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov pre Poštu Moravský Svätý Ján	odborný garant : ÚSLU/SSM/OMNaNA
		číslo v CEEZ: 1922/2022
		Klasifikácia informácií: *V*

Článok VI. 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 bodov 1 a 2 tohto článku zmluvy sa bude spravovať aj doručovanie ostatných písomností medzi stranami, pokiaľ to nie je v rozpore so všeobecne záväznými právnymi predpismi alebo pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené inak.

Článok VII. Úroky z omeškania

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 omeškaní 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 v tejto zmluve, až do dňa platby vrátane, ak platba nebola uhradená v lehote jej splatnosti.

VIII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy potvrdzujú, že odo dňa 1.12.2022 do dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy sa obe riadili jej ustanoveniami, čím im obom vznikli všetky práva a povinnosti z nej vyplývajúce.
2. Zmluvné strany sú uzročené s tým, že táto Zmluva sa považuje za povinne zverejňovanú zmluvu v zmysle Zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov. Zároveň zmluvné strany súhlasia s tým, že Slovenská pošta, a.s., zverejní celý obsah tejto zmluvy v centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.

parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov pre Poštu Moravský Svätý Ján	odborný garant : ÚSLU/SSM/OMNaNA
	7/8	číslo v CEEZ: 1922/2022
		Klasifikácia informácií: *V*

3. Prenajímateľ prehlasuje, že sa dôkladne oboznámil s Protikorupčným kódexom obchodného partnera, ktorý je dostupný na www.posta.sk, s jeho znením súhlasí a zaväzuje sa ho dodržiavať, na znak čoho pripája pod znenie tejto zmluvy svoj podpis.
4. V prípade akéhokoľvek porušenia Protikorupčného kódexu obchodného partnera je Slovenská pošta, a.s., oprávnená okamžite odstúpiť od tejto zmluvy.
5. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ preberie jedno (1) vyhotovenie a nájomca tri (3) vyhotovenia.
6. Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto zmluve sú platné len v písomnom vyhotovení a so súhlasom oboch zmluvných strán. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne, nie v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si riadne prečítali a jej obsahu porozumeli, na znak čoho ju podpisujú.
7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú jej prílohy:
Príloha č. 1 - špecifikácia prenajatých priestorov
Príloha č. 2 – pôdorys prenajatých priestorov

V Moravskom Svätom Jáne, dňa

V Banskej Bystrici, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Anton Emrich
starosta obce

.....
Ing. Elena Hegerová, PhD.
riadiťka úseku financií
Slovenská pošta, a.s.

.....
Ing. Milan Hlinka
riadiť úseku služieb
Slovenská pošta, a.s.

parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov pre Poštu Moravský Svätý Ján	odborný garant : ÚSLU/SSM/OMNaNA
	8/8	číslo v CEEZ: 1922/2022
		Klasifikácia informácií: *V*