

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretej podľa § 720 zákona č. 40/ 1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a § 3 zákona č. 116/ 1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

medzi nasledovnými zmluvnými stranami

Názov: Obec Torysa
Sídlo: Obecný úrad Torysa, 082 76 Torysa 28
V zastúpení: Ing. Jozefom Stedinom, starostom obce
IČO: 00327883
DIČ: 2020732285
IČ DPH: neplatiteľ DPH
Bankové spojenie: VÚB a.s. Sabinov
Číslo účtu: 8425572/0200
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

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

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

V zastúpení: Ing. Rita Tornyaiová – riaditeľka financií a správy majetku
Ing. Miloslav Mészáros – riaditeľ sekcie správy majetku
obidvaja na základe poverenia predstavenstva SP, a.s. podľa aktuálneho podpisového poriadku (OS 03) v platnom znení

IČO: 36 631124
DIČ: 2021879959
IČ DPH: SK 2021879959
Bankové spojenie: VÚB, a.s. Bratislava
Číslo účtu: 8402012/ 0200
Fakturačná adresa: 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“)

Zmluvné strany po vzájomnej dohode, slobodne, vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, po tom, čo si obsah tejto zmluvy prečítali a porozumeli jej obsahu uzatvárajú, túto Zmluvu o nájme nebytových priestorov (ďalej len „Zmluva“):

Parafy:	NZ o nájme NP v objekte Obce Torysa (Pošta Torysa)	Garant: SSM-OSN-ONA
	Strana 1/6	Ev. číslo: 844/ 2011

I.

Úvodné ustanovenia

1. Účelom Zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán v rámci ich vzájomného zmluvného vzťahu upraveného Zmluvou.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na LV č. 591, k. ú. Torysa, obec: Torysa, okres: Sabinov, a to nebytových priestorov súpisné číslo 28, na parcele č. KNC 293/20 o výmere nebytovej priestory 46,20 m² a spoločné priestory 9,21 m², nachádzajúcich sa v budove kultúrneho domu na 1. poschodí.

II.

Predmet Zmluvy, účel nájmu a doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi Predmet nájmu, definovaný v čl. I. ods.2 tejto Zmluvy, na dočasné užívanie a nájomca sa za užívanie Predmetu nájmu zaväzuje platiť prenájomateľovi nájomné.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že nájomca je oprávnený užívať aj spoločné priestory v nehnuteľnosti uvedenej v čl. I ods. 2 Zmluvy.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi Predmet nájmu za účelom výkonu poštovej prevádzky.
4. Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú.

III.

Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného za užívanie nebytových priestorov o výmere 46,20 m² x 14,94 €/ m² = 690,23 €
spoločné priestory 9,21 m² x 8,30 €/ m² = 76,44 €
čo predstavuje sumu celkového nájmu ročne vo výške **766,67 €** (štvrtročne 191,67 €)
V súvislosti s nájmom budú Nájomcovi poskytované aj nasledovné služby, pričom Nájomca bude uhrádzať zálohové platby v nasledovnej výške:
 - 146,00 €/ ročne za el. energiu
 - 481,00 €/ ročne za plyn
 - 84,00 €/ ročne za vodné a stočnéčo predstavuje sumu celkových služieb ročne vo výške **711,00 €** (štvrtročne 177,75 €)
2. Nájomca bude uhrádzať Nájomné a zálohové platby za služby poskytované v súvislosti s nájmom **štvrtročne** na nasledovný účet Prenajímateľa: 8425-572/ 0200 do 10. dňa nasledujúceho mesiaca, v ktorom sa platba uskutočňuje. Prenajímateľ si vyhradzuje právo zmeniť číslo bankového spojenia formou jednostranného písomného oznámenia doručeného Nájomcovi.
3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo a nájomca to berie na vedomie, že prenájomateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného jedenkrát ročne o výšku miery ročnej inflácie zverejnenú Štatistickým úradom SR za uplynulý rok. Zvýšenie nájomného oznámi prenájomateľ 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.
4. V prípade omeškania nájomcu s platbou za nájomné, prenájomateľ je oprávnený požadovať zaplatiť úrok z omeškania vo výške stanovenej Nariadením vlády SR č. 87/ 1995 Z. z. v znení neskorších noviel. Zaplatením úroku z omeškania nie je dotknuté právo prenájomateľa na náhradu škody spojenú s oneskoreným zaplatením nájomného.
5. Vyúčtovanie skutočných nákladov za služby vykoná Prenajímateľ minimálne raz ročne, najneskôr do 31. decembra v danom kalendárnom roku. V prípade ukončenia platnosti Zmluvy v priebehu kalendárneho roka sa vyúčtovanie skutočných nákladov za služby vykoná iba za alikvotnú časť roka, najneskôr do troch mesiacov po skončení nájmu.

Parafy:	NZ o nájme NP v objekte Obce Torysa (Pošta Torysa)	Garant: SSM-OSN-ONA
	Strana 2/6	Ev. číslo: 844/ 2011

IV. Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie v zmysle Zmluvy a na dohodnuté užívanie.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním Predmetu nájmu.
3. Prenajímateľ je povinný zabezpečovať nájomcovi riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Predmetu nájmu.
4. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla nájomcovi alebo tretím osobám na majetku alebo zdraví, ak nevznikla takáto škoda v dôsledku zavinenia prenajímateľa.
5. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť poistenie celého Predmetu nájmu, okrem majetku Nájomcu, ktorý počas trvania Zmluvy do Predmetu nájmu vnesie. Poistenie Prenajímateľa sa vzťahuje na poistenie všeobecnej zodpovednosti za škodu, živelné poistenie a poistenie proti krádeži.

V. Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený a povinný užívať Predmet nájmu len na dohodnutý účel a v súlade s predmetom podnikania nájomcu uvedenom v oprávnení nájomcu na podnikanie. Dohodnutý účel nájmu môže nájomca zmeniť len na základe písomného súhlasu prenajímateľa formou dodatku k Zmluve.
2. Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonávať bežnú údržbu a opravy, avšak tak, aby týmto spôsobom nedochádzalo k znehodnocovaniu a poškodzovaniu majetku prenajímateľa. Nájomca je povinný na vlastné náklady udržiavať čistotu a poriadok v Predmete nájmu, ako aj v spoločných priestoroch uvedených v čl. II ods. 2 Zmluvy. Nečistota alebo neporiadok v Predmete nájmu alebo v spoločných priestoroch uvedených v čl. II ods. 2 Zmluvy sa považuje za užívanie nebytového priestoru v rozpore so zmluvou. Nájomca je povinný kedykoľvek umožniť odvoz komunálneho odpadu, ktorý produkuje jeho prevádzka a poskytnúť k odvozu komunálneho odpadu potrebnú súčinnosť. Nájomca je povinný sa prihlásiť a samostatne platiť poplatok za odvoz komunálneho odpadu obci Torysa.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť ich vykonania prenajímateľom, inak nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú prenajímateľovi nesplnením tejto povinnosti.
4. Nájomca je oprávnený vykonávať akékoľvek stavebné úpravy a opravy Predmetu nájmu len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Nedostatok predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa spôsobuje, že nájomca je povinný odstrániť takto vykonanú stavebnú úpravu alebo opravu na vlastné náklady, a to do 7 dní od takéhoto oznámenia prenajímateľom. V takom prípade nemá nájomca nárok na náhradu nákladov spojených s takouto stavebnou úpravou alebo opravou, ani jej odstránením, pričom je nájomca navyše povinný nahradiť škodu, ktorú takouto stavebnou úpravou alebo opravou prenajímateľovi spôsobil. Ak prenajímateľ udelí predchádzajúci písomný súhlas so stavebnou úpravou alebo opravou nájomcovi, je nájomca oprávnený túto vykonať len v súlade s projektom písomne odsúhlaseným prenajímateľom.
Nedostatok písomného súhlasu prenajímateľa s projektom znamená nesúhlas prenajímateľa so stavebnou úpravou alebo opravou. Ak je stavebná úprava alebo oprava vykonaná nájomcom oprávnene so všetkými súhlasmi prenajímateľa, má nájomca nárok na úhradu len nevyhnutne vynaložených nákladov v obvyklých cenách na základe predloženého krycieho listu alebo faktúr od dodávateľov nájomcu a odsúhlasených prenajímateľom. Ak prenajímateľ bude považovať náklady za vynaložené v rozpore s účelnosťou, zmluvné strany sa dohodli, že požiadajú o ohodnotenie stavebných úprav alebo opráv nezávislú tretiu osobu, ktorá nezávisle ocení hodnotu týchto úprav alebo opráv. Náklady spojené s ocenením stavebných úprav alebo opráv v takom prípade hradia zmluvné strany pomerne. Ak ani v takom prípade nedôjde k dohode zmluvných strán, je ktorákoľvek zo zmluvných strán oprávnená požiadať o rozhodnutie súd.

Parafy:	NZ o nájme NP v objekte Obce Torysa (Pošta Torysa)	Garant: SSM-OSN-ONA
	Strana 3/6	Ev. číslo: 844/ 2011

5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu od zistenia havarijnej situácie alebo havarijného stavu upovedomiť o tejto skutočnosti prenajímateľa a umožniť prenajímateľovi vstup do Predmetu nájmu a prístup k dôležitým zariadeniam Predmetu nájmu (k rozvodu plynu, elektriny a pod.).
6. Nájomca je povinný zabezpečiť dodržiavanie zákona NR SR č. 124/ 2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov, vyhlášku MPSVR SR č. 508/ 2009 Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia a ďalších povinností, vyplývajúcich z právnych predpisov na prevádzkovanie činností, na ktoré sú priestory prenajaté. Nájomca plne zodpovedá za dodržiavanie týchto noriem. 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.
7. Za zabezpečenie ochrany pred požiarmi v prenajatom priestore zodpovedá nájomca, ktorý je povinný plniť povinnosti vyplývajúce zo zákona 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. Revízie elektrických zariadení si zabezpečí nájomca sám na vlastné náklady.
8. V prípade vzniku škody na Predmete nájmu je nájomca povinný ich prenajímateľovi uhradiť. V opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený domáhať sa náhrady škody na súde
9. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa odovzdať Predmet nájmu do podnájmu ani faktického užívania tretím osobám.
10. Prenajímateľ súhlasí s inštaláciou PSN a pripojením na pult centrálnej ochrany (PCO) na vlastné náklady nájomcu.
11. 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 pošty Torysa v objekte Obce Torysa.
12. Prenajímateľ súhlasí s umiestnením označenia prevádzky nájomcu a osadenia poštovej schránky na stojane pred poštou po konzultácii s prenajímateľom. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný ich odstrániť najneskôr ku dňu skončenia nájmu.
13. Prenajímateľ súhlasí s umiestnením sieťových zariadení a anténnych jednotiek na streche, potrebných pre riadne fungovanie verejnej komunikačnej siete nájomcu. Prenajímateľ sa zaväzuje zdržať sa konania, ktorým by ohrozil alebo obmedzil používanie antén nájomcu tým, že umožní tretej osobe umiestniť na strechu objektu zariadenie, ktoré bude obmedzovať alebo akýmkoľvek spôsobom rušiť fungovanie a prevádzku antén nájomcu. V prípade pochybností si prenajímateľ pred umožnením umiestnenia takýchto zariadení vyžiada stanovisko nájomcu, alebo bude nájomcu vopred informovať o technických parametroch zariadenia, ktoré má byť umiestnené na streche.
14. Prenajímateľ umožní nájomcovi zriadenie pevnej hlasovej telefónnej linky v potrebnom počte od spoločnosti Slovak Telekom, a.s..
15. Prenajímateľ súhlasí s používaním výlevky s výtokom teplej a studenej vody, umiestnenej v priestoroch prenajímateľa, určených pre upratovačky za účelom vylievania vody po upratovaní upratovačkami nájomcu.
16. Prenajímateľ sa zaväzuje, že v príslušných obchodných jednotkách nezriadi prevádzku, ktorá by hlukom, pachom zo svojej činnosti alebo zariadení alebo iným spôsobom v zmysle zákona č. 355/ 2007 Z. z. a NV č. 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 zákonom č. 355/ 2007 Z. z. a NV SR č. 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.
17. Zimnú a letnú údržbu okolo objektu zabezpečuje prenajímateľ.
18. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do Predmetu nájmu za účelom kontroly stavu Predmetu nájmu a dodržiavania zmluvných podmienok podľa Zmluvy, ako aj za účelom vykonania

Parafy:	NZ o nájme NP v objekte Obce Torysa (Pošta Torysa)	Garant: SSM-OSN-ONA
	Strana 4/6	Ev. číslo: 844/ 2011

prípadných opráv Predmetu nájmu, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ. Presný termín vstupu prenajímateľa do Predmetu nájmu si zmluvné strany dohodnú písomne alebo elektronickou poštou.

VI. Skončenie nájmu

1. Nájom sa končí :
 - a) dohodou zmluvných strán
 - b) uplynutím výpovednej doby
 - c) zánikom niektorej zo zmluvných strán
2. Táto zmluva môže byť vypovedaná bez udania dôvodu ktoroukoľvek zmluvnou stranou. Výpoveď musí byť daná písomne. Výpovedná lehota je tri mesiace, v prípade porušovania povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy je výpovedná lehota jeden mesiac. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane. 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 doporučene 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 doručovanie považovať za účinné aj v prípade, ak adresát zásielky 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. 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 nespĺnila svoju oznamovaciu povinnosť.
4. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vypratať Predmet nájmu a odovzdať ho prenajímateľovi v prevádzkyschopnom stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu a s prihliadnutím na prípadné udelené súhlasy podľa čl. V, bodu 4 tejto Zmluvy ku dňu určenému v písomnej dohode o skončení nájmu. Ak sa nájom končí uplynutím výpovednej doby, je nájomca povinný vypratať Predmet nájmu a odovzdať ho prenajímateľovi v prevádzkyschopnom stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu a s prihliadnutím na prípadné udelené súhlasy podľa čl. V, bodu 4 tejto Zmluvy v posledný deň výpovednej doby.
5. Ak nájomca Predmet nájmu nevyprata a neodovzdá prenajímateľovi podľa čl. VI ods. 6 Zmluvy, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 150 EUR za každý deň omeškania so splnením svojej povinnosti uvedenej v čl. VI ods. 6 Zmluvy, a to až do úplného vypratania a odovzdania Predmetu nájmu prenajímateľovi. Nájomca zároveň súhlasí s tým, aby v zmysle § 6 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník použil prenajímateľ na uplatnenie svojich vlastníckych práv svojpomoc. O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu po skončení nájmu zmluvné strany spíšu Protokol o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu, kde bude uvedený aj stav Predmetu nájmu ku dňu odovzdania a prevzatia.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je platná dňom podpisu obidvoma účastníkmi a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s legislatívou SR. Obidve zmluvné strany sa dohodli, že cena nájmu a služieb spojených s nájmom dohodnutá touto zmluvou platí od 1.10.2011.
2. Nadobudnutím účinnosti tejto nájomnej zmluvy stráca platnosť a účinnosť Zmluva o nájme nebytových priestorov zo dňa 19.9.1997 v znení dodatkov č. 1 - 7.
3. Táto nájomná zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých obdrží nájomca 3 a prenajímateľ 1 rovnopis.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu prečítali a súhlasia s jej obsahom. Prehlasujú, že zmluvu uzavreli dobrovoľne, slobodne a vážne. Zmluva nebola podpísaná v tiesni, ani za nevýhodných podmienok na znak čoho zmluvu podpisujú.

Parafy:	NZ o nájme NP v objekte Obce Torysa (Pošta Torysa)	Garant: SSM-OSN-ONA
	Strana 5/6	Ev. číslo: 844/ 2011

5. 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.

V Toryse, dňa

V Bratislave, dňa

Prenajíateľ:

Obec Torysa

Nájomca:

Slovenská pošta, a.s.

.....
Ing. Jozef Stedina
starosta obce Torysa

.....
Ing. Rita T o r n y a i o v á
riaditeľka financií a správy majetku
Slovenská pošta, a. s.,

.....
Ing. Miloslav M é s z á r o s
riaditeľ sekcie správy majetku
Slovenská pošta, a. s.,

Parafy:	NZ o nájme NP v objekte Obce Torysa (Pošta Torysa)	Garant: SSM-OSN-ONA
	Strana 6/6	Ev. číslo: 844/ 2011