

ZMLUVA č. 1406/2011

o nájme nebytových priestorov

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

ZMLUVNÉ STRANY

1.) Prenajímateľ : Slovenská pošta, a. s.
Sídlo : Partizánska cesta 9
975 99 Banská Bystrica
Kontaktné miesto: Sekcia správy majetku
Nám. SNP č. 35
814 20 Bratislava 1
Zastúpený: Ing. Rita Tornyaiová, riaditeľka úseku 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
IČO: 36631124
DIČ: 2021879959
IČ DPH: SK2021879959
Bankové spojenie : PB, a. s. pobočka Bratislava
číslo účtu: 3001130011/6500
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 „prenajímateľ“)

a

2.) Nájomca: Anton Kajánek – Drevovýroba, spol. s r. o.,
Sídlo: Raková 19
023 51 Raková
V zastúpení : Anton Kajánek - konateľ
IČO: 36424544
DIČ: 2021899891
IČ DPH: SK2021899891
Bankové spojenie: VÚB, a. s. pobočka Čadca
číslo účtu: 1918175351/0200
Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, Oddiel: Sro, vložka číslo: 15596/L
(ďalej len „nájomca“)

Článok I.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, budova číslo súpisné 101, nachádzajúcej sa na Námestí slobody, mesto Čadca, ktorá je postavená na parc. KN č. 684, druh pozemkov zastavané plochy a nádvoria.
2. Všetky nehnuteľnosti sú vedené na LV č. 3707, vedené na Správe katastra Čadca, okres

Parafy:	Prenájom nebytových priestorov v objekte pošty Čadca 1	Garant: SSM-OSN-ONA
	Strana - 1 -/6	Ev. číslo: 1406/2011

Čadca, obec Čadca, katastrálne územie Čadca.

3. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi na dočasné užívanie nebytový priestor – kancelária č. 2, 3, 4 a sociálne zariadenie s prístupovou chodbičkou o celkovej výmere **66,50 m² podlahovej plochy**, ktorá sa nachádza na prízemí nehnuteľnosti bližšie špecifikovanej v odsekoch 1 a 2 tohto článku s právom používať k nej aj prislúchajúce spoločné priestory (vchod, chodba). Prenajímateľ nájomcovi ďalej prenajíma plochu na priečelí budovy, bližšie špecifikovanej v ods. 1. a 2. článku I. zmluvy, na umiestnenie reklamnej tabule s rozmermi 3500x800 cm, **o celkovej výmere 2,80 m²**.
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 II. Účel nájmu

Nájomca bude prenajaté nebytové priestory užívať ako kancelárie a výstavnú miestnosť a prenajatú plochu na priečelí budovy na umiestnenie reklamnej tabule.

Článok III. Doba nájmu

Zmluva o nájme nebytových priestorov sa uzatvára **na dobu určitú do 31.12.2012**, s možnosťou predĺženia nájmu prednostne s nájomcom.

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 kancelárskych priestorov je **42,00 €/m²**, čo predstavuje sumu **2 793,00 €/rok**. Ročná úhrada za prenájom plochy na umiestnenie reklamných tabúl je **75,00 €/m²**, čo predstavuje sumu **210,00 €/rok**. Ročná úhrada za celý predmet nájmu predstavuje sumu **3 003,00 €**. Prenajímateľ fakturuje k nájomnému DPH v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o DPH v platnom znení.
3. V cene nájomného nie sú zahrnuté paušálne platby za služby, ktorých dodávka je spojená s užívaním nebytového priestoru a ktoré sú bližšie špecifikované v článku 5 tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude platiť nájomné mesačne, vo výške **250,25 € bez DPH** a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, s lehotou splatnosti faktúry do 14 dní, odo dňa jej vystavenia. DPH bude účtovaná v zmysle 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, zverejnenej 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 vo faktúre, resp. uvedený v záhlaví tejto zmluvy, ak faktúra nebude obsahovať číslo účtu prenajímateľa.
7. Nájomca splní svoju povinnosť uhradiť nájomné včas, pokiaľ bude celá výška nájomného pripísaná na účet prenajímateľa najneskôr v deň splatnosti nájomného.

Parafy:	Prenájom nebytových priestorov v objekte pošty Čadca 1	Garant: SSM-OSN-ONA
	Strana - 2 -/6	Ev. číslo: 1406/2011

Článok V.

Služby spojené s nájmom 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 nájmom sa zaväzuje nájomca platiť pravidelnými mesačnými zálohovými platbami. Celková výška mesačnej platby za služby spojené s nájmom je **50,00 € bez DPH**.
 - Zálohová platba za dodávku plynu na vykurovanie: 35,00 €/mes.
 - Zálohová platba za spotrebu elektrickej energie: 10,00 €/mes
 - Zálohová platba za spotrebu vody: 2,00 €/mes
 - Zálohová platba za odvod odpadových vôd: 3,00 €/mesDPH bude účtovaná v zmysle platných právnych predpisov.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude platiť zálohové platby za služby spojené s nájmom na základe faktúry vystavenej prenajímateľom spolu s nájomným s lehotou splatnosti faktúry 14 dní, odo dňa jej vystavenia.

Prenajímateľ sa zaväzuje 1 x ročne po skončení príslušného obdobia, za ktoré obdrží od dodávateľa faktúru za dodávku plynu na vykurovanie, vykonať skutočné vyúčtovanie zálohových platieb a to podľa pomeru vykurovanej plochy užíwanej nájomcom k celkovej vykurovanej ploche objektu. Vyúčtovanie spotreby elektrickej energie vykoná prenajímateľ 1 x ročne na základe súpisu elektrospotrebičov nájomcu a aktuálnej ceny el. energie od dodávateľa. Vyúčtovanie spotreby vody a odvodu odpadových vôd vykoná prenajímateľ 1 x ročne podľa pomeru počtu zamestnancov nájomcu a celkého počtu osôb v objekte.
4. Prenajímateľ je povinný vyúčtovanie bez zbytočného odkladu doručiť nájomcovi. Nájomca je povinný prípadný nedoplatok zaplatiť prenajímateľovi najneskôr do 14 dní odo dňa vystavenia vyúčtovania. Prenajímateľ je povinný prípadný preplatok na zálohových platbách vrátiť nájomcovi takisto najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania od dodávateľa.
5. Nájomca súhlasí s tým, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku zálohovej platby za služby spojené s nájmom, v prípade, že dôjde k zmene cien týchto služieb. Zvýšenie zálohových platieb oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne, pričom nájomca je povinný platiť takto zvýšené zálohové platby od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude nájomcovi doručené písomné oznámenie o zmene výšky zálohových platieb.
6. Ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou zálohovej platby za služby spojené s nájmom alebo jej časti je prenajímateľ po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu na porušenie jeho povinnosti a poskytnutí mu dodatočnej primeranej lehoty na úhradu dlžnej sumy oprávnený sám alebo prostredníctvom svojho dodávateľa služieb obmedziť alebo prerušiť nájomcovi dodávku služieb. V týchto prípadoch prenajímateľ nenesie zodpovednosť za škody ani za ušlý zisk nájomcu.
7. Do služieb spojených s nájmom nie sú zahrnuté telekomunikačné poplatky, náklady na upratovanie a náklady na odvoz a likvidáciu TKO, tieto si nájomca zabezpečuje na svoju ťarchu.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ 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 článku II. tejto zmluvy a nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez súhlasu prenajímateľa.
3. O prípadnú zmenu využitia predmetu nájmu je povinný požiadať nájomca. Po nadobudnutí právoplatnosti užívacieho povolenia je nájomca povinný požiadať prenajímateľa o úpravu článku II. tejto zmluvy.

Parafy:	Prenájom nebytových priestorov v objekte pošty Čadca 1	Garant: SSM-OSN-ONA
	Strana - 3 -/6	Ev. číslo: 1406/2011

4. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajatý nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
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 prenajímateľa. 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 prívodom.
8. 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.
9. 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./.
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. Nájomca 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.
11. Za zabezpečenie ochrany pred požiarom v prenajatom priestore zodpovedá nájomca, ktorý je povinný plniť povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a z ostatných platných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarom.
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 každá zo zmluvných strán zodpovedá za škodu, ktorá by týmto neplnením vznikla, podľa miery svojho zavinenia.
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. Nájomca sa zaväzuje rešpektovať organizačné a režimové opatrenia v danom objekte.
16. 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.
17. Pri vrátení priestorov prenajímateľovi zmluvné strany vyhotovia písomný zápis.
18. Nájomca zabezpečí nakladanie s odpadom podľa zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch, vyhlášky MŽP-SR č. 283/2001 Z. z. a nariadenia vlády SR č. 45/2002 Z. z.

Parafy:	Prenájom nebytových priestorov v objekte pošty Čadca 1	Garant: SSM-OSN-ONA
	Strana - 4 -/6	Ev. číslo: 1406/2011

19. Nedodržanie horeuvedených všeobecne záväzných právnych predpisov zo strany nájomcu bude prenajímateľ považovať za porušenie zmluvných podmienok a bude postupovať podľa článku VII. odsek 1, písm. d) tejto zmluvy.
20. Nájomca je povinný ohlásiť umiestnenie informačnej tabule príslušným úradom a znáša všetky poplatkové povinnosti s tým súvisiace.
21. Nájomca je povinný informovať prenajímateľa o všetkých identifikačných a registračných zmenách ktoré uskutoční a to do 5 dní odo dňa vykonania zmeny. V prípade neoznámenia týchto zmien, bude nájomca znášať všetky náklady, ktoré by zanedbaním tejto povinnosti vznikli prenajímateľovi.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí:
 - a) **uplynutím doby**, na ktorú je zmluva dojednaná,
 - b) **dohodou** zmluvných strán
 - c) **zánikom právnickej osoby bez právneho nástupcu**, ak je nájomcom právnická osoba
 - d) **výpoveďou** 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,
 - e) **výpoveďou** 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.
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 článku VI, v odsekoch 2. až 14. a odsekoch 18. až 21., 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 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 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.
3. Ustanoveniami odsekov 1. a 2. tohto článku zmluvy sa bude spravovať aj doručovanie ostatných písomností medzi stranami (faktúry, dobropisy, upomienky, vyúčtovanie a pod.)

Parafy:	Prenájom nebytových priestorov v objekte pošty Čadca 1	Garant: SSM-OSN-ONA
	Strana - 5 -/6	Ev. číslo: 1406/2011

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. 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 a zálohových platieb za služby spojených s nájmom, ktorých výšku je možné meniť aj jednostranným písomným oznámením doručeným nájomcovi pri dodržaní ustanovení článku IV. odsek 5. a článku V. odsek 5. tejto zmluvy.
3. Táto zmluva je platná dňom podpisu obidvoma účastníkmi a účinná dňom **01.01.2012**. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že odo dňa **01.01.2012** do dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy užíval predmet nájmu bez právneho titulu, čím mu vznikla povinnosť vydať prenajímateľovi titulom bezdôvodného obohatenia finančnú sumu zhodnú s výškou nájomného uvedeného v tejto zmluve, prepočítaného na dobu užívania predmetu nájmu bez právneho titulu, ktorá je splatná spolu s prvým nájomným podľa tejto zmluvy.
4. 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.
5. 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.
6. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch (4) vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží tri (3) vyhotovenia a nájomca jedno (1) vyhotovenie.

V Bratislave , dňa:

V Čadci, dňa:

Prenajímateľ:

Nájomca:

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

.....
Anton Kajánek, Drevozárstvo, spol s.r.o.
nájomca

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

Parafy:	Prenájom nebytových priestorov v objekte pošty Čadca 1	Garant: SSM-OSN-ONA
	Strana - 6 -/6	Ev. číslo: 1406/2011