

# Zmluva 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:

**Prenajíateľ:** **M-MARKET, akciová spoločnosť**  
**Sídlo:** **Námestie republiky 5994/32**  
**984 01 Lučenec**  
**Zastúpený:** **Zsolt Gubovič** – splnomocnený na základe Splnomocnenia zo dňa  
08.04.2022  
**IČO:** 36 027 146  
**DIČ:** 2020080689  
**IČ DPH:** SK2020080689  
**Bankové spojenie:** Tatra banka, a.s.  
**IBAN:** SK47 1100 0000 0026 2817 0135  
**SWIFT/BIC:** TATRSKBX  
Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Banskej Bystrici, oddiel:Sa, vložka  
číslo: 474/S  
(ďalej len „prenajíateľ“),

a

**Nájomca:** **Slovenská pošta, a.s.**  
**Sídlo:** **Partizánska cesta 9**  
**975 99 Banská Bystrica**  
**Zastúpený:** **Ing. Elena Hegerová, PhD.**, riaditeľka úseku financií,  
**Ing. Iveta Vrbíková**, riaditeľka sekcie správy majetku,  
obidvaja na základe poverenia predstavenstva SP, a.s.  
podľa aktuálne platného podpisového poriadku (OS-03)  
**IČO:** 36 631 124  
**DIČ:** 2021879959  
**IČ DPH:** SK2021879959  
**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  
975 99 Banská Bystrica  
Spoločnosť zapísaná v OR vedenom Okresným súdom v Banskej Bystrici, oddiel: Sa, vložka číslo:  
803/S  
(ďalej len „nájomca“),  
(nájomca a prenajíateľ ďalej len „Zmluvné strany“).

Parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov pre poštu Zvolen 6	Odbornatý garant: SF/SSM/ OMNaNA číslo v CEEZ: 1474/2023
	Strana 1/13	Klasifikácia informácií: *V*

## Článok 1 Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – BUD.PJ Č.011, postavená na pozemku parcely registra „C“ KN, parcelné číslo 3410/90, súpisné číslo 1388, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 1597 m<sup>2</sup>. Nehnuteľnosť sa nachádza na adrese: Pražská 16, 960 01 Zvolen.
2. Nehnuteľnosti sú vedené na LV č. 5675 Okresným úradom Zvolen katastrálny odbor, obec Zvolen, katastrálne územie Zvolen.
3. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi na dočasné užívanie **nebytové priestory o celkovej výmere 258,13 m<sup>2</sup> podlahovej plochy:**
  - a) nebytové priestory na II. nadzemnom podlaží o výmere 230,18 m<sup>2</sup>,
  - b) podiel na spoločných priestoroch na II. nadzemnom podlaží o výmere 19,16 m<sup>2</sup>,
  - c) podiel na spoločných priestoroch na I. nadzemnom podlaží o výmere 8,79 m<sup>2</sup>.

Výmera podlahovej plochy prenajatých priestorov a podlahovej plochy pripadajúca na obidva podiely na spoločných priestoroch sú farebne vyznačené v Prílohe č. 1 tejto zmluvy. (ďalej len „nebytové priestory“, „predmet nájmu“). K predmetu nájmu prináleží aj právo užívať nákladný výťah.

### Špecifikácia predmetu nájmu:

Prevádzkové priestory:	Plocha v m <sup>2</sup>	Vykurovaná plocha v m <sup>2</sup>
1.01 Poštová hala (249)	70,64	70,64
1.02 Priehradky (249)		
1.03 P.O. Boxy (248)	5,61	5,61
1.04 Kancelária vedúcej pošty (247)	18,62	18,62
1.05 Výmenisko s chodbou (246)	56,40	56,40
1.06 Balíkový sklad (245)	12,95	12,95
1.07 Sklad tlačív (244)	7,03	7,03
1.08 Trezorová miestnosť (243)	7,92	7,92
1.09 Archív (242)	13,54	13,54
1.10 Chodba, vstup pre zamestnancov (206)	13,23	13,23
1.11 Kuchynka, denná miestnosť (241)	17,58	17,58
1.12 Šatňa ženy (240)	6,66	6,66
<b>SPOLU PREVÁDZKOVÉ PRIESTORY</b>	<b>230,18</b>	<b>230,18</b>
<b>Spoločné priestory:</b>		
Schodište s výťahom (231 a 232)	19,16	0,00
Schodište s výťahom a vstupom do budovy (136)	8,79	0,00
<b>SPOLU SPOLOČNÉ PRIESTORY</b>	<b>27,95</b>	<b>27,95</b>
<b>CELKOM PODLAHOVÁ PLOCHA</b>	<b>258,13</b>	<b>258,13</b>

4. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený prenechať predmet nájmu vo vyššie uvedených nehnuteľnostiach do prenájmu v súlade s § 3 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. a § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení.

Parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov pre poštu Zvolen 6	Odborný garant: SF/SSM/ OMNaNA číslo v CEEZ: 1474/2023
	Strana 2/13	Klasifikácia informácií: *V*

## Článok 2 Účel nájmu

1. Nájomca bude nebytové priestory užívať za účelom výkonu poštovej prevádzky, poskytovania služieb 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.

## Článok 3 Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na **dobu neurčitú, od 01.01.2024.**
2. Do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy nájomca užíval predmet nájmu na základe Podnájomnej zmluvy č. 20014 (číslo v CEEZ 1646/2014 zo dňa 13.02.2015 a Dodatku k nej podpísaného zo dňa 27.01.2017) a preto si ho zmluvné strany budú protokolárne odovzdávať. Nájomca prehlasuje, že predmet nájmu je v stave spôsobilom na obvyklé užívanie. Nájomca ho bude na svoje náklady udržiavať v stave v akom ho prevzal.
3. Deň, kedy je nájomca povinný platiť nájom je deň 01.01.2024, ktorý je zároveň aj prvým (1) dňom nájmu.

## Článok 4 Nájomné a spôsob jeho platenia

1. Nájomné za prenájom predmetu nájmu 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. Výška mesačného nájomného spojená s užívaním predmetu nájmu je **455,35 € s DPH, t.j. 379,46 € bez DPH plus 75,89 € (20% DPH)**, čo za celý predmet ročného nájmu predstavuje sumu **5.464,22 € s DPH, t.j. 4.553,52 € bez DPH plus 910,70 € (20% DPH)**. Prenajímateľ bude k cene nájmu účtovať nájomcovi DPH podľa platných právnych predpisov.
3. V cene nájomného nie sú zahrnuté platby za služby, ktorých dodávka je spojená s užívaním predmetu nájmu a ktoré sú podrobnejšie špecifikované v čl. 5 tejto zmluvy.
4. Táto nájomná zmluva a v nej dohodnuté platby nájomného slúži pre zmluvné strany ako doklad považovaný za súhrnnú faktúru podľa § 75, ods. 2 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. Deň dodania služby nájomného uvedený v súhrnnej faktúre a pre účely dane z pridanej hodnoty je prvý (1) deň príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomného uhrádza.
5. Nájomné je splatné vždy najneskôr do piateho (5) dňa mesiaca, za ktorý sa nájomné platí. Nájomca sa zaväzuje hradiť nájomné formou bezhotovostného prevodu zo svojho účtu na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Nájomca je povinný označiť platbu nájomného (variabilný symbol) ako číslo Zmluvy (14742023). V zmysle § 78a zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov si prenajímateľ bude do Kontrolného výkazu ako číselnú identifikáciu dokladu uvádzať IČO nájomcu.
6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo a nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného jedenkrát (1x) ročne o výšku miery ročnej inflácie, zverejnenej Štatistickým úradom SR za uplynulý rok. Zvýšenie nájomného oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne, pričom nájomca je povinný uhrádzať zvýšenú sumu nájomného až od prvého (1) dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca od doručenia oznámenia o takomto zvýšení nájomného.
7. Nájomca si splní svoju povinnosť uhradiť nájomné včas, pokiaľ bude celá výška nájomného pripísaná na účet prenajímateľa najneskôr v deň splatnosti nájomného. Ak deň splatnosti nebude pracovným dňom, za posledný deň splatnosti sa pokladá prvý (1) nasledujúci pracovný

Parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov pre poštu Zvolen 6	Odbornatý garant: SF/SSM/ OMNaNA číslo v CEEZ: 1474/2023
	Strana 3/13	Klasifikácia informácií: *V*

deň.

8. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca neuhradí prenajímateľovi splatné nájomné v dohodnutej dobe a výške, ako to vyplýva z tejto zmluvy, bude povinný zaplatiť prenajímateľovi okrem dlžnej sumy aj úroky z omeškania vo výške podľa zákona.

## Článok 5

### 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 a to: vykurovanie (dodávka tepla), odber elektrickej energie na osvetlenie spoločných priestorov, odber vody a služby stočného, odvod dažďovej vody, služby kamerového zabezpečovacieho systému, protipožiarneho zariadenia nehnuteľnosti a upratovanie nebytových priestorov. Náklady spojené s vývozom a likvidáciou odpadu si hradí nájomca sám a na svoje náklady.
2. Celková ročná zálohová platba za služby spojené s nájmom predstavuje sumu **11.520,00 € s DPH, t.j. 9.600,00 € bez DPH plus 1.920,00 € (20% DPH) (podľa aktuálneho Splátkového kalendára podľa jednotlivých služieb stanovených prenajímateľom a vo výškach predpísaných mesačných záloh stanovených prenajímateľom), z toho:**

- a) vykurovanie (dodávka tepla) - zálohová platba: 5.880,00 €/ rok + DPH  
b) odber elektrickej energie (osvetlenie spol. pr.) - zálohová platba 2.520,00 €/ rok + DPH  
c) odber vody, služby stočného a odvod dažďovej vody - zálohová platba: 240,00 €/ rok + DPH  
d) služby upratovania nebytových priestorov – zálohová platba: 960,00 €/ rok + DPH.

Prenajímateľ bude k službám spojených s nájmom účtovať DPH v zmysle platných právnych predpisov.

3. Nájomca sa zaväzuje za poskytované služby spojené s nájmom platiť pravidelné mesačné zálohové platby **vo výške 960,00 € s DPH, t.j. 800,00 € bez DPH plus 160,00 € (20% DPH) (podľa aktuálneho Splátkového kalendára podľa jednotlivých služieb stanovených prenajímateľom a vo výškach predpísaných mesačných záloh stanovených prenajímateľom).**
4. Platby za služby spojené s nájmom sú splatné vždy podľa aktuálneho Splátkového kalendára a to vždy najneskôr do piateho (5) dňa mesiaca, za ktoré sa služby spojené s nájmom platia. Nájomca je povinný označiť tieto platby pod variabilným symbolom v tvare: číslo splátkového kalendára/ kalendárny mesiac, na ktorý sa zálohy za služby spojené s nájmom vzťahujú/ príslušný kalendárny rok.
5. Platby za služby spojené s nájmom podľa Splátkového kalendára sú zaplatené včas, pokiaľ bude celá výška týchto platieb pripísaná na účet prenajímateľa najneskôr v deň ich splatnosti. Ak deň splatnosti nebude pracovným dňom, za posledný deň splatnosti sa pokladá prvý (1) nasledujúci pracovný deň.
6. Splátkový kalendár: Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek počas účinnosti tejto zmluvy vystaviť na ťarchu nájomcu písomný Splátkový kalendár, ktorým mu predpíše výšky jednotlivých mesačných záloh na vopred určené obdobie (ďalej len „*Splátkový kalendár*“) podľa predpokladanej výšky nákladov za energie na dané obdobie. Prenajímateľ je počas tejto zmluvy oprávnený vystaviť na ťarchu nájomcu opakovanie aj viac splátkových kalendárov, najmä pri zmene vstupných cien energií, pri zistení alebo očakávaní vyššej spotreby energií u nájomcu, a pod. V prípade, že prenajímateľ vystaví nový Splátkový kalendár, nájomca bude zvýšenú sumu za služby spojené s nájmom uhrádzať až od prvého (1) dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení nového Splátkového kalendára, čo bude uvedené aj v novom Splátkovom kalendári. Splátkový kalendár na zálohy sa pokladá za súhrnnú faktúru podľa § 75, ods. 2 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty. Deň dodania za služby spojené s nájmom na účely DPH je prvý (1) deň v každom kalendárnom mesiaci, na ktorý sa daný splátkový kalendár vzťahuje. Nájomca sa zaväzuje pravidelne každý mesiac uhrádzať prenajímateľovi v Splátkovom

Parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov pre poštu Zvolen 6	Odbornatý garant: SF/SSM/ OMNaNA číslo v CEEZ: 1474/2023
	Strana 4/13	Klasifikácia informácií: *V*

kalendári uvedené zálohy s DPH vo výškach a v lehotách splatnosti, uvedených v aktuálnom Splátkovom kalendári.

7. **Vyúčtovanie:** Za každý kalendárny rok, najneskôr do konca mája ( do 31.05.) nasledujúceho kalendárneho roka sa prenajímateľ zaväzuje spracovať pre nájomcu ročnú vyúčtovaciu faktúru (ďalej len „*vyúčtovacia faktúra*“) za služby spojené s nájmom ako ročné vyúčtovanie. Ročné vyúčtovanie vykoná prenajímateľ podľa nasledovných pravidiel, resp. zásad:

- a) vykurovanie (dodávka tepla): náklad nájomcu sa vypočíta ako 31,3 % nákladu prenajímateľa tvoreného spotrebou tepla na fakturačnom merači pre priestor nájomníka;
- b) odber elektrickej energie na osvetlenie spoločných priestorov: náklad nájomcu sa vypočíta ako cena média x (krát) 11% spotreby na podružnom elektromere určenom pre zisťovanie spoločnej spotreby elektrickej energie v objekte;
- c) odber vody a služby stočného: náklad nájomcu sa vypočíta ako cena média (vody a stočného) x (krát) 100% spotreby podľa podružného vodomeru zameriavajúceho priestor nájomníka, plus (+) 3,1% spotreby na podružnom vodometri určenom pre zisťovanie spoločnej spotreby;
- d) odvod dažďovej vody: náklad nájomcu sa vypočítava ako 12,9%-ný podiel z nákladu tvoreného na celej nehnuteľnosti;

a takto zistenú celkovú sumu zvýšenú o aktuálnu sadzbu DPH uvedie na vyúčtovacej faktúre. Vyúčtovaciu faktúru prenajímateľ následne upraví tak, že z tejto celkovej sumy odpočíta zálohy predpísané nájomcovi splátkovým kalendárom/kalendármi na rovnaký kalendárny rok, s tým, že ich všetky odpočíta, nezávisle od toho, či boli alebo neboli nájomcom skutočne aj uhradené, z dôvodu, aby bola konečná suma iba samotného nedoplatku alebo preplatku ročného vyúčtovania na vyúčtovacej faktúre jednoznačne určená. Východiskovou cenou služieb pre ročné vyúčtovanie je cena ich obstarania a dodania do celej nehnuteľnosti počas celého kalendárneho roka od ich dodávateľov. Pomerná časť hodnoty iba energií, pripadajúcich iba na nájomcu, sa vypočíta postupmi podľa tohto bodu zmluvy. Ak budú niektoré energie dodávané iba nájomcovi merané osobitne inštalovanými (podružnými) meradlami, pomerná časť takejto ich spotreby pripadajúca iba na nájomcu sa zistí na základe meraní, odčítaných z osobitne inštalovaného podružného meradla/meradiel; uvedené neplatí na spoločnú spotrebu elektrickej energie na osvetlenie spoločných priestorov.

**Nedoplatok alebo preplatok** nákladov vyplývajúci z ročného vyúčtovania sa nájomca alebo prenajímateľ zaväzuje prenajímateľovi alebo nájomcovi zaplatiť v takej sume zvýšenej o DPH, aká bude uvedená na vyúčtovacej faktúre, na účet, spôsobom a v lehote splatnosti, ako to bude vyplývať z obsahu danej vyúčtovacej faktúry. Pri úhradách vyúčtovacích faktúr sa nájomca alebo prenajímateľ v príkaze na úhradu zaväzuje uvádzať variabilný symbol uvedený na vyúčtovacej faktúre, ktorú uhradza. Dohodou zmluvných strán sa lehota splatnosti vyúčtovacej faktúry stanovuje na minimálne 15 dní odo dňa doručenia faktúry druhej strane, maximálne však do dátumu uvedeného na faktúre.

- 8. Podružné merače energií sú vo vlastníctve prenajímateľa a ten je povinný dodržiavať zákonné podmienky platné podľa vyhlášky č. 161/2019 Z. z. Úradu pre normalizáciu, metrológiu a skúšobníctvo SR o meradlách a metrologickej kontrole, a zákona č. 157/2018 Z. z. o metrológii v znení jej doplnkov a neskorších predpisov preberá plnú zodpovednosť za spôsob ciachovania meračov v zmysle zákona č. 157/2018 Z. z. o metrológii, za montáž meračov a ich zaplombovanie v zmysle platných predpisov.
- 9. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude zasielať druhej zmluvnej strane vyúčtovaciu faktúru poštou formou doporučeného listu. Vyúčtovacia faktúra zasielaná poštou sa považuje za doručení v deň prevzatia zásielky zmluvnou stranou alebo v deň odopretia prevziať zásielku zmluvnou stranou, inak v deň uplynutia odbernej lehoty zásielky.
- 10. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude zasielať druhej zmluvnej strane faktúru / súhrnnú faktúru / splátkový kalendár poštou formou doporučeného listu. Faktúra / súhrnná faktúra / splátkový kalendár zasielané poštou sa považuje za doručení v deň prevzatia zásielky

Parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov pre poštu Zvolen 6	Odbornatý garant: SF/SSM/ OMNaNA číslo v CEEZ: 1474/2023
	Strana 5/13	Klasifikácia informácií: *V*

zmluvnou stranou alebo v deň odopretia prevziať zásielku zmluvnou stranou, inak v deň uplynutia odbernej lehoty zásielky.

11. V prípade, že faktúra / súhrnná faktúra / splátkový kalendár nebude obsahovať všetky náležitosti podľa zákona č. 222/2204 Z. z. o DPH v platnom znení, je nájomca oprávnený vrátiť takto vystavenú faktúru / súhrnnú faktúru / splátkový kalendár späť prenajímateľovi na prepracovanie, resp. doplnenie. V takomto prípade sa preruší plynutie lehoty splatnosti a nová lehota splatnosti začne plynúť doručením opravenej, resp. doplnenej faktúry / súhrnnej faktúry / splátkového kalendára. Zároveň to nezakladá právo prenajímateľa uplatniť si úroky z omeškania, a ani iné sankcie vzťahujúce sa k úhrade po lehote splatnosti.
12. Ak v deň úhrady faktúry / súhrnnej faktúry / splátkového kalendára je prenajímateľ platiteľom DPH a nájomca zistí, že bankový účet, na ktorý sa má vykonať úhrada, sa nenachádza v Zozname platiteľov DPH s číslami bankových účtov, ktoré používajú na podnikanie na Finančnej správe SR, je nájomca oprávnený pozastaviť úhradu, resp. uhradiť z faktúry / súhrnnej faktúry / splátkového kalendára len základ DPH bez čiastky DPH uvedenej na faktúre / súhrnnej faktúre / splátkovom kalendári, a to až do lehoty splnenia zákonných povinností prenajímateľa ohľadne nahlasovania bankových účtov na Finančnú správu SR. Takéto zadržanie platby nebude zakladať nárok prenajímateľa na úrok z omeškania, a ani iné sankcie vzťahujúce sa k úhrade po lehote splatnosti.

## Článok 6

### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu určenom v účele nájmu podľa čl. 2 tejto zmluvy a nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej (3) osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
3. 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.
4. Nájomca sa zaväzuje, že nebude vykonávať žiadne zmeny a stavebné úpravy v predmete nájmu 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 odpisoval v zmysle § 24, odsek 2 zákona č. 595/2003 Z. z. V prípade ukončenia nájmu pred úplným odpísaním technického zhodnotenia bude zostatková hodnota technického zhodnotenia vysporiadaná medzi prenajímateľom a nájomcom dohodou.
5. Akékoľvek stavebné úpravy môže nájomca na prenajatých nebytových priestoroch vykonať výlučne na vlastné náklady a po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Prenajímateľ dáva nájomcovi zároveň súhlas na:
  - a) na drobné stavebné práce, na vybavenie predmetu nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet užívania inštaláciou technických zariadení – elektrickým zabezpečovacím systémom a kamerovým systémom, ako aj s označením prevádzky užívateľa v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov,
  - b) so zmenou dizajnu priehradiek finančných služieb,
  - c) so zriadením obchodného miesta TIPOS s terminálom online v predmete nájmu.
  - d) s osadením poštovej schránky na fasáde objektu, resp. na stojane pred budovou len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa.
6. Nájomca zodpovedá za vykonávanie odborných prehliadok a skúšok technických zariadení v prenajatých nebytových priestoroch v zmysle vyhlášky Ministerstva práce, sociálnych vecí a

Parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov pre poštu Zvolen 6	Odbornatý garant: SF/SSM/ OMNaNA číslo v CEEZ: 1474/2023
	Strana 6/13	Klasifikácia informácií: *V*

rodiny Slovenskej republiky č. 508/2009 Z.z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektroekými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia.

7. Nájomca zodpovedá a na svoje náklady zabezpečuje revízie v stanovených lehotách a kontroly vlastných alebo prenajatých elektrospotrebičov v zmysle STN 331610 a ručného náradia v zmysle STN 331600.
8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv väčšieho charakteru, náklady na ktoré je povinný prenajímateľ (všetky mimo bežnej údržby a opráv špecifikovaných v bode 3. tohto článku a opráv škôd preukázateľne spôsobených nájomcom) a umožniť mu ich vykonať, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
9. Nájomca je povinný bezodkladne od vyrozumienia 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 sa zaväzuje chrániť prenajatý nehnuteľný majetok pred poškodením alebo zničením alebo iným znehodnotením. Zaväzuje sa aj dodržiavať platné predpisy na ochranu majetku a ochranu životného prostredia.
11. Nájomca zodpovedá za bezpečnú prácu a vytvorenie podmienok bezpečnosti a ochrany zdravia zamestnancov v predmete nájmu 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. 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.
12. Nájomca plní povinnosti vyplývajúce z § 4 písm. a), b), c), d), e), f), g), h), i), l), o), p), q) a § 5 písm. 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 predmete nájmu.
13. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi v kópii nasledujúcu aktuálnu dokumentáciu ochrany pred požiarmi: Požiarne poplachové smernice, Požiarne 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.
14. Vznik mimoriadnej udalosti je nájomca povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť aj prenajímateľovi.
15. Nájomca sa zaväzuje, že škody ktoré spôsobí on sám svojou činnosťou alebo činnosťou jeho zamestnancov alebo činnosťou tretích (3) osôb, ktoré pre nájomcu vykonávajú prenajímateľom odsúhlasené stavebné úpravy a/ alebo opravy, uhradí ihneď a na svoje náklady. To isté platí aj naopak.
16. Prenajímateľ udeľuje nájomcovi súhlas so zriadením potrebného množstva pevných telefónnych liniek od spoločnosti oprávnenej poskytovať hlasové služby (napr. Slovak Telekom, a.s.) a to na náklady nájomcu. Prenajímateľ umožní nájomcovi využiť dátové alebo telekomunikačné rozvody v budove a vybudovať v predmete nájmu prípojné dátové vedenie spoločnosti, poskytujúcej dátové služby (napr. SWAN, a.s.) pre potreby nájomcu. Prenajímateľ súhlasí s vybudovaním prípojného dátového alebo telekomunikačného vedenia v predmete nájmu, a tiež s vykonaním nevyhnutných úprav v budove (príp. na pozemku k nemu patriacemu). Prenajímateľ povoľuje nevyhnutné úpravy na budove pre zriadenie dátového alebo telekomunikačného okruhu a súhlasí s umiestnením telekomunikačných zariadení (anténa so stožiarom resp. konzola). Nájomca je povinný informovať prenajímateľa o charaktere a rozsahu nevyhnutných úprav na budove pre zriadenie okruhu, v zmysle obsahu predchádzajúcej vety, a to v lehote minimálne sedem (7) pracovných dní pred ich samotnou realizáciou. Prenajímateľ si vyhradzuje právo zadať nájomcovi pokyn, akým spôsobom majú byť predmetné nevyhnutné

Parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov pre poštu Zvolen 6	Odbornatý garant: SF/SSM/ OMNaNA číslo v CEEZ: 1474/2023
	Strana 7/13	Klasifikácia informácií: *V*

úpravy realizované tak, aby došlo k čo najmenšiemu zásahu do budovy a nájomca sa zaväzuje tento pokyn rešpektovať a postupovať v súlade s jeho obsahom.

17. Prenajímateľ súhlasí s umiestnením sieťových zariadení a anténnych jednotiek na streche, resp. na fasáde objektu, 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 nehnuteľnosti zariadenie, ktoré bude obmedzovať alebo akýmkoľvek spôsobom rušiť fungovanie a prevádzku antén nájomcu. V prípade pochybností si prenájomca pred umožnením umiestnenia takýchto zariadení vyžiada stanovisko nájomcu, alebo bude nájomcu vopred informovať o technických parametroch zariadenia, ktoré má byť umiestnené na streche.
18. Prenajímateľ súhlasí s umiestnením označenia predmetu nájmu nájomcom na budove ako aj v interiéri budovy, v ktorej sa predmet nájmu nachádza. Označenie prevádzky je u nájomcu štandardizované a bude v súlade s Dizajn manuálom Nájomcu. Nájomca predloží prenájomcaovi na vedomie návrh označenia predmetu nájmu, ktorý sa bude následne podľa návrhu realizovať. V prípade, že prenájomca má svoj vlastný dizajn manuál označenia viacerých prevádzok v nájme, je na dohode oboch strán navrhnuť označenie predmetu nájmu nájomcu, pričom toto označenie musí zodpovedať základným podmienkam Dizajn manuálu nájomcu, ako sú logo a označenie exteriéru základnou informačnou tabuľou. Prenajímateľ berie na vedomie a súhlasí s tým, že pri schvaľovaní označenia predmetu nájmu nájomcu v súlade s Dizajn manuálom nájomcu, nie sú prístupné farebné odchýlky tohto označenia. Nájomca má právo po konzultácii s prenájomcaom a po odsúhlasení zo strany prenájomca na inštaláciu redzijanu – exteriérové označenie pošty ( na vstupe do priestorov pošty) podľa Dizajn manuálu Slovenskej pošty, a.s. Prenajímateľ súhlasí s osadením poštovej schránky na fasáde objektu, resp. na stojane pred budovou prenájomca.
19. Nájomca si vo vlastnom mene zabezpečí nakladanie s odpadom (nebezpečným, ostatným, komunálnym) podľa zákona č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Nájomca pri prevádzkovaní predmetu nájmu bude dodržiavať zákon č. 364/2004 Z.z. o vodách v znení neskorších predpisov a zákon č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Nájomca bude ďalej dodržiavať zákon č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 543/2002 Z.z.“) a vyhlášku č. 170/2021 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 543/2002 Z.z..
20. Prenajímateľ a nájomca sa zaväzujú písomne oznámiť zmluvnej strane každú zmenu týkajúcu sa jeho identifikačných a registračných údajov (názov, sídlo, identifikačné číslo, číslo účtu a pod.) najneskôr do 10 dní odo dňa kedy táto zmena nastala. V opačnom prípade každý v plnej výške zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti zmluvnej strane vznikla.
21. Nájomca je povinný sprístupniť nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu, v prípade požiadavky prenájomca s cieľom ich kontroly. Prenajímateľ predloží nájomcovi zoznam osôb poverených výkonom uvedeným v tomto bode. Kontrolu bude vykonávať vždy v sprievode zodpovedného zamestnanca nájomcu.
22. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť počas celej doby nájmu prechod zamestnancom a zákazníkom nájomcu k predmetu nájmu, prejazd služobných motorových vozidiel nájomcu k služobnému vchodu do predmetu nájmu a výlučne iba počas otváracie doby prevádzky pošty umiestnenej v prenajatých nebytových priestoroch, aj parkovanie motorových vozidiel nájomcu s výnimkou súkromných motorových vozidiel zamestnancov prevádzky pošty umiestnenej v prenajatých nebytových priestoroch, na pozemku prenájomca pri predmete nájmu tak, aby nebol obmedzený chod prevádzky nájomcu a na nevyhnutný čas.
23. Zmluvné strany sa dohodli, že budú dodržiavať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach a informáciách, ktoré sa v súvislosti s užívaním nebytových priestorov dozvedia o druhej zmluvnej strane. Prenajímateľ bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu nesprístupní túto zmluvu, jej obsah, či akékoľvek informácie týkajúce sa nájomcu, alebo jeho obchodnej činnosti a podnikateľských zámerov a to žiadnej tretej osobe okrem prípadov, ak to vyžaduje všeobecno-záväzný právny predpis alebo ak sa jedná o informácie a skutočnosti,

Parafy:		Odborný garant: SF/SSM/ OMNaNA
	Zmluva o nájme nebytových priestorov pre poštu Zvolen 6	číslo v CEEZ: 1474/2023
	Strana 8/13	Klasifikácia informácií: *V*



ktoré sú všeobecne známe a verejne dostupné, alebo ktoré poskytujúca Zmluvná strana označila ako informácie nepodliehajúce žiadnemu režimu ochrany alebo uchovávanía mlčanlivosti. V prípade, ak Zmluvná strana má pochybnosť o charaktere informácie, ktorú získala od druhej strany alebo ktorá sa dostala do jej dispozície od druhej zmluvnej strany, je povinná pred jej akýmkoľvek použitím alebo zaznamenaním, vyžiadať si predchádzajúci písomný súhlas druhej strany. Prenajímateľ sa zaväzuje nepoškodzovať dobré meno Nájomcu a nepoužívať jeho obchodné meno, logo, alebo ochrannú známku bez jeho písomného súhlasu. Prenajímateľ je povinný v rovnakom rozsahu v akom je viazaný mlčanlivosťou podľa tohto ustanovenia, zaviazat' k mlčanlivosti aj svojho subdodávateľa, ktorého používa pri poskytovaní služieb spojených s nájmom podľa tejto zmluvy, ak existuje čo i len čiastočne odôvodniteľný predpoklad, že by sa takýto subdodávateľ mohol dozvedieť informácie alebo skutočnosti o Nájomcovi, podliehajúce režimu mlčanlivosti podľa tohto ustanovenia zmluvy.

24. Ak prenajímateľ a nájomca nedosiahnu dohodu ohľadne vysporiadania zostatkovej hodnoty technického zhodnotenia, nájomca v prípade ukončenia nájmu vráti prenajímateľovi prenajaté nebytové priestory v stave, v akom ich od prenajímateľa prevzal do užívania, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
25. Pri vrátení predmetu nájmu prenajímateľovi zmluvné strany vyhotovia písomný zápis.

## Článok 7 Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí:
  - a) **písomnou dohodou** zmluvných strán;
  - b) **zánikom právnickej osoby** bez právneho nástupcu;
  - c) **výpoveďou jednej zo zmluvných strán bez udania dôvodu**, dohodou zmluvných strán sa výpovedná lehota stanovuje na tri (3) mesiace, počítajúc od prvého (1) dňa nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude písomná výpoveď doručená druhej strane;
  - d) **ak nájomca po dobu dlhšiu ako tridsať (30) dní mešká so zaplatením splatného nájomného, a/alebo so zaplatením (či refundáciou) platieb za služby spojené s nájmom**, sa výpovedná lehota dohodou zmluvných strán stanovuje na jeden (1) mesiac a začína plynúť prvým (1) dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď nájomcovi doručená.
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. Odstúpenie od zmluvy musí byť v písomnej forme, pričom odstúpenie nadobúda účinnosť dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.
3. V posledný deň trvania nájmu je nájomca povinný všetky prenajaté nebytové priestory vypratať a vypratvané odovzdať prenajímateľovi v stave, zodpovedajúcom ich primeranému opotrebovaniu, ak sa s prenajímateľom písomne dopredu nedohodne inak.

## 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

Parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov pre poštu Zvolen 6	Odbornatý garant: SF/SSM/ OMNaNA číslo v CEEZ: 1474/2023
	Strana 9/13	<i>Klasifikácia informácií: *V*</i>

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 doručovanie všetkých písomností medzi stranami (upomienky a pod.), pokiaľ to nie je v rozpore so všeobecne záväznými právnymi predpismi alebo pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené inak.

### Článok 9 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 faktúry, nájomného, platieb za služby spojené s nájmom a iné platby, až do dňa platby vrátane, ak platba nebola uhradená v lehote jej splatnosti. Zákonný úrok z omeškania začne plynúť dňom nasledujúcim po dni splatnosti platby podľa čl. 4. bodu 3. tejto zmluvy, až do dňa platby vrátane, ak platba nebola uhradená v lehote jej splatnosti.

### 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, resp. Občianskym zákonníkom, Obchodným zákonníkom a inými platnými právnymi predpismi.
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 podľa čl. 4, bod 6. a zmeny výšky zálohových platieb za služby spojené s nájmom nebytových priestorov, ktorých výšku je možné meniť podľa čl. 5, bod 6. tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ prehlasuje, že sa dôkladne oboznámil s Protikorupčným kódexom obchodného partnera, ktorý je dostupný na [www.posta.sk](http://www.posta.sk), s jeho znením súhlasí a zaväzuje sa ho dodržiavať, na znak čoho pripája pod znenie tejto zmluvy svoj podpis. V prípade akéhokoľvek porušenia Protikorupčného kódexu obchodného partnera je Nájomca oprávnený okamžite odstúpiť od tejto zmluvy.
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. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť **dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR, nie však skôr ako 01.01.2024.**
6. Táto zmluva je zo strany nájomcu 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.

Parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov pre poštu Zvolen 6	Odbornatý garant: SF/SSM/ OMNaNA číslo v CEEZ: 1474/2023
	Strana 10/13	Klasifikácia informácií: *V*

7. Táto zmluva sa vyhotovuje v šiestich (6) rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží tri (3) rovnopisy a nájomca tiež tri (3) rovnopisy.
8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:  
Príloha č. 1 – Pôdorys prenajímaných nebytových priestorov

V Lučenci, dňa

V Bratislave, dňa

Prenajímateľ

Nájomca

.....  
**Zsolt Gubovič**  
M-MARKET, akciová spoločnosť  
na základe Splnomocnenia  
zo dňa 08.04.2022

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

.....  
**Ing. Iveta Vrbiková**  
Slovenská pošta, a.s.  
riaditeľka sekcie správy majetku

Parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov pre poštu Zvolen 6	Odborný garant: SF/SSM/ OMNaNA číslo v CEEZ: 1474/2023
	Strana 11/13	Klasifikácia informácií: *V*

**1. PRÍLOHA: Pôdorys nebytových priestorov pre prevádzku pošty Zvolen 6 – sídlisko Západ (Tepličky) – 2. nadzemné podlažie**

Zvolen\_Pražská č. 1388\_2. N.P.

- podlahová plocha\_230,18 m<sup>2</sup>
- podiel na spoločných priestoroch\_19,16 m<sup>2</sup>

mietnosť:

206_13,23 m <sup>2</sup>	244_7,03 m <sup>2</sup>
240_6,66 m <sup>2</sup>	245_12,95 m <sup>2</sup>
241_17,58 m <sup>2</sup>	246_56,40 m <sup>2</sup>
242_13,54 m <sup>2</sup>	247_18,62 m <sup>2</sup>
243_7,92 m <sup>2</sup>	248_5,61 m <sup>2</sup>
249_70,64 m <sup>2</sup>	



Parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov pre poštu Zvolen 6	Odborný garant: SF/SSM/ OMNaNA
		číslo v CEEZ: 1474/2023
Strana 12/13		Klasifikácia informácií: *V*

Pôdorys nebytových priestorov pre prevádzku pošty Zvolen 6 – sídlisko Západ  
(Tepličky) – 1. nadzemné podlažie

Zvolen\_Pražská č. 1388\_1. N.P.

podiel na spoločných priestoroch\_8,79 m<sup>2</sup>



Parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov pre poštu Zvolen 6	Odborný garant: SF/SSM/ OMNaNA číslo v CEEZ: 1474/2023
	Strana 13/13	Klasifikácia informácií: *V*

Parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov pre poštu Zvolen 6	Odbornatý garant: SF/SSM/ OMNaNA
		číslo v CEEZ: 1474/2023
	Strana 14/13	Klasifikácia informácií: *V*