

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá podľa § 3 ods. 3 zákona 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov
medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Mesto Svätý Jur,
zastúpené: primátorom mesta Ing. Šimonom Gaburom
Sídlo: Prostredná ul. č. 29, 900 21 Svätý Jur
IČO: 00 304 832
DIČ: 2020662138
IČ DPH: neplatiteľ DPH
Bankové spojenie: VÚB, a. s. Pezinok
číslo účtu : 624112/0200
IBAN : 34 0200 0000 0000 0062 4112
e-mail: msu@svatyjur.sk

/ďalej prenajímateľ/

a

Nájomca:

Slovenská pošta, a.s.
Sídlo: Partizánska cesta 9
975 99 Banská Bystrica
Zastúpená: **Ing. Elena Hegerová, PhD. – riaditeľka úseku financií**
JUDr. Stanislav Backa – riaditeľ úseku služieb
obidvaja na základe poverenia predstavenstva SP, a. s.,
podľa podpisového poriadku (OS - 03 v platnom znení)
IČO: 36631124
DIČ: 2021879959
IČ DPH: SK2021879959
Bankové spojenie: Poštová banka, a.s. pobočka Bratislava
číslo účtu: 3001130011/6500
IBAN: SK 9765000000003001130011
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
Kontaktné miesto: Sekcia správy majetku , Námestie SNP č. 35, 814 20 Bratislava 1

/ďalej nájomca/

parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov pre Poštu Svätý Jur	odborný garant : SSM-ONA
		číslo v CEEZ: 986/2020
	Strana 1/8	Klasifikácia informácií: *V*

za nasledovných podmienok:

I.

Predmet a účel nájmu

- 1.1. Predmetom zmluvy je nájom nebytových priestorov, nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti na Krajinskej ceste č. 59, zapísanej na Katastrálnom odbore Okresného úradu v Pezinku na LV č. 1968 pre okres Pezinok, obec Svätý Jur a katastrálne územie Svätý Jur ako budova so súpisným číslom 959 postavená na parc. č. 497/2 druh pozemkov zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1099 m². Prenajímateľ prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie nebytové priestory na prízemí a v suteréne budovy podrobnejšie špecifikovanej vyššie v celkovej výmere 353,44 m² (ďalej len ako „**Predmet nájmu**“).
- 1.2. Bližšia špecifikácia predmetu nájmu je zakreslená v pôdoryse, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
- 1.3. Výlučným vlastníkom predmetu nájmu je prenajímateľ.
- 1.4. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu za účelom výkonu poštovej prevádzky, poskytovania služieb Poštovej banky, a.s., a zmluvných partnerov SP, a.s., predaja tovaru alebo poskytovania služieb a prác v rozsahu predmetu podnikania zapísaného v obchodnom registri ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy.

II.

Doba a cena nájmu

- 2.1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú**.
- 2.2. Výška nájomného bola stanovená **dohodou zmluvných strán nasledovne :**
- **prevádzkové priestory** **56,50 €/m²/rok**
 - **vedľajšie priestory** **21,20 €/m²/rok, t.j.**

prevádzkové priestory	311,13 m ² x 56,50 €	= 17.578,85 €/rok
vedľajšie priestory	42,31 m ² x 21,20 €	= 896,97 €/rok

Ročné nájomné:	18.475,82 €/rok
Služby spojené s nájom ročne:	6.000,18 €/rok
Spolu nájomné a služby ročne :	24.476,00 €/rok
Štvrtročné nájomné a služby :	6.119,00 €/štvrtrok

- 2.3. **Nájomné vrátane služieb je splatné štvrtročne, vždy 5. deň prvého mesiaca daného štvrtroka**, t.j. 5. januára, 5. apríla, 5. júla a 5. októbra príslušného roka **vo výške 6.119,00 €** na základe tejto zmluvy Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ nebude nájomcovi vystavovať faktúru na úhradu nájomného, ale nájomca bude nájomné platiť na

parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov pre Poštu Svätý Jur	odborný garant : SSM-ONA
		číslo v CEEZ: 986/2020
	Strana 2/8	Klasifikácia informácií: *V*

základe tejto zmluvy pravidelne štvrťročne na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

- 2.4. Služby spojené s nájmom sú stanovené výpočtom podľa skutočných nákladov bez vyúčtovania a zahŕňajú dodávku plynu, dodávku vody, odvod splaškových vôd a ostatné služby spojené s nájmom. Dodávku elektrickej energie si zabezpečuje nájomca priamo od dodávateľa na základe samostatného zmluvného vzťahu. Nájomca má na seba prehlásené odberné miesto el. energie, a bude uhrádzať náklady priamo dodávateľovi energie na základe samostatnej zmluvy na dodávku elektrickej energie po dobu nájmu. Prehlásením odberného miesta, ale nájomca nepreberá na seba zodpovednosť o vybudovanú prípojku. Všetky povinnosti v zmysle Zákona o energetike č.251/2012 Z. z.. je aj naďalej povinný dodržiavať vlastník nehnuteľnosti.
- 2.5. Nájomné sa považuje za včas zaplatené, ak je v deň splatnosti pripísané na účet prenajímateľa alebo, v prípade mimoriadnej udalosti, zaplatené do pokladne Mestského úradu vo Svätom Jure.
- 2.6. Nájomca uznáva pohľadávku, ktorá vznikla z titulu užívania nebytových priestorov od 24.01.2020. Alikvótnu časťku nájomného a služieb spojených s nájmom za obdobie od 24.01.2020 do 30. 06.2020 vo výške 10 724,75 € sa nájomca zaväzuje uhradiť v termíne do 31.07.2020.
- 2.7. 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.
- 2.8. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, že 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, až do dňa platby vrátane, ak platba nebola uhradená v lehote jej splatnosti.

III.

Povinnosti zmluvných strán

3.1. Povinnosti nájomcu

- 3.1.1. Nájomca je oprávnený prenechať nebytové priestory alebo ich časť na určitý čas do podnájmu len so súhlasom prenajímateľa.

parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov pre Poštu Svätý Jur	odborný garant : SSM-ONA
		číslo v CEEZ: 986/2020
	Strana 3/8	Klasifikácia informácií: *V*

3.1.2

- a) 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. Nájomca zodpovedá za plnenie povinností v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z. z., a to:
- vykonávanie odborných prehliadok a skúšok vlastných vyhradených technických zariadení inštalovaných v prenajatých priestoroch mimo elektrickej inštalácie, za ktorú zodpovedá prenajímateľ
 - zabezpečovanie v stanovených lehotách, na svoje náklady revízie a kontroly vlastných elektrospotrebičov v zmysle STN 331610 a ručného náradia v zmysle STN 331600.
- b) 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 požiarimi v znení neskorších predpisov a z ostatných platných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarimi. Nájomca je povinný prenajímateľovi bezodkladne nahlásiť každý požiar, ktorý vznikne v prenajatých priestoroch.

3.1.3. Nájomca je povinný v deň ukončenia nájmu odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi vyčistený, vymaľovaný na bielo a prenajímateľom odsúhlasené zmeny a úpravy. V opačnom prípade nesie plnú zodpovednosť za stav takto neodovzdaného objektu a škody tým vzniknuté. O odovzdaní predmetu nájmu nájomcom a jeho prevzatí prenajímateľom sú zmluvné strany povinné spísať a podpísať protokol.

3.1.4. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady čistotu predmetu nájmu, čistenie a schodnosť priestorov v bezprostrednom okolí prevádzky.

3.1.5. Nájomca je povinný na vlastné náklady, do výšky 166,00 eur ročne, vykonávať drobné opravy predmetu nájmu a hradiť náklady spojené s bežnou údržbou predmetu nájmu. Drobnými opravami a nákladmi na bežnú údržbu predmetu nájmu zmluvné strany rozumejú tie, ktoré sú definované v §5 a §6 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z.

3.1.6. Nájomca je povinný znášať všetky náklady na prípadné stavebné úpravy na predmete nájmu z vlastných prostriedkov.

3.1.7. Nájomca je oprávnený vykonávať v predmete nájmu stavebné úpravy len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa. Pred vykonaním týchto prác je Nájomca povinný dať odsúhlasiť Prenajímateľovi projekt a zabezpečiť všetku dokumentáciu k riadnemu a bezpečnému používaniu po realizácii dohodnutých úprav.

3.1.8. Nájomca je oprávnený vykonávať akékoľvek stavebné úpravy na predmete nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, a to aj v prípade, že tieto úpravy by boli v súlade s dohodnutým účelom užívania predmetu nájmu.

parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov pre Poštu Svätý Jur	odborný garant : SSM-ONA
		číslo v CEEZ: 986/2020
	Strana 4/8	Klasifikácia informácií: *V*

- 3.1.9. Nájomca je povinný dodržiavať všetky predpisy v oblasti životného prostredia a nakladania s odpadmi. Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu Mesta Svätý Jur zaberať priestranstvo, ktoré nie je predmetom nájmu.
- 3.1.10. 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.

3.2. Povinnosti a oprávnenia prenajímateľa:

- 3.2.1. a) sledovať dodržiavanie účelu nájmu,
b) v prípade porušovania zmluvy nájomcom, písomne upozorniť na túto skutočnosť nájomcu a uplatniť voči nemu sankcie,
c) spolupracovať s nájomcom a poskytnúť mu súčinnosť pri jeho požiadavke na úpravu objektu,
d) po ukončení nájmu predmet nájmu prevziať.
- 3.2.2. Prenajímateľ zodpovedá za to, že predmet prenájmu 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.
- 3.2.3. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi v kópii nasledujúcu aktuálnu dokumentáciu ochrany pred požiarom: 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 požiarom v mimopracovnom čase.
- 3.2.4. 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.
- 3.2.5. Zmluvné strany prehlasujú, že ku dňu účinnosti tejto zmluvy nájomca z predchádzajúceho nájomného vzťahu na základe nájomnej zmlúv č. v CEEZ 10272/2007 zo dňa 21.03.2007 (v znení jeho dodatku č. 1), vnáša so súhlasom prenajímateľa zostatkovú hodnotu technického zhodnotenia ku dňu 31.01.2020 v sume 9 779,45 €. V odpisovaní uvedeného technického zhodnotenia prenajatých nebytových priestorov pošty Svätý Jur bude nájomca so súhlasom prenajímateľa pokračovať. 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.
- 3.2.6. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť počas doby nájmu prechod a prejazd zamestnancom a zákazníkmi Slovenskej pošty, a. s., k predmetu nájmu.

parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov pre Poštu Svätý Jur	odborný garant : SSM-ONA
		číslo v CEEZ: 986/2020
	Strana 5/8	Klasifikácia informácií: *V*

IV. Stavebné úpravy, opravy a investície

- 4.1 Všetky investície, ktoré nájomca vnesie počas nájmu do predmetu nájmu, nebudú nájomcovi uhradené prenajímateľom ani po ukončení nájmu, t. j. zhodnotenie majetku prenajímateľa nájomcom je bez nároku na vrátenie finančných prostriedkov.

V. Skončenie nájmu

- 5.1. Nájom sa končí:
- a) **dohodou** zmluvných strán;
 - b) **výpoveďou zo strany prenajímateľa** bez udania dôvodu, dohodou strán sa výpovedná lehota stanovuje na tri mesiace, počítajúc od prvého dňa nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude písomná výpoveď doručená druhej strane
 - c) **výpoveďou zo strany nájomcu** bez udania dôvodu, dohodou strán sa výpovedná lehota stanovuje na tri mesiace, počítajúc od prvého dňa nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude písomná výpoveď doručená druhej strane
- 5.2. Zmluvné strany môžu zmluvu ukončiť aj **odstúpením od zmluvy** a to v zmysle ustanovenia § 679 Občianskeho zákonníka, pričom účinky odstúpenia nastanú dňom doručenia písomného odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane.
- 5.3. V prípade ukončenia zmluvného vzťahu akýmkoľvek spôsobom je nájomca povinný vypratať predmet nájmu najneskôr v deň skončenia nájmu. V opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený vypratať predmet nájmu na náklady nájomcu, k čomu tento dáva výslovný súhlas podpísaním tejto zmluvy.

VI. Záverečné ustanovenia

- 6.1. Akékoľvek zmeny k tejto zmluve, na ktorých sa zmluvné strany dohodli sa uzatvárajú v písomnej forme formou dodatku a musia byť očíslované, s výnimkou bodu 2.8. v čl. II.
- 6.2. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že všetky oznámenia a písomnosti, ktoré má alebo môže posilať prenajímateľ nájomcovi alebo opačne budú doručované osobným prevzatím alebo poštovou prepravou ako doporučená listová zásielka s doručenkou na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví zmluvy, prípadne na adresu neskôr písomne druhej strane oznámenú. V prípade, že druhá zmluvná strana takúto listovú zásielku odmietne prevziať alebo ju poskytovateľ služby poštovej prepravy vráti odosielateľovi ako nedoručenú v úložnej lehote z akéhokoľvek dôvodu, považuje sa táto zásielka za doručenú v deň jej vrátenia odosielateľovi. Zmluvné strany sa taktiež dohodli, že o odosielaní akejkoľvek zásielky sa budú vzájomne informovať aj mailom na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy, resp. na adresy druhej zmluvnej strane neskôr písomne oznámené.
- 6.3. Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú dohodnuté v tejto zmluve sa

parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov pre Poštu Svätý Jur	odborný garant : SSM-ONA
		číslo v CEEZ: 986/2020
	Strana 6/8	Klasifikácia informácií: *V*

riadia príslušnými všeobecne záväznými predpismi slovenského právneho poriadku.

- 6.4. Akékoľvek spory, ktoré vyplynú z tejto dohody budú zmluvné strany riešiť vzájomnými konzultáciami. V prípade neúspechu konzultácií sa zmluvné strany dohodli, že na riešenie sporu bude príslušný slovenský súd, a to v súlade s príslušnými všeobecne záväznými predpismi slovenského právneho poriadku.
- 6.5. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, že bola uzavretá po vzájomnom prerokovaní, je výrazom ich skutočnej slobodnej, vážnej a určitej vôle, obsahu riadne porozumeli a na znak súhlasu s ňou ju potvrdili svojim podpisom.
- 6.6. Táto zmluva je vyhotovená v 5 rovnopisoch, pričom dva prevzal prenajímateľ a tri nájomca.
- 6.7. Táto zmluva je platná dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv. Zmluvné strany sa vyslovene dohodli, že sa ustanoveniami tejto zmluvy výlučne riadili aj v období od 24.01.2020 do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že zaplatením nájomného a platieb za služby spojené s užívaním nebytových priestorov za obdobie vymedzené v bode 2.6 tejto zmluvy, sa všetky nároky medzi stranami v súvislosti s užívaním nebytových priestorov od 24.01.2020 do dňa účinnosti tejto zmluvy budú považovať za vysporiadané.
- 6.8. 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.
- 6.9. Nájomca dáva súhlas prenajímateľovi so spracovaním osobných údajov v súlade s nariadením EP a Rady 2016/679 o GDPR a v súlade so zákonom č.18/2018 o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.

parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov pre Poštu Svätý Jur	odborný garant : SSM-ONA
		číslo v CEEZ: 986/2020
	Strana 7/8	Klasifikácia informácií: *V*

6.10. Zmluvné strany sa dohodli na ukončení platnosti a účinnosti Zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 21.03.2007 v znení Dodatku č.1 zo dňa 22.01.2016 uzatvorenej s predchádzajúcim vlastníkom predmetu nájmu: Slovak Telekom, a.s., Bratislava, ku dňu 23.01.2020.

Vo Svätom Jure, dňa:

Za prenajímateľa:

V Bratislave, dňa:

Za nájomcu:

.....
Mesto Svätý Jur v zast.
Ing. Šimon Gabura, primátor

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

.....
JUDr. Stanislav Backa
riaditeľ úseku služieb
Slovenská pošta, a.s.

parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov pre Poštu Svätý Jur	odborný garant : SSM-ONA
	Strana 8/8	číslo v CEEZ: 986/2020
		Klasifikácia informácií: *V*

Príloha č. 1Nebytové priestory v celkovej výmere 353,44 m²

Prevádzkové priestory:

m.č.	podlažie	priestor	m ²
3	prízemie	telefón	1,54
4	prízemie	vedúca	10,01
5	prízemie	telefón	2,64
6	prízemie	kancelária	22,23
22	prízemie	kancelária	11,20
28	prízemie	kancelária	13,38
29	prízemie	kancelária	4,51
30	prízemie	kancelária	6,55
31	prízemie	kancelária	18,10
33	prízemie	priehradky	88,96
34	prízemie	kancelária	39,86
36	prízemie	kancelária	26,08
38	prízemie	telefóny	1,71
39	prízemie	kancelária	39,06
40	prízemie	telefóny	2,53
41	prízemie	kancelária	8,86
42	prízemie	kancelária	13,91
spolu			311,13

Vedľajšie priestory:

m.č.	podlažie	priestor	m ²
1	prízemie	vstup	10,03
2	prízemie	zádverie	6,00
18	prízemie	kuchynka	5,70
19	prízemie	hygien. zariad.	1,33
21	prízemie	hygien. zariad.	1,29
23	prízemie	hygien. zariad.	1,32
24	prízemie	chodba	10,04
25	prízemie	hygien. zariad.	1,54
26	prízemie	hygien. zariad.	1,54
27	prízemie	chodba	3,52
spolu			42,31

parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov pre Poštu Svätý Jur	odborný garant : SSM-ONA
		číslo v CEEZ: 986/2020
	Strana 9/8	Klasifikácia informácií: *V*