

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
Č. ZSSK/860650-01-NP/2024

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

Prenajímateľ: Železničná spoločnosť Slovensko, a.s.
Sídlo: Rožňavská 1, 832 72 Bratislava
Zastúpený: Mgr. Peter Helexa - predseda predstavenstva
Mgr. Martin Bahurinský - podpredseda predstavenstva
IČO: 35 914 939
DIČ: 2021920076
IČ DPH: SK2021920076
Bankové spojenie : Všeobecná úverová banka, a.s.
IBAN: SK25 0200 0000 0022 3530 4454
SWIFT/BIC: SUBASKBX
Spoločnosť zapísaná v OR vedenom Mestským súdom Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 3497/B
(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Nájomca: Slovenská pošta, a.s.
Sídlo: Partizánska cesta 9, 975 99 Banská Bystrica
Zastúpený: Ing. Jana Hajková - poverená výkonom funkcie riaditeľky úseku financií
JUDr. Milan Kračún - riaditeľ úseku správy majetku
obidvaja na základe poverenia predstavenstva SP, a.s.
podľa aktuálneho 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 Prenajímateľ ďalej len „Zmluvné strany“)

Zmluvné strany sa dohodli na týchto ustanoveniach Zmluvy o nájme nebytových priestorov, uzatvorenej podľa zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení:

Článok 1
Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti ADM. a PREV. BUDOVA so súpisným číslom 698, ktorá je postavená na parc. „C“ KN parcelné číslo 6050/1, druh pozemku zastavaná plocha a nádvoría o výmere 2 416 m² a nehnuteľnosti PRÍSTAVBA OBJEKTU POŠTY bez prideleného súpisného čísla parcelné číslo 6050/9, druh pozemku zastavaná plocha a nádvoría o výmere 57 m², nachádzajúcich sa na ul. Hviezdoslavova, Žilina.

Parafy:	Nájom nebytových priestorov pre poštu Žilina 2	Odborný garant: ÚSM/OMNaNA
		Číslo v CEEZ: 2053/2024
	Strana 1/11	Klasifikácia informácií: *V*

2. Všetky nehnuteľnosti sú vedené na LV č. 4886, ktorý je vedený na Okresnom úrade Žilina, katastrálny odbor, obec Žilina, katastrálne územie Žilina.
3. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi na dočasné užívanie nebytové priestory **o celkovej výmere 668,80 m² podlahovej plochy**, z toho 604,90 m² podlahovej plochy na prízemí objektu a 63,90 m² podlahovej plochy na I. nadzemnom podlaží budovy bližšie špecifikovanej v bodoch 1. a 2. tohto článku (ďalej len „*Predmet nájmu*“). Pôdorys Predmetu nájmu tvorí Prílohu č.1 tejto zmluvy.

Špecifikácia Predmetu nájmu:

POŠTA ŽILINA 2 - Prízemie			
miestnosť číslo	miestnosť názov	plocha v m ²	vykurovaná plocha v m ²
0.01	Zádverie	16,20	16,20
0.02	Poštová hala	70,00	70,00
0.02	Pokladňa	12,30	12,30
0.04	Priehradky	33,40	33,40
0.05	Denná miestnosť	35,70	35,70
0.06	WC muži	27,00	27,00
0.07	Chodba	28,90	28,90
0.08	Priehradky	27,50	27,50
0.09	Manipulačný priestor	19,00	19,00
0.10	Výdaj balíkov	23,00	23,00
0.11	Kancelária vedúcej	15,50	15,50
0.12	Chodba	5,50	5,50
0.13	Hromadný podaj	42,70	42,70
0.14	Schodisko	6,50	6,50
0.15	Výťah	5,10	5,10
0.16	Krytý dvor	56,00	56,00
0.17	Hala prekládky	117,30	117,30
0.18	Cenovkáreň	26,80	26,80
P01	Chodba a schodisko	8,50	8,50
P02	Príručný sklad	1,50	1,50
P03	Príručný sklad	2,00	2,00
P04	Kancelária	23,00	23,00
P05	WC	1,50	1,50
	spolu	604,90	604,90

POŠTA ŽILINA 2 - I. nadzemné podlažie			
miestnosť číslo	miestnosť názov	plocha v m ²	vykurovaná plocha v m ²
P06	Schodisko	9,10	9,10
P07	Kancelária	32,20	32,20
P08	Denná miestnosť	13,70	13,70
P09	Predsieň WC	2,50	2,50
P10	WC	1,80	1,80
P11	sprchy	4,60	4,60
	spolu	63,90	63,90

Parafy:	Nájom nebytových priestorov pre poštu Žilina 2	Odborný garant: ÚSM/OMNaNA
		Číslo v CEEZ: 2053/2024
	Strana 2/11	Klasifikácia informácií: *V*

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. v platnom znení.
5. K Predmetu nájmu prislúcha právo užívať prístupové komunikácie a pozemok Prenajímateľa parcely registra „C“ KN parcelné číslo 6050/1 za účelom zabezpečenia vstupu, prechodu pešo a prejazdu motorovými vozidlami, uloženia Balíkoboxu a parkovania pre Nájomcu a jeho klientov v rozsahu určenom v Prílohe č.2 tejto zmluvy.

Článok 2 Účel nájmu

1. Nebytové priestory tvoriace Predmet nájmu budú užívané Nájomcom po celú dobu nájmu 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. Zmluva o nájme nebytových priestorov sa uzatvára na **dobu určitú 10 rokov** odo dňa nadobudnutia jej účinnosti.
2. Do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy bude Nájomca užívať Predmet nájmu z titulu vlastníckeho práva bez povinnosti platenia nájomného Prenajímateľovi. Odo dňa účinnosti tejto zmluvy prestane byť Nájomca vlastníkom Predmetu nájmu a stane sa Nájomcom s povinnosťou od tohto dňa platiť nájomné Prenajímateľovi v súlade s touto zmluvou.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ Nájomca bude mať záujem užívať Predmet nájmu aj po skončení dohodnutej doby nájmu, je oprávnený Prenajímateľovi písomne oznámiť predĺženie doby nájmu o ďalších päť (5) rokov. Nájomca je oprávnený toto právo využiť písomným vyhlásením doručeným Prenajímateľovi najneskôr tri (3) mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu. V prípade, že Nájomca toto právo využije a Prenajímateľovi v dohodnutej lehote doručí písomné vyhlásenie, z obsahu ktorého bude vyplývať záujem Nájomcu užívať Predmet nájmu na ďalších päť (5) rokov, potom sa doba nájmu dohodnutá touto zmluvou predlžuje o ďalších päť (5) rokov, pričom doručením písomného vyhlásenia Nájomcu, sa Prenajímateľ zaväzuje najneskôr do uplynutia doby trvania tejto zmluvy uzavrieť s Nájomcom písomný dodatok k nájomnej zmluve, výsledkom ktorého bude predĺženie doby trvania nájomnej zmluvy o ďalších päť (5) rokov za podmienok uvedených v tejto zmluve. Práva a povinnosti Zmluvných strán sa v prípade predĺženia doby nájmu budú spravovať ustanoveniami tejto zmluvy v zmysle článku 4, bod 2, písmeno b) tejto zmluvy v znení platnom a účinnom ku dňu nadobudnutia účinnosti uzavretého dodatku. Zmluvné strany sa dohodli, že obnovenie zmluvy podľa predchádzajúcej vety je možné maximálne dvakrát (2x) za sebou tak, aby doba nájmu nepresiahla dvadsať (20) rokov. V prípade, ak Prenajímateľ poruší povinnosť predĺžiť dobu nájmu podľa predchádzajúcich viet, má Nájomca právo požadovať od Prenajímateľa zmluvnú pokutu vo výške šesťdesiatnásobku posledného mesačného nájomného za každú nerealizovanú opciu a to na základe vystavenej faktúry Nájomcom so splatnosťou štrnásť (14) dní odo dňa vystavenia faktúry Prenajímateľovi.

Článok 4 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.

Parafy:	Nájom nebytových priestorov pre poštu Žilina 2	Odborný garant: ÚSM/OMNaNA
		Číslo v CEEZ: 2053/2024
	Strana 3/11	Klasifikácia informácií: *V*

2. Výška nájomného za prenájom Predmetu nájmu je **16,60 € bez DPH/m²/rok**, t.j. ročné nájomné **11 102,08 €/rok** bez DPH. DPH bude k tejto sume uplatnená v zmysle platných právnych predpisov v čase vzniku daňovej povinnosti.
3. V cene nájomného nie sú zahrnuté platby za služby, ktorých dodávka je spojená s užívaním Predmetu nájmu.
4. Prenajímateľ má právo jednostranného zvýšenia nájomného formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za Predmet nájmu v závislosti od úrovne miery ročnej inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien v Slovenskej republike za predchádzajúci kalendárny rok, vyhlásenej Štatistickým úradom SR, pričom k takejto zmene výšky nájomného môže dôjsť jedenkrát ročne. Nájomné sa zvýši o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom SR od mesiaca nasledujúceho od doručenia oznámenia Prenajímateľa o zvýšenie nájomného za Predmet nájmu podľa prvej vety Nájomcovi.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude platiť **mesačne v sume 925,17 € + DPH** na základe faktúry ktorú Prenajímateľ vystaví k poslednému dňu príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné platí.
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. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ bude zasielať Nájomcovi faktúry elektronicky, a to na základe Dohody o vystavovaní a zasielaní Elektronických faktúr, na emailovú adresu elektronickafaktura@slposta.sk, inak bude zasielať faktúry v listinnej podobe poštou, formou doporučeného listu. Faktúry zasielané poštou sa považujú za doručené v deň prevzatia zásielky zmluvnou stranou alebo v deň odopretia prevziať zásielku zmluvnou stranou, inak v deň uplynutia odbernej lehoty zásielky. Dohodou zmluvných strán sa lehota splatnosti faktúr stanovuje na štrnásť (14) dní odo dňa vystavenia faktúr Nájomcovi, pokiaľ bude faktúra doručená Nájomcovi do 2 pracovných dní odo dňa vystavenia. V prípade, že splatnosť faktúry pripadne na deň pracovného voľna alebo pracovného pokoja, bude sa za deň splatnosti faktúry považovať najbližší nasledujúci pracovný deň. Za uhradenie faktúry sa považuje deň, v ktorom bude fakturovaná suma pripísaná na účet Prenajímateľa z účtu Nájomcu.
8. Faktúra musí obsahovať všetky náležitosti v zmysle príslušných právnych predpisov a dohodnutých zmluvných podmienok. V prípade, že faktúra nebude obsahovať tieto náležitosti, prípadne bude obsahovať nesprávne alebo neúplné údaje Nájomca je oprávnený faktúru v lehote splatnosti vrátiť Prenajímateľovi na prepracovanie. Počas tejto lehoty nie je Nájomca v omeškaní. Prenajímateľ je v takomto prípade povinný vystaviť novú faktúru s novou lehotoú splatnosti v súlade so zmluvou.
9. Ak v deň úhrady faktúry 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 len základ DPH bez čiastky DPH uvedenej na faktúre, a to až do lehoty splnenia zákonných povinností Prenajímateľa ohľadom nahlasovania bankových účtov na Finančnú správu SR. Takéto zadržanie platby nebude zakladať nárok na úrok z omeškania a ani iné sankcie vzťahujúce sa k úhrade po lehote splatnosti.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že postúpenie a založenie pohľadávok a záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy na tretiu osobu je možné len s predchádzajúcim písomným súhlasom obidvoch Zmluvných strán.

Článok 5

Služby spojené s nájomom 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 teplo a TUV, elektrickú energiu, dodávku vody a odvod odpadových vôd.
2. Celková ročná zálohová platba za služby spojené s nájomom vychádzajúca z dodávateľských

Parafy:	Nájom nebytových priestorov pre poštu Žilina 2	Odborný garant: ÚSM/OMNaNA
		Číslo v CEEZ: 2053/2024
	Strana 4/11	Klasifikácia informácií: *V*

faktúr predstavuje sumu **14 400,00 € + DPH, z toho:**

- a) teplo a TUV - zálohová platba 9 800,00 €/rok + DPH
 - b) elektrická energia - zálohová platba 3 900,00 €/rok + DPH
 - c) vodné - zálohová platba: 300,00 €/rok + DPH
 - d) stočné - zálohová platba: 400,00 €/rok + DPH
3. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude platiť pravidelné mesačné zálohové platby za služby spojené s nájomom celkom **vo výške 1 200,00 € + DPH** a to na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom k poslednému dňu príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné platí, v súlade s bodmi 6., 7. a 8. článku 4 tejto zmluvy. K službám spojeným s nájomom bude uplatnená DPH v zmysle platných právnych predpisov v čase vzniku daňovej povinnosti.
 4. Prenajímateľ sa zaväzuje 1 x ročne najneskôr do 31.05. nasledujúceho kalendárneho roku vykonať skutočné vyúčtovanie zálohových platieb na teplo a TUV a to podľa celkových nákladov na dodávku tepla do výmenníkovej stanice v objekte z faktúr od prvotného dodávateľa tepla za príslušný kalendárny rok a pomeru vykurovanej plochy užíwanej Nájomcom k celkovej vykurovanej ploche objektu.
 5. Prenajímateľ sa zaväzuje 1 x ročne najneskôr do 31.05. nasledujúceho kalendárneho roka vykonať vyúčtovanie spotreby elektrickej energie podľa priemernej konečnej jednotkovej ceny elektrickej energie z vyúčtovacích faktúr od prvotného dodávateľa za príslušný kalendárny rok a spotreby elektrickej energie v kWh v Predmete nájmu, ktorá bola dohodou zmluvných strán stanovená v objeme 18 900 kWh/rok. Prenajímateľ súhlasí s tým, že Nájomca je oprávnený jednostranne upraviť hodnotu objemu spotrebovanej elektrickej energie v Predmete nájmu, a to v prípade, že dôjde k zmene počtu osôb alebo súpisu elektrospotrebičov, alebo ich používania, čo Nájomca preukázateľne zdokumentuje Prenajímateľovi. Upravenú hodnotu objemu spotrebovanej elektrickej energie v Predmete nájmu oznámi Nájomca Prenajímateľovi písomne, pričom Prenajímateľ je povinný takto zmenený objem spotrebovanej elektrickej energie aplikovať vo vyúčtovaní spotreby elektrickej energie od prvého (1.) dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude Prenajímateľovi doručené písomné oznámenie o zmene hodnotu objemu spotrebovanej elektrickej energie.
 6. Prenajímateľ sa zaväzuje 1 x ročne vykonať vyúčtovanie vodného a stočného podľa cien vyplývajúcich z Rozhodnutia vydané Úradom pre reguláciu sieťových období platného v danom vyúčtovacom období, od Hlavného dodávateľa pitnej vody, podľa podkladov predložených odberateľom v zmysle Vyhlášky MŽP SR 397/2003 Z.z. Nájomca je povinný pri zmene počtu zamestnancov túto zmenu bezodkladne Prenajímateľovi písomne oznámiť.
 7. Prenajímateľ je povinný vyúčtovanie vo forme vyúčtovacej faktúry bez zbytočného odkladu doručiť Nájomcovi. Nájomca je povinný prípadný nedoplatok z vyúčtovacej faktúry uhradiť do štrnásť dní (14) dní odo dňa jej vystavenia, pokiaľ bude faktúra doručená Nájomcovi do 2 pracovných dní odo dňa vystavenia a Prenajímateľ je povinný prípadný preplatok na zálohových platbách uhradiť Nájomcovi do štrnásť (14) dní od vystavenia vyúčtovacej faktúry.
 8. V prípade, že sa Zmluvné strany po uzatvorení tejto zmluvy dohodnú na podružnom meraní poskytovaných energií a dodávky pitnej vody, je Prenajímateľ povinný na vlastné náklady zabezpečiť v Predmete nájmu nainštalovanie certifikovaných podružných meračov prostredníctvom odbornej firmy. Prenajímateľ sa následne zaväzuje 1xročne vykonávať vyúčtovanie zálohových platieb za služby podľa spotreby nameranej podružnými meračmi a jednotkovej ceny od prvotného dodávateľa platné v období za ktoré sa vyúčtovanie vykonáva. K zmene spôsobu úhrad za poskytované služby sa Zmluvné strany zaväzujú uzatvoriť dodatok k tejto zmluve.
 9. Nájomca súhlasí s tým, že Prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku zálohovej platby za služby spojené s nájomom, a to výlučne v prípade, že dôjde k zmene cien poskytovaných služieb, čo Prenajímateľ preukázateľne zdokumentuje Nájomcovi. Upravenú výšku zálohových platieb oznámi Prenajímateľ Nájomcovi písomne, pričom Nájomca je povinný platiť takto zmenené zálohové platby od prvého (1.) dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude Nájomcovi doručené písomné oznámenie o zmene výšky zálohových platieb, pokiaľ bude

Parafy:	Nájom nebytových priestorov pre poštu Žilina 2	Odborný garant: ÚSM/OMNaNA
		Číslo v CEEZ: 2053/2024
	Strana 5/11	Klasifikácia informácií: *V*

oznámením a jeho prílohami preukázateľne zdokladovaná zmena ceny služby spojenej s nájom od jej prvotného dodávateľa Prenajímateľovi.

Článok 6

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca užíval Predmet nájmu ako vlastník aj pred uzavretím tejto zmluvy. Prenajímateľ odovzdá Predmet nájmu nájomcovi formou Protokolu o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu v stave spôsobilom na dohovoréné užívanie, pričom stav Predmetu nájmu je zadokumentovaný v Protokole o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu.
2. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu v rozsahu určenom v účele nájmu podľa článku 2 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 2 tejto zmluvy.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu 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 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, ak sa vyžadujú. Náklady na odsúhlasené stavebné úpravy, vrátane nákladov na príslušné revízie a atesty znáša Nájomca.
7. V zmysle zákona č. 595/2003 Z. z. o daň z príjmov v znení neskorších predpisov, § 24 o technickom zhodnotení prenajatého hmotného majetku uhradeného Nájomcom, Prenajímateľ súhlasí, aby Nájomca odpisoval vložené investície do Predmetu nájmu.
8. Prenajímateľ dáva Nájomcovi zároveň súhlas na:
 - a) drobné stavebné práce, na vybavenie Predmetu nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich Predmet nájmu - inštaláciou technických zariadení, elektrickým zabezpečovacím systémom alebo kamerovým systémom, ako aj s označením prevádzky užívateľa v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov,
 - b) zmenu dizajnu priehradiek finančných služieb,
 - c) odpisovanie novo vloženého technického zhodnotenia v zmysle § 24, ods. 2, zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov.
 - d) V prípade ukončenia nájmu pred úplným odpísaním technického zhodnotenia, bude zostatková hodnota technického zhodnotenia vysporiadaná medzi Prenajímateľom a nájomcom odkúpením technického zhodnotenia Prenajímateľom od nájomcu za daňovú zostatkovú cenu neodpísaného technického zhodnotenia.
9. Prenajímateľ zodpovedá za vykonávanie odborných prehliadok a skúšok technických zariadení v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z. z. v Predmete nájmu. Vyhradené technické zariadenia (VTZ) inštalované v budove sú vo vlastníctve Prenajímateľa.
10. Nájomca zodpovedá a v stanovených termínoch na svoje náklady zabezpečuje revízie a kontroly vlastných alebo prenajatých elektrospotrebičov v zmysle STN 331610 a ručného náradia v zmysle STN 331600.
11. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv väčšieho charakteru, ktoré je povinný vykonať Prenajímateľ (všetky mimo opráv špecifikovaných v bode 5. tohto článku a opráv škôd preukázateľne spôsobených Nájomcom) a umožniť mu ich vykonať, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.

Parafy:	Nájom nebytových priestorov pre poštu Žilina 2	Odborný garant: ÚSM/OMNaNA
		Číslo v CEEZ: 2053/2024
	Strana 6/11	Klasifikácia informácií: *V*

12. 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.).
13. Nájomca v Predmete nájmu zodpovedá za bezpečnú prácu a vytvorenie vhodných podmienok bezpečnosti a ochrany zdravia zamestnancov, 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 a nedostatky vzniknuté amortizáciou Predmetu prenájmu odstraňuje bezodkladne na vlastné náklady. Za týmto účelom sa Nájomca zaväzuje umožniť Prenajímateľovi prístup na kontrolu Predmetu nájmu na požiadanie. Prístup a právomoci kontrolných orgánov štátnej správy týmto nie sú dotknuté.
14. Nájomca plní povinnosti vyplývajúce z § 4 písm. a), b), c), d), e), f), g), h), o), p), a § 5 písm. a), b), c), f), h), i), j), zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a z ostatných platných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarmi. Nájomca je povinný Prenajímateľovi bezodkladne nahlásiť každý požiar, ktorý v Predmete nájmu vznikne.
15. Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi v kópii nasledujúcu aktuálnu dokumentáciu ochrany pred požiarmi: požiarne poplachové smernice, požiarny evakuačný plán s grafickým vyznačením evakuačných ciest podlaží, na ktorých sa Predmet nájmu nachádza (v prípade, že PEP je pre objekt vypracovaný), pokyny na zabezpečenie ochrany pred požiarmi v mimopracovnom čase.
16. 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 Zmluvnej strany, resp. neodôvodnene nezvyšovala riziko vzniku mimoriadnej udalosti. Pri nesplnení uvedených podmienok Nájomca ako aj Prenajímateľ zodpovedajú za škodu, ktorú by neplnením týchto podmienok zapríčinili.
17. Vznik mimoriadnej udalosti je Nájomca povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť aj Prenajímateľovi. Kontaktná osoba prenajímateľa je Bc. Peter Zentko, tel. č. XX, email: XX.
18. Nájomca sa zaväzuje rešpektovať organizačné a režimové opatrenia v danom objekte.
19. Prenajímateľ súhlasí so zriadením obchodného miesta TIPOS s online terminálom v Predmete nájmu.
20. 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 v 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 v/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 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.
21. 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 Prenajímateľovi na vedomie návrh označenia Predmetu nájmu, ktorý sa bude následne podľa návrhu realizovať. V prípade, že Prenajímateľ 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

Parafy:	Nájom nebytových priestorov pre poštu Žilina 2	Odborný garant: ÚSM/OMNaNA
		Číslo v CEEZ: 2053/2024
	Strana 7/11	Klasifikácia informácií: *V*

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 prípustné žiadne farebné odchýlky tohto označenia. Prenajímateľ súhlasí s osadením poštovej schránky na fasáde objektu, resp. na stojane pred budovou Prenajímateľa.

22. Prenajímateľ sa zaväzuje, že v budove nezriadi prevádzku, ktorá by hlukom, pachom zo svojej činnosti alebo zariadení alebo iným spôsobom v zmysle NV SR č. 355/2007 Z. z. a 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 prachu v súlade s NV SR č. 355/2007 Z. z. a 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., a to do štrnásť (14) dní od oznámenia Nájomcu. Prenajímateľ bude znášať prípadnú pokutu vyplývajúcu z tohto bodu udelenú ÚVZ MD SR Nájomcovi.
23. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečovať zimnú a letnú údržbu vstupu t.j. t.j. vonkajšieho schodiska a bezbariérovej rampy do pošty.
24. Nájomca si v Predmete nájmu vo vlastnom mene zabezpečí nakladanie s odpadom (komunálnym, nebezpečným a ostatným) 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 „zákon č. 543/2002 Z. z.“) a vyhlášku č. 170/2021 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 543/2002 Z. z.
25. Prenajímateľ a Nájomca sa zaväzujú písomne si oznámiť každú zmenu týkajúcu sa jeho identifikačných a registračných údajov (názov, sídlo, identifikačné číslo, číslo účtu a pod.) najneskôr do desať (10) dní odo dňa kedy táto zmena nastala. V opačnom prípade každý v plnej výške zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti druhej Zmluvnej strane vznikla.
26. Nájomca je povinný sprístupniť Predmet nájmu, v prípade požiadavky Prenajímateľa s cieľom jeho kontroly. Prenajímateľ v predstihu predloží Nájomcovi zoznam osôb poverených výkonom uvedeným v tomto bode. Kontrolu bude vykonávať vždy v sprievode zodpovedného zamestnanca Nájomcu.
27. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť počas doby nájmu prechod zamestnancom a zákazníkmi Nájomcu k Predmetu nájmu, prejazd služobných motorových vozidiel Nájomcu k služobným vchodom do Predmetu nájmu.
28. Zmluvné strany sa dohodli, že budú dodržiavať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach a informáciách, ktoré sa v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu 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 všeobecnezáväzný právny predpis, alebo ak sa jedná o informácie a skutočnosti, ktoré sú všeobecne známe a verejne dostupné, alebo ktoré poskytujúca Zmluvná strana označila ako informácie nepodliehajúce žiadnemu režimu ochrany alebo uchovávaní 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 známu 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.
29. Nájomca poskytne Prenajímateľovi nevyhnutnú súčinnosť v prípade rekonštrukcie a modernizácie stavby a Predmetu nájmu a k tomu účelu sa zaväzujeme bezdôvodne

Parafy:	Nájom nebytových priestorov pre poštu Žilina 2	Odborný garant: ÚSM/OMNaNA
		Číslo v CEEZ: 2053/2024
	Strana 8/11	Klasifikácia informácií: *V*

neodmietnuť sprístupniť Predmet nájmu Prenajímateľovi, v prípade ak tento v predstihu minimálne 5 pracovných dní vopred predloží Nájomcovi zoznam osôb, ktorým má byť Predmet nájmu sprístupnený. Prenajímateľ, alebo osoby ním poverené, budú do Predmetu nájmu vstupovať vždy výlučne v sprievode zodpovedného zamestnanca Nájomcu.

Článok 7 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.
 - 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, výpovedná lehota sa stanovuje na tri (3) mesiace a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude písomná výpoveď doručená Nájomcovi.
 - 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, výpovedná lehota sa stanovuje na tri (3) mesiace a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude písomná výpoveď doručená Prenajímateľovi.
 - f) Dohodou k určenému dátumu zo strany Nájomcu, z dôvodu ukončenia prevádzky pošty v Predmete nájmu.
 - g) Výpoveďou Nájomcu z dôvodu straty, resp. neobnovenia poštovej licencie v súlade so zákonom č. 324/2011 Z. z. o poštových službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení, výpovedná doba je tri (3) mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená Prenajímateľovi.
2. Zmluvné strany môžu pred uplynutím doby, na ktorú sa nájom dojednal, 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 prípade ukončenia zmluvného vzťahu akýmkoľvek spôsobom je Nájomca povinný odovzdať Prenajímateľovi vypratáný Predmet nájmu najneskôr v deň skončenia nájmu, v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a prípadné súhlasy na vykonanie úprav podľa bodu 6. článku 6 zmluvy.
4. Pri vrátení Predmetu nájmu Prenajímateľovi vyhotovia Zmluvné strany písomný zápis.

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 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

Parafy:	Nájom nebytových priestorov pre poštu Žilina 2	Odborný garant: ÚSM/OMNaNA
		Číslo v CEEZ: 2053/2024
	Strana 9/11	Klasifikácia informácií: *V*

od zmluvy nastanú v danom prípade dňom vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel.

- Ustanoveniami bodov 1. a 2. tohto článku zmluvy sa bude spravovať doručovanie všetkých písomností medzi Zmluvnými stranami, 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

- Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak sa jedna zo Zmluvných strán dostane do omeškania s akoukoľvek platbou voči druhej Zmluvnej strane, je Zmluvná strana, ktorá nie je v omeškaní, oprávnená požadovať od druhej Zmluvnej strany zaplatenie zákonných úrokov z omeškania určených vo všeobecne záväzných právnych predpisoch. Zákonný úrok z omeškania začne plynúť dňom nasledujúcim po dni splatnosti faktúry/platby, až do dňa platby vrátane, ak platba nebola uhradená v lehote jej splatnosti.

Článok 10 Záverečné ustanovenia a iné dojednania

- 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 v platnom znení.
- 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 zálohových platieb za služby spojené s nájomom nebytových priestorov, ktorých výšku je možné meniť aj jednostranným písomným oznámením doručeným nájomcovi pri dodržaní bodov 5. a 9. článku 5 tejto zmluvy.
- Prenajímateľ prehlasuje, že sa dôkladne oboznámil s Protikorupčným kódexom obchodného partnera, ktorý je dostupný na www.posta.sk, s jeho znením súhlasí a zaväzuje sa ho dodržiavať, na znak čoho pripája pod znenie tejto zmluvy svoj podpis.
- V prípade akéhokoľvek porušenia Protikorupčného kódexu obchodného partnera Prenajímateľom, je Nájomca oprávnený okamžite od tejto zmluvy odstúpiť.
- 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.
- Účinky prevodu vlastníckeho práva k Predmetu nájmu nastávajú dňom právoplatnosti rozhodnutia príslušného Okresného úradu Žilina, katastrálny odbor, o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Predávajúci v zmysle ustanovení Kúpnej zmluvy zo dňa, vstupuje do užívania nebytových priestorov v postavení Nájomcu dňom nasledujúcim po dni právoplatnosti rozhodnutia Katastrálneho odboru Okresného úradu Žilina o povolení vkladu vlastníckeho práva, so všetkými právami a povinnosťami Nájomcu podľa ustanovení tejto zmluvy.
- Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania Zmluvnými stranami. 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:	Nájom nebytových priestorov pre poštu Žilina 2	Odborný garant: ÚSM/OMNaNA
		Číslo v CEEZ: 2053/2024
	Strana 10/11	Klasifikácia informácií: *V*

Zmluva nadobúda účinnosť deň nasledujúci po dni právoplatnosti rozhodnutia príslušného Okresného úradu Žilina, katastrálny odbor o povolení vkladu vlastníckeho práva k Predmetu nájmu do katastra nehnuteľností, na základe ktorého sa Prenajímateľ stane vlastníkom Predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje, že zabezpečí zverejnenie tejto zmluvy v registri najneskôr v deň predchádzajúci dňu právoplatnosti rozhodnutia príslušného Okresného úradu Žilina, katastrálny odbor o povolení vkladu vlastníckeho práva podľa predchádzajúcej vety tohto bodu zmluvy.

8. Táto zmluva sa vyhotovuje v šiestich (6) rovnopisoch, z ktorých Prenajímateľ obdrží dva (2) rovnopisy, Nájomca dva (2) rovnopisy a dva (2) rovnopisy pre Okresný úrad Žilina, katastrálny odbor spolu s Kúpnu zmluvou.
9. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:
Príloha č. 1 - Zobrazenie Predmetu nájmu
Príloha č.2 – Grafické znázornenie rozsahu užívania pozemku parcely registra „C“ KN parcelné č. 6050/1 Nájomcom

V Bratislave,

Prenajímateľ

V Banskej Bystrici,

Nájomca

.....
Mgr. Peter Helexa

predseda predstavenstva
Železničná spoločnosť Slovensko, a.s.

.....
Ing. Jana Hajková

poverená výkonom funkcie
riaditeľky úseku financií
Slovenská pošta, a.s.

.....
Mgr. Martin Bahurinský

podpredseda predstavenstva
Železničná spoločnosť Slovensko, a.s.

.....
JUDr. Milan Kračún

riaditeľ úseku správy majetku
Slovenská pošta, a.

Parafy:	Nájom nebytových priestorov pre poštu Žilina 2	Odborný garant: ÚSM/OMNaNA
		Číslo v CEEZ: 2053/2024
	Strana 11/11	Klasifikácia informácií: *V*

Parafy:	Nájom nebytových priestorov pre poštu Žilina 2	Odborný garant: ÚSM/OMNaNA
		Číslo v CEEZ: 2053/2024
		Klasifikácia informácií: *V*

Príloha č. 2: Grafické znázornenie rozsahu užívania pozemku parcely registra „C“ KN parcelné č.6050/1 nájomcom



Parafy:	Nájom nebytových priestorov pre poštu Žilina 2	Odborný garant: ÚSM/OMNaNA
		Číslo v CEEZ: 2053/2024
		Klasifikácia informácií: *V*