

# ZMLUVA č. 106 / 2011

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

## ZMLUVNÉ STRANY

**Prenajíateľ:** **Kúpele Nimnica, a. s.,**  
Sídlo: **020 71 Nimnica**  
V zastúpení : Mgr. Martin Pavlík  
predseda predstavenstva a generálny riaditeľ  
IČO: 31638708  
DIČ: 2020442138  
IČ DPH: SK2020442138  
Bankové spojenie: VÚB, a. s. pobočka Považská Bystrica  
číslo účtu: 28806-372/0200  
Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, oddiel Sa, vložka číslo:295/R  
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

**Nájomca :** **Slovenská pošta, a. s.**  
Sídlo : **Partizánska cesta 9**  
**975 99 Banská Bystrica**  
Kontaktné miesto: Sekcia správy majetku  
Nám. SNP č. 35  
814 20 Bratislava 1  
Zastúpený: Ing. Rita Tornyaiová, riaditeľka financií a správy majetku  
Ing. Peter Marciš riaditeľ Sekcie správy majetku  
obidvaja na základe poverenia predstavenstva SP, a.s.  
podľa podpisového poriadku (OS-03 zo dňa 01.02.2010)  
IČO: 36631124  
DIČ: 2021879959  
IČ DPH: SK2021879959  
Bankové spojenie : VÚB, a. s. pobočka Bratislava  
číslo účtu: 8402012/0200  
Fakturačná adresa: Slovenská pošta, a.s.  
Partizánska cesta 9  
975 99 Banská Bystrica  
Spoločnosť zapísaná v OR vedenom Okresným súdom v Banskej Bystrici, oddiel: Sa, vložka číslo:  
803/S  
(ďalej len „nájomca“)

## Článok I. Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, nachádzajúcej sa v areáli Kúpeľov Nimnica, ktorá je postavená na parc. KN č. 635, druh pozemkov zastavané plochy a nádvoria.
2. Všetky nehnuteľnosti sú vedené na LV č. 59, vedené na Správe katastra Púchov, okres Púchov, obec Nimnica, katastrálne územie Nimnica.
3. Prenajíateľ prenajíma nájomcovi na dočasné užívanie nebytové priestory v budove Spoločenský dom o celkovej výmere **62,50 m<sup>2</sup> podlahovej plochy**, ktorá sa nachádza na prízemí nehnuteľnosti

bližšie špecifikovanej v odsekoch 1 a 2 tohto článku s právom používať k nej aj prislúchajúce sociálne zariadenie.

4. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený prenechať nájomcovi do dočasného užívania vo vyššie uvedenej budove nebytové priestory do prenájmu v súlade s § 3 odsek 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

## **Článok II. Účel nájmu**

Nájomca bude prenajaté nebytové priestory užívať ako prevádzku pošty. Nájomca prehlasuje, že má k tejto činnosti oprávnenie.

## **Článok III. Doba nájmu**

1. Zmluva o nájme nebytových priestorov sa uzatvára **na dobu neurčitú**.

## **Článok IV. Nájomné a spôsob jeho platenia**

1. Nájomné za prenájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy sa dojednáva v zmysle § 7 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov dohodou.
2. Ročná úhrada za prenájom nebytových priestorov je **7,30 €/m<sup>2</sup>**, čo za celý predmet nájmu predstavuje sumu **456,25 €/rok**. K cene bude fakturovaná DPH v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o DPH v platnom znení.
3. V cene nájomného nie sú zahrnuté paušálne platby za služby, ktorých dodávka je spojená s užívaním nebytového priestoru a ktoré sú bližšie špecifikované v článku 5 tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude platiť nájomné štvrťročne, vo výške **114,06 €** a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, s lehotou splatnosti faktúry do 30 dní, odo dňa doručenia.
5. 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.
6. Nájomca splní svoju povinnosť uhradiť nájomné včas, pokiaľ bude celá výška nájomného pripísaná na účet prenajímateľa najneskôr v deň splatnosti nájomného.

## **Článok V. Služby spojené s nájmom a spôsob ich úhrady**

1. Prenajímateľ je povinný počas celej doby nájmu zabezpečovať nájomcovi dodávku služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené.
2. Poplatky za služby spojené s nájmom sa zaväzuje nájomca platiť pravidelnými štvrťročnými paušálnymi platbami. Celková výška **štvrťročnej platby** za služby spojené s nájmom je **17,00 € bez DPH**. DPH bude účtovaná v zmysle platných právnych predpisov.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude platiť paušálne platby za služby spojené s nájmom na základe faktúry vystavenej prenajímateľom spolu s nájomným s lehotou splatnosti faktúry 30 dní, odo dňa doručenia.
4. Pri službách platených paušálnymi poplatkami sa vyúčtovanie nevykonáva.
5. Elektrická energia bude fakturovaná mesačne na základe skutočne nameranej spotreby na elektromere č. 42328100, v zmysle rozhodnutia Úradu pre reguláciu sieťových odvetví.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude platiť faktúry za elektrickú energiu mesačne a to na

- základe faktúry vystavene prenajímateľom, s lehotou splatnosti do 30 dní odo dňa jej vystavenia.
7. Do služieb spojených s nájmom nie sú zahrnuté telekomunikačné poplatky, náklady na upratovanie a náklady na odvoz a likvidáciu TKO, tieto si nájomca zabezpečuje na svoju ťarchu.

## **Článok VI. Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na obvyklé užívanie. Nájomca ich bude na svoje náklady udržiavať v stave v akom ich prevzal.
2. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory v rozsahu určenom v účele nájmu podľa čl. 2 tejto zmluvy a nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez súhlasu prenajímateľa.
3. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajatý nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca je povinný uhrádzať na svoju ťarchu a nebezpečenstvo 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.
5. Nájomca môže vykonávať stavebné úpravy prenajatých priestorov jedine s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Náklady na odsúhlasené stavebné úpravy, vrátane nákladov na príslušné revízie a atesty znáša nájomca.
6. Nájomca je povinný zabezpečovať v stanovených lehotách na svoje náklady revízie vlastných alebo prenajatých elektrospotrebičov v zmysle STN 331610, ktoré sa pripájajú pohyblivým prívodom.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv väčšieho charakteru a umožniť mu ich vykonať, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
8. 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./.
9. Nájomca zodpovedá za bezpečnú prácu a vytvorenie podmienok bezpečnosti a zdravia zamestnancov v prenajatých priestoroch – v súlade s platnými právnymi normami a predpismi v oblasti BOZP. Prenajímateľ zodpovedá za to, že predmet prenájmu bude v prevádzky schopnom stave, t. j. nebude mať nedostatky ohrozujúce život a zdravie osôb. Nedostatky vzniknuté amortizáciou predmetu prenájmu odstraňuje bezodkladne na vlastné náklady. Za tým účelom sa nájomca zaväzuje umožniť prenajímateľovi prístup na kontrolu priestorov na požiadanie. Prístup a právomoci kontrolných orgánov štátnej správy týmto nie sú dotknuté.
10. Za zabezpečenie ochrany pred požiarmi v prenajatom priestore zodpovedá nájomca, ktorý je povinný plniť povinnosti vyplývajúce zo 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.
11. Prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté na majetku a tovare v prenajatých priestoroch, t. j., na všetkých hnutelných veciach, ktoré nie sú vo vlastníctve prenajímateľa.
12. Vznik mimoriadnej udalosti je nájomca povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť aj prenajímateľovi.
13. Pri ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajaté nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a prípadné súhlasy na vykonanie úprav podľa ods. 6 tohto článku zmluvy.
14. Pri vrátení priestorov prenajímateľovi zmluvné strany vyhotovia písomný zápis.
15. Nájomca zabezpečí nakladanie s odpadom podľa zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch, vyhlášky MŽP-SR č. 283/2001 Z. z. a nariadenia vlády SR č. 45/2002 Z. z.
16. Nedodržanie hore uvedených všeobecne záväzných právnych predpisov zo strany nájomcu bude prenajímateľ považovať za porušenie zmluvných podmienok a bude postupovať podľa čl. 7 odsek 1, písm. d) tejto zmluvy.

17. 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. V prípade ukončenia nájmu pred úplným odpísaním technického zhodnotenia, prenajímateľ bude kompenzovať nájomcovi zostatkovú hodnotu tohto technického zhodnotenia.
18. Prenajímateľ súhlasí s vybavením predmetu nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu, s inštaláciou PSN (poplachový systém narušenia) a pripojením na pult centrálnej ochrany (PCO) na vlastné náklady nájomcu.

## **Článok VII. Skončenie nájmu**

1. Nájom sa skončí:
  - a) **uplynutím doby**, na ktorú je zmluva dojednaná,
  - b) **dohodou** zmluvných strán
  - c) **zánikom právnickej osoby bez právneho nástupcu**, ak je nájomcom právnická osoba
  - d) **výpoveďou** zo strany prenajímateľa z dôvodov uvedených v § 9, odsek 2 a § 11 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
  - e) **výpoveďou** zo strany nájomcu z dôvodov uvedených v § 9, odsek 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
2. Zmluvné strany môžu pred uplynutím doby, na ktorú sa dojednal nájom, zmluvu predčasne ukončiť aj odstúpením od zmluvy a to v zmysle ustanovenia § 679 Občianskeho zákonníka.
3. Porušenie povinností, ktoré sú uvedené v čl. 6, v odsekoch 2 až 11 a odsekoch 14, 16, 18, ako i nedodržiavanie splatnosti faktúr považujú zmluvné strany za hrubé porušenie zmluvy s možnosťou výpovede s výpovednou lehotou 30 dní, počítajúc odo dňa nasledujúceho po dni doručenia výpovede druhej strane.
4. V prípade ukončenia zmluvného vzťahu akýmkoľvek spôsobom je nájomca povinný vypratať nebytový priestor najneskôr v deň skončenia nájmu. V opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený vypratať nebytový priestor na náklady nájomcu, k čomu tento dáva výslovný súhlas podpísaním tejto zmluvy.

## **Článok VIII. Doručovanie písomností**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy. V prípade nesplnenia oznamovacej povinnosti zmeny adresy na doručovanie, znáša následky s tým spojené osoba, ktorá si nespĺnila svoju oznamovaciu povinnosť.
2. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej zmluvnej strane. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy sa doručuje osobne alebo doporučené do vlastných rúk. Za účinné doručenie výpovede alebo odstúpenia od zmluvy sa považuje aj odmietnutie ich prevzatia zmluvnou stranou, ktorej je písomnosť určená, pričom zásielka sa bude považovať za doručenie momentom odmietnutia prevzatia. Rovnako sa bude doručenie považovať za účinné aj v prípade, ak adresát zásielku neprevezme z dôvodu neaktuálnosti adresy alebo z akéhokoľvek iného dôvodu, pričom účinky doručenia výpovede alebo odstúpenia od zmluvy nastanú v danom prípade dňom vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel.
3. Ustanoveniami odsekov 1 a 2 tohto článku zmluvy sa bude spravovať aj doručovanie ostatných písomností medzi stranami (faktúry, dobropisy, upomienky, vyúčtovanie a pod.)

## **Článok IX. Úroky z omeškania**

Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca nezaplatí úhradu za užívanie nebytových priestorov do dňa splatnosti, môže prenajímateľ požadovať úrok z omeškania vo výške stanovenej Nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších noviel.

## **Článok X. Záverečné ustanovenia a iné dojednania**

1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté inak, riadi sa táto zmluva, práva a povinnosti zmluvných strán, ako aj právne pomery z nej vyplývajúce, vznikajúce a s ňou súvisiace, platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a Občianskym zákonníkom.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že obsah tejto zmluvy je možné meniť len formou písomných dodatkov k zmluve podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma účastníkmi a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv na Úrade vlády SR.
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 sa vyhotovuje v štyroch (4) vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží tri (3) vyhotovenia a nájomca jedno (1) vyhotovenie.

V Nimnici , dňa:

V Bratislave, dňa:

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....  
Mgr. Martin Pavlík  
predseda predstavenstva a generálny riaditeľ  
Kúpele Nimnica, a.s.,

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

.....  
Ing. Peter Marciš  
riaditeľ sekcie správy majetku  
Slovenská pošta, a.s.,