

ZMLUVA č. 1304/2011 - OSN
o nájme nebytových priestorov
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb., o nájme a podnájme
nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi týmito
zmluvnými stranami :

1. ZMLUVNÉ STRANY

- 1.1. Prenajímateľ: Slovenská pošta, a. s.
Partizánska cesta 9
975 99 Banská Bystrica
- Kontaktné miesto : Sekcia správy majetku
Nám. SNP č. 35
814 20 Bratislava 1
- Zastúpený : Ing. Martin Vanko
vedúci odd. cien, kalkulácií a vnútorných zúčtovaní
Ing. Margita Malíková
Vedúca oddelenia nájmu Stred
na základe poverenia predstavenstva SP, a. s.
podľa podpisového poriadku OS – 03 zo dňa 15.04.2011
- IČO: 36631124
DIČ : 2021879959
IČ DPH : SK 2021879959
Bankové spojenie: VÚB, a.s. pobočka Bratislava
číslo účtu : 8402012/0200
Fakturačná adresa : Slovenská pošta, a. s.
Partizánska cesta č. 9
975 99 Banská Bystrica
- Spoločnosť zapísaná v OR vedenom Okresným súdom v Banskej Bystrici,
oddiel : Sa, vložka číslo : 803/S
- 1.2 Nájomca: C.E.G. invest, spol. s r.o.
Sídlo : Komárňanská 236/158, 947 01 Hurbanovo
Konateľ : Ing. Zsolt Szolgay
IČO: 44 131 356
DIČ : 2022596202
IČ DPH: SK 2022596202
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a. s.
číslo účtu: 0212647375/0900
Zapísaná v OR Okresného súdu Nitra, oddiel : Sro
Vložka číslo : 22142/N

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

2. PREDMET NÁJMU:

- 2.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti: prevádzková budova,

nachádzajúcej sa na Komárňanskej ulici 100, v katastrálnom území Hurbanovo, súp.č.264, stojacom na parcele č. 96, o výmere 879 m², zapísanej na LV č. 1713, vedeného správou katastra Komárno, okres Komárno, mesto Hurbanovo.

- 2.2. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený prenechať nájomcovi do dočasného užívania vo vyššie uvedenej budove nebytové priestory do prenájmu v súlade s § 3 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- 2.3. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi na dočasné užívanie nebytový priestor – miestnosť č. 21, o celkovej výmere 49,50 m² podlahovej plochy, ktoré sa nachádzajú na II. poschodí nehnuteľnosti bližšie špecifikovanej v odseku 2.1. tohto článku s právom používať k nim aj prislúchajúce spoločné priestory / chodba a sociálne zariadenie /.

3. ÚČEL A DOBA NÁJMU:

- 3.1 Nebytové priestory, uvedené v čl. 2 tejto zmluvy, bude nájomca užívať na administratívne účely pri výkone činností v zmysle predmetu podnikania podľa výpisu v živnostenskom registri.
- 3.2 Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
- 3.3 Do skutočného užívania nebytového priestoru s povinnosťou od daného dňa platiť nájomné, vstúpi nájomca dňom 1.6.2011. Tento deň bude zároveň aj prvým dňom nájmu.

4. NÁJOMNÉ, ÚHRADA ZA SLUŽBY A PLATOBNÉ PODMIENKY:

- 4.1. 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 v sume **49,50 m² / x 28 € /ročne/m² bez DPH, t.j. 1.386 € ročne bez DPH.**
- 4.2. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné za nebytové priestory od prvého dňa dojednanej doby nájmu. Nájomca splní svoju povinnosť uhradiť nájomné včas, pokiaľ bude celá výška nájomného pripísaná na účet prenajímateľa najneskôr v deň splatnosti nájomného.
- 4.3. Na základe ročnej spotreby bol dohodnutý paušálny poplatok za služby spojené s nájmom v sume **1.200 € /ročne bez DPH**, konkrétne elektrická energia, voda a plyn.
- 4.4. Prenajímateľ bude nájomcovi faktúrovať pravidelne mesačne za nájom a služby spojené s nájmom vo výške **215,50 € + DPH**. Splatnosť faktúry je 14 dní odo dňa vystavenia faktúry. Do služieb spojených s nájmom nie sú zahrnuté náklady na upratovanie, telekomunikačné poplatky a odvoz smetí. Po uplynutí každého kalendárneho roka nájmu, sa zaväzujú nájomca a prenajímateľ upraviť výšku paušálnej platby za energie v závislosti od rastu cien energií. V prípade, že na podnet ktorejkoľvek zmluvnej strany, ktorý musí byť uskutočnený v mesiaci január každého kalendárneho roka trvania nájmu, začne jednanie o úprave paušálnej platby za energie a nedôjde z akýchkoľvek dôvodov k dohode o úprave výšky paušálnej platby najneskôr do 31. januára príslušného roka, prenajímateľ je oprávnený ukončiť zmluvný vzťah výpoveďou s dohodnutou výpovednou lehotou 15 dní, ktorá začne plynúť odo dňa nasledujúceho po dni doručenia písomnej výpovede nájomcovi.

- 4.5 Prenajímateľ bude účtovať nájomcovi daň z pridanej hodnoty /DPH/ podľa platných právnych predpisov.
- 4.6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradami dohodnutými podľa čl. 4 Zmluvy je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške stanovenej Nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších noviel.

5. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN:

- 5.1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na obvyklé užívanie a je povinný zabezpečovať riadne plnenie dohodnutých služieb, ktorých plnenie je s nájmom spojené. Nájomca ich bude na svoje náklady udržiavať v stave v akom ich prevzal.
- 5.2. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory v rozsahu určenom v účele nájmu podľa čl. 3 tejto zmluvy a nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa. O prípadnú zmenu využitia predmetu nájmu je povinný požiadať nájomca. Po nadobudnutí právoplatnosti užívacieho povolenia je nájomca povinný požiadať prenajímateľa o úpravu čl. 3 tejto zmluvy.
 - 5.2.1. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajatý nebytový priestor alebo jeho časť ďalej do podnájmu tretej osobe, bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
- 5.3. Nájomca je povinný uhrádzať na svoju ľarchu a nebezpečie náklady spojené s obvyklým udržiavaním a prevádzkou /bežná údržba a opravy, maľovanie miestností a pod./
Pod bežnou údržbou a opravou sa rozumie výklad v zmysle prílohy Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v platnom znení.
- 5.4. 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. Ak vykoná nájomca stavebné úpravy na vlastné náklady na základe súhlasu SP, a. s., v prípade ukončenia nájmu pred odpísaním vložených investícií nebudú mu vložené prostriedky vrátené.
 - 5.4.1. Nájomca je povinný zabezpečovať v stanovených lehotách na svoje náklady revízie vlastných alebo prenajatých elektrospotrebičov v zmysle STN 331610, ktoré sa pripájajú pohyblivým prívodom.
 - 5.4.2. 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.
 - 5.4.3. Nájomca je povinný bezodkladne od vyzovutia prenajímateľom o vzniku havárie v objekte umožniť prenajímateľovi alebo ním povereným pracovníkom, prístup k dôležitým zariadeniam objektu /k rozvodom vody, plynu, elektriny a pod./.
- 5.5. Nájomca je povinný zabezpečiť dodržiavanie zákona NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov, vyhlášku MPSVR SR č. 508/2009 Z. z. a ďalších povinností, vyplývajúcich z právnych predpisov na prevádzkovanie činností, na ktoré sú priestory prenajaté na svoje náklady a nebezpečie. Nájomca plne zodpovedá za dodržiavanie týchto noriem. 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. Ďalej je povinný okamžite hlásiť prenajímateľovi každú udalosť ohrozujúcu bezpečnosť osôb a majetku v predmete nájmu.

- 5.5.1. 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. Nájomca je povinný prenajímateľovi bezodkladne nahlásiť každý požiar, ktorý vznikne v prenajatých priestoroch. Ďalej nájomca zodpovedá za vykonávanie odborných prehliadok a skúšok v prenajatých priestoroch v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z. z..
- 5.6. 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 zodpovedá za bezpečnosť nebytových priestorov, ktoré užíva. Opatrenia sú prijímané tak, aby činnosť jednej zmluvnej strany negatívne neovplyvňovala činnosť druhej strany, resp. neodôvodnene nezvyšovala riziko vzniku mimoriadnej udalosti. Pri nesplnení uvedených podmienok nájomca zodpovedá za škodu, ktorá by týmto neplnením vznikla. Vznik mimoriadnej udalosti je nájomca povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť aj prenajímateľovi.
- 5.7. Prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté na majetku a tovare v prenajatých priestoroch tj. na všetkých hnutelných veciach, ktoré nie sú vo vlastníctve prenajímateľa.
- 5.8. 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.
- 5.9. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi bezproblémový vstup do prenajatých priestorov 24 hod. denne a 7 dní v týždni. Nájomca sa zaväzuje rešpektovať organizačné opatrenia v danom objekte a pokyny služby na vrátnici.
- 5.10. Pri ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajaté priestory v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a prípadné súhlasy na vykonanie úprav podľa ods. 5.4.. Nájomca nemá nárok na náhradu na odsúhlasené vložené investície podľa ods. 5.4.
- 5.11. O odovzdaní priestorov nájomcovi a pri vrátení priestorov prenajímateľovi zmluvné strany vyhotovia písomný zápis.
- 5.12. V ostatných vzťahoch, v tejto zmluve neupravených, platia všeobecné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení ako aj príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
- 5.13. Nájomca zabezpečí nakladanie s odpadom podľa zákona č. 223/2001 Z.z. o odpadoch, vyhlášky MŽP-SR č. 283/2001 Z. z., č. 284/2001 Z. z. a nariadenia vlády SR č. 126/2006. V prípade nedodržania horeuvedených všeobecne záväzných predpisov zo strany nájomcu prenajímateľ to bude považovať za porušenie zmluvných podmienok a bude postupovať podľa čl. 6. bodu 6.3. tejto zmluvy. V prípade nezaplatenia faktúry nájomcom do 15 dní od splatnosti faktúry, prenajímateľ má právo nájomcovi ukončiť zmluvu výpoveďou v skrátenej lehote a to 15 dní od doručenia výpovede.
- 5.14. V prípade, že u nájomcu dôjde k zmene v registrácii DPH, je nájomca povinný túto skutočnosť oznámiť prenajímateľovi do 5 dní od zmeny. Okrem tejto zmeny

je povinný oznámiť aj zmeny týkajúce sa adresy, obchodného mena, právneho subjektu a iných identifikačných údajov. V prípade nedodržania tohto ustanovenia nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorá nesplnením tejto oznamovacej povinnosti prenajímateľovi vznikne.

6. SKONČENIE NÁJMU:

6.1. Nájom sa skončí :

a/ dohodou zmluvných strán

b/ zánikom právnickej osoby bez právneho nástupcu, ak je nájomcom právnická osoba

c/ výpoveďou jednej zo zmluvných strán bez uvedenia dôvodov

d/ odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa alebo nájomcu

e/ výpoveďou pre hrubé porušenie zmluvy

6.2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ aj nájomca sú oprávnení túto zmluvu písomne vypovedať bez udania dôvodu, pričom dohodou strán sa výpovedná lehota stanovuje na tri mesiace, počítajúc od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude písomná výpoveď doručená druhej strane.

6.3. Porušenie povinností, ktoré sú uvedené v čl. 5 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.

6.4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ alebo nájomca sú oprávnení odstúpiť od tejto zmluvy podľa ustanovení § 679 Občianskeho zákonníka.

6.5. 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.

7. DORUČOVANIE PÍ SOMNOSTÍ

7.1. 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 oznamovaciu povinnosť.

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

7.3. Ustanoveniami odsekov 1 a 2 tohto článku zmluvy sa bude spravovať aj doručovanie ostatných písomností medzi stranami.

8. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIE A INÉ DOJEDNANIA

- 8.1. 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, ktorého výšku je možné meniť aj jednostranným písomným oznámením doručeným nájomcovi pri dodržaní ustanovení čl. 5 bod 5.8. tejto zmluvy.
- 8.2. 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.
- 8.3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv na Úrade vlády SR. Táto zmluva je povinne zverejňovaným dokumentom 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 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 tejto 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.
- 8.4. Táto zmluva je vyhotovená v 5 vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží tri exempláre a nájomca dva.
- 8.5. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu prečítali a súhlasia s jej obsahom.
- 8.6. Prehlasujú, že zmluvu uzavreli dobrovoľne, slobodne a vážne. Zmluva nebola podpísaná v tiesni, ani za nevýhodných podmienok na znak čoho zmluvu podpisujú.

V Banskej Bystrici, dňa

V Hurbanove, dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Ing. Martin Vanko
vedúci oddelenia cien, kalkulácií
a vnútorných zúčtovaní
Slovenská pošta, a.s.

C.E.G. invest, spol. s r. o.
Ing. Zsolt Szolgay
konateľ

Ing. Margita Malíková
vedúca oddelenia nájomnej agendy
Stred
Slovenská pošta, a.s.