

## **Z M L U V A č. 7/2011** **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:

### ZMLUVNÉ STRANY

**Prenajímateľ :** **Obec Hrnčiarske Zalužany**  
Sídlo: **Hlavná 90**  
**980 12 Hrnčiarske Zalužany**  
Zastúpený : **Ing. Branislav Nociar, starosta obce**  
IČO: 00 318 795  
DIČ: 2021230211  
IČ DPH: nie je platcom DPH  
Bankové spojenie: DEXIA, a.s., pobočka Lučenec  
číslo účtu: 6049984001/5600  
(ďalej len „prenajímateľ“)

**Nájomca :** **Slovenská pošta, a. s.**  
**Partizánska cesta 9**  
**975 99 Banská Bystrica**  
Menom spoločnosti: **Ing. Rita Tornyaiová , riaditeľka financií a správy majetku**  
**Ing. Miloslav Mészáros, riaditeľ sekcie správy majetku**  
obidvaja na základe poverenia predstavenstva SP, a. s.  
podľa podpisového poriadku OS – 03 v platnom znení  
IČO: 36631124  
DIČ : 2021879959  
IČ DPH : SK 2021879959  
Bankové spojenie: VÚB, a.s. 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 “ )

Parafy:	Nájom NP za účelom prevádzky Pošty Hrnčiarske Zalužany.	Garant: SSM-OSN-ONA
	Strana 1/8	Ev. číslo: 596/2011

## Článok 1 Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, budovy č. súp. 90, obec Hrnčiarske Zalužany, ktorá je postavená na parc. KN č. 452 , druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 1818 m<sup>2</sup>.
2. Nehnuteľnosť je vedená na LV č. 385, vedenom na Správe katastra Poltár, okres Poltár, obec Hrnčiarske Zalužany, katastrálne územie Hrnčiarske Zalužany,
3. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi na dočasné užívanie nebytové priestory o celkovej výmere **54,74 m<sup>2</sup> podlahovej plochy** (prevádzková miestnosť 36,02 m<sup>2</sup>, miestnosť pre stránky 12,04 m<sup>2</sup> , archív 1,63 m<sup>2</sup>, umyvárka 1,41 m<sup>2</sup>, spoločná chodba 1/2= 3,64 m<sup>2</sup>), ktoré sa nachádzajú na 1. nadzemnom poschodí nehnuteľnosti bližšie špecifikovanej v odsekoch 1 a 2 tohto článku s právom používať k nim aj alikvotnú časť spoločných priestorov ( soc. zariadenie). Prenajímaná časť je bližšie špecifikovaná v prílohe č. 1 tvoriacej neoddeliteľnú súčasť zmluvy.
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 2 Účel nájmu

Nebytové priestory tvoriace predmet nájmu budú užívané nájomcom po celú dobu nájmu za účelom **poštovej prevádzky**.

## Článok 3 Doba nájmu

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

## 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.
2. Ročná úhrada za prenájom nebytových priestorov uvedených v článku 1 bola stanovená vo výške **7,46 EUR/m<sup>2</sup>/rok**, čo za celý predmet nájmu predstavuje sumu 408,36 EUR/ročne. Prenajímateľ nie je platiteľom DPH.
3. V cene nájomného nie sú zahrnuté 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 prenajímateľ **nebude nájomcovi vystavovať faktúru** na úhradu nájomného, ale nájomca bude nájomné platiť pravidelne jedenkrát mesačne **v sume 34,03 EUR** a to vždy k **10. dňu kalendárneho mesiaca za aktuálny mesiac nájmu** (napr. za mesiac jún do 10.6.).

Parafy:	Nájom NP za účelom prevádzky Pošty Hrnčiarske Zalužany.	Garant: SSM-OSN-ONA
		Ev. číslo: 596/2011
	Strana 2/8	

5. Nájomca sa zaväzuje doplatiť nájomné za obdobie od 01.04.2011 do dňa nadobudnutia platnosti a účinnosti tejto nájomnej zmluvy. Nájomné sa stanovuje dohodou zmluvných strán v tej istej výške, ako je dohodnuté v tejto zmluve a bude uhradené nájomcom do 30 dní odo dňa podpísania tejto zmluvy bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa.
6. **Prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku nájomného jedenkrát ročne, do 31.mája bežného kalendárneho roka podľa miery ročnej inflácie zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za uplynulý kalendárny rok. Každé zvýšenie nájomného musí byť vopred odsúhlasené zmluvnými stranami vo forme dodatku k tejto zmluve, ktorý predkladá prenajímateľ.**  
Týmto ustanovením však nie je dotknuté právo prenajímateľa meniť, počas platnosti tejto zmluvy, výšku nájomného na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva v Hrnčiarskych Zalužanoch.
7. Nájomca sa zaväzuje hradiť nájomné formou bezhotovostného prevodu zo svojho účtu na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
8. Nájomca 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, tak sa za posledný deň splatnosti ešte pokladá prvý po ňom nasledujúci pracovný deň.
9. Prenajímateľ sa zaväzuje písomne oznámiť nájomcovi každú zmenu týkajúcu sa jeho účtovných a daňových údajov ( názov , sídlo, identifikačné číslo, číslo účtu a pod.) najneskôr do 10 dní odo dňa kedy táto zmena nastala. V opačnom prípade prenajímateľ v plnej výške zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti nájomcovi vznikla.

## Článok 5

### Služby spojené s nájmom a spôsob ich úhrady

1. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnom uhrádzaní poskytovaných služieb spojených s nájmom nebytových priestorov :
  - a) **odvoz komunálneho odpadu a daň z nehnuteľností sú súčasťou ceny nájomného stanovenej v článku 4,**
  - b) **elektrická energia :**
    - **Náklady bude nájomca uhrádzať priamo dodávateľovi SSE, a.s. na základe vlastnej zmluvy na odber elektrickej energie,**
  - c) **upratovanie prenajímaných priestorov – si nájomca zabezpečuje samostatne,**
  - d) **vykurovanie :**
    - **Vykurovanie prenajatých nebytových priestorov je zabezpečené prenajímateľom. Po skončení kalendárneho roka prenajímateľ vykoná vyúčtovanie do 31. mája nasledujúceho roka s doložením dokladov na spotrebované médium. Skutočné náklady na kúrenie sa rozpočítajú pre nájomcu v pomere vykurovanej plochy nájomcu ( 48,06 m<sup>2</sup>) k celkovej vykurovanej ploche objektu. Fakturačné obdobie za dodávku tepla je kalendárny rok. Faktúra za vyúčtovanie nákladov na vykurovanie je splatná do 30 dní odo dňa doručenia.**

Parafy:	Nájom NP za účelom prevádzky Pošty Hrnčiarske Zalužany.	Garant: SSM-OSN-ONA
	Strana 3/8	Ev. číslo: 596/2011

- e) vodné, stočné :
- Prenajímateľ bude nájomcovi preúčtovať náklady na spotrebu vodného a stočného. Spotreba vody a stočné bude vykazované paušálne 20 m<sup>3</sup> na osobu a rok. Táto hodnota bude, v prípade vodného, násobená priemernou ročnou cenou vody podľa faktúr Stredoslovenskej vodárenskej spoločnosti doručovaných obci Hrnčiarske Zalužany v predmetnom roku. Stočné bude stanovené podľa paušálnej spotreby vody vynásobenej cenou stočného podľa uznesenia Obecného zastupiteľstva v Hrnčiarskych Zalužanoch o výške stočného v danom roku. Cena vodného a stočného bude nájomcovi fakturovaná jeden krát ročne spolu s vyúčtovaním za vykurovanie .

## Článok 6 Práva a povinnosti zmluvných strán

1. S prihliadnutím na to, že nájomca predmet zmluvy užíval aj pred uzavretím tejto zmluvy, prenajímateľ nebude predmet zmluvy odovzdávať. Nájomca prehlasuje, že predmet zmluvy je v stave spôsobilom na dohovorené užívanie.
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. O prípadnú zmenu využitia predmetu nájmu je povinný požiadať nájomca.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajatý nebytový priestor 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. Ostatné náklady najmä spoločných priestorov, udržiavanie podstaty budovy a spoločných zariadení, opravu a údržbu spojenú s objektom zabezpečí prenajímateľ na vlastné náklady.
7. 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.
8. V prípade živelných pohrôm, znáša každá strana škody spôsobené na vlastnom zariadení.
9. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať letnú a zimnú údržbu prístupovej komunikácie k objektu.
10. Nájomca je povinný zabezpečovať v stanovených lehotách na svoje náklady revízie vlastných alebo prenajatých elektrospotrebičov v zmysle STN 331610, ktoré sa pripájajú pohyblivým prívodom.
11. 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.

Parafy:	Nájom NP za účelom prevádzky Pošty Hrnčiarske Zalužany.	Garant: SSM-OSN-ONA
	Strana 4/8	Ev. číslo: 596/2011

12. Nájomca je povinný bezodkladne od vyzozumenia prenajímateľom o vzniku havárie v objekte umožniť prenajímateľovi alebo ním povereným pracovníkom prístup k dôležitým zariadeniam objektu / k rozvodom vody, električky, plynu a pod./.
13. Nájomca je povinný zabezpečiť dodržiavanie zákona NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov, vyhlášku MPSVR SR č. 508/2009 Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia 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.
14. 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. Ďalej nájomca zodpovedá za dodržiavanie vyhlášky MV-SR č.121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii, v znení neskorších predpisov. Nájomca je povinný vypracovať dokumentáciu požiarnej ochrany v prenajatých priestoroch, školenie zamestnancov z požiarnej ochrany, vybavenie prenajatých priestorov prenosnými hasiacimi prístrojmi vhodného typu a ich pravidelnú kontrolu oprávnenou osobou, označenie priestorov potrebným požiaro bezpečnostným značením (únikové východy, zákazy, príkazy a pod.) Nájomca je povinný prenajímateľovi bezodkladne nahlásiť každý požiar, ktorý vznikne v prenajatých priestoroch.
15. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za prípadné straty a škody vzniknuté nájomcovi na jeho majetku , zásobách či zariadení, t. j. na všetkých hnutelných veciach, ktoré nie sú vo vlastníctve prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje uzavrieť na svoje náklady poisťnú zmluvu, predmetom ktorej bude poistenie jeho majetku.
16. Vznik mimoriadnej udalosti je nájomca povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť aj prenajímateľovi.
17. Nájomca zabezpečí nakladanie s odpadom podľa zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, vyhlášky MŽP-SR č. 283/2001 Z. z. o vykonaní niektorých ustanovení zákona o odpadoch v znení neskorších predpisov, vyhlášky MŽP SR č. 284/2001 Z. z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov v znení neskorších predpisov a zákona SR č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
18. Prenajímateľ súhlasí s vybavením predmetu nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu, s inštaláciou PSN (poplachový systém na hlásenie narušenia) a pripojenia na pult centrálnej ochrany ( PCO ) na vlastné náklady nájomcu.

Parafy:	Nájom NP za účelom prevádzky Pošty Hrnčiarske Zalužany.	Garant: SSM-OSN-ONA
		Ev. číslo: 596/2011
Strana 5/8		

19. V zmysle zákona o dani z príjmov, Zákon 595/2003 Z. z., v znení neskorších predpisov, § 24 o technickom zhodnotení prenajatého hmotného majetku, uhradeného nájomcom prenajíateľ súhlasí, aby nájomca odpisoval vložené investície do jemu prenajatých nebytových priestorov , v objekte č. súp. 90 .
20. Prenajíateľ súhlasí s využitím existujúcich telekomunikačných rozvodov ako aj s vybudovaním prípojného telekomunikačného vedenia v predmete nájmu, a tiež s vykonaním nevyhnutných úprav v budove ( príp. na pozemku k nej patriacemu) na zriadenie služby a umiestnenie nevyhnutných telekomunikačných zariadení.
21. Pri ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajaté nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a prípadné súhlasy na vykonanie úprav podľa ods. 7 tohto článku zmluvy.
22. Pri vrátení priestorov prenajíateľovi zmluvné strany vyhotovia písomný zápis.

## Článok 7 Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí :
  - a) **dohodou** zmluvných strán,
  - b) **zánikom právnickej osoby bez právneho nástupcu,**
  - c) **výpoveďou** jednej zo zmluvných strán bez uvedenia dôvodov v prípade nájmu dohodnutého na neurčitý čas,
  - d) **výpoveďou** pre hrubé porušenie zmluvy,
  - e) **odstúpením** od zmluvy zo strany prenajíateľa alebo nájomcu.
2. Prenajíateľ aj nájomca sú oprávnení túto zmluvu vypovedať bez udania dôvodu, pričom dohodou strán sa výpovedná lehota stanovuje na 3 mesiace , počítajúc od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude písomná výpoveď doručená druhej strane.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ alebo nájomca sú oprávnení odstúpiť od tejto zmluvy podľa ustanovení § 679 Občianskeho zákonníka.

## 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.

Parafy:	Nájom NP za účelom prevádzky Pošty Hrnčiarske Zalužany.	Garant: SSM-OSN-ONA
	Strana 6/8	Ev. číslo: 596/2011

Rovnako sa bude doručovanie 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 aj doručovanie ostatných písomností medzi stranami ( upomienky a pod.).

### **Článok 9** **Úroky z omeškania**

1. Ak nájomca nezaplatí úhradu za užívanie predmetu nájmu do dňa splatnosti, je prenajímateľ oprávnený požadovať úrok z omeškania vo výške stanovenej nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších noviel.

### **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 a Občianskym zákonníkom.
2. Táto zmluva je platná dňom podpisu obidvoma účastníkmi a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv na Úrade vlády SR. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy potvrdzujú, že **odo dňa 01.04.2011** do dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy sa obe riadili jej ustanoveniami, čím obom vznikli všetky práva a povinnosti z nej vyplývajúce. Zmluvné strany sa dohodli , že zverejnenie tejto zmluvy 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 zabezpečí nájomca. 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.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že uzatvorením tejto zmluvy sa končí počnúc dňom 31.03.2011 platnosť a účinnosť predchádzajúcej nájmovej zmluvy zo dňa 10.09.1992 v znení dodatku č. 1 na predmet tejto zmluvy. Prípadné pohľadávky prenajímateľa a nezaplatené záväzky nájomcu vyplývajúce z uvedenej zmluvy zostávajú v platnosti.
4. Zmluvné strany sa dohodli , že obsah tejto zmluvy je možné meniť len formou písomných dodatkov k zmluve podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.

Parafy:	Nájom NP za účelom prevádzky Pošty Hrnčiarske Zalužany.	Garant: SSM-OSN-ONA
		Ev. číslo: 596/2011
	Strana 7/8	

5. 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.
6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je :  
- Príloha č. 1 – Situačný náčrt nájomcovi prenajatých priestorov.
7. Táto zmluva sa vyhotovuje v piatich vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží dva a nájomca tri rovnopisy..

V Hrnčiarskych Zalužanoch  
dňa .....

V Bratislave  
dňa .....

Prenajímateľ :

Nájomca :

.....  
**Ing. Branislav Nociar**  
starosta obce  
Obec Hrnčiarske Zalužany

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

.....  
**Ing. Miloslav Mészáros**  
riaditeľ sekcie správy majetku  
Slovenská pošta, a. s.

Parafy:	Nájom NP za účelom prevádzky Pošty Hrnčiarske Zalužany.	Garant: SSM-OSN-ONA
		Ev. číslo: 596/2011
Strana 8/8		