

ZMLUVA č. 18/2011

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

ZMLUVNÉ STRANY

Prenajímateľ: Obec Santovka
Sídlo: Parková č. 2
935 87 Santovka
V zastúpení : Ľubomír Lőrincz
starosta obce
IČO: 00307432
DIČ: 2021218738
IČ DPH: nie je platcom DPH
Bankové spojenie: DEXIA Banka Slovensko, a.s., pobočka Levice
číslo účtu: 2239414001 / 5600
(ďalej len „prenajímateľ“)

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. 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: 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. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, budova číslo súpisné 179, nachádzajúcej sa v obci Santovka, ktorá je postavená na parcele číslo 74/4, druh pozemkov zastavané plochy a nádvoria.
2. Všetky nehnuteľnosti sú vedené na LV č. 1, vedené na Správe katastra Levice, okres Levice,

Parafy:	Prenájom nebytových priestorov pre prevádzku pošty Santovka.	Garant: SSM – OSN - ONA
	Strana - 1 -/6	Ev. číslo: 559/2011

obec Santovka, katastrálne územie Santovka v registri C-KN.

3. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi na dočasné užívanie nebytové priestory o celkovej výmere **84,90 m² podlahovej plochy**, ako prevádzkové priestory pošty, ktoré sa nachádzajú na prízemí nehnuteľnosti bližšie špecifikovanej v odsekoch 1 a 2 tohto článku. (+WC a spoločné priestory k užívaniu)
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 za účelom výkonu poštovej prevádzky. Nájomca prehlasuje, že má k tejto činnosti oprávnenie.

Článok III. Doba nájmu

1. Zmluva o nájme nebytových priestorov sa uzatvára od 1.9.2011 na dobu neurčitú.
2. Táto zmluva je platná dňom podpisu obidvoma účastníkmi a účinná dňom 1.9.2011. V prípade, že zmluva nebude do dňa predchádzajúceho deň 1.9.2011 zverejnená v centrálnej registri zmlúv na Úrade vlády SR, zmluvné strany berú na vedomie, že zmluva nadobúda účinnosť v súlade s ustanoveniami platných právnych predpisov dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnej registri zmlúv na Úrade vlády SR.

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 84,90 m x **3,47 €/m²** za prevádzkové priestory, čo za celý predmet nájmu predstavuje sumu **294,60 €/rok**.
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 **73,65 €** a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, s lehotou splatnosti faktúry do 30 dní, odo dňa jej vystavenia.
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.
7. Zmluvné strany sa dohodli počnúc rokom 2012, že prenajímateľ si vyhradzuje právo a nájomca s tým súhlasí, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného jedenkrát ročne o výšku miery ročnej inflácie zverejnenú 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 bolo toto oznámenie doručené nájomcovi:

Parafy:	Prenájom nebytových priestorov pre podnikanie pošty Santovka.	Garant: SSM – OSN - ONA
	Strana - 2 -/6	Ev. číslo: 559/2011

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 (paušálna platba za vykurovanie, elektrickú energiu, vodné a stočné, údržbu prístupových ciest a upratovanie spoločných priestorov) **je 484,- €.**
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 jej vystavenia.
4. Pri službách platených paušálnymi poplatkami sa vyúčtovanie nevykonáva.
5. Do služieb spojených s nájmom nie sú zahrnuté telekomunikačné poplatky, náklady na upratovanie prevádzkových priestorov a náklady na odvoz a likvidáciu TKO. Tieto si nájomca zabezpečuje na svoje náklady.
6. Zmluvné strany sa dohodli počnúc rokom 2012, že prenajímateľ si vyhradzuje právo a nájomca s tým súhlasí, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku platieb za služby spojené s nájmom jedenkrát ročne o výšku miery ročnej inflácie zverejnenú 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 bolo toto oznámenie doručené nájomcovi:

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 vykonávať a 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./.
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.
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 vyznania 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

Parafy:	Prenájom nebytových priestorov pre podnikateľku pošty Santovka.	Garant: SSM – OSN - ONA
	Strana - 3 -/6	Ev. číslo: 559/2011

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 požiarimi v prenajatom priestore zodpovedá nájomca, ktorý je povinný plniť povinnosti vyplývajúce zo 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 v znení neskorších predpisov a z ostatných platných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarimi. Ďalej nájomca zodpovedá za vykonávanie odborných prehliadok a skúšok v prenajatých priestoroch v zmysle vyhlášky č. 508/2009Z.z.. Nájomca je povinný prenajímateľovi nahlásiť každý požiar, ktorý vznikne v prenajatých priestoroch.
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. 5 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 zákona č. 126/2006 Z. z. o verejnom zdravotníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
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 3.
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.
19. Prenajímateľ súhlasí s využitím existujúcich telekomunikačných rozvodov ako aj s vybudovaním prípojného telekomunikačného vedenia v predmete nájmu a tiež s vykonaním nevyhnutných úprav v budove (prípadne na pozemku k nej patriacemu) na zriadenie služby a umiestnenie nevyhnutných telekomunikačných zariadení.
20. 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.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí:

Parafy:	Prenájom nebytových priestorov pre podnikanie pošty Santovka.	Garant: SSM – OSN - ONA
	Strana - 4 -/6	Ev. číslo: 559/2011

- 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) **výpoveďou** pre hrubé porušenie zmluvy,
 - e) **výpoveďou** zo strany prenajímateľa. Výpovedná lehota je tri mesiace, počítajúc od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude písomná výpoveď doručená druhej strane..
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 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 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

Parafy:	Prenájom nebytových priestorov pre podnikateľskú poštu Santovka.	Garant: SSM – OSN - ONA
	Strana - 5 -/6	Ev. číslo: 559/2011

Parafy:	Prenájom nebytových priestorov pre podnikanie pošty Santovka.	Garant: SSM – OSN - ONA
	Strana - 6 -/6	Ev. číslo: 559/2011