

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 206/Šá/2022

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov medzi :

1. PRENAJÍMATEĽOM :

Okresné stavebné bytové družstvo Martin

so sídlom : Kozmonautov 35, 036 01 Martin

právna forma : družstvo, zaregistrované v OR OS Žilina, oddiel : Dr, vložka č. 61/L

zastúpené Ing. Františkom Kamenišťákom, riaditeľom OSBD Martin, na základe plnomocenstva zo dňa

IČO : 00 222 038

DIČ : 2020431402

IČ DPH : SK2020431402

Bankové spojenie : Slovenská sporiteľňa, a.s., pobočka Martin, č. účtu : 03500 79628/0900

IBAN - SK90 0900 0000 0003 5007 9628, BIC - GIBASKBX

/ ďalej len „prenajímateľ“, /

a

2. NÁJOMCOM :

Slovenská pošta, a. s.

so sídlom : Partizánska cesta 9, 975 99 Banská Bystrica,

Kontaktné miesto : Sekcia správy majetku, Nám. SNP 35, 814 20 Bratislava,

zaregistrovaná v OR OS Banská Bystrica, oddiel : Sa, vložka č. 803/S,

zastúpená : Ing. Elena Hegerová, PhD. - riaditeľka úseku financií,

Ing. Milan Hlinka - riaditeľ úseku služieb

obidvaja na základe poverenia SP, a. s. podľa podpisového poriadku (OS-03 v platnom znení)

IČO : 36 631 124

DIČ : 2021879959

IČ DPH : SK2021879959

Bankové spojenie : 365.bank, a. s., pobočka Bratislava, č. účtu : 3001130011/6500

IBAN: SK97 6500 0000 0030 0113 0011

SWIFT/BIC: POBNSKBA

Fakturačná adresa : Slovenská pošta, a. s. Partizánska cesta 9, 975 99 Banská Bystrica

/ ďalej len „nájomca“, /

I. Vlastnícke právo

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nebytového priestoru č. 2 nachádzajúcom sa v budove, popis stavby DOM, Zvolenská 21 – 28 v Martine, vedeného v evidencii Okresného úradu Martin - katastrálnym odborom na LV č. 2161, stojacom na parcele reg. „C“ KN, parcelné číslo 502/59, v k.ú. Záturčie, obec Martin, okres Martin, č. súpisné 4000.

Parafy:	Nájom nebytových priestorov pre Poštu Martin 5	Garant: ÚSLU - SSM – OMNaNA
		Číslo v CEEZ: 141/2022
	Strana: 1/5	Klasifikácia informácií: "V"

II. Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ prenajíma nájomcovi na užívanie nebytový priestor č. 2 (miestnosti č. 1.09 - 1.18) na prízemí budovy špecifikovanej v čl. I. tejto zmluvy, o celkovej výmere **97,47 m²** (zobrazenie je v prílohe č. 1).
2. Prenajíateľ sa zaväzuje spolu s prenájmom vyššie špecifikovaného priestoru poskytovať nasledovné služby : dodávku tepla, teplej vody, studenej vody a smetnú nádobu.

III. Účel nájmu

1. Nebytový priestor uvedený v čl. II bode 1. tejto zmluvy sa prenajíma na účel, na ktorý je stavebne určený, t. j. výkon poštovej prevádzky a predaj tovaru alebo poskytovanie služieb a prác v rozsahu predmetu podnikania nájomcu zapísaného v obchodnom registri ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy.

IV. Doba nájmu, ukončenie zmluvy

1. Zmluva sa uzatvára **na dobu neurčitú**.
2. Nájom zaniká :
 - a) Dohodou zmluvných strán
 - b) Odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa podľa čl. V. bod 12 a čl. VI. bod 13, pričom účinky odstúpenia nastanú dňom doručenia písomného odstúpenia od zmluvy nájomcovi.
 - c) Výpoveďou zmluvy s 3 mesačnou výpovednou lehotou plynúcou od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.
3. Dohoda, výpoveď alebo odstúpenie od zmluvy musia mať písomnú formu. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy musia byť doručené druhej zmluvnej strane osobne alebo doporučené do vlastných rúk. Za účinné doručenie výpovede alebo odstúpenie od zmluvy sa považuje aj odmietnutie 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 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 nezozvedel.
4. V prípade skončenia doby nájmu, je nájomca povinný vypratať predmet nájmu v deň skončenia nájmu. V prípade, ak nájomca predmet nájmu včas nevypraje, hnutelné veci nájomcu nachádzajúce sa v predmete nájmu sa stávajú vlastníctvom prenajímateľa, pokiaľ prenajíateľ bude mať záujem na vlastníctve týchto hnutelných vecí a pokiaľ sa s nájomcom nedohodne inak. V prípade hnutelných vecí, o ktorých vlastníctvo prenajíateľ nebude mať záujem, tieto budú uskladnené na náklady nájomcu v osobitných, na to určených priestoroch.

V. Výška a splatnosť nájomného

1. Cena nájmu bola stanovená dohodou zmluvných strán vo výške **51,79 € /m²/rok bez DPH**.
2. Ročný nájom : **5 047,97 € bez DPH**, mesačne **420,66 € bez DPH**.
3. K nájmu bude prenajíateľ účtovať paušálne platby za služby spojené s nájmom, pričom sa zmluvné strany s účinnosťou od 01.01.2022 dohodli takto:
 - Teplo v sume 3 556,44 € bez DPH ročne, t. j. 296,37 € bez DPH mesačne
 - TÚV v sume 272,64 € bez DPH ročne, t. j. 22,72 € bez DPH mesačne

Parafy:	Nájom nebytových priestorov pre Poštu Martin 5	Garant: ÚSLU - SSM – OMNaNA
		Číslo v CEEZ: 141/2022
	Strana: 2/5	Klasifikácia informácií: "V"

- Voda v sume 140,16 € bez DPH ročne, t. j. 11,68 € bez DPH mesačne
- Zrážková voda v sume 35,88 € bez DPH ročne, t. j. 2,99 € bez DPH mesačne

Elektrická energia – nájomca má na seba prehlásené odberné miesto elektriny a náklady po dobu nájmu uhrádza priamo dodávateľovi elektriny, na základe samostatnej zmluvy na dodávku elektrickej energie. Prehlásením odberného miesta ale nájomca nepreberá na seba zodpovednosť o vybudovanú prípojku. Všetky povinnosti v zmysle zákona č.251/2012 Z. z. o energetike je aj naďalej povinný dodržiavať vlastník nehnuteľnosti. Akýkoľvek technický zásah na odbernom mieste prenajímateľ vopred odkonzultuje s nájomcom a dohodne sa na spoločnom postupe.

4. K cene nájmu a službám spojeným s nájmom bude pripočítaná DPH podľa platných predpisov (§38, ods.5 zákona č.222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty). Výšku nájomného prenajímateľ zmení vplyvom zmeny sadzby DPH.
5. Nájomca sa zaväzuje úhradu za užívanie nebytového priestoru a služby poukazovať na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, resp. faktúre a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
6. Dohodou zmluvných strán sa lehota splatnosti faktúry stanovuje na 14 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi. Faktúry zasielané poštou sa považujú za doručené v deň prevzatia zásielky zmluvnou stranou alebo v deň odopretia prevziať zásielku zmluvnou stranou, inak v deň, keď sa zásielka posielaná na poslednú známu adresu druhej strany vrátila odosielajúcej zmluvnej strane späť. Faktúry doručované prostredníctvom elektronických médií sa považujú za doručené nasledujúci pracovný deň po ich odoslaní.
7. Prenajímateľ nevystavuje koncoročné vyúčtovanie energií, ktoré poskytuje nájomcovi.
8. Prenajímateľ má právo navýšiť cenu nájmu každoročne o mieru inflácie zverejnenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Prenajímateľ oznámi nájomcovi navýšenie ceny nájmu písomne, pričom nájomca je povinný platiť takto zvýšené nájomné od nasledujúcej faktúry obdržanej od prenajímateľa.
9. Ak počas trvania nájomného vzťahu dôjde k navýšeniu cien vstupov, môže prenajímateľ zvýšiť cenu za služby spojené s nájmom len po vzájomnej dohode a to formou písomného dodatku k tejto zmluve.
10. Ak nájomca neuhradí v stanovenej lehote faktúru za užívanie nebytového priestoru a služieb, je povinný prenajímateľovi zaplatiť úrok z omeškania vo výške 0,05% za každý deň omeškania.
11. Prenajímateľ si účtuje poplatok za vystavenie upomienky za oneskorenú úhradu faktúry v zmysle platného sadzovníka OSBD Martin zverejneného na www.osbd.sk.
12. V prípade, že sa nájomca oneskorí s úhradou nájomného o viac ako 14 dní od termínu splatnosti nájomného a nájomca neuhradí nájomné ani v náhradnej 10 dňovej lehote, ktorá začala plynúť odo dňa doručenia upomienky, ktorou ho prenajímateľ vyzve na úhradu, dohodli sa zmluvné strany, že prenajímateľ má právo od tejto zmluvy odstúpiť.

VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca potvrdzuje, že prenajímateľ mu prenechal prenajatý priestor v stave spôsobilom na dohovorené užívanie. V tomto stave ho na svoje náklady bude udržiavať a zabezpečovať jeho riadny chod.
2. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory v rozsahu dohodnutom v čl. II. a III. tejto zmluvy. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať tak, aby z dôvodu jeho činnosti nedošlo k škodám na majetku prenajímateľa.
3. Nájomca je povinný vykonávať bežnú údržbu predmetu nájmu na vlastné náklady, vrátane drobných opráv do hodnoty 200,00 € a bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi potrebu nevyhnutných ďalších opráv a ich vykonanie v potrebnom rozsahu prenajímateľovi umožní. Nájomca je povinný okamžite oznámiť prenajímateľovi udalosti, ktoré by mohli viesť k poškodeniu a znehodnoteniu predmetu nájmu, inak nájomca zodpovedá za vzniknuté škody.
4. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré nájomcovi vznikli na pracovných zariadeniach a pomôckach, najmä ich odcudzením z prenajatého priestoru.

Parafy:	Nájom nebytových priestorov pre Poštu Martin 5	Garant: ÚSLU - SSM – OMNaNA
		Číslo v CEEZ: 141/2022
	Strana: 3/5	Klasifikácia informácií: "V"

5. Nájomca plní povinnosti vyplývajúce z § 4 písm. a), b), c), d), e), f), g), h), o), p) § 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 vznikne v predmete nájmu.
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 má nájomca prenajaté priestory (v prípade, že PEP je pre objekt vypracovaný), pokyny na zabezpečenie ochrany pred požiarmi v mimopracovnom čase.
6. Nájomca zodpovedá za bezpečnú prácu a vytvorenie podmienok bezpečnosti a ochrany zdravia zamestnancov v prenajatých priestoroch 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.
7. Nájomca zodpovedá za plnenie povinností v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z. z., a to:
 - Vykonávanie odborných prehliadok a skúšok vlastných vyhradených technických zariadení inštalovaných v prenajatých priestoroch mimo elektrickej inštalácie, za ktorú zodpovedá prenajímateľ.
 - Zabezpečovanie v stanovených lehotách, na svoje náklady revízie a kontroly vlastných elektrospotrebičov v zmysle STN 331610 a ručného náradia v zmysle STN 331600.
8. Nájomca môže vykonávať stavebné úpravy (vrátane inžinierskych sietí) v prenajatých priestoroch len so súhlasom prenajímateľa, a to na vlastné náklady.
9. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje dať prenajaté priestory do pôvodného stavu na vlastné náklady, a takto ich odovzdať prenajímateľovi, ak sa nedohodnú inak.
10. Prenajímateľ nebude nájomcovi hradieť náklady, ktoré mu vznikli pri prestavbe alebo inej povolenej úprave prenajatého priestoru.
11. Poistenie prenajatého nebytového priestoru si nájomca zabezpečí na svoje náklady najneskôr do 14 dní od podpisu zmluvy o nájme.
12. Nájomca sa zaväzuje riadiť ustanoveniami zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov a platným Všeobecným záväzným nariadením o odpadoch mesta Martin.
13. Nájomca nesmie bez súhlasu prenajímateľa prenechať priestor alebo jeho časť do nájmu tretej osobe. V prípade zistenia porušenia tohto ustanovenia, nájomca je povinný zaplatiť pokutu vo výške 3 320,00 € a bude s ním ihneď ukončený zmluvný vzťah odstúpením od zmluvy.
14. Prenajímateľ súhlasí s vybavením predmetu nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu inštaláciou technických zariadení – elektrickým zabezpečovacím systémom a kamerovým systémom na vlastné náklady nájomcu.
15. V zmysle zákona č. 595/2003 Z. z. o daniach z príjmov, v znení neskorších predpisov, § 24 o technickom zhodnotení prenajatého hmotného majetku uhradeného nájomcom, prenajímateľ súhlasí, aby nájomca odpisoval vložené investície do prenajatých nebytových priestorov pošty.
16. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť počas doby nájmu prechod a prejazd zamestnancom a zákazníkmi nájomcu k predmetu nájmu.
17. Nájomca je povinný sprístupniť nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu, v prípade požiadavky prenajímateľa s cieľom ich kontroly. Prenajímateľ predloží nájomcovi zoznam osôb poverených výkonom uvedeným v tomto bode. Kontrolu bude vykonávať vždy v sprievode zodpovedného zamestnanca nájomcu.
18. 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 zmluvných strán navrhnuť označenie predmetu nájmu nájomcu, pričom toto označenie musí zodpovedať základným podmienkam dizajn manuálu 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

Parafy:	Nájom nebytových priestorov pre Poštu Martin 5	Garant: ÚSLU - SSM – OMNaNA
		Číslo v CEEZ: 141/2022
	Strana: 4/5	Klasifikácia informácií: "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.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy touto zmluvou vyslovene neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a ďalej všeobecne platnými právnymi predpismi, najmä ustanoveniami zákona č.40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.
2. Nájomca, ako držiteľ certifikátu systému manažérstva proti korupcii podľa normy ISO 37001 zaviedol *Protikorupčný kódex obchodného partnera* (ďalej len "Protikorupčný kódex"), ktorý je zverejnený na webovom sídle nájomcu v časti "Oznamovanie protispoločenskej činnosti a protikorupčné pravidlá". Protikorupčný kódex určuje základné protikorupčné zásady, ktoré musia spĺňať obchodní partneri nájomcu v oblasti protikorupčnej politiky. Prenajímateľ prehlasuje, že sa dôkladne oboznámil s Protikorupčným kódexom, 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 prenajímateľom, je nájomca oprávnený okamžite od tejto zmluvy odstúpiť.
3. Zmluva je vyhotovená v 5 rovnopisoch, pričom nájomca obdrží 3 rovnopisy a prenajímateľ 2 rovnopisy.
4. Prípadné ďalšie zmeny a doplnky musia mať písomnú formu a budú tvoriť neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy.
5. Zmluvné strany sú uzrozmene s tým, že táto zmluva sa zo strany nájomcu považuje za povinne zverejňovanú zmluvu v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov. Zároveň zmluvné strany súhlasia s tým, že nájomca zverejní celý obsah tejto zmluvy v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.
6. Táto zmluva je platná dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv. Zmluvné strany sa vyslovene dohodli a podpisom tejto zmluvy potvrdzujú, že od 01.01.2022 do dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, pokiaľ ide o úhradu platieb za služby spojené s nájmom, sa výlučne riadili ustanovením bodu 3 v čl. V tejto zmluvy, pričom na ustanovenie upravujúce platby za služby spojené s nájmom v pôvodnej Zmluve o nájme zo dňa 28.06.2002 v znení jej dodatkov č. 1 – 10 v tomto období nebudú prihliadať.
7. Dňom predchádzajúcim účinnosť tejto zmluvy, končí platnosť a účinnosť Zmluvy o nájme zo dňa 28.06.2002 vrátane všetkých jej dodatkov.
8. Obidve zmluvné strany uzavierajú túto zmluvu slobodne, vážne a bez tiesne a vyhlasujú, že obsah tejto zmluvy je pre nich zrozumiteľný a určitý.

V Martine, dňa

Za prenajímateľa :

.....
Ing. František Kamenišťák
riaditeľ OSBD Martin

V Bratislave, dňa

Za nájomcu :

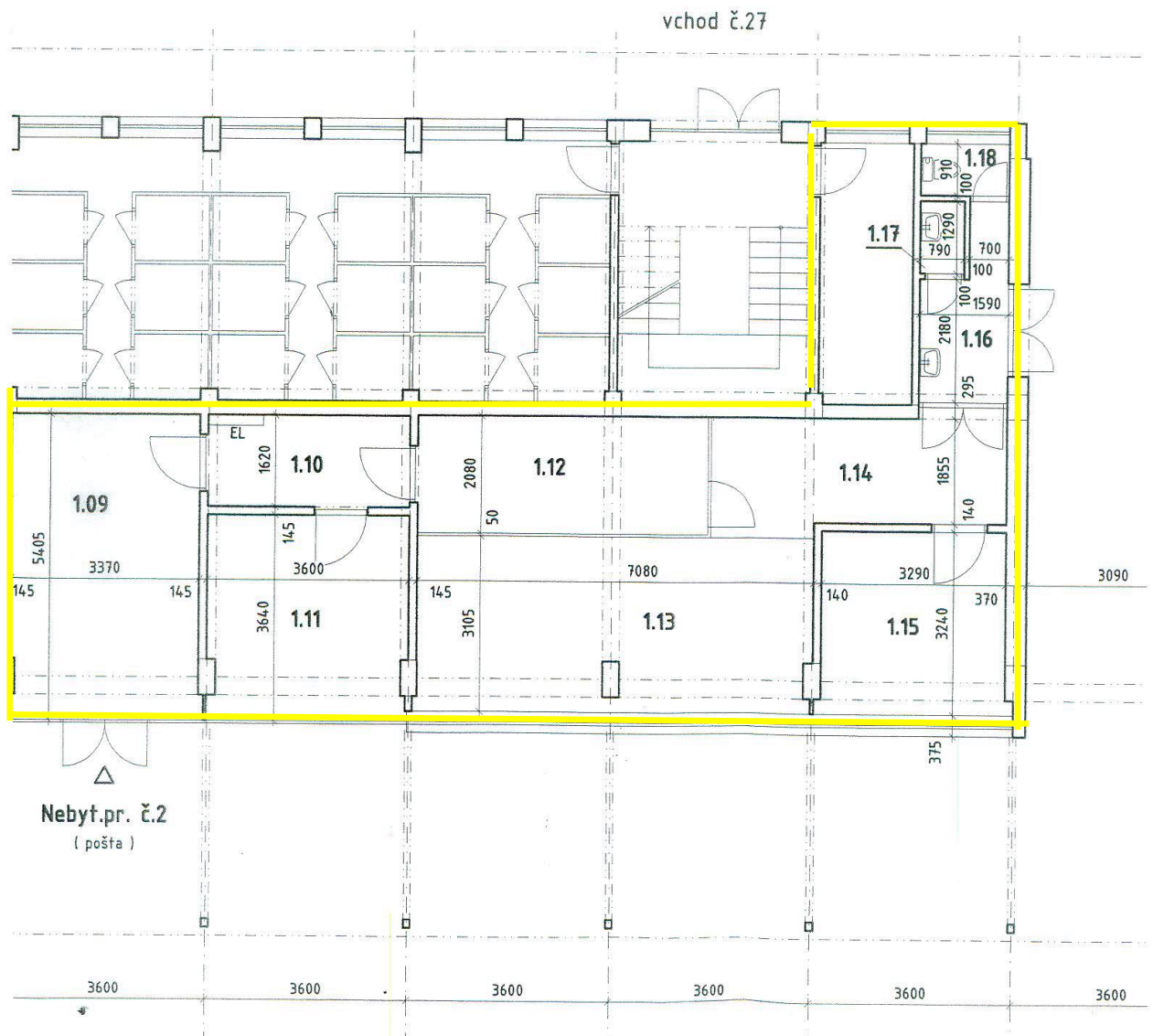
.....
Ing. Elena Hegerová, PhD.
riaditeľ úseku financií

.....
Ing. Milan Hlinka
riaditeľ úseku služieb

Parafy:	Nájom nebytových priestorov pre Poštu Martin 5	Garant: ÚSLU - SSM – OMNaNA
		Číslo v CEEZ: 141/2022
	Strana: 5/5	Klasifikácia informácií: "V"

Príloha č. 1
k Zmluve č. 206/Šá/2022

Zobrazenie prenajatých priestorov pre Poštu Martin 5



NEBYTOVÝ PRIESTOR č.2 (pošta)

1.09	ZÁDVERIE	18,24
1.10	CHODBA	5,65
1.11	KANCELÁRIA	12,90
1.12	CHODBA	10,74
1.13	PREVÁDZKOVÝ PRIESTOR	21,66
1.14	CHODBA	10,64
1.15	SKLAD	10,73
1.16	CHODBA	4,44
1.17	HYGIENICKÝ PRIESTOR	1,02
1.18	WC	1,45
CELKOM :		97,47

Parafy:	Príloha č. 1 -nájom nebytových priestorov pre Poštu Martin 5	Garant: ÚSLU - SSM – OMNaNA
		Číslo v CEEZ: 141/2022
		Klasifikácia informácií: “V“