

vl. 109/2015

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov (ďalej ako „Zmluva“)

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Názov: **Obec Rovinka**
Sídlo: **Rovinka 350, 900 41 Rovinka**
IČO: **00 305 057**
DIČ: **2020362036**
IČ DPH: **nie je platca DPH**
Bankové spojenie: **Prima banka Slovensko, a.s.**
Číslo účtu: **18 0240 4001/5600**
IBAN: **SK72 5600 0000 0018 0240 4001**
BIC: **KOMASK2X**
Zastúpený: **JUDr. Milan Bombala, starosta**

(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: **Slovenská pošta, a.s.**
Sídlo: **Partizánska cesta 9, 975 99 Banská Bystrica**
Kontaktné miesto: **Sekcia správy majetku**
Námestie SNP č. 35, 814 20 Bratislava 1
IČO: **36 631 124**
DIČ: **2021879959**
IČ DPH: **SK2021879959**
Bankové spojenie: **Poštová banka, a.s., pobočka Bratislava**
Číslo účtu: **3001130011/6500**
IBAN: **SK9765000000003001130011**
BIC: **POBNSKBA**
Fakturačná adresa: **Slovenská pošta, a.s.**
Partizánska cesta 9, 975 99 Banská Bystrica
Zapísaný: **obchodný register Okresného súdu Banská Bystrica,**
oddiel: Sa, vložka č. 803/S
Zastúpený: **Ing. Ivana Piňosová – riaditeľka úseku generálneho riaditeľa a**
financií

JUDr. Ing. Jozef Raž – riaditeľ úseku služieb,

(ďalej ako „nájomca“)

(ďalej spoločne ako „zmluvné strany“
a jednotlivito ako „zmluvná strana“)

Článok I. Predmet a účel nájmu

Parafy: 	Zmluva o nájme nebytových priestorov pre Poštu Rovinka	Garant: SSM-OSN-ONA
	Strana 1/8	Ev. číslo: 1845/2015

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - stavby (administratívnej budovy) so súpisným číslom 44, postavenej na pozemku parc. č. 1333, popis stavby: Pošta - Potraviny, zapísanej na liste vlastníctva č. 364, vedenom Okresným úradom Senec, katastrálnym odborom, pre okres: Senec, obec: Rovinka, k. ú.: Rovinka (ďalej ako „**nehuteľnosť**“).
- 1.2 Predmetom tejto Zmluvy je záväzok prenájomateľa prenechať nájomcovi do dočasného užívania nebytové priestory v nehnuteľnosti, **o celkovej výmere 60,92 m²**, pozostávajúce z miestností: chodba o výmere 1,96 m²; miestnosť pre stránky o výmere 34,56 m², doručovateľa o výmere 10,20 m², chodba o výmere 2,59 m², WC o výmere 1,62 m² a spoločenská miestnosť o výmere 9,99 m², nachádzajúce sa na prízemí nehnuteľnosti, ktorých situačný plán tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy ako jej Príloha č. 1 (ďalej spolu ako „**nebytové priestory**“), spolu s hnutelnými vecami nachádzajúcimi sa v nebytových priestoroch (ďalej ako „**hnuteľné veci**“) (ďalej spoločne ako „**predmet nájmu**“) a záväzok nájomcu uhrádzať dojednané nájomné vo výške a spôsobom upraveným v článku III. tejto Zmluvy.
- 1.3 Prenechanie predmetu nájmu do dočasného užívania nájomcovi bolo schválené Uznesením Obecného zastupiteľstva Obce Rovinka č. 104/2015 zo dňa 16.12.2015.
- 1.4 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výhradne za účelom výkonu poštovej prevádzky a predaja tovaru alebo poskytovania služieb a prác v rozsahu jeho predmetu podnikania zapísaného v obchodnom registri ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy.
- 1.5 Potrebné povolenia a súhlasy príslušných orgánov spojené s výkonom činností podľa bodu 1.4 je povinný zabezpečiť si nájomca sám.

Článok II. Doba nájmu

- 2.1 Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od **01.01.2016 do 31.12.2016** (ďalej ako „**doba nájmu**“).
- 2.2 Zmluvné strany sa dohodli, že po uplynutí doby nájmu má nájomca prednostné právo na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy s prenájomateľom na ďalšie obdobie.

Článok III. Výška nájomného a platobné podmienky

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za užívanie predmetu nájmu je **26,56 EUR/ aj začatý m²/ročne**, čo pri celkovej výmere nebytových priestorov predstavuje sumu v celkovej výške **1.620,16 EUR/ročne** (slovom: jedentisícšesťstodvadsať 16/100 eur/ročne) (ďalej ako „**nájomné**“).
- 3.2 Dohodnuté nájomné je nájomca povinný platiť prenájomateľovi štvrťročne, vo výške zodpovedajúcej 1/4 ročného nájomného, t.j. vo výške 405,04 EUR, na základe daňového dokladu (faktúry) vystaveného prenájomateľom, a to bankovým prevodom v prospech

Parafy: 	Zmluva o nájme nebytových priestorov pre Poštu Rovinka	Garant: SSM-OSN-ONA
	Strana 2/8	Ev. číslo: 1845/2015

bankového účtu prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto Zmluvy alebo neskôr oznámeného nájomcovi.

- 3.3 Faktúra bude prenajímateľom vystavená vždy do piatich (5) dní od začiatku kalendárneho štvrťroka, na ktorý sa platba štvrťročného nájomného vzťahuje. Faktúra je splatná do tridsiatich (30) dní odo dňa jej doručenia nájomcovi. Nájomné za prvý štvrťrok doby nájmu bude uhradené na základe faktúry vystavenej prenajímateľom do 05.01.2016.
- 3.4 V nájomnom nie sú zahrnuté platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov (elektrina, vodné, stočné, odvoz smetí, vykurovanie a pod.). Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že tieto služby si nájomca zabezpečí sám a na vlastné náklady.
- 3.5 Výška nájomného môže byť jednostranne upravovaná prenajímateľom v nadväznosti na zmenu miery čistej inflácie v SR oficiálne uverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok k 1.1. nasledujúceho roka v priamej súvislosti a pomere voči takejto zmene.
- 3.6 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak sa jedna zo zmluvných strán dostane do omeškania s akoukoľvek platbou voči druhej zmluvnej strane, je strana, ktorá nie je v omeškaní, oprávnená požadovať od druhej strany zaplatenie zákonných úrokov z omeškania určených vo všeobecne záväzných právnych predpisoch. Zákonný úrok z omeškania začne plynúť dňom nasledujúcim po dni splatnosti faktúry, až do dňa platby vrátane, ak platba nebola uhradená v lehote jej splatnosti.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 4.1 Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
- 4.2 Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu počas celej doby platnosti tejto Zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie za podmienok uvedených v nasledovných ustanoveniach tohto článku Zmluvy.
- 4.3 Nájomca je povinný zabezpečiť dodržiavanie všetkých hygienických noriem a predpisov na ochranu zdravia a bezpečnosti pri práci, hygieny, požiarnych predpisov, predpisov upravujúcich nakladanie s odpadom a predpisov ochrany životného prostredia. Za zabezpečenie úloh na danom úseku nájomca zodpovedá v plnom rozsahu. Nájomca zabezpečí vykonávanie kontroly dodržiavania požiarnych a bezpečnostných predpisov.
- 4.4 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.
- 4.5 Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku nájomcu s výnimkou prípadu, ak táto škoda bola spôsobená porušením povinnosti prenajímateľa. Nájomca je povinný všetky veci vnesené do predmetu nájmu poistiť.

Parafy: 	Zmluva o nájme nebytových priestorov pre Poštu Rovinka	Garant: SSM-OSN-ONA
	Strana 3/8	Ev. číslo: 1845/2015

- 4.6 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu na výkon svojej podnikateľskej činnosti a účel nájmu podľa bodu 1.4 Zmluvy a nie je oprávnený zmeniť účel nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 4.7 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv a prípadných vzniknutých škôd na predmete nájmu. Nesplnením tejto povinnosti nesie nájomca zodpovednosť za škody vzniknuté takýmto opomenutím.
- 4.8 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný znášať opravy vzťahujúce sa k predmetu nájmu v plnej výške na vlastné náklady. Súčasne je povinný uhradiť prenajímateľovi všetky škody, ktoré porušením tejto Zmluvy na predmete nájmu spôsobil on, jeho podnájomcovia, zákazníci alebo tretie osoby, ktorých vstup do predmetu nájmu nájomca umožnil.
- 4.9 Nájomca si zabezpečí údržbu a revízie vybraných technických zariadení na vlastné náklady. Náklady na opravu týchto zariadení znáša prenajímateľ, ak potrebu vykonať príslušnú opravu nespôsobil nájomca porušením povinností, ktoré pre neho vyplývajú z tejto Zmluvy a všeobecne záväzných predpisov právneho poriadku SR.
- 4.10 Nájomca je povinný za účelom vykonania kontroly užívania predmetu nájmu umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu na žiadosť prenajímateľa za účasti nájomcu alebo ním poverenej osoby.
- 4.11 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu, alebo jeho časť, do podnájmu tretej osobe.
- 4.12 V prípade, ak pre poruchu, ktorú prenajímateľ nezapríčinil úmyselne, treba na nevyhnutnú dobu opravy obmedziť užívanie nebytových priestorov, príp. vysťahovať časť, alebo celé nebytové priestory, nájomca sa zaväzuje vyprázdniť nebytové priestory, resp. ich časť bez akéhokoľvek nároku na náhradu nákladov. Nájomca vyprázdni nebytové priestory v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opravy.
- 4.13 Pri vysťahovaní z poškodených nebytových priestorov, príp. ich časti podľa predchádzajúceho bodu, nebude nájomca za vysťahované nebytové priestory, príp. ich časti platiť nájomné, resp. pomernú časť nájomného počas celej doby vysťahovania.
- 4.14 Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy alebo stavebné zásahy do nebytových priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade, ak aj súhlas prenajímateľa na stavebné úpravy a zásahy bude udelený, všetky náklady spojené s ich realizáciou znáša výlučne nájomca a tieto nebudú nájomcovi pri skončení nájmu zo strany prenajímateľa v žiadnom rozsahu nahradené, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 4.15 V zmysle zákona č. 595/2003 Z.z. o daní 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 Rovinka. V prípade ukončenia nájmu pred úplným odpísaním technického zhodnotenia, nebude prenajímateľ žiadnym spôsobom kompenzovať nájomcovi zostatkovú hodnotu tohto technického zhodnotenia.
- 4.16 Nájomca si vo vlastnom mene zabezpečí nakladanie s odpadom (nebezpečným, ostatným, komunálnym) podľa zákona č. 79/20015 Z.z. o odpadoch a zákon č.

Parafy: 	Zmluva o nájme nebytových priestorov pre Poštu Rovinka	Garant: SSM-OSN-ONA
	Strana 4/8	Ev. číslo: 1845/2015

223/2001 Z.z. o odpadoch. Nájomca pri prevádzkovaní prenajatých priestorov bude dodržiavať zákon č. 364/2004 Z.z. o vodách a zákon č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Nájomca bude ďalej dodržiavať zákon č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny a vyhlášku č. 24/2003 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny.

- 4.17 Nájomca plní povinnosti vyplývajúce z § 4 písm. a), b), c), d), e), f), g), h), o), p) a § 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 prenajatých priestoroch.
- 4.18 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.
- 4.19 Nájomca je povinný vykonávať pravidelné kontroly a revízie svojich elektrických spotrebičov a zariadení nainštalovaných a používaných v prenajatých priestoroch v zmysle STN 33 1610 v stanovených termínoch, uvedených v tejto STN. Na požiadanie odborného pracovníka prenajímateľa pre BTZ je povinný predložiť zápis alebo kópiu zápisu z týchto kontrol, odborných prehliadok (OP), odborných skúšok (OS) alebo revízií.

Článok V. Ukončenie nájmu

5.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájom predmetu nájmu môže byť ukončený nasledovnými spôsobmi:

- a) uplynutím doby nájmu,
- b) písomnou dohodou zmluvných strán,
- d) výpoveďou zo strany prenajímateľa, alebo nájomcu a to výlučne z dôvodov uvedených v § 9, ods. 2 a 3 z . č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, pričom výpovedná lehota je 3 - mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená druhej zmluvnej strane.
- e) okamžitým odstúpením zo strany prenajímateľa, okrem dôvodov uvedených v iných ustanoveniach tejto Zmluvy, aj v prípade ak:
 - nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného podľa článku III. tejto Zmluvy po dobu dlhšiu ako tridsať (30) dní od ich splatnosti;

Parafy: 	Zmluva o nájme nebytových priestorov pre Poštu Rovinka	Garant: SSM-OSN-ONA
	Strana 5/8	Ev. číslo: 1845/2015

- nájomca je v omeškaní s úhradou poplatkov (preddavkov a/alebo nedoplatkov podľa vyúčtovania) za služby spojené s užívaním nebytových priestorov po dobu dlhšiu ako tridsať (30) dní od ich splatnosti; v takomto prípade nájomca výslovne splnomocňuje prenajímateľa pred okamžitým zrušením Zmluvy prerušiť dodávku všetkých poskytovaných služieb súvisiacich s užívaním predmetu nájmu v zmysle článku III. tejto Zmluvy;
- nájomca aj napriek písomnému upozorneniu užíva predmet nájmu v rozpore s touto Zmluvou;
- nájomca dal predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa;
- nájomca poruší ustanovenia článku IV. bod 4.3, 4.6, 4.7, 4.9, o 4.14, 4.16, 4.17 alebo 4.19 tejto Zmluvy;

5.2 Ku dňu skončenia trvania nájmu je nájomca povinný predmet nájmu vypratať a vrátiť ho prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, ktorý vzhľadom na účel a dobu nájmu zodpovedá obvyklému opotrebeniu. V prípade, ak ku skončeniu doby nájmu nájomca predmet nájmu nevyprace a/alebo neuvedie predmet nájmu do pôvodného stavu, je oprávnený urobiť tak prenajímateľ na náklady nájomcu, pričom je prenajímateľ oprávnený majetok nájomcu nachádzajúci sa v nebytových priestoroch zadržať, odpredať a výťažok z predaja započítať voči dlžobe nájomcu. S uvedenými úkonmi prenajímateľa nájomca výslovne súhlasí.

Článok VI. Ostatné ustanovenia

6.1 Zmluvné strany konštatujú, že predmet nájmu bol nájomcovi už odovzdaný, a to na základe existencie predchádzajúceho nájomného vzťahu. Predmet nájmu sa preto považuje za odovzdaný podľa tejto Zmluvy dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

- 7.1 Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto Zmluve je možné prijímať iba po dohode obidvoch zmluvných strán výlučne v písomnej forme číslovaného dodatku k tejto Zmluve.
- 7.2 Všetky písomnosti podľa tejto Zmluvy sa budú doručovať na adresu zmluvných strán uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy alebo inak vzájomne oznámenú. Zásielka sa bude považovať za doručení dňom prevzatia zásielky alebo dňom odmietnutia prevziať zásielku. V prípade, ak sa zásielka odoslaná doporučenou poštou na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy alebo inak oznámenú vráti ako nedoručená, považuje sa zásielka za doručení na tretí (3.) deň od jej odoslania na poštovú prepravu, a to aj v prípade, ak sa adresát o zásielke nedozvedel.
- 7.3 Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené osobitne touto Zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka a Obchodného zákonníka, príp. inými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

Parafy: 	Zmluva o nájme nebytových priestorov pre Poštu Rovinka	Garant: SSM-OSN-ONA
	Strana 6/8	Ev. číslo: 1845/2015

- 7.4 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňa 01.01.2016, ak bola zverejnená podľa ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy potvrdzujú, že odo dňa 01.01.2016 do dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy užíval nájomca predmet nájmu bez právneho titulu, čím mu vznikla povinnosť vydať prenajímateľovi titulom bezdôvodného obohatenia finančnú sumu zhodnú s výškou nájomného v tejto zmluve, prepočítanú na dobu užívania predmetu nájmu bez právneho titulu, ktorá je splatná spolu s prvým nájomným podľa tejto zmluvy.“
- 7.5 Zmluvné strany sú uzrozmene s tým, že táto zmluva sa z pohľadu nájomcu považuje za zmluvu uzatvorenú v bežnom obchodnom styku v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov. Zároveň zmluvné strany súhlasia s tým, že Slovenská pošta, a.s. zverejní informáciu o uzatvorení tejto zmluvy v centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR a to v rozsahu a štruktúre, ktorá je daná nariadením vlády SR č. 498/2011 Z.z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o zverejňovaní zmlúv v Centrálnom registri zmlúv a náležitosti informácie o uzatvorení zmluvy.
- 7.6 Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, nájomca dostane tri (3) rovnopisy a prenajímateľovi zostane jeden (1) rovnopis. .
- 7.7 Prílohy tvoriace neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy:
- Príloha č. 1: Situačný plán nebytových priestorov
- 7.8 Zmluvné strany prehlasujú, že si Zmluvu pred podpísaním pozorne prečítali a obsahu Zmluvy porozumeli, že Zmluva bola uzavretá na základe ich slobodnej a vážnej vôle, nebola uzavretá v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a znak súhlasu s jej obsahom túto Zmluvu podpisujú.

JUDr. Milan Bombala, starosta
Obec Rovinka

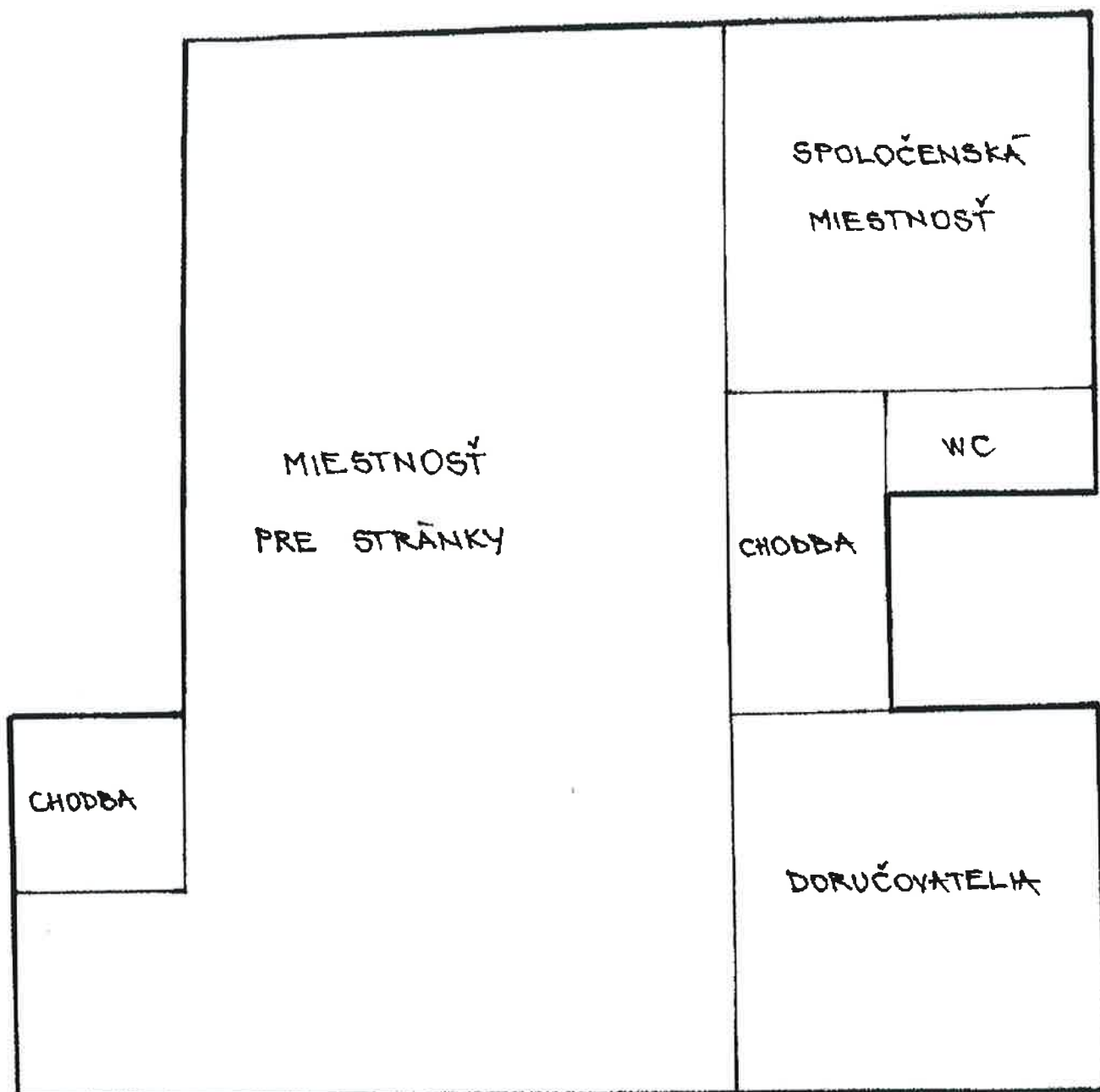


Ing. Ivana Piňosová
riaditeľka úseku generálneho
riadiť a financií
Slovenská pošta, a.s.

JUDr. Ing. Jozef Raž
riadiť úseku služieb
Slovenská pošta, a.s.

Parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov pre Poštu Rovinka	Garant: SSM-OSN-ONA
	Strana 7/8	Ev. číslo: 1845/2015

Príloha č. 1
SITUAČNÝ PLÁN NEBYTOVÝCH PRIESTOROV



Parafy: 	Zmluva o nájme nebytových priestorov pre Poštu Rovinka	Garant: SSM-OSN-ONA
	Strana 8/8	Ev. číslo: 1845/2015