

NÁJOMNÁ ZMLUVA

Uzavretá podľa § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení
neskorších predpisov

Zmluvné strany

1.) Prenajíateľ : **Mesto Spišská Nová Ves**
Radničné námestie č. 7, 052 70 Spišská Nová Ves
zastúpené: PhDr. Ján V o l n ý, primátor mesta
IČO: 329614
DIČ: 2020717875
Bankové spojenie: Dexia banka Slovensko, a. s., Spišská Nová Ves
Číslo účtu: 3400422003/5600
IBAN: SK25 5600 0000 0034 0042 2003

(ďalej len prenajíateľ)

a

2.) Nájomca : **BENESTRA, s.r.o.**
Einsteinova 24, 851 01 Bratislava
V zastúpení:
IČO: 46 303 502 IČ DPH: SK2023320002
Bankové spojenie:
Číslo účtu :
IBAN:
Zapísaná v OR OS Bratislava I, Odd.: Sa Vložka č.: 75045/B

a

Key IT Solutions, s. r. o.
Letná 32/38, 05201 Spišská Nová Ves
V zástúpení:
IČO: 364 84 997 IČ DPH: SK2021719095
Bankové spojenie:
Číslo účtu :
IBAN:

x

(ďalej len nájomca)

Čl. I

Vyhlásenie zmluvných strán

1. Prenajíateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 1/100 na budove súp. č. 2378, nachádzajúcej sa na pozemku registra C-KN parcelné č. 1936, Štefánikovo námestie č. 5 v Spišskej Novej Vsi, zapísanej na Katastrálnom odbore Okresného úradu Spišská Nová Ves na liste vlastníctva č. 5494 v k.ú. Spišská Nová Ves s výlučným právom užívania

vyčlenenej časti nebytových priestorov. Ponuka mesta na prenájom predmetného priestoru (obchodná verejná súťaž na podávanie a výber najvhodnejšieho návrhu nájomnej zmluvy) bola zverejnená dňa 13. 10. 2015.

2. Nájomcom sú **BENESTRA, s. r. o.**, IČO: 46 303 502 a **Key IT Solutions, s. r. o.**, IČO: 36 484 997.
3. Nájomca vyhlasuje, že pred uzatvorením tejto zmluvy sa oboznámil so stavom prenajímaného nebytového priestoru, jeho vybavenia a príslušenstva, a v tomto stave ho preberá.
4. Prenajímateľ prehlasuje, že nie sú mu známe skryté, alebo zjavné vady Predmetu nájmu.

Článok 2

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva do užívania nájomcovi nebytové priestory (časť kancelárie) o výmere 15,70 m² v budove súp.č.2378, kat. územie Spišská Nová Ves (adresa Štefánikovo námestie 5, Spišská Nová Ves), vyznačené v Prílohe č.1 k tejto zmluve (ďalej len „Predmet nájmu“)
2. Nájomca je podnikom poskytujúcim verejnú elektronickú komunikačnú sieť a službu podľa zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách v znení neskorších predpisov. Nájomca bude v nebytovom priestore prevádzkovať telekomunikačné zariadenie (pripojené na optickú a elektrickú distribučnú sieť) a poskytovať elektronické komunikačné služby v zmysle výkonu jeho podnikateľskej činnosti a vykonávať ďalšiu činnosť v rozsahu predmetu podnikania nájomcu.
3. Prenajímateľ bude nájomcovi súčasne zabezpečovať aj dohodnuté plnenia spojené s užívaním Predmetu nájmu, a to predovšetkým: dodávku tepla na vykurovanie, dodávanie vody a odvod odpadovej vody, odvod zrážkových vôd, dodávanie elektrickej energie, odvoz odpadu.
4. Prenajímateľ prehlasuje, že predmet nájmu je podľa svojho stavebno-technického určenia vhodný na užívanie na účely uvedené v bode 2 tohto článku v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.

Článok 3

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva na užívanie nebytového priestoru sa uzatvára s účinnosťou **od 01. 11. 2015 na dobu neurčitú**.
2. Pre výpoveď nájomnej zmluvy platia ustanovenia § 10- zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov.
3. Nájomná zmluva môže byť prenajímateľom vypovedaná predovšetkým, ak:
 - a) nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou o nájme,
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo záloh na poskytované služby,
 - c) nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,
 - d) nájomca alebo osoby, ktoré sú s ním oprávnené užívať Predmet nájmu, napriek

- písomnému upozorneniu hrubo porušujú pravidlá riadneho spolunažívania, narúšajú pokoj alebo poriadok,
- e) z dôvodu uvedeného v čl. 5, bod 1 tejto zmluvy o nájme,
 - f) z dôvodu uvedeného v čl. 5, bod 13 tejto zmluvy o nájme.
4. Výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
 5. Platnosť a účinnosť nájomnej zmluvy môže byť ukončená aj po vzájomnej dohode zmluvných strán.

Článok 4

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. K zmene účelu využívania Predmetu nájmu, aj čiastočnej, môže dôjsť len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
2. Nájomca môže prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
3. Drobné opravy a bežnú údržbu Predmetu nájmu zabezpečuje nájomca na svoje náklady bez nároku na odpočítanie investovanej finančnej čiastky z nájomného v priebehu trvania účinnosti nájomnej zmluvy, resp. po jej ukončení.
4. Stavebné úpravy Predmetu nájmu na modernizáciu a rekonštrukciu môže nájomca urobiť len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a v súlade so stavebným zákonom.
5. Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady zabezpečiť bežné upratovanie Predmetu nájmu.
6. Nájomca sa zaväzuje, že pri užívaní nebytového priestoru bude dôsledne dodržiavať príslušné ustanovenia /najmä par. 4 a 5/ Zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a nadväzujúcich legislatívnych predpisov v tejto oblasti o požiarnej prevencii.
6. Nájomca sa ďalej zaväzuje, že bude dodržiavať príslušné ustanovenia Zákona NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov nadväzných legislatívnych noriem v tejto oblasti, vrátane starostlivosti o vyhradené technické zariadenia elektrické, plynové, tlakové a zdvíhacie, pokiaľ ich má v nájme od prenajímateľa, vrátane zabezpečovania periodických odborných prehliadok a skúšok týchto zariadení v súlade s Vyhl. č. 508/2009 Z. z., ako aj následného odstránenia zistených závad. Okrem toho nájomca bude dodržiavať príslušné ustanovenia na úseku civilnej ochrany v zmysle príslušnej právnej legislatívy.
7. V súvislosti s povinnosťou dodržiavať hygienicko-epidemiologický režim je nájomca povinný po dohode s prenajímateľom sprístupniť Predmet nájmu v pracovnom čase pre výkon dezinfekcie, dezinfekcie a deratizácie. Podobne to platí aj pre prípady havarijných stavov, protipožiarneho zásahu a iných živelných udalostí a činností pri záchrane životov, zdravia a majetkových hodnôt v objekte.
8. V prípade, ak nájomca neprístupní Predmet nájmu prenajímateľovi pre prípady vyššie uvedené,

je si vedomý skutočnosti, že musí strpieť násilné vniknutie do Predmetu nájmu v týchto odôvodnených prípadoch.

9. V prípade, ak nájomca zistí na Predmete nájmu vznik havarijnej situácie alebo hrozby jej vzniku, je povinný vykonať základné úkony na zabránenie jej vzniku alebo úkony na zabránenie jej šírenia, ako aj úkony na ochranu zdravia a života ľudí. Nájomca o vzniku takejto situácie bezodkladne upovedomí prenajímateľa.
10. Nájomca je povinný sa pri vykonávaní svojej činnosti riadiť ustanoveniami Zákona NR SR č. 223/2001 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov.
11. Poistenie vnútorného vybavenia, strojov a zariadení nájomca zabezpečí na svoje náklady.
12. Nájomca si (v prípade potreby) na vlastné náklady zriadi prívod elektrickej energie do prenajatých priestorov vrátane merania a uzavrie zmluvu o odbere priamo s jej dodávateľom.
13. Nájomca bude užívať Predmet nájmu podľa pravidiel dobrého hospodára.
14. Nájomca súhlasí, aby pre účely plnenia tejto zmluvy boli použité jeho osobné údaje.
15. Po skončení zmluvného vzťahu je nájomca povinný odovzdať Predmet nájmu v stave, ktorý zodpovedá bežnému opotrebeniu a odstrániť akékoľvek zmeny a úpravy, ktoré na Predmete nájmu vykonal bez súhlasu prenajímateľa.

Článok 5

Nájomné a úhrada za poskytované služby

1. Celková výška nájomného za Predmet nájmu bola dohodnutá na základe návrhu nájomnej zmluvy realizovanej v rámci obchodnej verejnej súťaže podľa § 9a ods. 1 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení, v súlade so „Zásadami prenájmu nebytových priestorov a stanovením minimálnych cien za prenájom“, ktoré boli schválené Uznesením č. 608 Mestského zastupiteľstva v Spišskej Novej Vsi zo dňa 23. 02. 2006 v zmysle Doplnku zo dňa 24.02.2009, vyhlásenej dňa 13.10.2015. Pri prenajatej ploche podľa čl. I, odst. 2 je celková výška nájomného za rok 2015 spolu **613,00 €/rok** (slovom šesťstotrinásť eur).
2. Nájomca v zmysle súťažných podmienok zložil na účet prenajímateľa **zábezpeku v sume 100,00 €**.
3. Zábezpeka bude tvoriť súčasť úhrady prvej splátky nájomného.
4. Nájomné za ďalšie roky môže byť zvýšené, a to bez potreby dodatku k tejto zmluve, z dôvodu zvýšenia príslušnej miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok. Nájomné sa zvýši o mieru takto vyhlásenej inflácie. Nájomca bude takto zvýšené nájomné platiť za obdobie od 1. 2. príslušného roka, pričom prvá aktualizácia nájomného sa bude vzťahovať na nájomné za rok 2016. Takto vypočítaná výška nájomného bude zaokrúhľovaná obvyklým spôsobom.
5. Spolu s nájomným bude budúci nájomca uhrádzať aj platby za služby, spojené s nájmom nebytového priestoru (prevádzkové náklady ako teplo ÚK, vodné a stočné, zrážková voda, odvoz

a likvidácia TKO,...), a to každý z budúcich spolunájomcov rovnakým dielom zo svojho účtu (každý po 1/2).

6. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať zálohové platby na plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu, pričom výška zálohových platieb bude určená zo skutočných nákladov posledného zúčtovacieho obdobia s premietnutím aktuálnych jednotkových cien.

7. Výpočet nájomného:

- ročný nájom (za rok 2015) za prevádzkový priestor o ploche 15,70 m² v zmysle súťažného návrhu nájomcu: **613,00,- € (102,05€)**

- zálohové platby na plnenia spojené s užívaním Predmetu nájmu, vypočítané podľa skutočných nákladov predchádzajúceho obdobia:

- teplo ÚK	106,- €
- vodné a stočné	22,- €
- zrážková voda	2,- €
- režijné náklady	152,- €
- zneškodnenie TKO	9,- €
- elektrická energia	133,- €

Zálohové platby spolu: **424,- €**

8. **Ročná úhrada (nájomné a zálohové platby) v roku 2015 celkom: =1037,- €**

9. **Mesačná úhrada (nájomné a zálohové platby) v roku 2015 celkom: =86,42- €**

10. Ročné nájomné a zálohy na služby sú splatné v mesačných splátkach vždy **do 15. dňa** príslušného mesiaca na účet prenajímateľa č. **3400426012/5600** v PRIMA banke Slovensko, a.s., Spišská Nová Ves, IBAN: SK25 5600 0000 0034 0042 6012, BIC:KOMASK2X. V prípade úhrady nájomného bezhotovostným prevodom sa za uhradenie nájomného považuje pripísanie peňažných prostriedkov na účet prenajímateľa.

11. **Prenajímateľ nie je platcom DPH.** Sadzby nájomného a záloh na služby sú konečné.

12. Nájomca je povinný na základe tejto zmluvy uskutočňovať úhrady v určenej lehote v prospech účtu prenajímateľa ako opakované plnenie.

13. Vyúčtovanie skutočných nákladov na služby a uhradených záloh vykoná prenajímateľ raz ročne, najneskôr v termíne do 31.5. bežného roka za predchádzajúci rok. Vyúčtovaním vzniknuté nedoplatky, preplatky budú nájomcovi fakturované, resp. dobropisované. Splatnosť faktúr (príp. dobropisov) je 30 dní od ich doručenia nájomcovi.

14. Pri nedodržaní stanoveného termínu mesačnej úhrady, ako aj lehoty splatnosti faktúry z vyúčtovania, je nájomca povinný až po uplatnení nároku zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

15. Pri nedodržaní stanovenej lehoty splatnosti dobropisu, má nájomca právo žiadať od prenajímateľa zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

16. V prípade zmeny jednotkových cien dodávaných médií bude výška zálohových platieb upravená písomným dodatkom k tejto zmluve. Neakceptovanie dodatku zo strany nájomcu vo veci úpravy

zálohových platieb za služby, je dôvodom na vypovedanie predmetnej zmluvy podľa čl.3, písm.f) tejto zmluvy o nájme.

Článok 6 **Osobitné ujednania**

Rozúčtovanie skutočných nákladov na poskytované služby na základe faktúr od ich dodávateľov a vyúčtovania správcom prenajímateľ vykoná podľa dohody zmluvných strán nasledovne:

- a) teplo na vykurovanie – v zmysle Vyhl. ÚRSO č. 630/2005,
- b) vodné a stočné – percentuálnym pomerom /v závislosti od počtu osôb užívajúcich nebytový priestor/ z celkovo účtovanej výšky vodného a stočného,
- c) zrážková voda – percentuálnym podielom výmery Predmetu nájmu z celkovej plochy priestorov budovy súp.č.2378, k.ú. Spišská Nová Ves,
- d) elektrická energia – percentuálnym podielom výmery Predmetu nájmu z celkovej plochy priestorov budovy súp.č.2378, k.ú. Spišská Nová Ves,
- e) odvoz a likvidácia TKO - percentuálnym podielom výmery Predmetu nájmu z celkovej plochy budovy súp.č.2378, k.ú. Spišská Nová Ves,
- f) režijné náklady - percentuálnym podielom výmery Predmetu nájmu z celkovej plochy priestorov budovy súp.č.2378, k.ú. Spišská Nová Ves

Článok 7 **Spoločné a záverečné ustanovenia**

1. Právne vzťahy zmluvných strán, založené touto zmluvou, sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Táto zmluva sa môže zmeniť na základe vzájomnej dohody zmluvných strán vo forme písomného dodatku.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť v súlade s § 5 zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a podľa § 47a zákona č. 40/1964 Občianskeho zákonníka **dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Mesta Spišská Nová Ves.**
4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú jej nasledovné prílohy:
Príloha č.1: pôdorys 8.poschodia
5. V prípade potreby doručenia písomností druhej zmluvnej strane sa doručuje osobne alebo prostredníctvom iného subjektu na adresu uvedenú pri označení druhej zmluvnej strany v tejto zmluve, pokiaľ dotknutá zmluvná strana neoznámí písomne druhej zmluvnej strane zmenu adresy na doručovanie. Doručenie písomnosti nastáva dňom jej prevzatia subjektom, ktorý je oprávnený

preberať za zmluvnú stranu doporučené poštové zásielky. Písomnosť sa považuje za doručení aj dňom uloženia zásielky z dôvodu prekážky v doručení na strane adresáta u subjektu, ktorý je povinný ju doručiť. V prípade doručovania faxom alebo e-mailom sa písomnosť považuje za doručení po potvrdení úspešného prenosu správy druhej zmluvnej strane.

6. Zmluva je vyhotovená v 6-ich exemplároch, z ktorých každý má povahu originálu. Z toho štyri exempláre obdrží prenajímateľ a dva exempláre nájomca nebytových priestorov.

V Spišskej Novej Vsi 28.10.2015

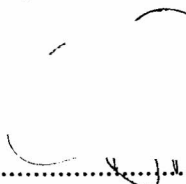
Za prenajímateľa:



.....
PhDr. Ján Volný
primátor mesta



Za nájomcu:



.....
BENESTRA, s.r.o.

.....
Key IT Solutions, s.r.o.

