

NÁJOMNÁ ZMLUVA

Uzavretá podľa § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, v súlade s ustanovením § 50a Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a § 9a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení (ďalej iba „zmluva o nájme“).

Zmluvné strany

1.) Prenajíateľ: Mesto Spišská Nová Ves,

Sídlom: Radničné námestie č. 7, 052 70 Spišská Nová Ves, SR
zastúpené: PhDr. Ján Volný, PhD., primátor mesta
IČO: 329614
DIČ: 2020717875
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s., Spišská Nová Ves
Číslo účtu: 3400422003/5600
IBAN: SK25 5600 0000 0034 0042 2003
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

2.) Nájomca : Karpatský rozvojový inštitút o. z.

Moyzesova 46, 040 01 Košice
zastúpený: RNDr. Andrej Steiner, CSc, riaditeľ KRI
IBAN: SK69 1100 0000 0026 2377 0692
IČO: 355 64 229
IČ DPH: SK 2021927644
(ďalej len „nájomca“)

Čl. I

Vyhlasenie zmluvných strán

1. Prenajíateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom objektu „**Multifunkčné energetické a banícke centrum**“ (ďalej tiež len ako „**MEBAC**“) súp. č. **3456**, 052 01 Spišská Nová Ves, zapísaného na Katastrálnom úrade v Košiciach, Správa katastra Spišská nová Ves na liste vlastníctva č. 1 v k. ú. Spišská Nová Ves.
2. Nájomcom je **Karpatský rozvojový inštitút o. z.**, Moyzesova 46, 040 01 Košice.

Článok 2

Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory v objekte „**Multifunkčné energetické a banícke centrum**“ v **Spišskej Novej Vsi**, ktorých je vlastníkom, v rozsahu **19,68 m²**-plocha kancelárie (s príslušenstvom – chodba, soc. zariadenia spolu 23,71 m²). Situovanie prenajímaných nebytových priestorov je zrejmé z grafickej prílohy tejto zmluvy o nájme.

2. Nájomca bude nebytové priestory využívať **na prevádzku kancelárie – kontaktného miesta, so zameraním na výkon činnosti podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov a vzdelávania** - činnosti zamerané na širokú škálu verejnoprospešných rozvojových činností, procesov a projektov vo všetkých rozvojových oblastiach vrátane oblastí životného prostredia (napr. téma zmena klímy a jej vplyv na rozvoj miest a regiónov), cestovného ruchu (tvorba produktov a služieb, marketing).
3. Prenajímateľ bude nájomcovi súčasne zabezpečovať aj dohodnuté služby, a to predovšetkým: dodávku tepla na vykurovanie, elektrickú energiu, vodné a stočné, odvod zrážkových vôd.
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.
5. Prenajímateľ zároveň prehlasuje, že nájomca spolu s prenajatými nebytovými priestormi, špecifikovanými v čl. 5, odst. 3. tejto zmluvy má právo užívať spoločné priestory (vstupná hala, chodby, sociálne zariadenia) v objekte „MEBAC“, a zároveň 1 garážové státie na prízemí objektu.

Článok 3 **Doba nájmu**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah na užívanie nebytového priestoru sa uzatvára s účinnosťou od 01. 07. 2016 **na dobu neurčitú**.
2. Pre výpoveď nájomnej zmluvy platia ustanovenia § 10-14 Zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov.
3. Nájomná zmluva môže byť prenájomcom vypovedaná predovšetkým, ak:
 - a) nájomca užíva nebytový priestor 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 nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenájomcu,
 - d) nájomca alebo osoby, ktoré sú s ním oprávnené užívať nebytový priestor, 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 11 tejto zmluvy o nájme.
4. Výpovedná lehota je mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
5. Nájomná zmluva môže byť vypovedaná písomne aj bez udania dôvodu.
6. Platnosť nájomnej zmluvy môže byť ukončená aj po vzájomnej dohode zmluvných strán.

12. 4. 2016

Článok 4

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. K zmene účelu využívania nebytových priestorov, aj čiastočnej, môže dôjsť len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
2. Nájomca môže prenechať prenajatý nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
3. Drobné opravy a bežnú údržbu nebytových priestorov zabezpečuje nájomca na svoje náklady bez nároku na odpočítanie investovanej finančnej čiastky z nájomného v priebehu trvania platnosti nájomnej zmluvy, resp. po jej ukončení.
4. Stavebné úpravy prenajatých priestorov 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. Prenajímateľ sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečovať poriadok a čistotu prístupových chodieb a schodiska k predmetu nájmu, náklady na upratovanie rozdelí medzi užívateľov priestorov pomerným dielom.
7. Nájomca sa zaväzuje, že pri užívaní nebytového priestoru bude dôsledne dodržiavať ustanovenia § 4 (okrem písm. i, j, k, l, m) a ustanovenia § 5 (okrem písm. d, g) Zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi a nadväzujúcich legislatívnych predpisov v tejto oblasti o požiarnej prevencii.
8. Nájomca sa ďalej zaväzuje dodržiavať príslušné ustanovenia Zákona NR SR č. 367/2001 Z.z. o bezpečnosti práce a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a nadväzujúcich legislatívnych noriem v tejto oblasti. Okrem toho, nájomca bude dodržiavať príslušné ustanovenia v úseku civilnej ochrany v zmysle príslušnej právnej legislatívy.
9. V súvislosti s povinnosťou dodržiavať hygienicko-epidemiologický režim je nájomca povinný sprístupniť prenajaté priestory pre výkon dezinfekcie, dezinsekcie 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. V prípade, ak nájomca nesprístupní prenajaté priestory prenajímateľovi pre prípady vyššie uvedené, je si vedomý skutočnosti, že musí strpieť násilné vniknutie do prenajatých nebytových priestorov v týchto odôvodnených prípadoch.
10. V prípade, ak nájomca zistí 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 zástupcu správcu nebytového priestoru.
11. Nájomca je povinný sa pri vykonávaní svojej činnosti riadiť ustanoveniami Zákona NR SR č. 223/2001 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov.
12. Poistenie vnútorného vybavenia a prípadných skladových zásob nájomca zabezpečí na svoje náklady.

13. Nájomca zabezpečí ochranu prenajatých nebytových priestorov na vlastné náklady.
14. Nájomca bude nebytový priestor užívať podľa pravidiel dobrého hospodára.
15. Po skončení zmluvného vzťahu je nájomca povinný odovzdať nebytové priestory 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. Nájomné vo výške **523,-€/rok** je stanovené podľa „Zásad prenájmu nebytových priestorov a stanovenia minimálnych cien za prenájom“, ktoré boli schválené Uznesením č. 608 Mestského zastupiteľstva v Spišskej Novej Vsi zo dňa 23. 02. 2006 v znení Doplnku zo dňa 24.02. 2009, v zmysle žiadosti o prenájom nebytových priestorov v MULTICENTRE, reagujúcej na vyhlásenú obchodnú verejnú súťaž na podávanie a výber najvhodnejšieho návrhu nájomnej zmluvy na prenájom nehnuteľného majetku Mesta Spišská Nová Ves - na nájmom nebytových priestorov v „MULTICENTRE“ dňa 24. 5. 2016.

2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prevádzkové náklady, a to predovšetkým na služby uvedené v čl. 2, ods. 3, formou zálohových platieb vo výške skutočných nákladov posledného zúčtovacieho obdobia s premietnutím aktuálnych jednotkových cien. Vypočítané sadzby sa obvyklým spôsobom zaokrúhľia na celé centy.

2. Výpočet nájomného:

- kancelária (m.č. 313) o ploche 19,68 m²
- chodba, soc, zariadenia –časť o ploche 4,03 m²
- garážové státie

Nájomné spolu	23,71 m ²	523,00 €
---------------	----------------------	-----------------

4. Zálohy na služby:

- | | |
|---------------------------------|----------|
| - teplo na vykurovanie NP | 314,00 € |
| - vodné a stočné | 40,00 € |
| - elektrická energia | 203,00 € |

5. Ročná úhrada celkom: 1.080,- €

6. Mesačná úhrada: 90,- €

7. Mesačné nájomné a zálohy na služby sú splatné vždy do 25. dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa –č.ú. **3400422003/5600** (IBAN: SK25 5600 0000 0034 0042 2003) v Prima banke Slovensko, a. s., Spišská Nová Ves.

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

9. Vyúčtovanie skutočných nákladov na služby a uhradených záloh vykoná prenajímateľ raz ročne, najneskôr v termíne do 31.5. bežného roka za predchádzajúci rok. Vyúčtovaním

Handwritten signature or initials in the bottom left corner.

vzniknuté nedoplatky, preplatky budú nájomcovi fakturované, resp. dobropisované. Splatnosť faktúr (príp. dobropisov) je 30 dní od ich doručenia.

10. 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.
11. Pri nedodržaní stanovenej lehoty splatnosti dobropisu, je prenajímateľ povinný až po uplatnení nároku zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
12. Po uplynutí ročnej prevádzky „MEBAC“ prevedie prenajímateľ prehodnotenie výšky zálohových platieb za služby, spojené s nájmom. V prípade podstatného rozdielu skutočných nákladov voči zálohovým platbám, alebo v prípade podstatnej 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 dojednania

1. Rozúčtovanie skutočných nákladov na poskytované služby na základe faktúr od ich dodávateľov prenajímateľ vykoná podľa dohody zmluvných strán nasledovne:
 - a) teplo na vykurovanie – v zmysle Vyhl. ÚRSO č. 630/2005,
 - b) vodné a stočné – podľa ročných smerných čísel spotreby vody v zmysle Prílohy č. 1 k Vyhláske č. 397/2003 Z. z. upravenej o koeficient predstavujúci podiel spotreby hlavného vodomeru k súčtu spotrieb podľa smerných čísel v závislosti od počtu osôb užívajúcich nebytový priestor,
 - c) elektrická energia na bežnú prevádzku – podľa výkonu a prevádzky používaných spotrebičov (v prípade možnosti osadenia podružného merača el. energie – podľa meracieho zariadenia).

Článok 7

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné urobiť len písomnou formou.
2. Na právne pomery neupravené touto zmluvou sa vzťahujú všeobecne platné právne predpisy.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami. Zmluva je uzatvorená v súlade s § 5 zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a podľa §47a zák. č.40/1964 Občianskeho zákonníka nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle Mesta Spišská Nová Ves.
4. Zmluva je vyhotovená v 6-ich exemplároch, z ktorých každý má povahu originálu. Z toho 3 exempláre obdrží prenajímateľ, dva exempláre nájomca a jeden exemplár obdrží správca nebytových priestorov.

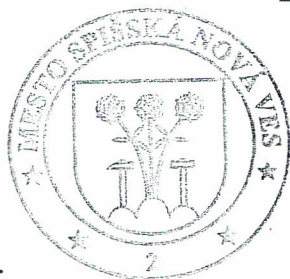
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

V Spišskej Novej Vsi 30. 06. 2016


Za prenajímateľa:



.....
PhDr. Ján V o l n ý, PhD.
primátor mesta



Za nájomcu:



.....
RNDr. Andrej Steiner, CSc.

18. 1. 2016
K ... Z.
11. AUGUST
1001 000 07 229

