

# ZMLUVA O NÁJME

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

## Čl. I

### Zmluvné strany

**Prenajíateľ :** Mesto Spišská Nová Ves  
Radničné námestie č. 7, 052 70 Spišská Nová Ves  
zastúpené: PhDr. Ján Volný, PhD., primátor mesta  
IČO: 329614  
DIČ: 2020717875  
bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s., Spišská Nová Ves  
IBAN: SK16 5600 0000 0034 0042 2003  
(ďalej len "prenajíateľ")  
**Prenajíateľ nie je platcom DPH**

**Nájomca:** JFK STAV s.r.o.  
052 05 Spišská Nová Ves, SR  
v zastúpení: Mgr. Jozef Koky, konateľ spoločnosti  
IČO: 47998083  
IČ DPH:  
bankové spojenie: .s.  
IBAN:

Obchodná spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Košice I, v odd. Sro, vo vložke č. 36681/V, (ďalej len "nájomca").

## Čl. II

### Predmet nájmu

- Mesto Spišská Nová Ves je vlastníkom objektu „**Multifunkčné energetické a banícke centrum**“ (ďalej tiež len ako „**MEaBC**“) 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, ktorého voľné priestory sú ponúkané na prenájom na webovom sídle mesta Spišská Nová Ves ([www.spisskanovaves.eu](http://www.spisskanovaves.eu)) a na úradnej tabuli mesta Spišská Nová Ves.
  - Predmetom zmluvy je časť majetku prenajíateľa uvedeného v čl. II, bod. 1 a to: kancelárske priestory na jej 1. poschodí:
    - miestnosť č. 313 o ploche 19,68 m<sup>2</sup>,
    - príslušenstvo (chodba, soc.zariadenie) o ploche 4,03 m<sup>2</sup>
    - Spolu miestnosť č. 313 s príslušenstvom: 23,71 m<sup>2</sup>.**(všetko spolu ďalej tiež len ako „**predmet nájmu**“).
- Situovanie prenajímaných nebytových priestorov je zrejmé z grafickej prílohy tejto zmluvy.
- Prenajíateľ týmto vyhlasuje, že je oprávnený v súlade s § 2 zákona č. 116/1990 Zb. predmet nájmu uvedený v článku II. bod 2 tejto zmluvy prenajať.
  - Nájomca vyhlasuje, že predmet zmluvy je mu detailne známy z osobnej obhliadky, na základe čoho potvrdzuje, že predmet zmluvy je plne spôsobilý na dohodnuté užívanie a v tomto stave ho preberá.
  - Prenajíateľ zároveň prehlasuje, že nájomca spolu s prenajatými nebytovými priestormi, špecifikovanými v čl. II., odst. 2. tejto zmluvy má právo užívať spoločné priestory (vstupná hala, chodby s technickým zázemím a sociálnymi zariadeniami) v objekte „MEaBC“, a zároveň 1 garážové státie v suteréne objektu.

6. Predmetom nájmu nie sú pozemky predmetom nájmu zastavané a predmetom nájmu nie sú ani pozemky k predmetu nájmu príslušné.

### Čl. III Účel nájmu

1. Účelom tejto zmluvy je dojednanie podmienok užívania predmetu nájmu.
2. Prenajímateľ nájmcovi prenajíma predmet nájmu citovaný v čl. II. tejto zmluvy za účelom prevádzky kancelárie.

### Čl. IV Doba nájmu

Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú, ktorá začína plynúť dňom 16. 04. 2018.

### Čl. V Finančné náležitosti

1. Nájomné 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 a Uznesením č. 485 zo dňa 19. 02. 2009. Minimálna cena nájmu je 28,- €/m<sup>2</sup>/rok.
2. Cena nájmu bola dohodnutá návrhom ceny za prenájom prenajímateľovi doručenej na základe reakcie nájmcu na vyhlásenú verejnú obchodnú súťaž mesta Spišská Nová Ves, zverejnenú na webovej stránke prenajímateľa a úradnej tabuli mesta Spišská Nová Ves, na základe čoho:
  - Ročné nájomné v zmysle súťažného návrhu nájmcu: 600,- €,
  - mesačné nájomné je: 50,00 €.
2. Dojednané nájomné prenajímateľ môže od roku 2019 aktualizovať o oficiálnu mieru inflácie vyhlásenú Slovenským štatistickým úradom za predchádzajúci rok. Vypočítaná výška nájomného bude zaokrúhľovaná obvyklým matematickým spôsobom.
3. Zmluvné strany sa dohodli na platení nájomného mesačne vždy k 15. dňu príslušného mesiaca. Podkladom pre úhradu nájomného je táto zmluva.
4. Nájomca je povinný na základe tejto zmluvy uskutočňovať úhrady v dohodnutej lehote v prospech účtu prenajímateľa ako opakované plnenie.
5. Nájomca bude nájomné uhrádzať bezhotovostne na účet prenajímateľa vedený v **Prima banke Slovensko, a. s., Spišská Nová Ves, IBAN: SK16 5600 0000 0034 0042 2003.**
6. Za úhradu platby sa bude považovať pripísanie finančných prostriedkov na vyššie uvedený účet prenajímateľa. V prípade omeškania platieb je prenajímateľ oprávnený voči nájmcovi uplatniť sankciu vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
7. S užívaním predmetu nájmu súvisia aj služby umožňujúce riadne užívanie predmetu nájmu.
8. Služby súvisiace s užívaním predmetu nájmu sú jednak služby nájmcom priamo spotrebúvané (užívané), a to merateľné alebo vypočítavané pomerným spôsobom (podlahovou plochou predmetu nájmu), a/alebo služby vynakladané na spoločné priestory a zariadenia Multicentra „MEaBC“ (tie sú vzťahované na všetky subjekty nachádzajúce sa v „MEaBC“).
9. Prenajímateľ je povinný zabezpečovať služby pre nájmcu v optimálnom objeme, v obvyklej kvalite a primeranej cene.
10. Prenajímateľ je oprávnený od nájmcu požadovať finančné úhrady len vo výške skutočne nameraných a/alebo pomerným spôsobom vypočítaných nákladov (podľa druhu poskytovaných a/alebo zabezpečovaných služieb) zo skutočne vynaložených nákladov na služby.
11. Nakoľko prenajímateľ nie je platcom DPH, ceny uvádzané či už v zmluve alebo s ňou súvisiacich faktúrach, sú ceny konečné.

12. Nájomca bude za prenajímateľom zabezpečené služby súvisiace s nájmom odoberané od dňa účinnosti tejto zmluvy prenajímateľovi uhrádzať mesačné preddavky v štruktúre a finančných objemoch na základe prenajímateľom vystaveného predpisu zálohových platieb – **„Rozúčtovanie mesačných zálohových platieb za služby spojené s užívaním objektu MEaBC“**.
13. Nájomca je oprávnený nahliadať do dokumentácie, na základe ktorej boli preddavky za služby vypočítané a požadovať konkrétne vysvetlenia k ich výpočtu.
14. Ročné vyúčtovanie skutočných nákladov na služby a uhradených záloh (preddavkov) prenajímateľ vykoná najneskôr do 31. 5. nasledujúceho roka. Vyúčtovaním vzniknuté nedoplatky, preplatky budú nájomcovi fakturované, resp. dobropisované. Splatnosť faktúr (príp. dobropisov) je 30 dní od ich doručenia.
15. Pri nedodržaní stanoveného termínu mesačnej úhrady zálohových platieb za služby, 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.
16. Prenajímateľ je oprávnený po vyúčtovaní prehodnotiť výšku zálohových platieb (preddavkov) tak, aby čo najviac zodpovedali vyhodnotenému stavu vyplývajúcejmu z vyúčtovania podľa predchádzajúcich odsekov.
17. Zmena výšky nájomného z dôvodu uplatnenia oficiálnej miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR a/alebo výšky preddavkov za poskytované služby sa budú realizovať bez potreby uzavretia dodatku k tejto zmluve, na základe predpisu (ods. 12) vyhotoveného a druhej zmluvnej strane doručeného prenajímateľom.
18. Zmluvné strany sa dohodli, že rozúčtovávanie skutočných nákladov za poskytované služby uvedené v predpise zálohových platieb prenajímateľ bude vykonávať nasledovne:

**18. 1. Dodávka pitnej vody, teplej úžitkovej vody (do spoločných priestorov sociálnych zariadení a kuchyniek) a jej odkanalizovanie**

18. 1. 1. Pod úhradou nákladov spojených s dodávkou pitnej a teplej úžitkovej vody sa rozumie podiel nájomcu na nákladoch prenajímateľa vynaložených na dodávku a výrobu týchto médií. Pod úhradou nákladov spojených s odkanalizovaním splaškových vôd sa rozumie podiel nájomcu na základe cenníka za stočné vydaného prevádzkovateľom verejnej kanalizácie.

18. 1. 2. Technické podmienky dodávky a odvádzania vody.

Pitná voda bude dodávaná prostredníctvom dohodnutého odberného miesta. Na odber vody a jej odkanalizovanie uzatvorí prenajímateľ s vodárenskou spoločnosťou zmluvu a určené kvalitatívne podmienky dodávky a odkanalizovania budú záväzné aj pre nájomcu.

18. 1. 3. Prerušenie, obmedzenie a ukončenie dodávky vody

18. 1. 3. 1. Prenajímateľ môže obmedziť alebo prerušiť dodávku vody v nevyhnutnom rozsahu, a to:

- a) pri plánovaných rekonštrukciách, opravách a revíziách vodovodu,
- b) pri bezprostrednom ohrození života, zdravia osôb a majetku,
- c) pri odstraňovaní havárií a porúch,
- d) pri neoprávnenom odbere vody,

e) ak je nájomca v omeškaní so zaplatením preddavku, alebo nezaplatením nedoplatku vyplývajúceho z vyúčtovania za dodávku predmetnej služby viac ako 7 dní, a ak nájomca neuhradí platbu ani po uplynutí náhradnej lehoty, ktorú mu v písomnej výzve určil prenajímateľ.

18. 1. 3. 2. Za neoprávnený odber vody sa posudzuje, ak nájomca:

- a) poškodil, alebo vedome užíva poškodené meracie zariadenie,
- b) odoberá vodu na inom odbernom mieste a mimo meracieho zariadenia,
- c) obnovil dodávku vody bez súhlasu prenajímateľa,
- d) vypúšťa vody v rozpore s platným kanalizačným poriadkom a so stanovenými kvalitatívnymi ukazovateľmi prevádzkovateľa verejnej kanalizácie,
- e) vypúšťa vody s obsahom látok, ktorých vypúšťanie je zakázané.

18. 1. 4. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť dodávku vody nájomcovi v potrebnom množstve a kvalite tak, ako ju odoberie od dodávateľa vody z verejného vodovodu.

18. 1. 5. Dodávka vody pri prerušení z dôvodu uvedeného v ods. 10.1.3.1., písm. e) bude obnovená po zaplatení fakturovanej dlžnej sumy a nevyhnutných nákladov na odstavenie a opätovné spustenie.

18. 1. 6. V prípade výroby TÚV prenájomateľom, si prenájomateľ započítava do ceny podiel potrebného média spotrebovaného na jej výrobu.

### **18. 2. Ostatná prevádzka, užívanie a údržba spoločných častí a zariadení objektu MEaBC**

18. 2. 1. Prenajímateľ zabezpečuje dodávku služieb a materiálu zabezpečujúcich bezproblémový chod zariadení a súčastí, ktoré súvisia s prenájomateľným objektom

### **18. 3. Odvoz a zneškodňovanie komunálneho odpadu**

18. 5. 1. Táto služba zabezpečuje odvoz a zneškodňovanie odpadu prostredníctvom zberných nádob nachádzajúceho sa v objekte MEaBC.

### **18. 4. Elektrická energia a energia na výrobu tepla**

Nájomca znáša náklady na dodávku elektrickej energie (resp. inej energie) spotrebovanú na vykurovanie prenájomanej plochy (tieto náklady sú priamo úmerné ploche objektu, ktorý využíva nájomca pre svoju činnosť a nepriamo úmerné celkovej vykurovanej ploche objektu) a bežnú prevádzku nájomcu podľa výkonu a prevádzky používaných spotrebičov. V prípade možnosti osadenia podružného merania elektrickej energie podľa stavu meracieho zariadenia, upravenom o konštantu strát na rozvodoch nízkeho napätia.

18. 5. Nájomca znáša pomernú časť nákladov súvisiacich s poskytovaním služieb uvedených v čl. V, ods. 18.1. až 18.4. a tieto náklady sú priamo úmerné ploche objektu, ktorý využíva nájomca pre svoju činnosť a nepriamo úmerné celkovej využívanej ploche, resp. tieto náklady sú priamo úmerné počtu osôb využívajúcich predmet nájmu nájomcu a nepriamo úmerné celkovému počtu osôb v danom objekte MEaBC.

18. 6. Prenajímateľ zároveň znáša v plnom rozsahu náklady na zabezpečenie týchto služieb a nájomca sa zaväzuje podieľať na úhrade nákladov súvisiacich s ich zabezpečením.

## **Článok VI Stavebné a iné úpravy**

1. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomateľa vykonať akékoľvek stavebné a iné úpravy objektu, rozvodov a vyhradených technických zariadení. Všetky prípadné pre nájomcu nevyhnutné stavebné a iné úpravy predmetu nájmu, rozvodov a vyhradených technických zariadení je nájomca povinný vopred odsúhlasiť s prenájomateľom. Pri stavebných a iných úpravách objektu, rozvodov a vyhradených technických zariadení je nájomca povinný predložiť písomnú žiadosť, príslušné povolenia a rozpočet na tieto úpravy.
2. Nájomca je povinný prenájomateľovi oznámiť bez zbytočného odkladu všetky zmeny, ktoré nastali v a na predmete nájmu, a to ako zapríčinením nájomcu tak aj bez jeho vplyvu a vôle, a súčasne je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomateľovi potrebu opráv, ktoré má prenájomateľ vykonať a umožniť výkon takýchto aj iných nevyhnutných opráv. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti prenájomateľovi vznikla.
3. V prípade zámeru nájomcu na zefektívnenie využitia prenájomateľa objektu, ktorý si vyžiada stavebné úpravy nebytových priestorov, úpravy rozvodov alebo vyhradených technických zariadení, si po predchádzajúcom písomnom odsúhlasení prenájomateľom

zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Prílohou žiadosti bude nájomcom navrhovaný zámer, projekt rekonštrukčných stav prác a návrh rozpočtu predpokladaných nákladov.

4. Prípadné zhodnotenie užívaného nebytového priestoru nájomcom a úhrada naň vynaložených nákladov budú predmetom samostatnej dohody, resp. zmluvy.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade rekonštrukcie (úpravy) predmetu nájmu nájomcom pre svoje špecifické potreby, vynaložené náklady budú nákladmi nájomcu bez možnosti ich odpočítania z nájomného.

## Článok VII Ostatné dohody

1. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s drobnými opravami a obvyklou údržbou predmetu nájmu bez nároku na odpočítanie investovanej finančnej čiastky z nájomného v priebehu trvania platnosti nájomnej zmluvy, resp. po jej ukončení.
2. Prenajímateľ zabezpečí poistenie predmetu nájmu na svoje náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za poškodenie alebo krádež vnútorného vybavenia a prípadných skladových zásob nájomcu. Poistenie vnútorného zariadenia a hnutelných vecí v prenajatých priestoroch si nájomca zabezpečí sám na vlastné náklady.
3. Nájomca nemôže dať predmet nájmu do podnájmu iným osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
4. K zmene účelu využívania nebytových priestorov, aj čiastočnej, môže dôjsť len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
5. Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady zabezpečiť bežné upratovanie predmetu nájmu.
6. Nájomca je povinný sa podieľať na čistení priľahlých plôch k prenajatému objektu podľa Všeobecne záväzného nariadenia o čistote mesta.
7. Nájomca sa zaväzuje, že bude dodržiavať príslušné ustanovenia (najmä § 4 a 5) Zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení a nadväzných legislatívnych predpisov v tejto oblasti, a to vrátane úloh zabezpečovania požiarnej prevencie v sklade s Vyhl. MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii.
8. Nájomca je povinný 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 v platnom znení a nadväzných legislatívnych noriem v tejto oblasti, vrátane starostlivosti o vyhradené technické zariadenia (VTZ): elektrické, plynové a tlakové, pokiaľ ich má v prenájme od prenajímateľa, a to vrátane zabezpečovania periodických odborných prehliadok (revízií) a skúšok týchto zariadení v súlade s Vyhláškou č. MPSVaR č. 508/2009 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia, ak nájomca ich má v nájme.
9. Okrem toho nájomca bude dodržiavať príslušné ustanovenia na úseku civilnej ochrany v zmysle príslušnej legislatívy.
10. V súvislosti s povinnosťou dodržiavať hygienicko-epidemiologický režim je nájomca povinný sprístupniť prenajaté priestory pre prípadný výkon DDD (dezinfekcia). Obdobne platí aj pre prípady protipožiarného zásahu a pod. činnosti pri záchrane životov, zdravia a majetkových hodnôt v objekte.
11. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov s cieľom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok.
12. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za škody, ktoré spôsobil na predmete nájmu.
13. Nájomca je oprávnený označiť si predmet nájmu informačno – propagačnou tabuľou umiestnenou na infopaneli pred budovou.
14. Korešpondenciu si budú zmluvné strany zasielať na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy. V prípade doporučených poštových listových zásielok sa za doručenie listovú zásielku bude považovať aj taká doporučená listová zásielka, ktorú adresát neprevezme, pričom za deň doručenia sa bude považovať dátum uloženia takejto zásielky na príslušnej pošte.

15. Odovzdávací a preberací protokol s opisom aktuálneho stavu odovzdávaného/preberaného predmetu nájmu tvorí prílohu č. 1 tejto Zmluvy o nájme.

### Článok VIII Skončenie nájmu

1. Vypovedať zmluvu môžu obe zmluvné strany z dôvodov uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení v jednomesačnej výpovednej lehote, ktorá začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
2. V prípade nesplácania záväzkov uvedených v splátkovom kalendári – ak taký bude dohodnutý - bude výpovedná doba 1 mesiac a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný prenajímateľovi odovzdať uvoľnené nebytové priestory zápisnične, a to v stave, ktorý zodpovedá ich obvyklému opotrebeniu, s prihliadnutím na ich riadne užívanie a údržbu. Pri akýchkoľvek úpravách prenajímaného priestoru a všetkých k nemu prislúchajúcich rozvodov a vyhradených technických zariadení, je nájomca pri skončení nájmu povinný dať ich do pôvodného stavu, prípadne sa môže dohodnúť s prenajímateľom inak, o čom musí byť písomný záznam.

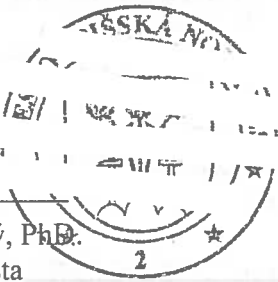
### Článok IX Záverečné ustanovenia

1. Pre vzťahy neupravené v tejto zmluve platia ostatné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. a všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve.
2. Túto zmluvu je možné meniť len písomnými dodatkami.
3. Zmluva je vyhotovená v 6-tich exemplároch, z ktorých každý má povahu originálu. Z nich 4 exempláre obdrží prenajímateľ a dva exempláre nájomca.
4. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy vyhlasujú, že sa dôkladne oboznámili s obsahom zmluvy, rozumejú jej a vyhlasujú, že zmluvu nepodpísali v tiesni ani za inak nevýhodných podmienok, na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
5. 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

V Spišskej Novej Vsi dňa

Za prenajímateľa:

PhDr. Ján Volný, Ph.D.  
primátor mesta



Za nájomcu:

Mgr. Jozef Kóky  
konateľ spoločnosti

