

ZMLUVA O NÁJME

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

Prenajímateľ : 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 "prenajímateľ")
Prenajímateľ nie je platcom DPH

Nájomca: ELOR s.r.o.
Gemerská 912/14, 052 01 Spišská Nová Ves
v zastúpení: , konateľom spoločnosti
IČO : 47436026
bankové spojenie :
IBAN:

Obchodná spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Košice I, odd. Sro, vložka č. 33624/V (ďalej len "nájomca").

Čl. II

Predmet nájmu

1. Mesto Spišská Nová Ves je vlastníkom nehnuteľného majetku v areáli Priemyselného parku na Drevárskej ul. 2 v Spišskej Novej Vsi ktorého voľné priestory sú ponúkané na prenájom na webovom sídle mesta Spišská Nová Ves (www.spisskanovaves.eu) a na úradnej tabuli mesta Spišská Nová Ves.
2. Predmetom zmluvy je časť majetku prenajímateľa nachádzajúceho sa v katastrálnom území Spišská Nová Ves, a to:
 - 2.1. **skladový priestor** v rozsahu 207,96 m² (budova súpis. č. 764), vybudovanom na pozemku par. č. KN-C 3275/66 (ďalej iba „**PP - priestor č. 1**“),
 - 2.2. **skladový priestor** v rozsahu 133,80 m² so **sociálnym priestorom** v rozsahu 23,47 m² (budova bez súpis. čísla), vybudované na pozemku par. č. KN-C 3272/9 (ďalej iba „**PP - priestor č. 2**“),
 - 2.3. **administratívne priestory** v rozsahu 66,70 m², vybudované na pozemku par. č. KN-C 3272/10 (ďalej iba „**PP - priestor č. 5**“),
(všetky tri spolu ďalej tiež len ako „**predmet nájmu**“).Pôdorysné rozdelenie jednotlivých priestorov tvorí **prílohu č. 1** tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ 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.
4. 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.
5. 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 na účely podľa vyčlenenia druhov priestorov podľa čl. II., odseku 2 tejto zmluvy.

Čl. IV Doba nájmu

Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú, ktorá začína plynúť 15. 04. 2014.

Čl. V Finančné náležitosti

1. Zmluvné strany sa dohodli na cene nájmu:
 - PP - priestor č. 1**
 - ročné nájomné je 1 704,00€,
 - mesačné nájomné je 142,00 €.
 - PP - priestor č. 2**
 - ročné nájomné je 1 488,00€,
 - mesačné nájomné je 124,00 €.
 - PP - priestor č. 5**
 - ročné nájomné je 2 184,00 €.
 - mesačné nájomné je 182,00 €.
 - ročné nájomné celkom: 4 320,00 €.**
 - mesačné nájomné celkom: 448,00 €.**
2. Dojednané nájomné prenajímateľ môže od roku 2015 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 nájomcovi 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 nájomcom priamo spotrebované (užívané), a to merateľné alebo vypočítavané pomerným spôsobom (podlahovou plochou predmetu nájmu), a/alebo služby vynakladané na spoločné priestory a zariadenia areálu priemyselného parku (tie sú vzťahované na všetky subjekty nachádzajúce sa v priemyselnom parku).
9. Prenajímateľ je povinný zabezpečovať služby pre nájomcu v optimálnom objeme, v obvyklej kvalite a primeranej cene.
10. Prenajímateľ je oprávnený od nájomcu 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 zabezpečované 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 časti areálu Priemyselného parku, Drevárska 2, Spišská Nová Ves“.
13. Nájomca je oprávnený nahliadať do dokumentácie, na základe ktorej boli preddavky za služby vypočítané a požadovať konkrétne vysvetlenia k ich výpočtu.
14. Vyúčtovanie skutočných nákladov na služby a uhradených preddavkov sa bude uskutočňovať spravidla štvrťročne. Na základe vyúčtovania vystavená faktúra/dobropis budú mať dobu splatnosti 14 dní odo dňa vystavenia a vystavené budú do 25. dňa po vyúčtovacom období.
15. Ročné vyúčtovanie skutočných nákladov na služby a uhradených záloh (preddavkov) prenajímateľ vykoná najneskôr do 31. 5. nasledujúceho roka.
16. Prenajímateľ je oprávnený po vyúčtovaní prehodnotiť výšku zálohových platieb (preddavkov) tak, aby čo najviac zodpovedali vyhodnotenému stavu vyplývajúceho 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 a podiel nájomcu na spotrebe elektrickej energie na zariadení vnútroareálovej ČOV.

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 areálového 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 TUV prenájomateľom, si prenájomateľ započítava do ceny podiel plynu spotrebovaného na jej výrobu.

18. 2. Odvádzanie zrážkovej vody

18. 2. 1 Pod úhradou nákladov spojených s odvádzaním zrážkových vôd sa rozumie podiel nájomcu za spolplatnenie vypočítaného množstva vôd z povrchového odtoku odvádzaných do verejnej kanalizácie pre každú nehnuteľnosť (resp. časť nehnuteľnosti), z ktorej sa tieto vody odvádzajú priamo kanalizačnou prípojkou, alebo voľným povrchovým odtokom cez dažďové vpusty do verejnej kanalizácie.

18. 2. 2. Množstvo vôd z povrchového odtoku odvádzaných do verejnej kanalizácie sa pre jednotlivé druhy plôch predstavujúcich nehnuteľnosť využívajúci konkrétnym nájomcom vypočíta podľa vzorca:

$$Q = H_z * S * K_x, \text{ kde}$$

Q – množstvo vôd z povrchového odtoku odvádzaných do verejnej kanalizácie,

H_z – ročný priemer z dlhodobého zrážkového úhrnu pre danú lokalitu podľa údajov Slovenského hydrometeorologického ústavu vypočítaný z úhrnu zrážok za obdobie predchádzajúcich piatich rokov, pre rok 2014 platí H_z = 0,7249

S – veľkosť príslušnej plochy, z ktorej vody z povrchového toku odtekajú do verejnej kanalizácie,

K_x – súčiniteľ odtoku stanovený v závislosti od charakteru povrchu plochy, (strechy, betónové, asfaltové plochy K_x = 0,9)

18. 3. Ochrana majetku

18.3.1. Pod pojmom „Ochrana majetku“ sa rozumie vykonávanie ochrany areálu priemyselného parku externou bezpečnostnou službou, podľa vnútorných režimových opatrení. Nájomca znáša pomernú časť nákladov súvisiacich s poskytovaním služby na ochranu majetku areálu. Tieto náklady sú priamo úmerné ploche prenajatého objektu a počtu zamestnancov vykonávajúcich činnosť pre potreby nájomcu a nepriamo úmerné celkovej využívanej ploche a celkového počtu pracovníkov v areáli priemyselného parku na ul. Drevárska 2 v Spišskej Novej Vsi.

18.4. Údržba spoločne využívaných častí areálu (objektu)

Zmluvné strany sa dohodli, že prenájomateľ zmluvne zabezpečí dodávku týchto služieb:

- údržba a prevádzka vonkajšieho osvetlenia,
- letná a zimná údržba cestných vnútroareálových komunikácií,
- údržba kanalizácie a ČOV v rámci areálu,
- prevádzkové opravy na vodovode, kanalizácií, ČOV, závor na objekte vrátnice menšieho charakteru.

18. 4. 1. Pod údržbou osvetlenia sa rozumie opravy a iné úkony zabezpečujúce funkčnosť osvetlenia a pod prevádzkou osvetlenia sa rozumie spotreba elektrickej energie na osvetlenie meranej v objekte trafostanice, v.č. meradla No 7196454.

18. 4. 2. Pod letnou a zimnou údržbou komunikácií a parkovacích miest sa rozumejú vysprávky po prekopávkach, opravy výtlkov, zametanie a kropenie komunikácie, kosenie trávnych plôch v okolí ciest, údržba chodníkov a ciest v zimných mesiacoch.

18. 4. 3. Nákladmi na údržbu kanalizácie sa rozumie čistenie kanalizačných vpustí a vodorovných kanalizačných vedení, vyčistenie filtrov a nádrže odlučovača ropných látok, opravy menšieho charakteru na ČOV.

18. 5. Odvoz a zneškodňovanie odpadu zo spoločných častí priemyselného parku

18. 5. 1. Táto služba zabezpečuje odvoz a zneškodňovanie odpadu prostredníctvom veľkokapacitného kontajnera nachádzajúceho sa v areáli priemyselného parku.

18. 6. Nájomca znáša pomernú časť nákladov súvisiacich s poskytovaním služieb uvedených v čl. V, ods. 18.4.1. až 18.4.3. a ods. 18. 5. a tieto náklady sú priamo úmerné ploche objektu, ktorý využíva nájomca pre svoju činnosť a nepriamo úmerné celkovej využívanej ploche v areáli Priemyselného parku na ul. Drevárska 2 v Spišskej Novej Vsi.

18. 7. 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 prenajímateľa 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 prenajímateľom. Pri stavebných a iných úpravách objektu, rozvodov a vyhradených technických zariadení je nájomca povinný predložiť písomnú žiadosť, projektovú dokumentáciu a rozpočet na tieto úpravy.
2. Nájomca je povinný prenajímateľovi 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 prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať a umožniť výkon takýchto aj iných nevyhnutných opráv. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti prenajímateľovi vznikla.
3. Umiestnenie, vzhľad a rozmery firemných reklamných tabúlí je nájomca taktiež povinný vopred dohodnúť s prenajímateľom.
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 obvyklou údržbou predmetu nájmu.
2. Prenajímateľ zabezpečí poistenie predmetu nájmu na svoje náklady.
Poistenie vnútorného zariadenia a hnutelných vecí v prenajatých priestoroch si nájomca zabezpečí sám na vlastné náklady.

3. Nájomca môže dať predmet nájmu do podnájmu iným osobám len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
4. Nájomca sa zaväzuje, že bude dodržiavať príslušné ustanovenia (najmä § 4 a 5) Zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi 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.
5. Nájomca sa ďalej zaväzuje, že bude dodržiavať príslušné ustanovenia Zákona NR SR č. 330/1996 Z. z. o bezpečnosti práce a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov 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. 718/2002 Z.z.
6. Okrem toho nájomca bude dodržiavať príslušné ustanovenia na úseku civilnej ochrany v zmysle príslušnej legislatívy.
7. V súvislosti s povinnosťou dodržiavať hyg. epidem. režim je nájomca povinný sprístupniť prenajaté priestory pre výkon DDD (dezinfekcia). Obdobné platí aj pre prípady protipožiarneho zásahu a pod. činnosti pri záchrane životov, zdravia a majetkových hodnôt v objekte.
8. Súčasťou prenajatého majetku je kotolňa tvoriaca súčasť **PP - priestoru č. 2**. Zmluvné strany sa dohodli, že obsluhu kotolne vykonáva na vlastné náklady nájomca.
9. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov s cieľom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok.
10. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je **príloha č. 2 – „Odovzdávací a preberací protokol“** so súpisom vnútorného vybavenia, ktoré je súčasťou prenajímaných priestorov. Súčasťou prílohy je stav meračov energií.
11. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za škody, ktoré spôsobil na predmete nájmu.
12. Korešpondenciu si budú zmluvné strany zasielať na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy. V prípade doporučených poštových listových zásielok sa za doručenie listovej zásielky bude považovať aj taká dopor. listová zásielka, ktorú adresát neprevezme, pričom za deň doručenia sa bude považovať dátum uloženia takejto zásielky na príslušnej pošte.

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 trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
2. Výpoveď musí byť daná písomne. Odvolanie, resp. späť vzatie doručenej výpovede je možné iba so súhlasom 2. zmluvnej strany. Odvolanie výpovede i súhlas s jej odvolaním musí byť písomný a doručený 2. zmluvnej strane.
3. 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.
4. 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.
5. Ukončenie nájmu ktorejkoľvek zmluvnej strany podmieňuje samostatná dohoda za podmienok čl. IV bod 5. tejto zmluvy.

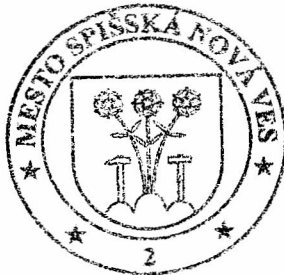


Článok IX
Záverečné ustanovenia

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 5-tich exemplároch, z ktorých každý má povahu originálu. Z nich 3 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 § 5a 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 1. 4. 2014

Za prenajímateľa:
PhDr. Ján Volný, PhD.
primátor mesta



Za nájomcu:

konateľ spoločnosti