

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa ustanovení § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v platnom znení a zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení

ČLÁNOK I ZMLUVNÉ STRANY

Prenajímateľ : Mesto Spišská Nová Ves
sídlo : Radničné nám. č. 7, 052 70 Spišská Nová Ves
IČO : 00 329 614
DIČ : 2020717875
v zastúpení : PhDr. Jánom Volným, PhD., primátorom mesta
IBAN : SK16 5600 0000 0034 0042 2003
Prenajímateľ nie je platcom DPH

a

Nájomca : **LIGNOSTAR s.r.o.**
sídlo : Heydukova 14, 040 01 Košice
IČO : 50 051 661
DIČ : 2120185078
v zastúpení : Ing. Vladimír Chlebo, CSc.
IBAN : SK77 0900 0000 0005 7913 4927

ČLÁNOK II PREAMBULA

Táto nájomná zmluva upravuje nájom nehnuteľnosti, a to pozemku určeného na umiestnenie a výstavbu prevádzky – závodu **na spracovanie dreva, vrátane prevádzok na výrobu potrebných energií a píly na spracovanie drevnej guľatiny**. Pre tento účel sa zmluvné strany dohodli na umiestnení prevádzky do časti Priemyselnej zóny Spišská Nová Ves – Podskala.

Výstavba a výrobná činnosť prevádzky je vecou záujmu oboch zmluvných strán, pričom k uzatvoreniu tejto nájomnej zmluvy prenajímateľ a nájomca pristupujú v nadväznosti na predchádzajúce rokovania o investovaní v Spišskej Novej Vsi, účelom ktorých bolo dohodnúť podmienky vzájomných vzťahov a vzájomnej spolupráce pri realizácii tejto investície.

Nájomca sa o nájom pozemku uchádza na základe mestom Spišská Nová Ves, dňa 22. 5. 2012 verejne vyhláseného zámeru prenájmu časti parcely KN-C 3605/1, k. ú. Spišská Nová Ves, na umiestnenie investícií pre rozvoj priemyselných a výrobných aktivít, podnikateľských aktivít na území mesta Spišská Nová Ves a v širšom regióne. Naplnením svojho podnikateľského zámeru nájomca prispeje k udržaniu zamestnanosti v regióne s vysokou mierou nezamestnanosti, a zároveň vytvorí ďalšie pracovné miesta, čím pomôže znižovať počet nezamestnaných osôb.

ČLÁNOK III PREDMET NÁJOMNEJ ZMLUVY

1. Prenajímateľ touto nájomnou zmluvou prenecháva nájomcovi za dohodnutú odplatu predmet nájmu vymedzený v článku IV tejto nájomnej zmluvy, aby ho nájomca dočasne v dohodnutej dobe a dohodnutým spôsobom užíval, za účelom vymedzeným v článku V tejto nájomnej zmluvy.
2. Nájomca berie do užívania predmet nájmu uvedený v článku IV tejto nájomnej zmluvy dňom účinnosti tejto nájomnej zmluvy.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu v stave, v akom sa tento nachádza v deň nadobudnutia účinnosti tejto nájomnej zmluvy.

ČLÁNOK IV PREDMET NÁJMU

1. Predmetom nájmu je nehnuteľnosť - pozemok - časť parcely KN-C 3605/1 (ostatná plocha) celkovo o výmere 62 883 m² (slovom: šesťdesiatdvatisícosemstoosemdesiattri metrov štvorcových) nachádzajúci sa v katastrálnom území Spišská Nová Ves, zapísaný v liste vlastníctva č. 1, a to vo výmere 31 500 m², ktorého ohraničenie je určené grafickou prílohou tejto zmluvy: „Výpočet výmer pre prenájom časti parcely KN-C 3605/1“.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že nájom uvedeného pozemku je v súlade s cieľmi a zameraním projektu „Priemyselná zóna Podskala - príprava územia“, ktorým je zlepšenie podmienok pre rozvoj podnikania a investovania v meste Spišská Nová Ves. Predmetom nájmu je pozemok, ktorý je určený na umiestnenie investícií pre rozvoj priemyselných, výrobných a podnikateľských aktivít na území mesta Spišská Nová Ves a v širšom regióne.
3. Nájomná zmluva na užívanie predmetu nájmu je uzatváraná v súlade s ustanoveniami odd. III Zásad predaja a nájmu nehnuteľného majetku mesta Spišská Nová Ves v platnom znení.
4. Prenajímateľ vyhlasuje, že na predmete nájmu neviaznu práva tretích osôb, s ktorými by mal byť nájomca oboznámený pred podpísaním tejto zmluvy.

ČLÁNOK V ÚČEL NÁJMU

1. Účelom nájmu je výstavba prevádzky - závodu nájomcu, ktorý bude určený na spracovanie dreva, vrátane prevádzok na výrobu potrebných energií a píly na spracovanie drevnej guľatiny a s tým spojené vytvorenie nových pracovných miest. Uvedený charakter výroby bude zachovaný po celú dobu trvania právneho vzťahu založeného touto zmluvou.
2. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.



ČLÁNOK VI DOBA NÁJMU

1. Táto nájomná zmluva je uzavretá na dobu určitú, a to na 5 (slovom päť) rokov. Táto doba nájmu začína plynúť dňom nadobudnutia účinnosti tejto nájomnej zmluvy.
2. Dobu nájmu možno predĺžiť dodatkom k tejto nájomnej zmluve.
3. Nájomca berie na vedomie, že v prípade uzavretia dodatku môže dôjsť k zmene podmienok ustanovených v tejto zmluve, najmä pokiaľ ide o čl. VII tejto zmluvy, upravujúci nájomné za predmet nájmu.
4. Ak pred uplynutím prvých piatich rokov trvania zmluvného vzťahu podľa tejto zmluvy nájomca splní povinnosť vytvorenia 280 pracovných miest, bude nájomné za užívanie predmetu nájmu vo výške 1,00 EUR ročne počas ďalších 5 rokov trvania zmluvného vzťahu podľa tejto zmluvy, v opačnom prípade bude výška nájomného stanovená v súlade so Zásadami predaja a nájmu nehnuteľností mesta Spišská Nová Ves.

ČLÁNOK VII NÁJOMNÉ

1. Zmluvné strany sa v súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva Spišskej Novej Vsi č. 80/2011 zo dňa 16. 6. 2011 dojednali na nájomnom za užívanie predmetu nájmu vo výške 1,00 EURO (slovom jedno EURO) ročne.
2. Vzhľadom na výšku nájomného dohodnutého v ods. 1. , takéto nájomné bude platné aj pre každý začatý alebo neukončený rok nájmu.
3. Nájomné bude splatné vcelku vždy k 31. 5. príslušného kalendárneho roka.
4. Nájomné bude uhrádzané na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to na základe tejto zmluvy.

ČLÁNOK VIII PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

1. Prenajímateľ je povinný oboznámiť nájomcu so skutočným a právnym stavom predmetu nájmu, ako aj so všetkými zmenami skutočného a právneho stavu predmetu nájmu, ku ktorým dôjde počas doby nájmu.
2. Prenajímateľ je povinný urobiť všetky potrebné opatrenia na ochranu nájomcu v prípade ak tretia osoba bude uplatňovať k predmetu nájmu práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami nájomcu podľa tejto nájomnej zmluvy.
3. Vzhľadom na účel využitia predmetu nájmu prenajímateľ nie je povinný predmet nájmu udržiavať v stave v akom ho nájomca prevzal v deň nadobudnutia platnosti a účinnosti tejto nájomnej zmluvy.
4. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu podľa zásad dobrého hospodára a v súlade s účelom dohodnutým touto zmluvou.
5. Prenajímateľ počas doby nájmu nie je oprávnený a týmto sa výslovne a neodvolateľne zaväzuje nepreviesť svoje vlastnícke právo k predmetu nájmu (či už predajom, darovaním alebo akýmkoľvek iným spôsobom) na tretiu osobu a ani nezaťažiť predmet nájmu právami tretích osôb - zriadením predkupného práva. Prenajímateľ sa počas doby nájmu zaväzuje zdržať sa akéhokolvek konania, ktoré by mohlo ohroziť jeho neobmedzené vlastnícke právo a jeho výkon.

6. Prenajímateľ uzavretím tejto nájomnej zmluvy nájomcovi dáva súhlas vlastníka pozemku potrebný pre stavebné konanie ohľadom zriadenia stavby nájomcom podľa tejto zmluvy.
7. Stráženie predmetu nájmu si zabezpečuje nájomca, a to na vlastné náklady.
8. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť prístup k predmetu nájmu pre nájomcu počas celej doby nájmu.

ČLÁNOK IX PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

1. Nájomca sa zaväzuje vytvoriť v prevádzke zriadenej podľa čl. V tejto zmluvy najmenej 280 trvalých pracovných miest.
2. Podmienku udržania dohodnutého počtu pracovných miest bude nájomca spĺňať aj počas celej nasledujúcej doby nájmu. Nájomca je povinný na požiadanie prenajímateľa hodnoverne preukázať splnenie podmienky podľa bodu 1 tohto článku.
3. Nájomca nie je oprávnený požadovať od prenajímateľa vykonanie akýchkoľvek zmien, úprav alebo opráv na predmete nájmu.
4. Nájomca je oprávnený, v súlade s účelom nájmu ako je definovaný v článku V tejto nájomnej zmluvy, používať predmet nájmu len spôsobom dohodnutým v tejto zmluve. Pri zmene účelu nájmu je povinný vopred písomne požiadať o predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa.
5. Nájomca je povinný platiť nájomné riadne a včas.
6. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda.
7. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú následkom prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou, ako aj tretími osobami vykonávajúcimi služby pre nájomcu. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzky.
8. Nájomca na vlastné náklady zabezpečí všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona o ochrane pred požiarmi, resp. ďalších relevantných právnych predpisov z oblasti ochrany pred požiarmi. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, na ochranu majetku a zdravia, ochrany životného prostredia a zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady.
9. V prípade vykonania akejkoľvek zmeny, úpravy alebo opravy na predmete nájmu nemá nájomca vo vzťahu k prenajímateľovi právo na úhradu nákladov s tým spojených.

ČLÁNOK X ĎALŠIE DOJEDNANIA

1. Prenajímateľ vykonáva funkciu správcu areálu Priemyselná zóna Spišská Nová Ves - Podskala, na základe čoho zabezpečuje služby umožňujúce riadnu prevádzku areálu.
2. Predmet nájmu tvorí súčasť uzavretého areálu Priemyselná zóna Spišská Nová Ves - Podskala, a preto sa prenajímateľ a nájomca dohodli, že zmluvný vzťah, ktorý bude riešiť služby zabezpečujúce riadne užívanie predmetu nájmu bude upravený samostatnou zmluvou o úprave vzájomných práv a povinností. K jej uzatvoreniu dôjde najneskôr v deň podpisu tejto nájomnej zmluvy a bez jej uzatvorenia táto nájomná zmluva nevstúpi do platnosti.

ČLÁNOK XI ZMLUVNÉ POKUTY

1. V prípade omeškania nájomcu so zaplatením splatného nájomného prenajímateľ má právo vymáhať úrok z omeškania vo výške 0,02 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
2. Za nesplnenie ustanovenia čl. IX ods. 1 je prenajímateľ oprávnený si uplatniť voči nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 1 000,00 € (slovom jedentisíc eur).
3. Za každé nesplnenie ustanovenia čl. IX ods. 2 vzťahované na jeden štvrtrok je prenajímateľ oprávnený si uplatniť voči nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 300,00 € (slovom tristo eur). Zmluvnú pokutu je prenajímateľ oprávnený uplatniť si až po uplynutí prvého roku od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

ČLÁNOK XII SKONČENIE NÁJMU

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou môže skončiť :
 - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - b) ukončením podnikateľskej činnosti a/alebo zánikom spoločnosti ako nájomcu,
 - c) písomnou dohodou oboch zmluvných strán, a to ku dňu, ktorý bude v tejto dohode o zániku zmluvného vzťahu výslovne určený,
 - d) výpoveďou,
 - e) odstúpením prenajímateľa od zmluvy, ak nájomca v lehote 1 roka od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy nezíska právoplatné stavebné povolenie na stavbu, pre ktorú sa táto zmluva uzatvára. Účinky odstúpenia od zmluvy nastanú dňom doručenia písomného oznámenia prenajímateľa o využití tohto práva. Odstúpením prenajímateľa od zmluvy táto zmluva zanikne .
2. Nájomca môže nájomnú zmluvu vypovedať len z dôvodu porušenia povinností prenajímateľa podľa ustanovení tejto nájomnej zmluvy, pričom, výpoveď nemôže dať v prvých troch rokoch trvania nájomnej zmluvy.
3. Prenajímateľ môže nájomnú zmluvu vypovedať aj bez udania dôvodu.
4. Výpoveď musí mať písomnú formu. V prípade výpovede zmluvy zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto zmluvy zaniká uplynutím výpovednej doby, ktorá je 6 mesiacov. Výpovedná doba začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď zmluvy prenajímateľovi doručená.
5. Pri ukončení zmluvného vzťahu nájomca nie je povinný v rámci vrátenia pozemku do pôvodného stavu z pozemku odstrániť spevnené plochy, kanalizačné a vodovodné prípojky, prípojky plynu a elektrickej energie a iné stavebné úpravy, ktoré budú vykonané na predmete nájmu za účelom výrobnjej činnosti prevádzky v prípade, ak ich nájomca prevedie do vlastníctva prenajímateľa bezodplatne.

ČLÁNOK XIII OSOBITNÉ USTANOVENIA

1. Zmluvné strany si budú písomnosti doručovať výlučne doporučenými listovými zásielkami na ich adresy uvedené v záhlaví (čl. I) tejto nájomnej zmluvy. Prípadnú zmenu adresy na doručovanie písomností sú si zmluvné strany povinné preukázateľne včas oznámiť. Ak sa tak nestane, resp. dokiaľ sa tak nestane, platí prvá veta tohto ustanovenia.
2. V prípade, ak adresát doporučenú listovú zásielku fyzicky neprevezme, alebo neprevezme v deň doručenia, táto zásielka sa bude považovať za doručenú dňom jej uloženia na príslušnej pošte.

ČLÁNOK XIV ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Platnosť tejto nájomnej zmluvy nastáva dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť podľa § 47a zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
2. Táto zmluva je v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov povinne zverejňovanou zmluvou, ktorá sa zverejňuje na internetovej stránke prenajímateľa.
3. Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto zmluvy musia byť vyhotovené v písomnej forme, pričom platnými sa stanú až po ich podpise oboma zmluvnými stranami.
4. Ak by sa niektoré ustanovenie tejto nájomnej zmluvy alebo dodatočná zmena alebo dodatok stali neplatnými, neúčinnými alebo neuplatniteľnými, ostáva platnosť, účinnosť alebo uplatniteľnosť ostatných jej ustanovení nedotknutá. V prípade neplatnosti, neúčinnosti alebo neuplatniteľnosti jedného z ustanovení tejto nájomnej zmluvy sú zmluvné strany povinné toto ustanovenie uviesť do platného právneho stavu písomným dodatkom k tejto zmluve.
5. Ostatné, tu v nájomnej zmluve výslovne neupravené práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení.
6. Táto zmluva bola vyhotovená v slovenskom jazyku, v piatich rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží tri rovnopisy a nájomca dva rovnopisy.
7. Zmluva bola účastníkmi zmluvy prečítaná a keďže jej znenie je v súlade s prejavom ich slobodnej a vážnej vôle, bola nimi na znak súhlasu podpísaná.

V Spišskej Novej Vsi, dňa 21 MAR. 2018

Za prenajímateľa:

PhDr. Ján Volný, PhD.
primátor mesta



Za nájomcu:

Ing. Vladimír Chlebo, CSc.
konateľ spoločnosti