

57/2011/577

# 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.

## Zmluvné strany

**1.) Prenajímateľ: Mesto Spišská Nová Ves,**

Radničné námestie č. 7, 052 70 Spišská Nová Ves, SR

zastúpené: PhDr. Ján Volný, PhD., primátor mesta

IČO: 329614

DIČ: 2020717875

Bankové spojenie: Dexia banka Slovensko, a. s., Spišská Nová Ves

Číslo účtu: 3400422003/5600

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

**2.) Nájomca :**

**SLOVENSKÉ TECHNICKÉ MÚZEUM, Hlavná 88, 040 01 Košice, SR**

zastúpené: Ing. Eugen Labanič, generálny riaditeľ

IČO: 31297111

IČ DPH: SK 2021443380

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

Číslo účtu: 7000071070/8180

Zriaďovacia listina vydaná Ministerstvom kultúry SR č. MK1426/2010-10/5882

Právna forma: štátna príspevková organizácia

(ďalej len „nájomca“)

## Čl. I

### Vyhlásenie zmluvných strán

1. Prenajímateľ 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 **SLOVENSKÉ TECHNICKÉ MÚZEUM**, Hlavná 88, 040 01 Košice, SR, IČO: 31297111.

## Článok 2

### Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nebytové priestory v objekte „**Multifunkčné energetické a banícke centrum**“ v **Spišskej Novej Vsi**, ktorých je vlastníkom, v rozsahu **230,45 m<sup>2</sup>**. Situovanie prenajímaných nebytových priestorov je zrejmé z grafickej prílohy tejto zmluvy o nájme.

2. Nájomca bude nebytové priestory využívať **na výchovné a osvetové činnosti v oblasti podpory zachovania tradícií baníctva a ťažby nerastných surovín, výstavnú činnosť a expozície, propagáciu cestovného ruchu zameraného na technické pamiatky a tematické historické trasy – Slovenská železná cesta a Slovenská banská cesta.**
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. Nájomná zmluva na užívanie nebytového priestoru sa uzatvára s účinnosťou **od 01. 11. 2011 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 prenajímateľom 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 prenajímateľa,
  - 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 12 tejto zmluvy o nájme.
4. Výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
5. Platnosť nájomnej zmluvy môže byť ukončená aj po vzájomnej dohode zmluvných strán.

### **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.
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 požiarimi 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 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 výsledkov verejnej ponuky na nájom nebytových priestorov v „MEBAC“, vyhlásenej 7. 06. 2011. Vypočítané sadzby sa obvyklým spôsobom zaokrúhlia na celé centy.
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.

3. Výpočet nájomného:

- multimediálna prezentačná sála (m.č. 223) o ploche 135,88 m<sup>2</sup> x 8,00 € = 1.087,04 €
- kancelária-depozit, predaj suvenírov (m.č. 222) o ploche 32,07 m<sup>2</sup> x 8,00 € = 256,56 €
- prednášková sála (m.č. 221) o ploche 62,50 m<sup>2</sup> x 8,00 € = 500,00 €
- chodba, hala, sociálne zariadenia – časť
- garážové státie

|               |                       |            |
|---------------|-----------------------|------------|
| Nájomné spolu | 230,45 m <sup>2</sup> | 1.843,60 € |
|---------------|-----------------------|------------|

4. Zálohy na služby:

- |                                 |            |
|---------------------------------|------------|
| - teplo na vykurovanie NP ..... | 4.650,40 € |
| - vodné a stočné .....          | 120,00 €   |
| - elektrická energia .....      | 1.750,00 € |

5. Ročná úhrada celkom: 8.364,00 €

6. Mesačná úhrada: 697,00 €

7. Mesačné nájomné a zálohy na služby sú splatné vždy do 25. dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa –č.ú. 3400426012/5600 v DEXIA 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 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. e) 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 Vyhláške 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. V súlade so zákonom č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony, zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
4. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením plného znenia tejto zmluvy v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády Slovenskej republiky.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že doručovať sa bude poštou vždy na adresu sídla uvedenú v čl. I. tejto zmluvy. Ak zmluvná strana, ktorej je zásielka adresovaná odmietne túto prevziať alebo ju neprevezme v úložnej lehote na pošte, považuje sa posledný deň márneho uloženia na pošte alebo deň odopretia prevzatia zásielky za deň doručenia.
6. Zmluva je vyhotovená v 6-ich exemplároch, z ktorých každý má povahu originálu. Z toho

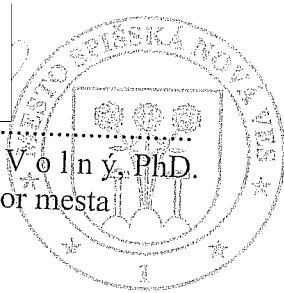
3 exempláre obdrží prenajímateľ, dva exempláre nájomca a jeden exemplár obdrží správca nebytových priestorov.

7. 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 18. 10. 2011

**Za prenajímateľa:**

PhDr. Ján Voľný, PhD.  
primátor mesta



**Za nájomcu:**

Ing. Eugen Labanič  
generálny riaditeľ