

N Á J O M N Á Z M L U V A

č. NZ/560/2022/OM

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka
(ďalej len „zmluva“)

uzatvorená medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: Mesto Kežmarok
Štatutárny zástupca: PhDr. Mgr. Ján Ferenčák, MBA, primátor mesta
Sídlo: Hlavné námestie 1, 060 01 Kežmarok
IČO: 00 326 283
DIČ: 2020697184
IČ DPH: Mesto Kežmarok nie je platcom DPH
SK 2020697184 – zdaniteľná osoba registrovaná pre daň
podľa § 7a zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty
v znení neskorších predpisov
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK66 5600 0000 0016 0036 9017
/ ďalej len „Prenajímateľ“ /

Nájomca: Spravbytherm s.r.o.
Štatutárny zástupca: Ing. Marián Bešenej
Sídlo: Starý trh 518/47, 060 01 Kežmarok
IČO: 36 690 856
DIČ: 2022265586
IČ DPH: SK2022265586
Bankové spojenie: VÚB Kežmarok
IBAN: SK29 0200 0000 0022 1883 7953
Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov, oddiel Sro, vložka číslo 17899/P
/ ďalej len „Nájomca“ /

Zmluvné strany sa dohodli na tomto obsahu zmluvy :

I. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti v katastrálnom území Kežmarok, a to nebytového priestoru – kotolne vrátane technológie a rozvodov nachádzajúcej sa v objekte „Centrum integrovanej zdravotnej starostlivosti“, na ulici Huncovská 2636/40, 060 01 Kežmarok. Objekt „Centrum integrovanej zdravotnej starostlivosti“, súpisné číslo 2636, postavený na pozemku v katastrálnom území Kežmarok parc. č. KN-C 1311/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1100 m² je zapísaný na Okresnom úrade v Kežmarku, katastrálnom odbore na liste vlastníctva č. 56 na vlastníka Mesto Kežmarok v celosti.
2. Prenajímateľ prenecháva a Nájomca prijíma do nájmu za podmienok uvedených v tejto zmluve nehnuteľnosť popísanú v bode 1 tohto článku, a to nebytový priestor – kotolňu vrátane technológie a rozvodov nachádzajúcu sa v objekte „Centrum integrovanej zdravotnej starostlivosti“. (ďalej len „Predmet nájmu“).
3. Predmet nájmu pozostáva z nehnuteľnosti, resp. jej častí a z technologických zariadení slúžiacich k výrobe a rozvodu tepla.

4. Nájomca bude od účinnosti tejto zmluvy Predmet nájmu užívať na účely výroby, rozvodu a predaja tepla v súlade s predmetom svojho podnikania.

II. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
2. Nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečovať bežnú údržbu Predmetu nájmu vrátane drobných opráv.
3. Technické zhodnotenie Predmetu nájmu je Nájomca oprávnený vykonať len na základe predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajatý Predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený vykonávať akékoľvek stavebné úpravy bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa.
5. Nájomca sa podľa zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení zaväzuje v prenajatom priestore v plnom rozsahu plniť povinnosti vyplývajúce z uvedeného zákona, ako aj iných všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich povinnosti v oblasti požiarnej ochrany. Osoba poverená Prenajímateľom má právo kontrolovať dodržiavanie požiarnych predpisov v prenajatých priestoroch. Meno a priezvisko tejto osoby oznámi Prenajímateľ Nájomcovi písomne pred vykonaním takejto kontroly. Nájomca je povinný uhradiť Prenajímateľovi prípadné sankcie uložené orgánmi štátneho požiarneho dozoru v správnom konaní z dôvodu porušenia povinností Nájomcu.
6. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky predpisy a nariadenia o ochrane zdravia pri práci a ochrane majetku tak, aby nedošlo k poškodeniu života, zdravia, objektu a majetku Prenajímateľa ani ďalších osôb. Nájomca nesie zodpovednosť za hmotné a iné škody spôsobené Prenajímateľovi, ktoré vzniknú na jeho majetku ako dôsledok činností, ktoré vykonáva a za takú škodu sa považuje aj zásah tretích osôb, ak sú v príčinnej súvislosti s Nájomcom. Nájomca zabezpečí ochranu vlastného majetku v prenajatej nehnuteľnosti, za ktorý Prenajímateľ nezodpovedá.
7. Nájomca sa zaväzuje po celú dobu trvania nájomného vzťahu prenajatý majetok poistiť, najmä pre prípad požiaru, škôd spôsobených tretím osobám a proti združenému živlu.
8. Nájomca sám, vo svojom mene a na svoje náklady zabezpečí v prenajatej nehnuteľnosti:
 - dodávku elektrickej energie a plynu,
 - odborné prehliadky technických zariadení v objekte v zmysle platných predpisov, v súčasnosti Vyhlášky č. 508/2009 Z. z. MPSVaR SR, 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,
 - odvoz komunálneho odpadu,
 - dodávku studenej vody a stočné,
 - vykurovanie prenajatých priestorov,
 - odvoz prevádzkového odpadu,
 - upratovanie prenajatej nehnuteľnosti.

III. Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom mesta Kežmarok vo výške 1,00 eur/rok za celý Predmet nájmu.
2. Výška nájmu a nájom nehnuteľnosti boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Kežmarku č. 319/2022 zo dňa 18. 08. 2022.
3. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného v prípade, že dôjde k zmene rozhodnutia Mesta Kežmarok o výške nájomného uznesením Mestského zastupiteľstva v Kežmarku. V prípade, ak Nájomca nesúhlasí so zvýšením nájomného, je oprávnený odstúpiť od zmluvy. Nájomca je v prípade podpisu dodatku ku zmluve povinný uhrádzať nájomné v zmenenej výške s účinnosťou odo dňa nasledujúcom po dni zverejnenia tohto dodatku.
4. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné za Predmet nájmu raz ročne na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom so splatnosťou vždy do 14 kalendárnych dní od dátumu vystavenia faktúry, najneskôr do 31. januára pre príslušný kalendárny rok, na účet prenájomateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
5. Alikvotné nájomné za obdobie odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy do konca príslušného kalendárneho roka je splatné na základe vystavenej faktúry do 14 kalendárnych dní odo dňa jej vystavenia.
6. Neprevzatie faktúry Nájomcom nie je dôvodom na nezaplatenie nájomného dohodnutého v tejto nájomnej zmluve.
7. V prípade, že platba nebude vykonaná v dohodnutej lehote, zaväzuje sa Nájomca uhradiť na účet Prenajímateľa úrok z omeškania vo výške podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s § 3 nariadenia vlády SR 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
8. Prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy v prípade omeškania so zaplatením dohodnutej výšky nájomného v dohodnutom termíne.

IV. Vznik, doba a ukončenie nájmu

1. Predmet nájmu popísaný v článku I. tejto zmluvy sa prenajíma na dobu neurčitú a nájom začína plynúť dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Nájomný vzťah môže byť ukončený len niektorým z nasledujúcich spôsobov:
 - a) dohodou zmluvných strán podľa § 677 ods. 1 Občianskeho zákonníka,
 - b) výpoveďou ktoroukoľvek zmluvnou stranou, a to i bez uvedenia dôvodu, s trojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
 - c) odstúpením od zmluvy v súlade s touto zmluvou a/alebo s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka,
 - d) odstúpením od tejto zmluvy Prenajímateľom v prípade:
 - nezaplatenia dojednaného nájomného v lehote splatnosti uvedenej v článku III. bod 4 tejto zmluvy,
 - ak Nájomca prenechá Predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez súhlasu Prenajímateľa v súlade s článkom II. bod 4 tejto zmluvy.Odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane („ex nunc“).

3. Po skončení nájmu je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

V. Záverečné ustanovenia

1. V súlade s Nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 a zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov, v znení neskorších predpisov, prenajímateľ spracúva osobné údaje nájomcu uvedené v tejto zmluve. Poskytnutie požadovaných osobných údajov je zákonnou a/alebo zmluvnou požiadavkou a v prípade ich neposkytnutia môže prenajímateľ odmietnuť uzatvoriť túto zmluvu.
2. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočňovať len na základe vzájomného súhlasu zmluvných strán, a to výhradne formou písomných dodatkov.
3. Na právne vzťahy touto zmluvou výslovne neupravené sa vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov.
4. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Zmluva je platná dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
5. Účastníci zmluvy po jej prečítaní výslovne prehlásili, že sú oprávnení s predmetom zmluvy nakladať, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné a určité, že zmluva bola spísaná a uzavretá podľa ich slobodnej a vážnej vôle, že ju neuzavreli v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, na dôkaz čoho ju vlastnoručne podpísali.
6. Zmluva sa vyhotovuje v piatich rovnopisoch, pričom Nájomca dostane dva a Prenajímateľ tri rovnopisy.

Kežmarok, 8.12.2022
Prenajímateľ:

Kežmarok, 8.12.2022
Nájomca:



za Mesto Kežmarok
PhDr. Mgr. Ján Ferencák, MBA
primátor mesta

za Spravbytherm s.r.o.
Ing. Marián Bešenej
konateľ spoločnosti