

## 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.

---

### Zmluvné strany

**Prenajímateľ :** **Mesto Spišská Nová Ves**  
Radničné námestie č. 7, 052 70 Spišská Nová Ves  
zastúpené: Ing. Pavol Bečarik, 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:** **Cafeco, s. r. o.**  
Pohronská 2607/5, 052 01 Spišská Nová Ves  
v zastúpení: Vladimírom Farkašovským, konateľom spoločnosti  
IČO: 36853038  
IČ DPH: SK2022479316  
bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s. pobočka Spišská Nová Ves  
IBAN: SK5602000000002390754156

Obchodná spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Košice I, v odd. Sro, vo vložke 20690/V (ďalej len "nájomca").

### Článok II. Predmet zmluvy

2.1. Prenajímateľ /zastúpený mandatórom/ je oprávnený ako vlastník :

- a/ nehnuteľného majetku v okrese Spišská Nová Ves, obci Spišská Nová Ves, katastrálnom území Spišská Nová Ves, zapísanom na liste vlastníctva číslo 1, vedenom Katastrálnym úradom v Košiciach, Správou katastra Spišská Nová Ves, a to:
- podnikateľský inkubátor 2 – dielne, súp. č. 783 , na parc. č. KN 6607/8 vo výmere 806 m2 (orientačné č. Tehelná ul. č. 20),
  - podnikateľský inkubátor 2 – sklady, súp. č. 784, na parc. č. KN 6607/9 vo výmere 102 m2,

b/ hnutel'ného majetku nachádzajúcom sa v objekte podnikateľský inkubátor 2,

prenajímať predmetné nehnuteľnosti.

2.2. Predmetom prenájmu je nebytový priestor

- **výrobná hala č. 3 B – na parc. č. KN 6607/8 súp. č. 783**, ktorá pozostáva z týchto častí:
- |                      |        |    |
|----------------------|--------|----|
| - prízemie - dielňa  | 89,1   | m2 |
| - sklad              | 12,094 | m2 |
| - schodisko          | 9,34   | m2 |
| - kancelária         | 8,225  | m2 |
| - poschodie - dielňa | 43,5   | m2 |

- 2 x šatňa	2 x 4,735 m <sup>2</sup>
- 2 x hygien.zariad.	2 x 7,4 m <sup>2</sup>
- kotolňa	3,32 m <sup>2</sup>

Na základe uzavretej nájomnej zmluvy nájomca užíva príľahlý pozemok – nádvorie za účelom **parkovania motorových vozidiel obvyklým spôsobom.**

2.2. Prenajímateľ týmto vyhlasuje, že je oprávnený v súlade s § 2 zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení a zákona č. 138/1991 Zb. v platnom znení nebytové priestory uvedené v článku 2.1. a v čl. 2.2. tejto zmluvy prenajať.

2.3. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nasledujúce služby spojené s prenájomom nebytových priestorov:

- dodávku elektriny a plynu,
- dodávku vody a odvádzanie odpadovej vody,
- odvádzanie zrážkovej vody,
- údržba spoločne využívaných častí areálu.

### **Článok III. Účel nájmu**

Prenajímateľ dáva priestory do nájmu nájomcovi za účelom prevádzkovania pražiarne kávy a na skladovanie materiálu a tovaru súvisiaceho s predmetom činnosti prenajímateľa.

### **Článok IV. Doba nájmu**

Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za výrobnú halu č. 3 B v sume 4.260,00 EUR/rok. Prenajímateľ nie je platcom DPH.

#### **Výpočet nájomného:**

**Celkom nájomné za rok** **4.260,00 EUR**

**Nájom mesačne** **355,00 EUR**

**Nájom začína dňom 01. 09. 2023 a uzatvára sa na dobu určitú do 31. 08. 2024.** Nájom nebytových priestorov sa skončí uplynutím dohodnutej doby.

### **Čl. V. Finančné náležitosti**

5.1. Finančné náležitosti vyplývajúce z užívania predmetu nájmu sú:

- nájomné,
- platby za služby zabezpečujúce riadne užívanie predmetu nájmu.

5.2. Zmluvné strany sa dohodli na platení nájomného mesačne, ktorého výška je **355,00 EUR**, vždy k 15. dňu príslušného mesiaca.

5.3. Podkladom pre úhradu nájomného je táto zmluva.

- 5.4. Nájomca je povinný na základe tejto zmluvy uskutočňovať úhrady v dohodnutej lehote v prospech účtu prenajímateľa ako opakované plnenie. Nájomca bude nájomné a poplatky za služby uhrádzať bezhotovostne na účet prenajímateľa vedený v Prima banke Slovensko, a. s., Spišská Nová Ves, IBAN: SK16 5600 0000 0034 0042 2003.
- 5.5. Za úhradu platby sa bude považovať pripísanie finančných prostriedkov na vyššie uvedený účet prenajímateľa.
- 5.6. V prípade omeškania platieb je prenajímateľ oprávnený voči nájomcovi uplatniť sankciu vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- 5.7. S užívaním predmetu nájmu súvisia aj služby zabezpečujúce riadne užívanie predmetu nájmu.
- 5.8. Služby súvisiace s užívaním predmetu nájmu sú jednak služby nájomcom priamo spotrebovávané, a to merateľné alebo vypočítavané pomerným spôsobom (podlahovou plochou predmetu nájmu), a/alebo služby vynakladané na spoločné plochy a priestory areálu podnikateľského inkubátora (tie sú vzťahované na všetky subjekty nachádzajúce sa v podnikateľskom inkubátore).
- 5.9. Prenajímateľ je povinný zabezpečovať služby pre nájomcu v optimálnom objeme, v obvyklej kvalite a primeranej cene.
- 5.10. 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.
- 5.11. Nakoľko prenajímateľ nie je platcom DPH, ceny uvádzané či už v zmluve alebo s ňou súvisiacich faktúrach, sú ceny konečné.
- 5.12. Náklady na služby súvisiace s nájmom bude prenajímateľ nájomcovi fakturovať štvrťročne, a to najneskôr do 25. dňa nasledujúceho mesiaca po štvrťroku, za ktorý sa robí vyúčtovanie.
- 5.13. Štruktúra a **predpokladané priemerné mesačné finančné** náklady na služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú nasledovné:
- |  |           |
|--|-----------|
| - Vodné, stočné.....                             | 6,20 €,   |
| - odvádzanie zrážkovej vody.....                 | 38,80 €,  |
| - spotreba plynu.....                            | 200,00 €, |
| - spotreba elektrickej energie.....              | 100,00 €, |
| - údržba spoločne využívaných častí areálu ..... | 10,00 €.  |

**Priemerné predpokladané náklady na služby za mesiac spolu: ..... 355,00 €.**

## Článok VI. Stavebné úpravy objektu

- 6.1. Zmluvné strany sa oboznámili so stavom prenajímaného objektu.
- 6.2. Nájomca je povinný vopred písomne dohodnúť všetky prípadné úpravy objektu s prenajímateľom. Táto povinnosť sa taktiež vzťahuje na umiestnenie, vzhľad a rozmery firemných reklamných tabúl.
- 6.3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nemá nárok na finančné vyrovnanie v prípade zhodnotenia

prenajatých priestorov.

## **Článok VII. Ostatné dohody**

7.1. Nájomca sa zaväzuje hradiť náklady spojené s obvyklou údržbou prenajatých priestorov. Odvoz domového odpadu si zmluvne zabezpečí sám na svoje náklady v závislosti od svojich potrieb.

7.2. Prenajímateľ zabezpečí poistenie celého objektu Podnikateľského inkubátora. Poistenie svojho zariadenia a hnutelých vecí v prenajatých priestoroch si nájomca zabezpečí sám na vlastné náklady.

7.3. Na podnájom nebytových priestorov prenajatých touto zmluvou je potrebný predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa.

7.4. Zmluvné strany sa v súlade s par. 6 ods. 2 Zákona o ochrane pred požiarmi č. 314/2001 Z.z. dohodli takto :

7.4.1. Prenajímateľ objektu zabezpečuje :

- odborné prehliadky elektrických zariadení , ktoré sú súčasťou budovy a nie sú súčasťou prenajatého priestoru,
- odborné prehliadky bleskozvodov,
- kontrolu vonkajších požiarneho hydrantov,
- ochranu pred požiarmi v mimopracovnom čase,
- činnosť ohlasovne požiarov,
- kontrolu zariadení elektrickej požiarnej signalizácie,
- vypracovanie požiarneho evakuačného plánu a požiarneho poplachových smerníc.

7.4.2. Ostatné úlohy ochrany pred požiarmi vyplývajúce z uvedeného zákona, vykonávacích vyhlášok , technických noriem a iných predpisov súvisiacich s ochranou pred požiarmi zabezpečujú nájomníci v prenajatých priestoroch sami a na vlastné náklady.

7.5. Nájomca sa ďalej zaväzuje, že bude dodržiavať príslušné ustanovenia Zákona NR SR č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti práce a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov a nadväzných legislatívnych noriem v tejto oblasti vrátane starostlivosti o vyhradené technické zariadenia (VTZ): elektrické, plynové , zdvíhacie 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 MPSV a R č. 508/2009 Z.z. Okrem toho nájomca bude dodržiavať príslušné ustanovenia na úseku civilnej ochrany v zmysle príslušnej legislatívy.

7.6. 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.

7.7. Nájomca sa zaväzuje spoločné priestory nezaprátavať svojím nábytkom, materiálom a odpadom. V prípade výmeny zámkov a kľúčov na dverách jednotlivých miestností v prenajatých priestoroch je nájomca povinný po jednom kľúči odovzdať prenajímateľovi, pričom je oprávnený požadovať ich zapečatenie. Po ich zapečatení má nájomca právo priebežne kontrolovať neporušenosť pečate.

7.8. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov s cieľom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok, pre odpis podružných meračov plynu, vody a elektrickej spotreby.

7.9. Prenajímateľ v objekte Podnikateľského inkubátora poskytuje pre nájomcov aj ďalšie služby podľa svojho cenníka.

## **Článok VIII. Skončenie nájmu**

- 8.1. 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.
- 8.2. 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.
- 8.3. 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**

- 9.1. Pre vzťahy neupravené v tejto zmluve platia ostatné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. a všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve.
- 9.2. Túto zmluvu je možné meniť len písomnými dodatkami.
- 9.3. Zmluva je vyhotovená v 5-tich exemplároch, z ktorých každý má povahu originálu. Z nich 3 exempláre obdrží prenajímateľ a dva exempláre nájomca.
- 9.4. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy vyhlasujú, že sa dôkladne oboznámili s obsahom zmluvy, rozumejú jej a vyhlasujú, že zmluvu nepodpisali v tiesni ani za inak nevýhodných podmienok, na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
- 9.5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami. Táto zmluva je uzatvorená v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov a podľa § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

V Spišskej Novej Vsi, dňa 30. 08. 2023

---

Za prenajímateľa:  
Ing. Pavol Bečarik  
primátor mesta

---

Za nájomcu:  
Vladimír Farkašovský  
konateľ