

ZMLUVA O NÁJME

uzatvorená v zmysle ustanovení § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka
v znení neskorších predpisov a § 9aa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí
v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zmluva“)

Čl. I

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

číslo účtu: IBAN: SK16 5600 0000 0034 0042 2003

(ďalej len "prenajímateľ")

Prenajímateľ nie je platcom DPH

Nájomca: Mgr. Art. Martin Hamráček

Československej armády 1428/14, 052 01 Spišská Nová Ves

IČO: 46132015

IČ DPH: SK1077400082

bankové spojenie:

IBAN:

Čl. II

Predmet nájmu

1. Mesto Spišská Nová Ves je vlastníkom nehnuteľného majetku v areáli Priemyselného parku, Drevárska ul. 2, v Spišskej Novej Vsi.
2. Predmetom zmluvy je časť nehnuteľného majetku prenajímateľa, a to časť pozemku (vymedzenú v prílohe č. 2 tejto zmluvy) parc. č. KN-C 3275/36 o výmere 2,40 x 6,00 m (plocha spolu o výmere 14,40 m²) nachádzajúceho sa v areáli Priemyselného parku, Drevárska ul. 2 v Spišskej Novej Vsi, k. ú. Spišská Nová Ves, zapísanom v LV č. 1 (ďalej len „predmet nájmu“).
3. Predmetom nájmu nie sú pozemky k predmetu nájmu prilahlé.

Čl. III

Účel nájmu

1. Účelom tejto zmluvy je dojednanie podmienok užívania predmetu nájmu nájomcom.
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu uvedený v čl. II ods. 2 tejto zmluvy za účelom umiestnenia skladového kontajnera.
3. Umiestnenie skladového kontajnera na predmet nájmu zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
4. Predmet nájmu bol nájomcom obhliadnutý, na základe čoho nájomca vyhlasuje, že stav predmetu nájmu je mu detailne známy a zároveň potvrdzuje, že predmet nájmu je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.

Čl. IV Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára od 01. 08. 2024 na dobu neurčitú.

Čl. V Finančné náležitosti

1. Zmluvné strany sa dohodli na cene nájmu **2,00 €/m²/mesiac**, na základe čoho:
 - **ročné nájomné je: 345,60 €,**
 - **mesačné nájomné je: 28,80 €.**
2. Dojednané nájomné môže byť zvýšené zo strany prenajímateľa bez potreby dodatku k tejto zmluve, a to o mieru inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien za predchádzajúci kalendárny rok zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Vypočítaná výška nájomného bude zaokrúhľovaná obvyklým matematickým spôsobom. V takomto prípade prenajímateľ doručí nájomcovi oznámenie o zmene výšky nájomného, v ktorom uvedie novú výšku nájmu. Novourčená výška nájomného sa bude vzťahovať aj na obdobie od 1. januára príslušného roka do doručenia oznámenia o zmene výšky nájomného nájomcovi a prípadný nedoplatok, v súvislosti so zvýšením nájomného, za uvedené obdobie bude splatný spolu s najbližším splatným nájomným po doručení oznámenia o zmene výšky nájomného nájomcovi, a ak takáto najbližšia splatnosť nájomného už nie je, tak prípadný nedoplatok bude splatný na základe samostatne vystavenej faktúry so splatnosťou 15 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
3. V prípade, že počas trvania tejto zmluvy dôjde k zmene sadzieb nájomného určeného podľa v čase podpisu tejto zmluvy platného Cenníka za užívanie pozemkov a hnutel'ného majetku vo vlastníctve Mesta Spišská Nová Ves, schváleného Mestským zastupiteľstvom Spišskej Novej Vsi, nájomné sa určí na základe oznámenia prenajímateľa o zmene výšky nájomného doručeného nájomcovi, bez potreby uzatvárania dodatku k tejto zmluve.
4. Zmluvné strany sa dohodli na platení nájomného mesačne, vždy k 15. dňu príslušného kalendárneho mesiaca. Podkladom pre úhradu nájomného je táto zmluva.
5. Nájomca je povinný uskutočňovať úhrady nájomného v dohodnutej lehote bezhotovostným prevodom v prospech účtu prenajímateľa uvedený v čl. 1 tejto zmluvy.
6. Za úhradu nájomného sa bude považovať pripísanie peňažných prostriedkov na účet prenajímateľa. V prípade, ak nájomca neuhradí nájomné v stanovenom termíne, prenajímateľ je oprávnený účtovať zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
7. S užívaním predmetu nájmu súvisia aj služby zabezpečujúce riadne užívanie predmetu nájmu.
8. Služby súvisiace s užívaním predmetu nájmu sú jednak služby nájomcom priamo spotrebúvané (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 sa vzťahujú 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 služby súvisiace s nájmom odoberané od 01.08.2024 prenajímateľovi uhrádzať mesačné preddavky v štruktúre a finančných objemoch na základe predpisu zálohových (preddavkových) platieb – „Rozúčtovanie mesačných zálohových platieb za

služby spojené s užívaním časti areálu Priemyselného parku, Drevárska 2, Spišská Nová Ves“.

13. Predpis zálohových (preddavkových) platieb tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako jej príloha č. 1. Zmluvné strany sa dohodli na platení zálohových (preddavkových) platieb za služby mesačne vopred, vždy k 15. dňu kalendárneho mesiaca. Nájomca je povinný uskutočňovať úhrady zálohových (preddavkových) platieb za služby v dohodnutej lehote bezhotovostným prevodom v prospech účtu prenajímateľa uvedený v čl. 1 tejto zmluvy.
14. Nájomca je oprávnený nahliadať do dokumentácie, na základe ktorej boli zálohy (preddavky) za služby vypočítané a požadovať konkrétne vysvetlenia k ich výpočtu.
15. Ročné vyúčtovanie skutočných nákladov na služby a uhradených záloh (preddavkov) vykoná prenajímateľ najneskôr do 31. 5. kalendárneho roka nasledujúceho po kalendárnom roku, za ktorý sa ročné vyúčtovanie vykonáva. Na základe vyúčtovania bude vystavená faktúra/dobropis s lehotou splatnosti 14 dní odo dňa vystavenia.
16. Prenajímateľ je oprávnený po ročnom vyúčtovaní prehodnotiť výšku zálohových (preddavkových) platieb tak, aby čo najviac zodpovedala stavu vyplývajúceho z ročného vyúčtovania podľa predchádzajúceho odseku.
17. Zmluvné strany sa dohodli, že rozúčtovávanie skutočných nákladov za poskytované služby uvedené v predpise zálohových (preddavkových) platieb bude prenajímateľ vykonávať nasledovne:

17.1. Poskytovanie služieb informátora

Pod pojmom „Poskytovanie služieb informátora“ sa rozumie vykonávanie činností uvedených v jednotlivých ustanoveniach „Zmluvy o poskytovaní služieb informátora“, uzatvorenej medzi prenajímateľom a poskytovateľom služby. Nájomca znáša pomernú časť nákladov súvisiacich s poskytovaním predmetnej služby. Tieto náklady sú priamo úmerné výmere plochy konkrétneho druhu pozemku, ktorý je predmetom nájmu (zastavaná plocha, manipulačná plocha, trávnatá plocha) upravenej indexom váhovosti a nepriamo úmerné výmere celkovej plochy pozemkov všetkých vlastníkov pozemkov v areáli priemyselného parku podieľajúcich sa na tomto druhu poskytovanej služby upravenej indexom váhovosti.

17.2. Údržba spoločne využívaných častí areálu priemyselného parku

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

- údržba a prevádzka vonkajšieho osvetlenia areálu priemyselného parku,
- letná a zimná údržba cestných vnútroareálových komunikácií a parkovacích miest,
- údržba kanalizácie a ČOV v rámci areálu priemyselného parku,
- prevádzkové opravy na vodovode, kanalizácii, ČOV a opravy menšieho charakteru na závorách umiestnených pri objekte vrátnice.

Nájomca znáša pomernú časť nákladov súvisiacich s poskytovaním služieb uvedených v tomto odseku. Tieto náklady sú priamo úmerné výmere plochy konkrétneho druhu pozemku, ktorý je predmetom nájmu (zastavaná plocha, manipulačná plocha, trávnatá plocha) upravenej indexom váhovosti a nepriamo úmerné výmere celkovej plochy pozemkov všetkých vlastníkov pozemkov v areáli priemyselného parku podieľajúcich sa na príslušnom druhu poskytovanej služby upravenej indexom váhovosti.

- 17.2.1. Pod údržbou osvetlenia sa rozumejú opravy a iné úkony zabezpečujúce funkčnosť osvetlenia. Pod prevádzkou osvetlenia sa rozumie spotreba elektrickej energie na osvetlenie, ktorá je meraná v objekte trafostanice, v.č. meradla No 7196454.
- 17.2.2. Pod letnou a zimnou údržbou komunikácií a parkovacích miest sa rozumejú vysprávkavy po prekopávkach, opravy výtlkov, zametanie a kropenie

komunikácie, kosenie trávnatých plôch v okolí komunikácii, údržba chodníkov a ciest v zimných mesiacoch od snehu a ľadu.

- 17.2.3. Pod údržbou kanalizácie sa rozumie čistenie kanalizačných vpustí a vodorovných kanalizačných vedení, vyčistenie filtrov a nádrže odlučovača ropných látok. Pod údržbou ČOV sa rozumejú prevádzkové opravy ČOV.

17.3. Odvoz a zneškodňovanie komunálneho odpadu zo spoločných častí areálu priemyselného parku

Touto službou sa zabezpečuje odvoz a zneškodňovanie komunálneho odpadu prostredníctvom veľkokapacitného kontajnera nachádzajúceho sa v areáli priemyselného parku.

Nájomca znáša pomernú časť nákladov súvisiacich s poskytovaním služby uvedenej v tomto odseku. Tieto náklady sú priamo úmerné výmere plochy konkrétneho druhu pozemku, ktorý je predmetom nájmu (zastavaná plocha, manipulačná plocha, trávnatá plocha) upravenej indexom váhovosti a nepriamo úmerné výmere celkovej plochy pozemkov všetkých vlastníkov pozemkov v areáli priemyselného parku podieľajúcich sa na tomto druhu poskytovanej služby upravenej indexom váhovosti.

- 17.4. Prenajímateľ znáša v plnom rozsahu náklady na zabezpečenie služieb uvedených v ods. 17.1., 17.2. a 17.3., ktoré následne rozúčtuje nájomcovi a nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady na zabezpečenie predmetných služieb vo forme mesačných zálohových (preddavkových) platieb.

Článok VI

Stavebné a iné úpravy predmetu nájmu, práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný prenajímateľovi oznámiť bez zbytočného odkladu všetky zmeny, ktoré nastali 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 uvedených povinností prenajímateľovi vznikla.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade úpravy predmetu nájmu nájomcom pre svoje špecifické potreby, takto vynaložené náklady budú výhradne nákladmi nájomcu, bez možnosti uplatnenia týchto nákladov voči prenajímateľovi.
3. Nájomca je oprávnený, v súlade s účelom nájmu ako je definovaný v článku III tejto zmluvy, užívať predmet nájmu len spôsobom dohodnutým v tejto zmluve. V prípade, že má nájomca záujem zmeniť účel nájmu je povinný vopred písomne požiadať o predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa.
4. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú následkom užívania predmetu nájmu nájomcom alebo inou jeho činnosťou, ako aj škody na majetku prenajímateľa spôsobené tretími osobami vykonávajúcimi služby pre nájomcu. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom užívania predmetu nájmu nájomcom alebo inou jeho činnosťou.

Článok VII

Ostatné zmluvné dojednania

1. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklou údržbou predmetu nájmu.
2. Poistenie hnutelných vecí vo vlastníctve nájomcu, nachádzajúcich sa na predmete nájmu, je nájomca povinný zabezpečiť si sám na vlastné náklady.
3. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa predmet nájmu dať do podnájmu tretej osobe.

4. Nájomca sa zaväzuje, že bude dodržiavať príslušné ustanovenia (najmä § 4 a 5) Zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v platnom znení 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. Okrem toho nájomca bude dodržiavať príslušné ustanovenia na úseku civilnej ochrany v zmysle príslušnej legislatívy.
6. V súvislosti s povinnosťou dodržiavať hygienickoepidemiologický režim je nájomca povinný sprístupniť predmet nájmu pre prípadný výkon DDD (dezinfekcia). Obdobné platí aj pre prípady protipožiarneho zásahu a pod. činnosti pri záchrane životov, zdravia a majetkových hodnôt v areáli priemyselného parku.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti podľa tejto zmluvy si budú doručovať osobne, alebo poštou. V prípade zmeny doručovacej adresy sú zmluvné strany povinné sa o tom písomne informovať, inak sa za doručovacie adresy stále budú považovať adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Písomnosti doručované osobne sa považujú za doručené v deň ich prevzatia adresátom, alebo dňom kedy adresát odmietol prevziať zásielku. Písomnosti doručované poštou sa považujú za doručené v deň prevzatia zásielky adresátom, alebo dňom kedy adresát odmietol prevziať zásielku. Ak nie je možné doručiť zmluvnej strane písomnosť na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, a iná adresa nie je druhej zmluvnej strane známa, písomnosť sa považuje dňom vrátenia nedoručenej zásielky za doručenú, a to aj vtedy, ak sa zmluvná strana, ktorej mala byť písomnosť doručená o tom nedozvie. Písomnosti sa takto považujú za doručené aj v prípade, ak sa zásielka vrátila odosielateľovi ako nedoručiteľná s poznámkou adresát „neznámy“ alebo „nezastihnutý“ za predpokladu, že adresa adresáta bola uvedená správne.

Článok VIII. Skončenie nájmu

1. Zmluvu možno ukončiť písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Táto zmluva môže byť ukončená aj výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany bez udania dôvodu, pričom výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Výpoveď musí byť daná písomne. Odvolanie, resp. späťvzatie doručenej výpovede je možné iba so súhlasom druhej zmluvnej strany. Odvolanie výpovede i súhlas s jej odvolaním musí byť písomný a doručený druhej zmluvnej strane.
4. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný prenajímateľovi odovzdať predmet nájmu zápisnične, a to stave v akom ho od prenajímateľa prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Pri akýchkoľvek úpravách predmetu nájmu je nájomca pri skončení nájmu povinný dať ho do pôvodného stavu, prípadne sa môže dohodnúť s prenajímateľom inak, o čom musí byť vyhotovený písomný záznam.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

1. Na právne pomery neupravené touto zmluvou sa vzťahujú všeobecne záväzné právne predpisy SR.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
3. Zmluva je uzatvorená v súlade s § 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 a podľa § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov nadobúda účinnosť dňa 01.08.2024.
4. Akúkoľvek zmenu alebo doplnenie tejto zmluvy je možné vykonať len na základe dohody oboch zmluvných strán formou písomných dodatkov k tejto zmluve podpísaných oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.
5. Zmluva je vyhotovená v 5-tich exemplároch, z ktorých každý má povahu originálu.

- Z nich 3 exempláre sú určené pre prenajímateľa a 2 exempláre sú určené pre nájomcu.
6. V prípade, že akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy sa stane neplatným, neúčinným a/alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť, účinnosť a/alebo vykonateľnosť jej ostatných ustanovení, pokiaľ to nevylučuje v zmysle príslušných právnych predpisov samotná povaha takého ustanovenia. Zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu po tom, ako zistia, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné, neúčinné a/alebo nevykonateľné, nahradiť dotknuté ustanovenie ustanovením novým, ktorého obsah bude v čo najväčšej miere zodpovedať ich vôli v čase uzatvorenia tejto zmluvy.
 7. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilé na právne úkony, ich zmluvná vôľnosť nie je obmedzená, a zároveň vyhlasujú, že zmluva bola vyhotovená podľa ich slobodnej a vážnej vôle, jej obsahu porozumeli, neuzatvárajú ju v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom zmluvu podpisujú.
 8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:
Príloha č. 1 – Rozúčtovanie mesačných zálohových platieb za služby spojené s užívaním časti areálu Priemyselného parku, Drevárska 2, Spišská Nová Ves

V Spišskej Novej Vsi, dňa

Za nájomcu:

Za prenajímateľa:

Mgr. Art. Martin Hamráček

Ing. Pavol Bečarik
primátor mesta