

Z m l u v a č.j. 19/PP/2024

**o nájme nebytových priestorov a službách s ním spojených, a pozemku
uzatvorená podľa zák.č.116/1990 Zb.o nájme a podnájme nebytových priestorov a
podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka**

I. Zmluvné strany :

Prenajímateľ: Mesto Gelnica
so sídlom Banícke nám.č.4, 056 01 Gelnica

Zastúpenie: Ing.Dušan Tomaško , MBA
Primátor mesta

Bank. spojenie: VÚB a.s., pobočka Gelnica
č. účtu: SK 51020000 0000 002422 7592
IČO: 00 329 061
DIČ: 2021259361

a

Nájomca: Sociálny podnik Mesta Gelnica , s.r.o., r.s.p
Hlavná 343/50, 056 01 Gelnica

Zastúpenie: JUDr.Slavomír Šoltís - konateľ

**Adresa pre doručovanie
písomností :** Hlavná 343/50, 056 01 Gelnica

Bank.spojenie : Slovenská sporiteľňa a.s.
č.účtu : 0900 0000 0051 7806 4928
IČO: 53 512 804
DIČ: 2121447955
IČ DPH : SK 2121447955

**Táto nájomná zmluva sa uzatvára na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva v Gelnici
č. 178 zo dňa 22.10.2024**

II. Predmet zmluvy

2.1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania **nebytové priestory** nachádzajúce sa budove
súpisné číslo 343 na pozemku parc. KN „C“ č.694, ktorá nehnuteľnosť je zapísaná na LV č.1 v kat.území
Gelnica, vedenom Okresným úradom v Gelnici, katastrálnym odborom, a nachádza sa v areáli
Priemyselného parku na Hlavnej ul.č.50 v Gelnici, a to

- miestnosť č.157 a č.159 (výrobné , skladové a kancelárske priestory) o celkovej výmere
74,28 m²
- podiel na spoločných priestoroch budovy (percentuálny) o výmere 31,33 m²

2.2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi za účelom parkovanie jedného motorového vozidla do užívania **časť pozemku (nádvorie)** parcelné číslo KN „C“ 694 **o výmere 14,13 m²** ktorá nehnuteľnosť je zapísaná na LV č.1 v kat.území Gelnica, vedenom Okresným úradom v Gelnici, katastrálnym odborom, a nachádza sa v areáli Priemyselného parku na Hlavnej ul.č.50 v Gelnici.

2.3. Nájomca sa oboznámil s technickým stavom prenajímaných nehnuteľností vymedzených v bode 2.1 a 2.2 tohto článku zmluvy, a v takomto stave ich aj preberá do nájmu podľa čl.V tejto zmluvy.

III. Účel nájmu

3.1. Nájomca bude uvedené nebytové priestory užívať na účely prevádzkovania sociálneho podniku a na výkon podnikateľskej činnosti, to pre svoju podnikateľskú činnosť v súlade s predmetom činnosti, uvedenom v živnostenskom registri

3.2. Prenajímateľ prehlasuje, že predmet nájmu je spôsobilý na dohovorené užívanie.

3.3. Nájomca prehlasuje, že sa s predmetom nájmu oboznámil na mieste samom.

3.4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi, nájomca preberá predmet nájmu do užívania a zaväzuje sa predmet nájmu užívať v súlade s touto zmluvou a platiť prenajímateľovi cenu nájmu v súlade s čl. V. tejto zmluvy.

IV. Doba nájmu

4.1. Nájom začína plynúť **od 01.11.2024 .**

4.2. Nájom bol dojednaný na **dobu určitú 5 rokov - od 1.11.2024 do 31.10.2029.**

4.3. Nájomný vzťah zaniká dohodou zmluvných strán, uplynutím výpovednej doby alebo jednostranným odstúpením od zmluvy.

4.4. Za dobu nájmu sa považuje celý čas, po ktorý nájom trvá.

V. Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

5.1. Prenajímateľ protokolárne odovzdá nájomcovi predmet nájmu na základe písomného protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu. Predmetom tohto protokolu bude vymedzenie stavu, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania nájomcovi.

5.2. Pokiaľ sa prenajímateľ s nájomcom nedohodli inak, ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný predmet nájmu vypratať, uvoľniť a protokolárne odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, resp. v zmysle vzájomnej písomnej dohody zmluvných strán.

5.3. V prípade zistenia rozdielného stavu predmetu nájmu od odovzdania predmetu nájmu nájomcovi do vrátenia predmetu nájmu prenajímateľovi nad rámec obvyklého opotrebenia, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi spôsobenú škodu za nadmerné opotrebenie predmetu nájmu alebo inú škodu, ktorá týmto vzniklo.

VI. Nájomné

6.1. Výška nájomného bola stanovená na základe dohody a v súlade VZN Mesta Gelnica č.104/2020, čl. IV. Bod 2.1.3

Nájomné za výrobné a kancelárske priestory 7,50 €/m²/ rok..... 557,10 € za rok

Nájomné za výrobné a kancelárske priestory 139,28 € za štvrt'rok

Nájomné za prenájom spoločných priestorov 7,50 €/ m²/ rok234,98 € za rok

Nájomné za prenájom spoločných priestorov 58,75 € za štvrt'rok

Nájomné za prenájom časti pozemku (nádvorie)1,50 € / m²/ rok21,20 € za rok

Nájomné za prenájom časti pozemku (dvor) 5,30 € za štvrt'rok

Výšku nájmu je možné meniť po vzájomnej dohode obidvoch zmluvných strán.

6.2 Nájomné je splatné v štvrt'ročných splátkach vopred, najneskôr do 15-teho dňa prvého kalendárneho mesiaca štvrt'roka, na účet prenajímateľa, č. ú.: SK51 0200 0000 0000 2422 7592 VÚB a.s. retailová expozitúra Gelnica, a to i bez doručenia faktúry alebo vyúčtovania prenajímateľom. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa alebo deň prevzatia hotovosti do pokladnice prenajímateľa. **Výška štvrt'ročnej splátky nájomného je stanovená na sumu 203,33 €.** Porušenie povinnosti uhradiť nájomné a služby spojené s nájomom riadne a v dojednanej lehote splatnosti je dôvodom na vypovedanie zmluvy podľa čl. X bod 10.1. písm.d) tejto zmluvy (závažné porušenie zmluvy).

Nájomné za obdobie od 1.11.2024 – 31.12.2024 v sume spolu 135,56 € je splatné do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

6.3 Pre zabezpečenie splácania nájomného sa zmluvné strany dohodli, že nájomca zloží na účet prenajímateľa **3-násobok mesačného nájomného – kauciu vo výške 203,33 €** ku dňu podpisu zmluvy, t.j. k 1.11.2024. Po ukončení nájomného vzťahu bude kaucia vrátená nájomcovi, okrem prípadu ak nájomcovi vznikne dlh na nájomnom. V prípade dlžného nájomného, resp. dlhu na službách spojených s nájomom je prenajímateľ oprávnený si započítať kauciu na úhradu dlhu, s čím nájomca podpisom tejto zmluvy vyslovuje svoj súhlas.

6.4. Ak zistí prenajímateľ porušenie dohodnutých ustanovení tejto zmluvy, alebo povinností uložených nájomcovi všeobecne záväznými právnymi predpismi a ktoré nájomca neodstráni v dohodnutej lehote ani po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške

- a) 10% z ročného nájmu, ak v danom prípade došlo k porušeniu povinnosti nájomcu, ktorá má podľa tejto zmluvy povahu menej závažného porušenia tejto zmluvy
- b) 20% z ročného nájmu, ak v danom prípade došlo k porušeniu povinnosti nájomcu, ktorá má podľa tejto zmluvy povahu závažného porušenia tejto zmluvy.

VII. Služby a iné plnenia spojené s nájomom a ich úhrada

7.1 Prenajímateľ poskytne nájomcovi za úhradu tieto plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov uvedených v II. časti bod 2.1 tejto zmluvy :

- a) dodávku tepelnej energie - vykurovanie (plyn) a dodávku vody
- b) dodávku elektriny

(ďalej len „služby“)

7.2. Výška úhrady za služby uvedené v bode 1. písm a), tejto časti zmluvy a jej výpočet sú závislé na skutočnej cene týchto služieb a na pomere výmery prenajatých nebytových priestorov k celkovej výmere nebytových priestorov, ktorý pomer bude uvedený v prvom vyúčtovaní podľa bodu 7.5 tejto časti zmluvy.

7.3. Výmera priestorov, na ktoré sa vzťahuje dodávka tepelnej energie (vykurovanie a dodávka vody) je: kancelárske, skladové a výrobné priestory a spoločné priestory o výmere spolu 105,61 m².

Na služby uvedené v bode 1. písm a) tejto časti zmluvy - dodávka tepelnej energie a vody – poskytne nájomca prenajímateľovi zálohu vo výške **1.900,98 € ročne (18€/m²/rok)**. Táto záloha je splatná v **štvrt'ročných splátkach vo výške ¼ ročnej zálohy, t.j. 475,25 €**, spolu s nájomným za príslušný kalendárny štvrt'rok.

Záloha na služby z a obdobie od 1.11.2024 – 31.12.2024 v sume spolu 316,82 € je splatná spolu s nájomom za obdobie od 1.11.2024 – 31.12.2024 , teda do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

- 7.4. Výška úhrady za služby uvedené v bode 1. písm b) tejto časti zmluvy a jej výpočet sú závislé na skutočnej cene týchto služieb a skutočnej spotrebe zistenej na základe pravidelných mesačných odpočtov z namontovaného podružného elektromera. Fakturácia sa bude vykonávať mesačne na základe doručenej vyúčtovacej faktúry za spotrebu el. energie v Priemyselnom parku od dodávateľa EE.
- 7.5 Vyúčtovanie rozdielu medzi zaplatenými zálohami podľa bodu 7.3 tejto časti zmluvy a skutočnou cenou týchto služieb vykonajú zmluvné strany po tom, čo prenajímateľ vyúčtovanie (faktúry) od dodávateľských subjektov a zistený rozdiel bude medzi zmluvnými stranami finančne vysporiadaný do 10 dní po tom, čo nájomca obdrží vyúčtovanie od prenajímateľa.
- 7.6 Prenajímateľ je oprávnený zálohy a úhrady za služby primerane zvýšiť priamo úmerne ku zvýšeniu cien týchto služieb zo strany dodávateľských subjektov

VIII. Doručovanie

- 8.1. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných podmienkach doručovania písomností.
- 8.2. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti zo strany nájomcu alebo prenajímateľa, vrátane výpovede z nájomnej zmluvy, budú doručované na adresy prenajímateľa alebo nájomcu uvedené ako adresy pre doručovanie písomností uvedené v záhlaví tejto zmluvy.
- 8.3. V prípade písomností doručovaných prostredníctvom pošty na adresu uvedenú ako adresa pred doručovanie písomností v tejto zmluve, vrátane výpovede z nájomnej zmluvy, ako doporučené listové zásielky alebo zásielky s doručenkou sa tieto písomnosti považujú za doručené nájomcovi aj keď :
- a) nájomca odoprel prijatie zásielky, zásielka sa považuje za doručenú dňom odmietnutia prijatia zásielky
 - b) zásielka bola na pošte uložená a nájomca ju neprevzal do troch dní odo dňa uloženia, posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, i keď sa nájomca o uložení nedozvedel
 - c) bola zásielka vrátená prenajímateľovi ako nedoručiteľná najmä preto, že nebolo možné nájomcu na adrese uvedenej v tejto zmluve ani na adrese jeho sídla uvedenej v obchodnom registri alebo v inom registri, v ktorom je zapísaný, zistiť a jeho iná adresa nie je prenajímateľovi známa, a teda nie je možné písomnosť doručiť, písomnosť sa považuje po troch dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručenú, a to aj vtedy, ak sa o tom nájomca nedozvie

IX. Práva a povinnosti zmluvných strán

- 9.1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu iba na účel dohodnutý v tejto zmluve, riadnym a hospodárnym spôsobom, zodpovedajúci jeho charakteru a dbať o čistotu prenajatých nehnuteľností.
- 9.2. Počnúc dňom vzniku nájomného vzťahu vzniká nájomcovi voči prenajímateľovi povinnosť RELEVANTNE dokladovať investície (kópiami faktúr), ktoré mu vznikli z dôvodu výrobnnej a inej činnosti v prenajatých nebytových priestoroch v areáli Priemyselného parku.
- 9.3. Nájomca je povinný dokladovať prenajímateľovi čestným vyhlásením aktuálny počet pracovných miest vo svojej prevádzke.
- 9.4. Poistenie a stráženie svojho majetku je povinný zabezpečiť nájomca na vlastné náklady a s ohľadom na druh svojej výrobnnej činnosti, a to aj pre prípad vzniku požiaru. V prípade, že dôjde k poistnej udalosti v prenajatých nehnuteľnostiach , následkom ktorej bude poškodený/zničený aj majetok

prenajímateľa, má nájomca povinnosť bezodkladne o takejto udalosti informovať prenájomcu, inak zodpovedá prenájomcu za takto vzniknutú škodu.

9.5. Nájomca je oprávnený zmeniť účel využívania prenajatých nehnuteľností podľa bodu 2.1 tejto zmluvy iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenájomcu. Porušenie tejto povinnosti je dôvodom na vypovedanie zmluvy podľa čl. X bod 10.1. písm.d) tejto zmluvy (závažné porušenie zmluvy).

9.6. Nájomca a prenájomca nie je oprávnený predmet nájmu sčudzovať alebo založiť. Prenajať tretej osobe, vykonávať na ňom stavebné úpravy, alebo iné podstatné zmeny smie len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenájomcu. Porušenie tejto povinnosti je dôvodom na vypovedanie zmluvy podľa čl.X bod 10.1. písm.c) tejto zmluvy (závažné porušenie zmluvy).

9.7. Prenajímateľ, alebo ním poverené osoby sú oprávnené za účasti nájomcu vstupovať do predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly využitia predmetu nájmu zo strany nájomcu v súlade s účelom podľa tejto nájmovej zmluvy, resp. za účelom kontroly plnenia si povinností zo strany nájomcu, k čomu tento dáva svoj výslovný súhlas.

9.8 Nájomca je rovnako povinný umožniť vstup do predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly aj osobám oprávneným vykonávať kontrolu v rámci monitoringu projektu "Priemyselný park v meste Gelnica" (ITMS: 25110220001).

9.9. Nájomca je povinný pri ukončení nájomného vzťahu odovzdať predmet nájmu prenájomcu najneskôr v posledný deň trvania nájomného vzťahu a to v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na primerané opotrebovanie. Ak sa tak nestane, je prenájomca oprávnený vystať nájomcu na jeho náklady a nebezpečenstvo, k čomu nájomca dáva týmto výslovný súhlas. Náklady je nájomca povinný uhradiť do 10 dní od doručenia výzvy zo strany prenájomcu. Prenajímateľ je zároveň oprávnený účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 30 € / deň, za každý deň kedy je nájomca v omeškaní so splnením svojho záväzku odovzdať predmet nájmu prenájomcu k dňu skončenia nájomného vzťahu, k čomu nájomca dáva týmto svoj výslovný súhlas.

9.10. Nájomca si v plnom rozsahu zabezpečuje požiarnu ochranu v zmysle zák.č.314/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov a v zmysle vyhl.č.121/2002 Z.z. Nájomca je zároveň povinný dodržiavať všetky bezpečnostné, protipožiarne a hygienické predpisy o ochrane životného prostredia.

9.11. Nájomca si v plnom rozsahu zabezpečuje v prenajatých priestoroch bezpečnosť pri práci podľa zákona o bezpečnosti č.124/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov, vrátane zabezpečenia bezpečnosti pri práci zamestnancov nájomcu.

9.12 . Nájomca ako prevádzkovateľ elektrického zariadenia sa zaväzuje v plnom rozsahu a na svoje náklady zabezpečiť počas doby nájmu dokumentáciu umožňujúcu bezpečné prevádzkovanie, obsluhu a údržbu elektrických zariadení, v zmysle vyhlášky 508/2009 Z. z, zákona NR SR 124/2006 Z. z., a STN 33 1500 a STN 33 2000-6.

9.13. V prípade, ak sa nájomca bude v predmete nájmu zdržiavať v čase medzi 17.00 hod. – 7.00 hod. nasledujúceho dňa, nájomca je v tomto prípade povinný zavrieť a uzamknúť vstupnú bránu do Priemyselného parku na Hlavnej č. 50 v Gelnici, a rovnako je povinnosťou nájomcu presvedčiť sa, či je po 17.00 hod. zamknutá brána v areáli Priemyselného parku na Hlavnej ul. č. 50 v Gelnici. Po opustení areálu Priemyselného parku na Hlavnej ul. č. 50 v Gelnici po 17.00 hod. je nájomca povinný vstupnú bránu uzamknúť.

9.14. Splnenie povinnosti uvedenej v bode 9.12. tohto článku bude kontrolované prostredníctvom nainštalovaného kamerového systému. V prípade opakovaného nesplnenia si tejto povinnosti zo strany nájomcu si prenájomca vyhradzuje právo vypovedať s nájomcom nájomnú zmluvu v zmysle čl. X, bod. 10.1 písm. c.

X. Ukončenie nájmu

10.1. Nájomný vzťah zanikne :

a) uplynutím dojednanej doby nájmu

b) vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán

c) písomnou výpoveďou pred uplynutím dojednanej doby nájmu len zo zákonných dôvodov uvedených v ust. § 9 ods.,2 a ods.3 zákona č. 116/1990 Zb. Výpovedná doba je 3-mesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

d) písomnou výpoveďou z dôvodu závažného porušenia povinností vyplývajúcich z nájomného vzťahu. Závažné porušenie je také porušenie, ktoré je v tejto zmluve výslovne označené ako závažné porušenie. (bod 6.2. a 9.5. zmluvy) Výpovedná lehota je v takomto prípade jednomesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

e) okamžitým ukončením tejto zmluvy a to dňom, kedy v zmysle § 23 ods.1 zák.č.7/2005 Z.z, o konkurze a reštrukturalizácii nastanú účinky vyhlásenia konkurzu na majetok nájomcu v úpadku

f) okamžitým ukončením tejto zmluvy, a to dňom kedy nastanú účinky odpredaja predmetu nájmu – bod 2.1. zmluvy, v zmysle § 28 ods.3 zák.č.162/1995 Z.z. katastrálneho zákona

g) okamžitým ukončením tejto zmluvy a to dňom, kedy nájomca stratí oprávnenie alebo spôsobilosť na samostatné prevádzkovanie podnikateľskej činnosti, na ktorú má predmet nájmu prenajatá v zmysle čl.III bod 3.1.

i) odstúpením od zmluvy, ak to umožňuje zákon alebo sa na tom strany písomne dohodli

10.2. Nájomca sa zaväzuje, že vznik skutočností uvedených v bode 10.1. pod písm.e) a g) bezodkladne (najneskôr do 5 dní) písomne oznámiť prenajímateľovi, v opačnom prípade bude nájomca povinný platiť nájomné podľa tejto zmluvy až do dňa doručenia písomného oznámenia prenajímateľovi.

10.3. Výpoveď v zmysle čl.X bod 10.1. tejto zmluvy musí byť vyhotovená v písomnej forme. Výpovedi môže predchádzať písomné upozornenie prenajímateľa nájomcovi o porušení zmluvných podmienok okrem výpovede danej bez uvedenia dôvodu.

10.4. V prípade neuhradenia nájomného, resp. služieb spojených s nájmom nájomcom, po dobu dlhšiu ako 30 dní po lehote splatnosti , je prenajímateľ oprávnený vypovedať túto zmluvu k poslednému dňu mesiaca, v ktorom bola výpoveď nájomcovi doručená.

XI. Záverečné ustanovenia

11.1. Táto nájomná zmluva môže byť zmenená len so súhlasom oboch zmluvných strán písomne, formou číslovaných dodatkov k tejto zmluve.

11.2 Ostatné vzťahy výlučne neupravené touto zmluvou sa budú riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zák.č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

11.3 Účastníci si zmluvu prečítali, s jej obsahom bez výhrad súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali.

11.4. Táto zmluva je vyhotovená v 5 vyhotoveniach, každý s právnou silou originálu. Prenajímateľ obdrží tri vyhotovenia a nájomca dve vyhotovenia.

11.5. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v súlade s §5a zákona č. 211/2000Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií l v znení neskorších predpisov.

11.6 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a § 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.

V Gelnici, dňa

V Gelnici, dňa

.....

Mesto Gelnica
zast. Ing. Dušanom Tomaškom, MBA – primátorom

prenajímateľ

.....

Sociálny podnik Mesta Gelnica s.r.o., r.s.p.
zast. JUDr.Slavomírom Šoltísom - konateľom

nájomca

