

31/05

Nájomná a podnájomná zmluva
uzatvorená v súlade so znením § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka
a zákona č. 116/1990 Zb.

Prenajímateľ:

Mesto Rožňava

Šafárikova 29, 048 01 Rožňava, Slovenská Republika
zastúpená: p. Ing. František Kardoš – primátor mesta
IČO: 328 758
bankové spojenie: VÚB a.s. Rožňava
číslo účtu: 27228582/0200

a

Nájomca:

ROZEKO s.r.o.

Štítnická 21, 048 01 Rožňava, Slovenská republika
zastúpená: p. Ing. Ivan Demény – konateľ spoločnosti
p. Ing. František Mačuga – konateľ spoločnosti
IČO: 36 195 499
IČ DPH: SK 2020037129
bankové spojenie: VÚB a.s. pobočka Rožňava
č. účtu: 1572539751/0200
zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Košice I oddiel Sro.,
vložka č. 11342/V

uzatvorili nasledovnú nájomnú zmluvu podľa Občianskeho zákonníka v platnom znení

Článok I.
Predmet a účel nájmu

- 1.1. Predmetom zmluvy je nájom nehnuteľností vo vlastníctve prenajímateľa nachádzajúcich sa v k. ú. Rožňava, zapísaných na LV č.3001:
- prevádzková budova – časť, postavená na parcele parc. č. KN-C 2217/49, súp. č. 0, o výmere 72 m²
 - prevádzková budova, postavená na parcele parc. č. KN-C 2217/38, súp. č. 0, o výmere 81 m²
 - prevádzková budova – časť, postavená na parcele parc. č. KN-C 2162/36 o výmere 44,5 m²
 - garáž, postavená na parcele parc. č. KN-C 2217/39, súp. č. 3521, o výmere 54 m²
 - garáž, postavená na parcele parc. č. KN-C 2217/40, súp. č. 3522, o výmere 54 m²
 - garáž, postavená na parcele parc. č. KN-C 2211/79, súp. č. 3562, o výmere 19 m²
 - garáž, postavená na parcele parc. č. KN-C 2211/80, súp.č. 3562, o výmere 19 m²
- a podnájom nehnuteľností vo vlastníctve pani Margaréty Hacsckovej, rod. Kardošovej, r.č. 465820/958, bytom Ul. J.A. Komenského 10, 048 01 Rožňava zapísaných na LV č. 4730:
- pozemok – ostatná plocha parc. č. KN-C 2217/1 – časť o výmere 1 118 m²
 - pozemok – ostatná plocha parc. č. KN-C 2217/3 – časť o výmere 372 m²

Prenajímateľ prehlasuje, že na základe dohody s vlastníkom pozemku v areály je prenajímateľ oprávnený bez akéhokoľvek obmedzenia užívať pozemky a súčasne že je oprávnený umožniť nájomcovi na základe tejto zmluvy užívanie v rovnakom rozsahu.

- 1.2. Prenajímateľ predmet nájmu odovzdáva a ponechá na užívanie nájomcovi pre účely poskytovania verejno-prospešných služieb v prospech prenajímateľa a ďalšie právnické a fyzické osoby, ktoré má nájomca ako predmet činnosti zapísané v obchodnom registri.

Článok II.

Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia

- 2.1. Ročné nájomné za predmet nájmu uvedený v článku I. tejto zmluvy je stanovené na základe Zásad pre určovanie výšky nájomného za nájom a podnájom nehnuteľností vo vlastníctve mesta prijatých uznesením Mestského zastupiteľstva v Rožňave č.56/2005 zo dňa 14.4.2005 a je stanovené nasledovne:

Garáže: výmera 227 m²
sadzba 410,- Sk/m²/rok
nájomné 93 070,- Sk/ročne

Prevádzkové budovy: výmera 44,5 m²
sadzba 560,- Sk/m²/rok
nájomné 24 920,- Sk/ročne

Prevádzkové budovy – sociálne priestory : výmera 72 m²
sadzba 410,- Sk/m²/rok
nájomné 29 520,- Sk/ročne

Pozemky: výmera 1 535 m²
sadzba 10,- Sk/m²/rok
nájomné 15 350,- Sk/ročne

Nájomné spolu zaokrúhlene: 162 860,- Sk/ročne

V cene nájmu nie sú zahrnuté náklady spojené s poskytovaním tepla, teplej vody, vodného, stočného a elektrickej energie. Tieto náklady budú prenajímateľom vyúčtované raz mesačne na základe skutočného odberu energií, podľa nasledovných kritérií:

- teplo – na základe podielu vykurovaných priestorov v m³
- voda a teplá voda – na základe pomeru počtu pracovníkov
- elektrická energia – bude stanovená na základe samostatného merania.

- 2.2. Nájomné je splatné v mesačných splátkach, vždy k 15 dňu kalendárneho mesiaca za príslušný kalendárny mesiac. Výška mesačnej splátky sa vypočíta ako 1/12 ročného nájomného podľa bodu 2.1 a činí 13 570,- Sk mesačne – 1. – 11. splátka a 13 590,- Sk 12. splátka.
- 2.3. Nájomca zaplatí nájomné podľa odseku 2.1. a 2.2. tejto zmluvy prevodom na bankový účet prenajímateľa.
- 2.4. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného sa mení v prípade, ak prenajímateľ vykonal na základe predchádzajúcej písomnej dohody zmluvných strán na predmete nájmu technické zhodnotenie. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca má právo započítať záväzok vyplývajúci z nájomného s pohľadávkami nájomcu voči prenajímateľovi.

Článok III. Práva a povinnosti zmluvných strán

- 3.1. Prenajíateľ je povinný odovzdať predmet zmluvy nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie. V tomto stave ho bude na vlastné náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s predmetom nájmu spojené.
- 3.2. Nájomca je oprávnený užívať celý predmet zmluvy v obvyklom rozsahu a nie je oprávnený ho ďalej prenajať.
- 3.3. Nájomca je povinný uhrádzať bežné prevádzkové náklady (najmä poplatky za dodávku vody, elektrickej energie, užívanie telefónnej stanice a pod.) spojené s obvyklým užívaním predmetu nájmu.
- 3.4. Prenajíateľ poverí svojho zamestnanca na styk s nájomcom a jeho meno oznámi nájomcovi.
- 3.5. Nájomca sa zaväzuje znášať všetky náklady na bežnú údržbu. Náklady na opravy predmetu nájmu znáša zmluvná strana určená na základe vzájomnej písomnej dohody. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť poverenému zamestnancovi prenajíateľa a potrebu všetkých opráv, ktoré má prenajíateľ urobiť a umožniť ich vykonanie prenajíateľovi. Náklady na technické zhodnotenie predmetu nájmu znáša prenajíateľ na základe písomnej dohody zmluvných strán.
- 3.6. Nájomca je povinný starať sa o prenájatý predmet nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára.
- 3.7. Nájomca je oprávnený vykonať stavebné úpravy, ktoré objektívne zhodnotia predmet zmluvy len so súhlasom prenajíateľa.
- 3.8. Prenajíateľ súhlasí s tým, že nájomca môže na prenájatých objektoch vykonať implementáciu svojho Corporate identity.
- 3.9. Nájomca je povinný dodržiavať všetky povinnosti, ktoré mu stanovujú právne predpisy ako užívateľovi predmetu nájmu.
- 3.10. Po skončení zmluvného vzťahu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu prenajíateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok IV. Trvanie zmluvy

- 4.1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
- 4.2. Prenajíateľ môže zmluvu vypovedať len za podmienky, že nájomník opakovane a hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce zo zákona alebo z tejto zmluvy. Výpovedná lehota predstavuje šesť mesiacov a začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
- 4.3. Za hrubé porušenie povinností nájomcu sa považuje konanie v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy a ustanoveniami zákona, a to len v prípade, že bol na toto porušenie následne písomne upozornený.
- 4.4. V prípade ak nájomca mešká s platením nájomného, zaplatí prenajíateľovi úrok z meškania vo výške 0,025 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- 4.5. Nájomca môže zmluvu vypovedať za podmienok uvedených v § 9 ods. 3 Občianskeho zákonníka.

- 4.6. Nájomca môže túto zmluvu vypovedať aj v prípade, ak z akéhokoľvek dôvodu zanikne Rámcová zmluva uzatvorená medzi nájomcom a prenajímateľom dňa 31.12.1999.
- 4.7. Ak predmet zmluvy stratí spôsobilosť slúžiť obvyklému účelu zmluva zanikne ku koncu mesiaca, v ktorom nastala uvedená skutočnosť.
- 4.8. Zmluvné strany sa zaviazali, že si vzájomne oznámia vznik skutočností, spôsobujúcich zánik zmluvy, a to v lehote 30 dní od ich vzniku.

Článok V. Záverečné ustanovenia

- 5.1. Akékoľvek zmeny alebo doplnenia tejto zmluvy vyžadujú písomnú formu a vyžadujú podpis štatutárnych zástupcov oboch zmluvných strán.
- 5.2. V prípade, že vlastník predmetu zmluvy ponúkne predmet zmluvy na predaj prenajímateľovi a tento toto právo nevyužije, zaväzuje sa o uvedenej skutočnosti písomne informovať nájomcu a sprostredkovať mu predaj predmetu zmluvy.
- 5.3. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch (4) exemplároch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží dva (2) exempláre.
- 5.4. Táto zmluva vstupuje do platnosti dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom 1.1.2006.
- 5.5. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej znením ju podpisujú.

V Rožňave dňa 8.12.2005

.....
Ing. František K a r d o š
primátor mesta



.....
Ing. František M a č u g a
konateľ spoločnosti

.....
Ing. Ivan D e m é n y
konateľ spoločnosti



**Dodatok č.1 k Nájomnej a podnájomnej zmluve
zo dňa 8.12.2005**

5/2m

Prenajíateľ: Mesto Rožňava
Šafárikova 29
048 01 Rožňava
Slovenská Republika
IČO: 328 758
zastúpená:
p. Ing. František Kardoš – primátor mesta
bankové spojenie: VÚB a.s. Rožňava
číslo účtu: 27228582/0200

a

Nájomca: **ROZEKO s.r.o.**
Štítnická 21
048 01 Rožňava
Slovenská Republika
IČO: 36 195 499
IČ DPH: SK 2020037129
Zapísaná v OR OS Košice I., oddiel Sro, vložka č. 11342/V
zastúpená:
p. Ing. František Mačuga - konateľ
bankové spojenie: Unibanka
číslo účtu: 4012885/1200

na základe článku V. bodu 5.1 Nájomnej a podnájomnej zmluvy zo dňa 8.12.2005 uzatvárajú tento Dodatok č.1 v nasledovnom znení:

Zmluvné strany sa dohodli na uzatvorení tohto Dodatku č.1 tak, že sa dopĺňajú a menia jednotlivé ďalej uvedené články nasledovne:

**Článok I.
Predmet a účel nájmu**

- 1.1 Výmera prenajatej plochy prevádzkovej budovy v k. ú. Rožňava zapísanej na LV č.3001 postavenej na parcele parc. č. KN-C 2217/38, súp č. 0 sa mení na výmeru 165 m²
Predmet zmluvy sa dopĺňa o nájom nasledovných nehnuteľností zapísaných na LV č.3001:

- dielňa elektrikára, postavená na parcele parc. č. KN-C 2217/47, súp. č. 0 o výmere 32 m²
- garáž, postavená na parcele parc. č. KN-C 2211/73 súp. č. 0 o výmere 38 m²
- garáž, postavená na parcele parc. č. KN-C 2211/74 súp. č. 0 o výmere 38 m²
- garáž, postavená na parcele parc. č. KN-C 2211/75 súp. č. 0 o výmere 39 m²
- garáž, postavená na parcele parc. č. KN-C 2211/76 súp. č. 0 o výmere 43 m²

Predmet zmluvy sa dopĺňa o podnájom nehnuteľnosti vo vlastníctve pani Margaréty Hacskovej, rod. Kardošovej, r.č. 465820/958, bytom J. A. Komenského 10, 048 01 Rožňava zapísanej na LV č.4730:

- pozemok – ostatná plocha parc. č. KN-C 2211/9 – časť o výmere 348 m²

Článok II.

Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia

2.1 Výška ročného nájomného za predmet nájmu sa mení nasledovne:

Garáže:	výmera 385 m ² sadzba 410,- Sk/m ² /rok nájomné 157 850,- Sk/ročne
Prevádzkové budovy:	výmera 44,5 m ² sadzba 560,- Sk/m ² /rok nájomné 24 920,- Sk/ročne
Prevádzkové budovy – sociálne priestory:	výmera 72 m ² sadzba 410,- Sk/m ² /rok nájomné 29 520,- Sk/ročne
Dielne:	výmera 197 m ² sadzba 410,- Sk/m ² /rok nájomné 80 770,- Sk/ročne
Pozemky:	výmera 1 883 m ² sadzba 10,- Sk/m ² /rok nájomné 18 830,- Sk/ročne

Nájomné spolu: 311 890,- Sk/ročne

V cene nájmu nie sú zahrnuté náklady spojené s poskytovaním tepla, teplej vody, vodného, stočného a elektrickej energie. Tieto náklady budú nájomcovi vyúčtované príspevkovou organizáciou Technické služby mesta Rožňava, ktorej zriaďovateľom je nájomca, podľa skutočného odberu energií.

2.2 Nájomné je splatné v mesačných splátkach, vždy k 15 dňu kalendárneho mesiaca za príslušný kalendárny mesiac. Výška mesačnej splátky sa vypočíta ako 1/12 ročného nájomného podľa bodu 2.1 a činí 25 990,- Sk mesačne – 1. – 11. splátka a 26 000,- Sk 12. splátka.

Za bod 2.4 sa vkladá nový bod 2.5, ktorého znenie je nasledovné:

2.5 Nájomca zaplatí za náklady spojené s poskytovaním elektrickej energie vo forme preddavkov vo výške 50 000,- Sk štvrtročne prevodom na bankový účet príspevkovej organizácie Technické služby mesta Rožňava.

Ostatné ustanovenia Nájomnej a podnájomnej zmluvy zo dňa 8.12.2005 ostávajú nezmenené.


Dodatok č.1 k Nájomnej a podnájomnej zmluve zo dňa 8.12.2006 je vypracovaný v štyroch vyhotoveniach, po dve pre každú zmluvnú stranu.

Tento Dodatok č.1 k Nájomnej a podnájomnej zmluve zo dňa 8.12.2005 je platný dňom jeho podpísania obidvoma zmluvnými stranami a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.


V Rožňave, dňa 31.3.2006

Prenajímateľ:

Nájomca:


Ing. František Kardoš
primátor mesta




Ing. František Mačuga
konateľ spoločnosti

