

Nájomná zmluva a zmluva o poskytovaní služieb

uzavretá v zmysle Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a § 269 ods. 2 Obchodného zákonníka (ďalej len „zmluva“)

Čl. I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: Mesto Rožňava

zastúpené Pavlom Burdigom, primátorom mesta
sídlo: Šafárikova č. 29, 048 01 Rožňava
bankové spojenie: VÚB a.s., pobočka Rožňava
číslo účtu IBAN: SK40 0200 0000 0000 2722 8582
IČO: 328 758
(ďalej len „prenajímateľ“,)

Nájomca a poskytovateľ služieb: ENVILAW s. r. o.

zastúpený konateľkou Ing. Natašou Vjesztovou
sídlo: Pavla Dobšinského 812/90, 048 01 Rožňava
Bankové spojenie: ČSOB, a. s.
Číslo účtu IBAN: SK20 7500 0000 0040 1951 9636
IČO: 47 619 015
(ďalej len „nájomca“)

Oprávnený rokovať vo veciach zmluvy a vo veciach technických je konateľ spoločnosti.

Čl. II. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - budovy Radnice, nachádzajúcej sa na Námestí baníkov č. 16/32 v Rožňave na pozemku parc. č. CKN 45/5, zastavané plochy a nádvoria o výmere 963 m², zapísanej na LV č. 3001.
2. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenajíma nájomcovi nebytové priestory Turistického informačného centra, nachádzajúce sa na prízemí budovy Radnice, s výmerou 73,57 m² s tým, že nájomca bude poskytovať služby uvedené v tejto zmluve.
3. Nájomca preberá uvedené nebytové priestory do nájmu so zariadením, zásobami a databázou súvisiacou s účelom využitia nebytových priestorov podľa čl. III zmluvy.
4. O odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov bude spísaný protokol, podpísaný poverenými zamestnancami prenajímateľa a konateľom nájomcu. Protokol bude okrem iného obsahovať inventúrny súpis zariadenia prenechávaného prenajímateľom do nájmu nájomcovi. Prípadné nedostatky predmetu nájmu, obsiahnuté v tomto protokole, budú odstránené v dohodnutej lehote prenajímateľom.

Čl. III. Účel využitia

1. Nájomca sa počas doby nájmu zaväzuje poskytovať alebo zabezpečiť poskytovanie nasledovných služieb:
 - a) Zber, spracovanie a poskytovanie informácií o kultúrohistorických pamiatkach, prírodných pozoruhodnostiach, turistických trasách, subjektoch cestovného ruchu, firmách a inštitúciách v jednotlivých kategóriách internej databázy TIC v elektronickej forme a aj vo forme dostupnej cez internet a sociálne siete. Pravidelná aktualizácia týchto informácií denne.
 - b) Zber, spracovanie a poskytovanie informácií o podujatiach konaných na území Rožňavy a príľahlých oblastí – región Slovenský kras a horný Gemer, tvorba kalendára podujatí a jeho uverejnenie na vlastnej web stránke, denná aktualizácia kalendára podujatí, spolupráca so Slovenskou agentúrou pre cestovný ruch a poskytovanie informácií o týchto podujatiach pre potreby národného jednotného informačného portálu www.slovakia.travel.
 - c) Bezplatné poskytovanie informácií o dopravných spojeniach verejnej i súkromnej dopravy (autobusy, vlaky, letecké spojenia, taxi).
 - d) Poskytovanie informácií prebieha osobne, telefonicky, e-mailovou korešpondenciou, poštou, formou komunikácie s médiami a publikovaním na svojej webovej stránke. Informácie sa poskytujú minimálne v slovenskom, maďarskom a anglickom jazyku.
 - e) Organizovanie podujatí zameraných na prehliadku Strážnej veže a historického centra.
 - f) Príprava propagačných materiálov – tvorba a preklady textov, korektúra, fotografie...
 - g) Spolupráca so základnými, strednými i vysokými školami na území SR i v zahraničí (prax, konzultácia diplomových prác, exkurzie, prednášky o cestovnom ruchu).
 - h) Evidencia a spracovanie štatistiky návštevnosti, vrátane krajiny pôvodu návštevníka a jeho predmetu záujmu (druh informácie, služby). Túto štatistiku poskytuje prenajímateľovi a prikladá ako prílohu k faktúre za služby v mesačných intervaloch.
 - i) Propagácia Rožňavy a regiónu – vyhľadávanie všetkých dostupných možností prezentácie, účasť na workshopoch, interview s médiami na Slovensku i v zahraničí, vypracovanie tlačových správ.
 - j) Zabezpečenie prevádzky siení „Rožňava v umení“, ktoré sa nachádzajú na I. poschodí radnice na Námestí baníkov 32 v Rožňave bezplatne, vrátane sprievodcovskej činnosti pre návštevníkov – hostí mesta Rožňava, domácich a zahraničných turistov, organizované prehliadky počas návštevných hodín siení, mimo návštevných hodín podľa požiadaviek mesta Rožňava ako aj spoluprácu pri propagácii siení.
 - k) Zabezpečenie prevádzky Strážnej veže v Rožňave, vrátane sprievodcovskej činnosti pre návštevníkov – v slovenskom, maďarskom a anglickom jazyku. Upratovanie interných priestorov a pavlače Strážnej veže.
 - l) zabezpečenie predaja hosťovacích rybárskych lístkov v spolupráci s Miestnou organizáciou Slovenského rybárskeho zväzu Rožňava
 - m) Zabezpečenie projektu „Gemer karta“ na slovenskej strane, predaj karty, poskytnutie zľavy, spolupráca s partnerom na maďarskej strane pri tvorbe zliav, propagácii a ročnom vyhodnotení Gemer karty
 - n) Koordináciu kultúrnych podujatí v rámci mesta Rožňava
 - o) Zabezpečenie sprievodných podujatí počas kultúrnych a spoločenských podujatí organizovaných mestom Rožňava
 - p) Poskytovanie minimálneho štandardu služieb podľa metodického príručky AICES

- sprievodcovské služby: strážna veža, katedrála, prehliadka mesta
 - sprostredkovanie a rezervácia ubytovania
 - informácie o zmenárňach a bankách
 - predaj publikácií, máp, pohľadníc
 - predaj suvenírov
 - kopírovacie služby
 - predpredaj vstupeniek
 - rezervácia a predaj cestovných lístkov a leteniek
 - inzertná služba
2. Nájomca sa zaväzuje zabezpečovať propagáciu mesta Rožňava formou účasti na 1 domácom a 1 zahraničnom veľtrhu cestovného ruchu ročne a pre tento prípad zabezpečiť spoluúčasť jedného zamestnanca mesta Rožňava.
 3. Nájomca sa zaväzuje poskytovať alebo zabezpečiť poskytovanie nasledovných doplnkových služieb:
 - možnosť bezplatnej hry na klavíri pre verejnosť v priechode Radnice od 1. 10. 2014
 - preprava hostí prenajímateľa od 1. 10. 2014
 - vytvorenie detašovaných pracovísk TIC Rožňava v areáli kaštieľa Betliar od 1. 8. 2014 a hradu Krásna Hôrka od jeho sprístupnenia verejnosti
 - prezentácia výstupu z kamery snímajúcej Námestie baníkov naživo na webovej stránke TIC Rožňava od 1. 8. 2014
 4. V prípade záujmu prenajímateľa o poskytnutie niektorej zo služieb uvedených v odseku 3 tohto článku, si jej poskytnutie objedná prenajímateľ u nájomcu formou osobitnej objednávky.
 5. Nájomca sa zaväzuje uchádzať sa o granty na rozvoj propagácie a marketingu mesta Rožňavy a okolia.

Čl. IV. Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú 5 rokov od 2. 6. 2014 do 2. 6. 2019.

Čl. V. Ukončenie zmluvy

1. Pred uplynutím času, na ktorý bola zmluva dojednaná, ju možno ukončiť dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany z dôvodov uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení.
2. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, ak
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytové priestory prenajal
 - b) nebytové priestory sa stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilé na dohovorené užívanie
 - c) prenajímateľ nebude udržiavať prenajaté priestory v stave spôsobilom na dohovorené užívanie na svoje náklady
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu, ak:
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou

- b) nájomca o viac ako 1 mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom
 - c) nájomca nezabezpečí poskytovanie služieb uvedených v čl. III. tejto zmluvy riadne a včas
 - d) bolo rozhodnuté o zmenách stavby, ktorých vykonanie bráni riadnemu užívaniu nebytového priestoru
 - e) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa
4. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
 5. V prípade ukončenia nájomného vzťahu je nájomca povinný vrátiť prenajaté nebytové priestory v stave zodpovedajúcom riadnemu užívaniu, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie spolu s pôvodným zariadením a databázou súvisiacou s účelom využitia nebytových priestorov podľa čl. III zmluvy.
 6. Ak nájomca počas doby nájmu vykoná zmeny na nehnuteľnosti bez súhlasu prenajímateľa, je povinný uviesť nehnuteľnosť na svoje náklady do pôvodného stavu.

Čl. VI.

Výška a splatnosť nájomného

1. Výška nájomného je **4 501,- €/rok**. Okrem nájomného je nájomca povinný platiť za služby spojené s užívaním predmetu nájmu a to za vodné a stočné paušálne vo výške 99,60 € ročne. Nájomca je povinný prihlásiť sa za odberateľa elektrickej energie.
2. Nájomné platí nájomca v mesačných splátkach vo výške **375,08 €**. Nájomné je splatné mesačne vopred vždy do 20. – eho dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa uvedený v čl. I. tejto zmluvy, variabilný symbol 212002.
3. Ak nájomca neuhradí nájomné v dohodnutom termíne, je povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania podľa § 3 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
4. Prvé splátky nájomného budú započítané so zábezpekou zaplatenou nájomcom v obchodnej verejnej súťaži vo výške 1 409,60 €.

Čl. VII.

Výška a splatnosť úhrad za služby

1. Výška úhrady prenajímateľa za služby poskytované nájomcom podľa čl. III. ods. 1 tejto zmluvy je **21 899 €/rok**.
2. Úhradu podľa predchádzajúceho odseku sa zaväzuje prenajímateľ platiť na účet nájomcu uvedený v tejto zmluve mesačne vo výške **1 824,92 €** na základe faktúry vystavenej nájomcom. Splatnosť faktúry je 30 dní.

3. Prílohou faktúry bude zoznam konkrétnych služieb, položkovito rozpísaných, ktoré v príslušnom mesiaci nájomca poskytol.
4. V prípade, ak nájomca v príslušnom mesiaci neposkytol niektorú zo služieb uvedených v čl. III. ods. 1 písm. c), e), f), g), i) až p) tejto zmluvy, bude nájomca prenajímateľovi fakturovať alikvotnú čiastku zo sumy uvedenej v ods. 2 tohto článku – fakturovaná suma sa zníži o 5 % za každú položku. V takom prípade nájomca v prílohe k faktúre uvedie, ktoré služby neposkytol a z akého dôvodu. Neposkytnutím služby sa na účely tohto článku rozumie situácia, keď nájomca službu neposkytol zo subjektívnych dôvodov (nie z dôvodu nezáujmu verejnosti alebo iných subjektov).
5. V prípade, že faktúra nebude obsahovať všetky náležitosti predpísané právnymi predpismi a touto zmluvou, prenajímateľ nájomcovi túto faktúru vráti. Nájomca zašle prenajímateľovi novú faktúru s posunutým termínom splatnosti.
6. Ak prenajímateľ neuhradí faktúru za poskytované služby v dohodnutom termíne (podľa splatnosti na faktúre), je povinný uhradiť poskytovateľovi služieb úrok z omeškania podľa Nariadenia vlády č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka.
7. V prípade skončenia nájmu podľa tejto zmluvy sa prenajímateľ zaväzuje vrátiť nájomcovi nespotrebované nájomné už zaplatené nájomcom prenajímateľovi a to do 14 dní odo dňa skončenia nájmu.
8. Úhrada záväzkov oboch zmluvných strán bude vykonaná v mene platnej na území SR.
9. Bankové poplatky dlžníka znáša dlžník, bankové poplatky veriteľa znáša veriteľ.
10. Za deň splnenia peňažného záväzku sa považuje deň odpísania dlžnej sumy z účtu dlžníka v prospech účtu veriteľa.
11. Obe zmluvné strany vylučujú postúpenie pohľadávky/záväzku bez predchádzajúcej písomnej dohody.

Čl. VIII.

Vzájomné vzťahy zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet zmluvy v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
2. Nájomca nie je oprávnený dať predmet zmluvy do podnájmu inému.
3. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom predmetu zmluvy a že v takom stave ho aj preberá.
4. Prípadné stavebné úpravy na predmete zmluvy je nájomca oprávnený vykonať iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
5. Nájomca sa zaväzuje počas doby nájmu ponechať označenie prevádzky „Turistické informačné centrum (skrátene TIC) Rožňava“.
6. Prenajímateľ súhlasí s tým, aby si nájomca v prenajatých priestoroch na vlastné náklady zabezpečil vlastnú PC sieť, pripojenie na internet, telefón, prípadne využíval v objekte už nainštalovanú kabeľáž spolu s káblovými trasami.

7. Nájomca sa zaväzuje pri každom opustení objektu zabezpečiť aktivovanie elektronického zabezpečovacieho systému.
8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť vykonanie mu týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Prenajímateľ je povinný vykonať všetko pre uskutočnenie opráv, ktoré je povinný vykonať v čo najkratšom čase podľa povahy a rozsahu opráv a zodpovedá za škody, ktoré nájomcovi vznikli v súvislosti s nevykonaním alebo bezdôvodným odkladom vykonania týchto opráv. Ak nájomca nemôže užívať prenajaté nebytové priestory z dôvodov, za ktoré zodpovedá prenajímateľ, je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi pomernú časť nájomného za obdobie, počas ktorého nemohol nájomca užívať nebytové priestory na dohodnutý účel, a to v lehote 30 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy nájomcu prenajímateľovi na vrátenie pomernej časti nájomného.
9. Prenajímateľ si vyhradzuje právo vstupu do priestorov, ktoré sú predmetom nájmu za účelom vykonania kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, za prítomnosti nájomcu alebo ním povereného zástupcu. V prípade, že prenajímateľ požiada nájomcu o umožnenie prístupu a ten mu prístup neumožní, má prenajímateľ právo vstúpiť do objektu a vykonať činnosť, za účelom ktorej žiadal vstup.
10. Prenajímateľ vyhlasuje, že ďalšie priestory, súvisiace s touto nájomnou zmluvou, ktoré sú vo vlastníctve prenajímateľa (ako napr. strážna veža, siene umení na Radnici, ...), vyhovujú predpisom o požiarnej ochrane a predpisom o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci.
11. Poistenie vecí umiestnených v prenajatých nebytových priestoroch slúžiacich výlučne nájomcovi si zabezpečí nájomca sám na vlastné náklady.
12. Prenajímateľ je povinný na vlastné náklady poistiť nebytové priestory a stavby, v ktorých sa budú vykonávať požadované služby pre prípad poškodenia alebo zničenia živelnou udalosťou alebo požiarou udalosťou.
13. Prenajímateľ na vlastné náklady uzatvorí a po celú dobu nájmu bude udržiavať v platnosti a účinnosti poistnú zmluvu, ktoré budú pokrývať najmä nasledovné riziká:
 - a) poistenie zodpovednosti za škody vzniknuté v súvislosti s vlastníctvom nehnuteľnosti, prevádzkou nehnuteľnosti a z činnosti prenajímateľa vo vzťahu k nehnuteľnosti (zahrňujúce predovšetkým prípady poškodenia majetku).
 - b) živelné poistenie nehnuteľnosti vrátane poistenia pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení.
 - c) poistenie rizika krádeže vlámaním, vandalizmu a poistenie skiel v spoločných priestoroch nehnuteľností.
14. V prípade, že niektoré ustanovenia tejto zmluvy sú alebo sa z akéhokoľvek dôvodu stanú neplatné, neúčinné alebo nevynútiteľné, nemá to a ani to nebude mať za následok neplatnosť, neúčinnosť alebo nevynútiteľnosť ostatných ustanovení zmluvy. Zmluvné strany sú povinné v dobrej viere rokovať, aby bolo neplatné, neúčinné alebo nevynútiteľné ustanovenie písomne nahradené iným ustanovením, ktorého vecný obsah bude zhodný alebo čo najviac podobný ustanoveniu, ktoré je nahradzované, pričom účel a zmysel tejto zmluvy musí byť zachovaný. Do doby, kým takáto dohoda nebude uzavretá, rovnako však aj pre prípad, že k nej nedôjde vôbec, sa na nahradenie neplatného, neúčinného alebo nevynútiteľného ustanovenia použijú iné ustanovenia tejto zmluvy a ak také nie sú, potom príslušné ustanovenia slovenských právnych

predpisov a to také ustanovenia, ktoré zodpovedajú kritériám podľa predchádzajúcej vety.

15. Prenajímateľ umožní nájomcovi označenie prevádzky jeho obchodným menom, logom na čelnej aj bočnej strane (hlavný a vedľajší vstup do priestorov nájmu).
16. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi užívať spolu s predmetom nájmu aj všetky prístupové komunikácie k objektu, v ktorom sa nebytové priestory nachádzajú.
17. Prenajímateľ vyhlasuje, že predmet nájmu a zariadenia, ktoré nájomca užíva v zmysle tejto zmluvy, sú v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
18. Kontaktnými osobami prenajímateľa pre riešenie akýchkoľvek otázok, vyplývajúcich z tejto zmluvy, sú samostatný odborný referent – projektový manažér a riaditeľ Turistického informačného centra Rožňava.

Čl. IX.

Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení, Občianskym zákonníkom a Obchodným zákonníkom.
2. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
3. Táto zmluva sa vyhotovuje v 4 vyhotoveniach, pričom každá zmluvná strana dostane 2 vyhotovenia.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňa 2. júna 2014.

V Rožňave dňa 23. apríla 2014

Prenajímateľ:

Pavol Burdiga
primátor mesta

Nájomca:

ENVILAW S.R.O
P. DOBŠINSKEHO 90
ROŽŇAVA
IČO 47 619 015

Ing. Nataša Vjesztová
konateľ