

Zmluva o nájme

č. 276 / 2010

uzatvorená v zmysle §663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov medzi:

Čl. I

Zmluvné strany

1. **Prenajíateľ:** Mesto Rožňava
sídlo: Šafárikova 29, Rožňava
zastúpený: primátorom MUDr. Vladislavom Laciakom
IČO: 328758
bankové spojenie: VÚB, a.s. pobočka Rožňava
číslo účtu: 27228582/0200

(ďalej aj ako „Prenajíateľ“)

2. **Nájomca:** CELLTEX s.r.o.
Sídlo: Moyzesova 57, 900 28 Ivánka pri Dunaji
zastúpený: Ing. Milanom Elexom – konateľom spoločnosti
IČO: 31327052
bankové spojenie: VÚB a.s. pobočka Bratislava -
číslo účtu: 2427082251/0200

(ďalej aj ako „Nájomca“)

Táto zmluva o nájme sa ďalej v texte označuje aj ako „Zmluva“.

Čl. II

Úvodné ustanovenia

1. Nájomca má záujem o užívanie predmetu nájmu na účel nájmu v zmysle tejto Zmluvy. Prílohou č. 1 k tejto Zmluve je podnikateľský zámer Nájomcu.
2. Mestské zastupiteľstvo Mesta Rožňava svojim uznesením č. 204/2008 schválilo žiadosť Nájomcu na umiestnenie prevádzky v Priemyselnej zóne Rožňava na pozemku p. č. KN-C 4400/3, 583/2 a 606/1.
3. Dňa 19.08.2008 bola medzi zmluvnými stranami uzavretá Zmluva o budúcej zmluve, ktorej predmetom bolo, že zmluvné strany v budúcnosti uzavrú zmluvu, ktorej predmetom je nájom pozemkov parc. č. KN-C 4400/3, 583/2 a 606/1, zapísaných katastrálne územie

Rožňava, zapísaného na LV č. 3001, vedenom Katastrálnym úradom v Košiciach, Správou katastra v Rožňave.

4. Táto zmluva o nájme úzko súvisí s vyššie v bode 3. Uvedenou Zmluvou o budúcej zmluve a zároveň priamo na ňu nadväzuje. Splnenie povinností Nájomcu sú podmienené splnením povinností Vyplývajúcich Mestu Rožňava zo zmluvy o budúcej zmluve zo dňa 19.08.2008, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy a je označená ako príloha č.4.

Čl. III

Predmet zmluvy

Na základe tejto Zmluvy Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu uvedený v čl. IV tejto Zmluvy Nájomcovi do dočasného užívania za účelom uvedeným v článku V tejto Zmluvy a Nájomca sa za to zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi nájomné v zmysle tejto Zmluvy.

Čl. IV

Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu sú pozemky:
 - a) parc. č. 4400/3, o výmere 26 142 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria; nachádzajúci sa v obci Rožňava, okres Rožňava, katastrálne územie Rožňava, zapísaný na liste vlastníctva č. 3001, vedenom Katastrálnym úradom v Košiciach, Správou katastra Rožňava (ďalej aj ako „Predmet nájmu“),
 - b) parc. č. 583/2, o výmere 10 954 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria; nachádzajúce sa v obci Rožňava, okres Rožňava, katastrálne územie Nadabula, zapísaných na liste vlastníctva č. 201, vedenom Katastrálnym úradom v Košiciach, Správou katastra Rožňava (ďalej aj ako „Predmet nájmu“),
 - c) parc. č. 606/1, o výmere 13 380 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria. nachádzajúce sa v obci Rožňava, okres Rožňava, katastrálne územie Nadabula, zapísaných na liste vlastníctva č. 201, vedenom Katastrálnym úradom v Košiciach, Správou katastra Rožňava (ďalej aj ako „Predmet nájmu“).
2. Výlučným vlastníkom Predmetu nájmu je Prenajímateľ. Ak prenajímateľ nie je výlučným vlastníkom predmetu nájmu táto skutočnosť sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy.

Čl. V

Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu za účelom vybudovania výrobného areálu, a za účelom prevádzkovania výroby hygienických výrobkov z celulózy a papiera.
2. Nájomca má právo na prenajatých pozemkoch vystavať potrebné výrobné haly a budovy.
3. Nájomcom vybudované haly a budovy sa zabudovaním do predmetných pozemkov stávajú výlučným vlastníctvom Nájomcu.

Čl. VI Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného za užívanie Predmetu nájmu počas celej doby nájmu je 2000,- EUR za každý kalendárny rok, v prípade ak bude nájomca mať v nájme predmet nájmu len určitú časť kalendárneho roku tak sa nájomné vypočíta pomerne.
(ďalej aj ako „Nájomné“).
2. Nájomca je povinný platiť Nájomné.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný začať platiť nájomné po započatí výroby nájomcom vo výrobných objektoch, ktoré Nájomca vybuduje na predmetných pozemkoch.
4. Nájomné bude Nájomca uhrádzať na základe Prenajímateľom vystavenej faktúry, ktorá musí byť preukázateľne doručená Nájomcovi.
5. Nájomné sa platí za každý kalendárny štvrťrok platnosti tejto Zmluvy a je splatné vždy do 15. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po príslušnom kalendárnom štvrťroku, a to bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, alebo na iný účet Prenajímateľa oznámený Nájomcovi. Ak je Predmet nájmu užívaný len časť štvrťroka, štvrťročné Nájomné sa pomerne zníži.
6. Pokiaľ sa Nájomca dostane do omeškania s platením nájomného, resp. čo i len jeho časti, má Prenajímateľ voči Nájomcovi nárok na zaplatenie úrokov z omeškania v zmysle platných právnych predpisov Slovenskej republiky.

Čl. VII Práva a povinnosti Nájomcu .

1. Nájomca je na základe tejto Zmluvy oprávnený Predmet nájmu užívať len na účel uvedený v čl. V Zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje, že Predmet nájmu bude užívať v súlade so všetkými právnymi predpismi a ďalšími normami platnými na území Slovenskej republiky.
3. Nájomca týmto prehlasuje, že všetky technické zariadenia, ktoré sa budú nachádzať na Predmete nájmu počas platnosti tejto Zmluvy, vyhovujú všetkým právnym predpisom a záväzným normám platným na území Slovenskej republiky.
4. Vybudovanie výrobného areálu, spustenie samotnej prevádzky a všetky s tým súvisiace skutočnosti a činnosti, ako aj ďalšie všetky činnosti vykonávané v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu bude Nájomca realizovať na vlastné náklady. To neplatí o povinnostiach, ktoré má mesto Rožňava v zmysle zmluvy o budúcej zmluve, a ktoré sú presne špecifikované v zmluve o budúcej zmluve. Zmluva o budúcej zmluve je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy a je označená ako príloha č.4 tejto zmluvy.
5. Nájomca prehlasuje, že bude Predmet nájmu užívať takým spôsobom, aby nedošlo k porušeniu žiadnej z povinností vyplývajúcich Nájomcovi voči Prenajímateľovi z tejto Zmluvy, ďalej aby nedošlo k ohrozeniu života a zdravia ľudí a k ohrozeniu životného prostredia, k hrozbe vzniku škody na majetku tretích osôb.
6. Nájomca sa zaväzuje, že:

- a. akákoľvek činnosť v rámci užívania Predmetu nájmu v zmysle čl. V Zmluvy bude vykonávaná v súlade s územným plánom mesta a územným plánom zón, ktorý zohľadňuje zámer zriadenia Priemyselnej zóny Rožňava v znení ich prípadných neskorších zmien a doplnkov platných v čase podpisu tejto zmluvy, všeobecne záväznými právnymi predpismi, príslušnými aktmi (predpismi) orgánov štátnej správy a samosprávy,
 - b. všetky stavby nachádzajúce sa na Predmete nájmu budú riadne udržiavané, kontrolované a prevádzkované v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, príslušnými aktmi (predpismi) orgánov štátnej správy a samosprávy.
7. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa prenechať Predmet nájmu do ďalšieho užívania, nájmu, resp. podnájmu tretej osobe, ani zriadiť akékoľvek právo tretej osoby k Predmetu nájmu.
 8. Pokiaľ Prenajímateľ bude v súvislosti s realizáciou a/alebo prevádzkovaním časti priemyselnej zóny, ktorá je predmetom tejto zmluvy požadovať od Nájomcu poskytnutie súčinnosti, zaväzuje sa Nájomca poskytnúť túto súčinnosť bez zbytočného odkladu potom, ako bol na jej poskytnutie písomne vyzvaný.
 9. Nájomca je za účelom uvedeným v Čl. VIII. Odst. 2, tejto zmluvy povinný umožniť Prenajímateľovi vstup na Predmet nájmu a v takomto prípade nesmie mu v tom nijako brániť alebo tento vstup akýmkoľvek spôsobom zmariť.
 10. Nájomca zodpovedá za následky, ak dôjde výlučne z jeho strany k porušeniu ustanovení čl. V tejto Zmluvy a/alebo čl. VII odst. 1. tejto Zmluvy a/alebo ustanovenia čl. IX. bod 2 a 7 tejto Zmluvy konaním alebo opomenutím zo strany jeho zamestnancov.
 11. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca má právo prednostnej kúpy na odkúpenie Predmetu nájmu.
 12. Nájomca má právo na ponuku Prenajímateľa uvedenú v Čl. VIII. Ods.5 reagovať do 3. Mesiacov odo dňa obdržania písomnej ponuky Prenajímateľa na odkúpenie predmetných pozemkov.
 13. Nájomca sa zaväzuje, že oplotí Predmet nájmu na vlastné náklady. Tento záväzok pre nájomcu nie je časovo ohraničený.
 14. Zmluvné strany sa dohodli, že stráženie Predmetu nájmu a všetkých vecí nachádzajúcich sa na Predmete nájmu, resp. v rámci areálu nachádzajúcom sa na Predmete nájmu, zabezpečí Nájomca na vlastné náklady.
 15. Nájomca je povinný uzatvoriť zmluvu o poistení pre prípad jeho zodpovednosti za škody na majetku, živote a zdraví tretích osôb, ktorá vznikne v súvislosti s jeho činnosťou na/v Predmete nájmu. Originál tejto poistnej zmluvy je Nájomca povinný na výzvu predložiť Prenajímateľovi na nahliadnutie a Prenajímateľ je oprávnený si z tejto poistnej zmluvy vyhotoviť kópiu.
 16. Na zmeny na Predmete nájmu, ktoré priamo nesúvisia s realizáciou výstavby výrobného areálu a jeho prevádzkou, je Nájomca povinný požadovať predchádzajúci písomný súhlas Prenajímateľa.

Čl. VIII

Povinnosti a práva prenajímateľa

1. Prenajímateľ má právo vstúpiť na Predmet nájmu za účelom kontroly iba v prípade, ak Prenajímateľ písomne oznámi Nájomcovi realizáciu uvedenej kontroly najmenej 24 hodín vopred vykonávaním kontroly.
2. V prípade, ak bezprostredne hrozí akákoľvek škoda na majetku, živote alebo zdraví, je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť na Predmet nájmu okamžite, a to aj bez súhlasu Nájomcu.
3. Prenajímateľ je povinný si splniť najmä povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o budúcej zmluve v článku II. ods.2 písm.a), pokiaľ táto zmluva neustanovuje niečo iné. Zmluva o budúcej zmluve je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy a je označená ako príloha č. 4. tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ má povinnosť do jedného mesiaca po ukončení doby resp. po ukončení nájmu ponúknuť na predaj predmet nájmu Nájomcovi a to za cenu pevnú a nemennú a to 4,5 / slovom štyri Eurá päťdesiat centov za m² pozemkov, ktoré sú predmetom nájmu. V prípade ak tak neurobí je Prenajímateľ povinný v plnom rozsahu znášať škodu, ktorá by tým bola Nájomcovi spôsobená.
5. Do doby uvedenej v Čl. VII, ods. 12. tejto zmluvy nemôže Prenajímateľ ponúkať na predaj pozemky, ktoré sú predmetom tejto zmluvy, inak je povinný uhradiť Nájomcovi v plnom rozsahu škodu, ktorú by týmto svojim konaním spôsobil Nájomcovi.
6. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť pri podpise tejto zmluvy kompletnú technickú dokumentáciu predmetu nájmu a to z hľadiska: Geologických prieskumov, vody a jej existencie pod pozemkom, ako aj prieskum a dokladovanie, či cez pozemok a v ktorých miestach vedie elektrické vedenie, plynovod, vodovodné potrubie, kanalizácia, telefonické vedenie alebo iné dôležité informácie, ktoré by mohli mať na výstavbu budov, a na realizáciu podnikateľských zámerov vplyv tak, že by realizácia podnikateľského zámeru bola zťažovaná a/alebo predražená, a/alebo oddialená. Pokiaľ prenajímateľ nezabezpečí takúto dokumentáciu a/alebo si nesplní povinnosti v zmysle tohto článku, potom v plnom rozsahu zodpovedá za škodu, ktorá by tým Nájomcovi vznikla.
7. Prenajímateľ sa zaväzuje, že počas celej doby nájmu v zmysle tejto zmluvy výška dane z nehnuteľností za nehnuteľnosti postavené nájomcom v zmysle tejto zmluvy musí byť nižšia ako je 90% celoslovenského priemeru vypočítaného Podnikateľskou Alianciou Slovenska na rok 2010. Výpočet dane z nehnuteľností vypočítaný Podnikateľskou Alianciou Slovenska na rok 2010 je prílohou tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou.

Čl. IX

Ďalšie ustanovenia

1. Nájomca prehlasuje že disponuje všetkými oprávneniami, ktoré sú v zmysle právnych predpisov a noriem potrebné v súvislosti s činnosťou, ktorú bude vykonávať na Predmete nájmu a v súvislosti s prevádzkou výrobných zariadení nachádzajúcich sa vo výrobnom areáli v rámci Predmetu nájmu.

2. Nájomca prehlasuje, že po splnení všetkých podmienok a záväzkov prenajímateľa v zmysle tejto zmluvy a po schválení a udelení Štátnej pomoci v zmysle zákona 561/2007 Z.z. o investičnej pomoci v prospech Nájomcu začne realizovať podnikateľský zámer podľa prílohy č. 3. tejto zmluvy. Prenajímateľ toto prehlásenie berie na vedomie a s týmto súhlasí.
3. Schválenie a udelenie Štátnej pomoci Nájomcovi v zmysle zákona 561/2007 Z.z. o investičnej pomoci vo výške, ktorá je uvedená v tejto zmluve je jednou zo základných podmienok realizácie podnikateľského zámeru Nájomcu v zmysle tejto zmluvy a teda aj účinnosti tejto Zmluvy - teda, táto zmluva je právne účinná iba Schválením a udelením Štátnej pomoci Nájomcovi v zmysle zákona 561/2007 Z.z. o investičnej pomoci vo výške, ktorá je uvedená nasledovne v tejto zmluve.
4. Schválením a udelením Štátnej pomoci Nájomcovi v zmysle tejto zmluvy sa pokladá také schválenie a udelenie Štátnej pomoci v zmysle zákona 561/2007 Z.z. o investičnej pomoci Nájomcovi, ktorým bude Nájomcovi schválená a udelená štátna pomoc minimálne vo výške 40% celkovej investície Nájomcu na vybudovanie výrobných objektov a hál a na podnikateľskú činnosť ktorú bude vykonávať Nájomca v zmysle tejto zmluvy, pokiaľ sa účastníci tejto zmluvy nedohodnú písomne inak.
5. Pre upresnenie v zmysle zákona 561/2007 Z.z. o investičnej pomoci môže byť táto investičná pomoc pre región Východné Slovensko schválená až do výšky 50% investície pri minimálnej výške investície 3,32 mil. EUR v regióne nezamestnanosti aspoň o 50% vyššou než je celoslovenský priemer.
6. V prípade porušenia ustanovenia ods. 2. tohto článku výlučne z viny a zo strany Nájomcu, je Prenajímateľ oprávnený vypovedať túto Zmluvu.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že pri zriaďovaní, resp. realizácii a prevádzke Priemyselného parku Rožňava budú navzájom za dohodnutých podmienok spolupracovať. Obsahom spolupráce môže byť najmä, avšak nie výhradne, poskytovanie niektorých služieb, prác a dodávok zo strany Prenajímateľa alebo Nájomcu potrebných pre zriadenie a prevádzku Priemyselného parku Rožňava, a to na základe osobitnej dohody.

Čl. X

Doba nájmu, Platnosť a účinnosť tejto zmluvy a skončenie Zmluvy

1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na dobu dvadsať (20) rokov.
2. Doba nájmu sa začína počítať dňom splnenia podmienok uvedených v Čl. IX ods. 2. a 3. tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený užívať bezodplatne Predmet nájmu len na účel dohodnutý v tejto Zmluve už odo dňa podpisu tejto zmluvy.
4. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
5. Táto Zmluva nadobúda účinnosť dňom splnenia všetkých podmienok, ktoré sú uvedené v Čl. IX. Ods.2.3.4. tejto zmluvy.

6. Platnosť tejto Zmluvy sa končí :

- a) uplynutím Doby nájmu,
 - b) písomnou dohodou Zmluvných strán o ukončení účinnosti tejto zmluvy ku dňu uvedenému v takejto dohode.
 - c) výpoveďou alebo odstúpením zo strany Nájomcu
 - d) výpoveďou alebo odstúpením zo strany Prenajímateľa.
7. Zánikom platnosti tejto Zmluvy nezaniká povinnosť Zmluvných strán vysporiadať vzťahy, ktoré na základe tejto Zmluvy vznikli ako aj vysporiadať s tým spojené práva, povinnosti a nároky jednotlivých účastníkov.
8. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od Zmluvy v prípade, ak Nájomca podstatným spôsobom porušil túto zmluvu – Za podstatné porušenie zmluvy sa pokladá v zmysle tejto zmluvy nezaplatenie nájomného po dobu dlhšiu ako 3 mesiace.
9. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy
- a. Ak nebudú splnené všetky podmienky uvedené v Čl. IX. Os. 2.3.4. tejto zmluvy.
 - b. Ak si prenajímateľ nesplní povinnosti uvedené v Čl. VIII. Ods. 6 tejto zmluvy.
 - c. Keď nájomca stratí schopnosť podnikat', vojde do likvidácie , konkurzu, nútej správy a pod.
10. Nájomca je oprávnený vypovedať túto zmluvu ak:
- a. Predmet nájmu nie je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
 - b. Prenajímateľ si neplní povinnosť v zmysle tejto zmluvy.
11. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto Zmluvu v prípade, ak Nájomca :
- a) prenechá Predmet nájmu do užívania tretej osoby alebo zriadi právo tretej osoby k Pozemkom bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu,
 - b) poruší ustanovenia čl. V odst. 1. tejto Zmluvy,
 - c) poruší ustanovenia čl. VI ods. 1. Zmluvy.
12. Pokiaľ bude nájom z tejto zmluvy ukončený akýmkoľvek spôsobom, účastníci tejto zmluvy sú povinní po ukončení nájmu uzavrieť dohodu o spôsobe vysporiadania vzťahov vzniknutých na základe tejto zmluvy.
13. Ak je zmluvná strana oprávnená vypovedať túto Zmluvu, je povinná poskytnúť druhej zmluvnej strane primeranú lehotu na nápravu (odstránenie dôvodov odstúpenia alebo výpovede) nie kratšiu ako 90 dní. Ak v tejto lehote nedôjde k náprave, je zmluvná strana oprávnená túto Zmluvu vypovedať, alebo od tejto zmluvy odstúpiť.
14. Táto Zmluva končí uplynutím výpovednej doby, ktorá je 12 mesiacov a ktorá začne plynúť odo dňa doručenia písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
15. Nájomca po ukončení nájmu je povinný odovzdať prenajímateľovi Predmet nájmu s prihliadnutím na celkové užívanie predmetu nájmu až po uzavretí

dohody o vysporiadaní vzťahov, a náhrade škody, ktorá by z dôvodu výpovede, alebo odstúpenia od tejto zmluvy vznikla Nájomcovi.

16. O odovzdaní Predmetu nájmu Prenajímateľovi sa vyhotoví preberací protokol, podpísaný obidvoma Zmluvnými stranami. Do preberacieho protokolu Zmluvné strany spíšu popis stavu Predmetu nájmu, a popis zmien a úprav, ktoré boli na Predmetu nájmu vykonané.
17. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi či nájomcovi bola schválená investičná pomoc alebo nie. Toto oznámenie ja povinný poslať nájomca prenajímateľovi najneskôr do 31.05.2011. V prípade ak nebude nájomcovi schválená investičná pomoc v zmysle tejto zmluvy, táto zmluva nenadobudne účinnosť a zároveň dňom kedy nájomca oznámi prenajímateľovi že mu nebola schválená investičná pomoc v zmysle tejto zmluvy, stráca táto zmluva aj platnosť.

Čl. XI

Osobitná doložka

1. V prípade, ak ktorékoľvek ustanovenie tejto zmluvy je alebo sa stane neplatným alebo nevykonateľným, nemá tento fakt vplyv na zvyšné ustanovenia tejto zmluvy, ktoré zostávajú v úplnej platnosti.
2. Zmluvné strany sa budú v dobrej viere usilovať, aby úplne alebo čiastočne neplatné ustanovenie nahradili platným, ktoré by sa svojim obsahom najviac približovalo neplatnému ustanoveniu, pričom toto nahradenie sa vykoná v súlade s ich spoločným úmyslom, ktorý je vyjadrený v tejto zmluve.
3. Všetky ustanovenia tejto zmluvy treba vykladať tak, aby nimi sledované hospodárske ciele Nájomcu a Prenajímateľa boli a ostali v čo najvyššej možnej miere účinné.

Čl. XII

Právni nástupcovia

Práva a povinnosti z tejto zmluvy sú záväzné aj pre právnych nástupcov Zmluvných strán.

Čl. XIII

Zápis práva k Predmetu nájmu

1. Nájomca bezodkladne po podpise tejto Zmluvy zabezpečí zápis svojho práva nájmu v zmysle tejto Zmluvy do katastra nehnuteľnosti na základe ustanovení §34 a nasl. zákona č. 162/1995 Z.z. katastrálny zákon v znení neskorších predpisov ako osoba s právom k Predmetu nájmu vyplývajúcim z tejto nájmovej zmluvy. Prenajímateľ podpisom tejto Zmluvy udeľuje Nájomcovi súhlas na všetky práve úkony na dosiahnutie v predchádzajúcej vete uvedeného zápisu v katastri a zaväzuje sa poskytnúť Nájomcovi potrebnú súčinnosť.

Čl. XIV

Doručovanie

1. Ak nie je v tejto zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, prehlásenia, upozornenia, žiadosti, výzvy a iné úkony, ktoré sú na základe tejto zmluvy požadované, alebo ktoré sú v tejto zmluve uvedené, musia mať písomnú formu a doručia sa za stanovených podmienok jedným z nasledovných spôsobov:
 - a) osobne,
 - b) prostredníctvom poštovej zásielky , (ďalej len „Pošta“),
 - c) prostredníctvom kuriérskej služby,
 - d) faxom alebo e-mailom,
 - e) spôsob komunikácie uvedený v písm. d) tohto článku platí iba pre bežné spôsoby komunikácie , neplatný je však pre právne úkony ako zasielanie faktúr, výziev na úhradu, výzvy pred odstúpením od zmluvy alebo výpoveďou, samotné odstúpenie od zmluvy, alebo samotná výpoveď.
2. Ak je písomnosť doručená osobne, je považovaná za doručeníu a prevzatú v momente osobného odovzdania príslušnej písomnosti, ktoré bolo potvrdené štatutárnym zástupcom zmluvnej strany alebo/a podpisom osoby podľa článku XVI tejto zmluvy alebo osoby oprávnenej preberať poštu za Zmluvnú stranu, ktorej bola písomnosť adresovaná, alebo v momente odmietnutia prevzatia písomnosti týmito osobami.
3. Ak je písomnosť doručená prostredníctvom Pošty vo forme doporučenej zásielky s potvrdením doručenia, je považovaná za doručeníu a prevzatú uplynutím lehoty troch (3) dní odo dňa odoslania písomnosti, a to bez ohľadu na úspešnosť doručenia, pričom odoslanie odosielajúca strana preukáže predložením podacieho lístku.
4. Ak je písomnosť doručená faxom alebo e-mailom, je považovaná za doručeníu a prevzatú v momente, kedy Zmluvná strana, ktorej je písomnosť určená, obdrží úplne čitateľnú formu písomnosti po ukončení prenosu, alebo ak je takýto prenos uskutočnený v deň, ktorý nie je pracovným dňom alebo mimo pracovných hodín, o 9:00 nasledujúceho pracovného dňa.

Čl. XV

Poverené osoby

1. Zmluvné strany sa dohodli, že úkony týkajúce sa realizácie tejto zmluvy sú oprávnené vykonávať okrem štatutárných orgánov Zmluvných strán aj nasledovné osoby:
 - Za Prenajímateľa
 - 1. prednosta mestského úradu;
 - za Nájomcu:
 - konatelia Nájomcu a všetky osoby písomne splnomocnené konateľmi spoločnosti.
2. Úkony, ktorých dôsledky sa dotýkajú platnosti, účinnosti alebo obsahu tejto zmluvy, môžu vykonávať iba štatutárne orgány Zmluvných strán.
3. Práva oboch zmluvných strán vyplývajúce z tejto Zmluvy sú zmluvné strany oprávnené vykonávať prostredníctvom svojich poverených zamestnancov a/alebo v zastúpení splnomocnencom. Splnomocnenec je povinný predložiť písomné splnomocnenie.

Čl. XVI

Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy Zmluvných strán upravené touto zmluvou ako aj vzťahy vznikajúce z tejto zmluvy sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a Obchodného zákonníka ako aj iných príslušných právnych predpisov.
2. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať len písomne, a to na základe dohody Zmluvných strán vyhotovenej vo forme datovaného a číslovaného dodatku k tejto zmluve podpísaného oboma Zmluvnými stranami.
3. V prípade, ak by z akéhokoľvek dôvodu súd právoplatne určil neplatnosť tejto zmluvy alebo by vznikli oprávnené pochybnosti o platnosti tejto zmluvy, Prenajímateľ sa zaväzuje že na základe písomnej výzvy Nájomcu uzavrie s Nájomcom novú zmluvu o nájme Pozemkov za rovnakých podmienok.
4. Neoddeliteľnými prílohami k tejto zmluve sú:
 1. situačná mapa - náčrt umiestnenia prenajímaných pozemkov
 2. výpis z obchodného registra nájomcu
 3. podnikateľský zámer
 4. zmluva o budúcej zmluve, medzi účastníkmi tejto zmluvy zo dňa 19.08.2008.
 5. kompletná technická dokumentácia k predmetu nájmu,
 6. dokumentácia k predmetu nájmu - Geológia, voda, kanalizácia a ...vid' čl. VIII.ods. 7. Tejto zmluvy
 7. výpočet priemeru výšky daní z nehnuteľností vypočítaný Podnikateľskou Alianciou Slovenska na rok 2010.
5. Táto Zmluva je vyhotovená v 4 vyhotoveniach. Každá zo Zmluvných strán obdrží po dvoch vyhotoveniach.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsah poznajú, zmluve porozumeli, a preto ju na znak bezvýhradného súhlasu s jej obsahom vlastnoručne podpisujú. Zmluvné strany ďalej vyhlasujú, že tak robia dobrovoľne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok.

Prenajímateľ:

V Rožňave dňa 11.08.2010

Mesto Rožňava
MUDr. Vladislav Laciak
Primátor mesta



Nájomca:

V Ivánke pri Dunaji dňa 11.08.2010

CELLTEX s.r.o.
Ing. Milan Elexa
Konateľ

Prílohy:

1. situačná mapa - náčrt umiestnenia prenajímaných pozemkov
2. výpis z obchodného registra nájomcu
3. podnikateľský zámer
4. zmluva o budúcej zmluve,
5. kompletná technická dokumentácia k predmetu nájmu,
6. dokumentácia k predmetu nájmu - Geológia, voda, kanalizácia a ...vid' čl. VIII.ods. 7. Tejto zmluvy.
7. výpočet priemeru výšky daní z nehnuteľností vypočítaný Podnikateľskou Alianciou Slovenska na rok 2010.

**Zmluva
o budúcej zmluve č. 193/2008**

uzatvorená podľa § 289 Obchodného zákonníka medzi zmluvnými stranami:

1. Mesto Rožňava,

zastúpené primátorom mesta MUDr. Vladislavom Laciakom
Sídlo: Šafárikova č. 29, 048 12 Rožňava
IČO: 328 758
Bankové spojenie: VÚB a.s., pobočka Rožňava
Č. účtu: 27228582/0200

(ďalej len „mesto“)

2. CELLTEX s.r.o.

zastúpená konateľom Ing. Milanom Elexom
Sídlo: Moyzesova 57, 900 28 Ivánka pri Dunaji
IČO: 31 327 052
Zápis v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, odd. Sro., vložka č. 12697/B
Bankové spojenie: ČSOB a.s., pobočka Bratislava, Križna ul.
Č. účtu: 584871693/7500

(ďalej len „spoločnosť“)

takto:

**Čl. I.
Úvodné prehlásenia**

1. Mesto Rožňava prehlasuje, že je v zmysle „Zmluvy o poskytnutí finančných prostriedkov zo štátneho rozpočtu na nákup pozemkov a stavieb a financovaní technickej a dopravnej infraštruktúry súvisiacej s regionálnym rozvojom na rok 2007“, uzatvorenej medzi Ministerstvom hospodárstva a Mestom Rožňava dňa 20.12.2007, príjemcom dotácie na nákup pozemkov a stavieb a financovanie technickej a dopravnej infraštruktúry v „Priemyselnej zóne Rožňava“.
2. Spoločnosť CELLTEX s.r.o. deklaruje touto zmluvou svoj záujem investovať finančné prostriedky v Priemyselnej zóne Rožňava do výstavby závodu podľa podnikateľského zámeru uvedeného v prílohe č. 1 tejto zmluvy.

**Čl. II.
Predmet zmluvy**

1. **Spoločnosť CELLTEX s.r.o.** sa za splnenia všetkých podmienok a termínov v zmysle tejto zmluvy zo strany Mesta **zaväzuje**, že do 30 dní odo dňa, keď od mesta obdrží výzvu na uzavretie nájomnej zmluvy, najneskôr však do 30.03.2010, uzavrie s mestom nájomnú

zmluvu v zmysle Čl. II ods. 2 písm. b/ tejto zmluvy, ktorá bude obsahovať aj záväzok spoločnosti CELLTEX s.r.o. vybudovať v Priemyselnej zóne Rožňava výrobný závod v zmysle Čl. II. ods. 3 tejto zmluvy.

2. Mesto sa zaväzuje, že:

a/ na vlastné náklady, na základe realizačného projektu Priemyselná zóna Rožňava (v ktorý zohľadňuje aj podnikateľské zámery spoločnosti),

do 31.12.2009 zabezpečí realizáciu:

- hrubých terénnych úprav na pozemkoch zapísaných na LV č. 3001 k.ú. Rožňava, parc. č. KN-C 4400/3,583/2 a 606/1 pozostávajúcich z likvidácie jestvujúcich navážok zeminy a vyrovnania jestvujúcej a vzniknutej pláne v záreze v rámci celej uvažovanej plochy, ďalej z vyrovnania jám a nerovností terénu, zásypu jestvujúcej akumuláčnej nádrže banských vôd, ktorá je nefunkčná po vybudovaní potrubného odvodnenia sideritových baní, to všetko za dodržania potrebných parametrov súvisiacich STN,
- búracích prác všetkých objektov nachádzajúcich sa na pozemku parc. č. KN-C 4400/3,
- prívodu plynu,
- prívodu pitnej vody,
- výstavbu dažďovej a splaškovej kanalizácie,
- úpravu existujúcej trafostanice s možnosťou napojenia na elektrickú energiu
- výstavbu „Akumulačnej nádrže“ pre zabezpečenie možnosti napojenia priemyselnej a požiarnej vody,
- sadových úprav a výsadbu nových drevín,

b/ do 30 dní od ukončenia prác uvedených pod písm. a/, najneskôr do 31.1.2010, predloží spoločnosti návrh nájomnej zmluvy, ktorej predmetom bude nájom nehnuteľnosti uvedených pod písm. a/ na dobu 20 rokov, pričom výška nájomného bude stanovená podľa zásad platných v meste k 1.7.2008 a nájomná zmluva bude obsahovať aj dohodu o predkupnom práve spoločnosti k predmetu nájmu s pevne stanovenou a nemennou kúpnu cenou a záväzok spoločnosti na vybudovanie výrobného závodu.

c/ bude aktívne spolupracovať so spoločnosťou pri vydaní stavebného povolenia na výstavbu všetkých častí závodu.

3. Spoločnosť sa zaväzuje, že v prípade, ak mesto splní všetky svoje záväzky v termínoch, ktoré vyplývajú z tejto zmluvy resp. jej dodatkov, do 4 rokov od uzavretia nájomnej zmluvy podľa čl. II. ods. 2 písm.b/ tejto zmluvy vybuduje v Priemyselnej zóne Rožňava výrobný závod podľa podnikateľského zámeru, ktorý je prílohou č. 1 tejto zmluvy, s investičným nákladom cca 300 mil. Sk, v ktorom vytvorí 100 pracovných miest. Tento počet pracovných miest je spoločnosť povinná vytvoriť postupne, najneskôr do 10 rokov od uzavretia nájomnej zmluvy.

Čl. III.

Odstúpenie od zmluvy

V prípade, ak mesto bude v omeškani s vybudovaním inžinierskych sietí a realizovaním prác uvedených v čl. II. ods. 2 písm. a/ tejto zmluvy o viac ako 6 mesiacov, spoločnosť môže od tejto zmluvy odstúpiť a to písomným oznámením o odstúpení od zmluvy.

Čl. IV. Sankcie

Zmluvné strany sa dohodli, že:

1. Ak spoločnosť odstúpi od zmluvy z dôvodov uvedených v čl. III. tejto zmluvy, mesto je povinné zaplatiť spoločnosti sankciu – dohodnuté odstupné v sume 5.000.000 Sk.
2. Ak spoločnosť nesplní svoj záväzok na vybudovanie výrobného závodu ani do 12 mesiacov od uplynutia lehoty uvedenej v čl. II. ods. 3 tejto zmluvy, je povinná zaplatiť mestu zmluvnú pokutu v sume 5.000.000 Sk.
3. Zmluvná strana, ktorá nesplní svoj záväzok uzavrieť nájomnú zmluvu v zmysle čl. II. ods.1, ods. II. písm. b/ ani po uplynutí troch mesiacov od lehôt stanovených v uvedených ustanoveniach, je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane zmluvnú pokutu v sume 1.000.000 Sk.
4. Zmluvné sankcie uvedené vyššie sú splatné do 30 dní po tom, čo bude povinnej strane doručená písomná výzva na zaplataenie zmluvnej pokuty.
5. Dohodou o zmluvných sankciách nie sú dotknuté nároky na náhradu škody v prípade, ak škoda presiahne zmluvnú pokutu.

Čl. V. Záverčné ustanovenia

1. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, po dva pre každú zmluvnú stranu.
2. Zmluvu možno meniť a dopĺňať písomnými dodatkami, podpísanými oboma zmluvnými stranami.
3. Zmluva je platná a účinná dňom jej podpísania zmluvnými stranami.

V Rožňave, dňa 19.08.2008



Mesto Rožňava



CELLTEX s.r.o.

