

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzavretá v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ust. § 633 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej len „zmluva“)

č. j. 189/2014

Čl. I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ: MESTO Kolárovo, zastúpené primátorom
Árpádom Horváthom
IČO : 306 517
DIČ: 2021014776
bankové spojenie: SLSP a.s., Komárno, filiálka Kolárovo
číslo účtu: 26395098/0900, var. symbol 3515400189
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: **ToFu work, s.r.o.**
so sídlom: Česká 28
946 03 Kolárovo
zastúpený: Tóth Adriánom, konateľom spoločnosti
IČO: 47722908
bankové spojenie:
číslo účtu:
(ďalej len „nájomca“)

(ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

Čl. II.

Predmet a účel nájmu

- 2.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – administratívnej budovy na Kostolnom námestí č. 32 v Kolárove, budova so súpisným č. 455 postavená na parcele č. 857/6 vo výmere 2 223 m², nachádzajúcej sa v katastrálnom území Kolárovo, Mesto Kolárovo, zapísanej na LV č. 4941, pre k.ú. Kolárovo (ďalej len nehnuteľnosť“).
- 2.2. Prenajatá plocha predstavuje:

kancelárske miestnosti v rozlohe (č. miestnosti : 2.42).....	18,89 m ²
pripad. časť spol. priestorov	6,64 m ²

(časť z 1.1, 1.2, 1.11)
- 2.3. Nájomca resp. ich klienti sú oprávnení užívať aj nasl. spoločné priestory: č. miestnosti 1.1, 1.2, 1.11, jedná sa najmä o spoločné komunikačné priestory a sociálne zariadenia budovy, ktorých poskytovanie sú s užívaním nebytových priestorov spojené. (Miestnosti sú očíslované podľa pasportu budovy, ktorý sa nachádza u prenajímateľa).

Čl. III. **Účel užívania**

- 3.1. Predmet nájmu sa nájomcovi prenecháva na kancelárske účely nájomcu.
- 3.2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu nezariadený.

Čl. IV. **Doba nájmu a skončenie nájmu**

- 4.1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú na základe uznesenia MsZ č. 927/2014-B/1 zo dňa 30. 10. 2014.
- 4.2. Ukončenie resp. zánik nájmu sa riadi ustanoveniami § -u 10 až 14 zák.č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Čl. V. **Výška a splatnosť nájomného**

- 5.1. Nájomné za prenajaté nebytové priestory, obsiahnuté v čl. II. tejto zmluvy je stanovené prenajímateľom v zmysle „Zásad nakladania s majetkom mesta“, schválené uznesením Mestského zastupiteľstva Kolárovo č. 18/2011-A/1 dňa 31. 01. 2011 s prihliadnutím na aktuálny cenový výmer MF SR vo výške, uvedenej v prílohe č. 1 zmluvy, výška úhrad za služby spojené s užívaním prenajatých priestorov je rovnako uvedená v prílohe č. 1 zmluvy.
 - 5.1.1. Nájomné za prenajaté spoločné priestory – obsiahnuté v čl. II. tejto zmluvy je stanovené prenajímateľom vo výške, uvedenej v prílohe č. 1 zmluvy.
 - 5.1.2. Zálohy za poskytnuté služby (elektrická energia, vodné a stočné, dodávka tepla a TÚV) sú stanovené na základe predpokladaných ročných obstarávacích nákladov a plošného podielu prenajímanej plochy nájomcu podľa tejto zmluvy
 - z podielu celkovej prenajímanej plochy - dodávka tepla,
 - z podielu celkovej prenajímanej plochy -elektrická energia
 - z podielu celkovej prenajímanej plochy - vodné a stočné
 - 5.1.3. Úhrada za služby spojené s upratovaním predmetu nájmu je stanovená ako:
 - podiel pripadajúcej časti spoločných priestorov, vypočítaný z plošného podielu prenajímanej plochy nájomcu podľa tejto zmluvy.
- 5.2. V prípade, že počas platnosti zmluvy dôjde k odôvodnenému nárastu ekonomických nákladov v prenajatých objektoch, je prenajímateľ oprávnený upraviť výšku nájmu. V prípade, že počas platnosti zmluvy dôjde odôvodnenému nárastu ekonomických nákladov za upratovanie, je prenajímateľ oprávnený upraviť výšku poplatku za upratovanie. Prenajímateľ je počas platnosti zmluvy taktiež oprávnený zvýšiť platby za energie, ak dôjde k zvýšeniu cenových úrovní dodávaných médií (dodávka vody, tepla, elektrickej energie). Záloha za služby sa upravuje dodatkom k zmluve. Nájomca sa zaväzuje novostanovenú zálohu uhradiť. Prenajímateľ je povinný zmenu zálohovej platby písomne oznámiť nájomcovi bez odkladu.
- 5.3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo meniť stanovené nájomné v prípade zmien všeobecne záväzných predpisov, ktoré môžu mať vplyv na stanovené sadzby a to s účinnosťou ku dňu vzniku týchto zmien dodatkom k nájmovej zmluve. Prenajímateľ je povinný zmenu výšky nájmu písomne oznámiť nájomcovi bez odkladu.
- 5.4. Preddavky na úhradu za služby spojené s užívaním nebytových priestorov sú predmetom ročného vyúčtovania podľa skutočných nákladov. Prenajímateľ je povinný vyúčtovať ich najneskôr do 31. augusta za predchádzajúci kalendárny rok a písomne o vyúčtovaní upovedomiť nájomcu. Nedoplatok z vyúčtovania preddavkov na služby je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi v lehote do 15-tich dní od doručenia písomného vyúčtovania. V uvedenej lehote je povinný prenajímateľ vrátiť vyúčtovaný preplatok nájomcovi na číslo účtu uvedené v záhlaví tejto zmluvy.

- 5.5. Nájomné, úhrada za upratovanie, zálohy na spotrebu el. energie, vodné a stočné, dodávky tepla a TÚV je splatné na účet prenajímateľa v záhlaví tejto zmluvy s uvedením variabilného symbolu 3515400189 v dobe splatnosti mesačne do 5. dňa príslušného mesiaca. Pokiaľ sa nájomca omešká s úhradou dojednaných záloh, alebo vyúčtovania, je povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške v zmysle príslušných ustanovení Obč. zákonníka.
- 5.6. Dodávka tepla a TÚV je zabezpečená fy KolByt s.r.o. Kolárovo na základe uzatvorenej „Zmluvy o dodávke tepla č.2/06A“ medzi Mestom Kolárovo a firmou KolByt, s.r.o. Kolárovo.
- 5.7. Upratovanie spoločných priestorov je zabezpečené prenajímateľom. Náklady na zabezpečenie upratovania sú stanovené fixnou ročnou sadzbou..

Čl. VI. **Ďalšie ustanovenia**

- 6.1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na účel nájmu a zabezpečovať služby, ktorých poskytovanie je s užívaním spojené.
- 6.2. Nájomca je povinný v prenajatých nebytových a spoločných priestoroch zabezpečiť a dodržiavať všetky požiadavky a povinnosti vyplývajúce zo:
 - všeobecne záväzných právnych predpisov,
 - záväzných predpisov miestnej štátnej správy a samosprávy, vrátane predpisov a noriem z oblasti životného prostredia,
 - záväzných predpisov upravujúcich bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci.Nájomca je ďalej povinný vykonať na plnenie vyššie uvedených predpisov potrebné opatrenia.
- 6.3. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi alebo tretím osobám porušením tohto ustanovenia.
- 6.4. Nájomca je povinný sprístupniť pracovníkom prenajímateľa prenajatý priestor za účelom preverenia spôsobu užívania priestorov alebo za účelom vykonania potrebných opráv.
- 6.5. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu nevyhnutných opráv a každé ohrozenie, poškodenie alebo zničenie predmetu nájmu.
- 6.6. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady drobné opravy súvisiace s užívaním prenajatého priestoru a bežnú údržbu, teda zabezpečiť úkony spojené s obvyklým udržiavaním prenajatého priestoru do výšky 66,68 €/mesiac , ako je napr. maľovanie, oprava vodovodných batérií, sifónov, zámkov, kľučiek, výmena žiaroviek a pod. Ostatné opravy spoločných priestorov a udržiavanie podstaty budovy a spoločných priestorov zaisťuje a hradí prenajímateľ.
- 6.7. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v prenajatom priestore bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Začatie a ukončenie stavebných úprav, ktoré nájomca vykoná s povolením prenajímateľa, je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi.
- 6.8. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi vinou nájomcu alebo osôb, ktoré zamestnáva. Nájomca je povinný odstrániť na svoje náklady škody, ktoré spôsobil sám alebo tí, ktorých zamestnáva. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu škody odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu nákladov.
- 6.9. Nájomca nemôže predmet nájmu prenechať inému.
- 6.10. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcom vnesený do predmetu nájmu, za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu.
- 6.11. Zabudovanie zabezpečovacích zariadení je nájomca povinný prerokovať a vyžiadať písomný súhlas prenajímateľa.
- 6.12. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom predmetu nájmu, a že v takomto stave predmet nájmu od prenajímateľa preberá.

- 6.13. Nájomca berie na vedomie zákaz používania elektrických ohrievačov, okrem pevne nainštalovaných, resp. v prípade ich používania znášať zvýšené náklady za odber elektrickej energie.
- 6.14. Prenajímateľ umožní nájomcovi nahliadať do dokladov, ktoré sú podkladmi pre vyúčtovania nájomného a služieb.
- 6.15. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonávať potrebné revízie v zmysle platných právnych predpisov, ako aj zabezpečiť plnenie povinnosti vlastníka objektu v oblasti požiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia v zmysle platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 6.16. Prenajímateľ bude udržiavať nebytový priestor v stave spôsobilom podľa dohovoreného užívania t.j. na podnikateľské účely.
- 6.17. Za riadne uzamykanie vchodu zodpovedá nájomca.

Čl. VII. **Záverečné ustanovenia**

- 7.1. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ výslovne neuvádzajú v tejto zmluve inak, budú sa na ňu vzťahovať príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- 7.2. Zmeny alebo dodatky tejto zmluvy musia mať písomnú formu, musia byť očíslované, odsúhlasené a podpísané oboma zmluvnými stranami.
- 7.3. Neoddeliteľnými prílohami tejto zmluvy je „Cena nájmu a úhrada za služby spojené s užívaním nebytového priestoru „– príloha č. 1.
- 7.4. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch exemplároch, pričom každá zmluvná strana obdrží po dve vyhotovenia.
- 7.5. Zmluvné strany si zmluvu prečítali a s jej obsahom bez výhrad súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali.
- 7.6. Táto zmluva je platná od 01. 11. 2014 a nadobúda účinnosť dňom po zverejnení na internetovej stránke Mesta Kolárovo.

Prílohy: 1/ príloha č. 1 Cena nájmu a úhrada za služby spojené s užívaním nebytového priestoru
2/ 1x/ Výpis uznesenia MsZ

V Kolárove, dňa 31. 10. 2014

Árpád Horváth
primátor mesta

ToFu work, s.r.o
Adrián Toth
nájomca

**Cena nájmu a úhrada za služby spojené
s užívaním nebytového priestoru**

Prenajímateľ
Nájomca

Mesto Kolárovo, Kostolné nám. č. 1
ToFu work, s.r. o. - Tóth Adrián

	Plocha (m2)	Ročná sadzba (€/m2/rok)	Spolu (€/rok)
Nájomné	25,33	26,56	672,7648
Upratovanie spol. priestorov	6,64	10,5000	69,7200
Záloha za služby spojené s užívaním NP			
Elektrická energia	25,33	6,4000	162,1120
Studená voda	25,33	0,9900	25,0767
ÚK a TÚV	18,69	12,7000	237,3630
Ročné úhrady a zálohy spolu			1 167,04
Mesačné úhrady a zálohy spolu			97,25

V Kolárove, 31.10.2014

Vypracovala: Izsáková