

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. 115/2015

Čl. I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ: MESTO Kolárovo, zastúpené primátorom
Árpádom Horváthom
Kostolné námestie 1, 946 03 Kolárovo
IČO : 306 517
DIČ: 2021014776
bankové spojenie: SLSP a.s., Komárno, filiálka Kolárovo
číslo účtu: 26395098/0900, var. symbol 115
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: **Yogi Investment, spol. s r. o.**
so sídlom: Hlavná 157
946 19 Trávnik
zastúpená: Štefanom Lukáčom, konateľom spoločnosti
zapísaná v OR SR Nitra vl. č. 30015/N
IČO: 46374493
IČ DPH: SK 2023375354
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 223m², 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 : 2.27, 2.28)33,59 m²
prípádajúca časť spol. priestorov9,90 m²
(č. miestností: 1.1, 1.2, 1.11, 2.1, 2.2, 2.14, 2.15, 2.16 časť z 2.3).
- 2.3. Nájomca resp. ich klienti sú oprávnení užívať aj nasledujúce spoločné priestory: č. miestnosti 1.1, 1.2, 1.11, 2.1, 2.2, 2.14, 2.15, 2.16 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 za účelom predmetu činnosti nájomcu.
- 3.2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu nezariadený.

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

- 4.1. Nájomný vzťah vzniká dňom 01. 02. 2015 a uzatvára sa na dobu neurčitú na základe uznesenia MsZ Kolárovo č.42/2015-B/1 zo dňa 26. 01. 2015.
- 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 TUV) 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 115 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.2/2015A“ 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.

Vzájomné vzťahy zmluvných strán

- 6.1. Prenajímateľ sa touto zmluvou zaväzuje:
- odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom k dohodnutému užívaniu v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať pre nájomcu riadne plnenie služieb, ktoré sú s užívaním predmetu nájmu spojené,
 - prenajímateľ odovzdal nájomcovi 1 sadu kľúčov, ktorý sa tento zaväzuje vrátiť po ukončení nájmu,
 - umožniť nájomcovi neobmedzený prístup k predmetu nájmu, a to dní v týždni, 24 hodín denne,
 - poistiť predmet nájmu na vlastné náklady pre prípad škody spôsobenej požiarom, živelnou pohromou a pre prípad krádeže súčasti stavby,
 - dodržiavať požiarne bezpečnostné a hygienické normy v predmete nájmu
- 6.2. Prenajímateľ zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu celej nehnuteľnosti a zaväzuje sa počas trvania nájmu vykonať všetky potrebné opatrenia za účelom dodržiavania bezpečnosti a ochrany nebytových priestorov a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. Inej havárie.
- 6.3. Prenajímateľ súhlasí s umiestnením reklamnej tabule (loga) nájomcu na fasáde budovy ako aj v priestoroch budovy, v ktorej sa predmet nájmu nachádza a to až po predchádzajúcom odsúhlasení od prenajímateľa.
- 6.4. Nájomca sa touto zmluvou zaväzuje:
- užívať nebytové priestory uvedené v čl. II tejto zmluvy len na účely v tejto zmluve dohodnuté. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania nebytových priestorov bez písomného súhlasu prenajímateľa. Ak sa prenajímateľ v lehote 15 kalendárnych dní písomne nájomcovi nevyjadrí, má sa za to, že nájomca má zmenu účelu užívania nebytových priestorov odsúhlasenú,
 - zabezpečiť počas prevádzky, ako i mimo nej kancelárske priestory pred vniknutím nepovolených osôb, ktoré by mohli spôsobiť prenajímateľovi škodu.
- 6.5. Nájomca má právo technicky a účelovo si zariadiť nebytové priestory podľa vlastného zámeru v zmysle jeho podnikateľskej aktivity v oblasti činnosti, pre ktorú bude nebytové priestory užívať, a to na vlastné náklady.
- 6.6. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom predmetu nájmu, a že v takomto stave predmet nájmu od prenajímateľa preberá.
- 6.7. Nájomca je oprávnený prenechať nebytové priestory alebo ich časť do podnájmu len so súhlasom prenajímateľa.
- 6.8. Akékoľvek opravy účelovej povahy a drobné opravy kancelárskych priestorov (č.m. 2.27, 2.28) do výšky 66,68 € (oprava, údržba) mesiac zaisť nájomca na svoje náklady. Ostatné opravy spoločných priestorov a udržiavanie podstaty budovy a spoločných zariadení zaisťuje a hradí prenajímateľ.
- 6.9. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto

- a iných nevyhnutých opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktoré nesplnením povinnosti vznikne.
- 6.10. Nájomca je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť všetky závady a poškodenia, ktoré v kancelárskych priestoroch spôsobí vlastnou činnosťou, resp. činnosťou osôb, ktoré plnili jeho príkazy, alebo ktoré sa zdržiavali v prenajatých priestoroch s jeho súhlasom.
 - 6.11. Nájomca berie na vedomie zákaz používania elektrických ohrievačov, okrem pevne nainštalovaných, resp. v prípade ich používania znášať zvýšené náklady za odber elektrickej energie.
 - 6.12. Za ochranu majetku umiestneného v kancelárskych priestoroch 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. 02. 2015 a nadobúda účinnosť dňom po zverejnení na webovej stránke Mesta Kolárovo.

Príloha č. 1 : Cena nájmu a úhrada za služby spojené s užívaním nebytového priestoru

V Kolárove, dňa 29. 01. 2015

Árpád Horváth
primátor mesta
prenajímateľ

Yogi Investment, s.r.o.
zast. konateľom
Štefanom Lukáčom
nájomca

Príloha č.1

Cena nájmu a úhrada za služby spojené
s užívaním nebytového priestoru

Prenajímateľ Mesto Kolárovo, Kostolné nám. č. 1
Nájomca YOGI Investment, s. r. o.

		Ročná sadzba (€/m2/rok)	Spolu (€/rok)
Nájomné	43,49	26,56	1155,09
Upratovanie spol. priestorov	9,90	10,50	103,95
			0,00
Elektrická energia	43,49	6,40	278,40
Studená voda	43,49	0,99	43,06
ÚK a TÚV	33,59	12,70	426,2
Ročné úhrady a zálohy spolu			2007
Mesačné úhrady a zálohy spolu			167,25

V Kolárove, 29. 01. 2015

Vypracovala: Izsáková