

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. 179/2015

Čl. I.

Zmluvné strany

Prenajíateľ: 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 : **3519500179**
(ďalej len „prenajíateľ“)

Nájomca: **František Beke - FriSoft**
Vrbová 3105/4
946 03 Kolárovo
Živnostenské povolenie č. OŽP-H/2006/04319-2/CRI zo dňa 03. 08. 2006
reg. č.: 410-17163 vydané Obvodným úradom Komárno
IČO: 43 281 834
bankové spojenie:
číslo účtu:
(ďalej len „nájomca“)

(ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

Čl. II.

Predmet a účel nájmu

- 2.1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – administratívnej budovy na Kostolnom námestí č. 32 v Kolárove, budova so súpisným č. 445 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 : 2.07) | 14,65 m ² |
| pripadajúca časť spol. priestorov | 4,32 m ² |
- (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 prenajíateľa).

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. 10. 2015 a uzatvára sa na dobu neurčitú na základe uznesenia MsZ Kolárovo č. 257/2015-B/1 zo dňa 28. 09. 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 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 k 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 novo stanovenú 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 **3519500179** 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. 2.07) do výšky 66,68 € (oprava, údržba) mesiac zaistí nájomca na svoje náklady. Ostatné opravy spoločných priestorov a udržiavanie podstaty budovy a spoločných zariadení zaistuje 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.
Závěrečné 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. 10. 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
č. 2: Výpis uznesenia MsZ

V Kolárove, dňa 30. 09. 2015

Árpád Horváth
primátor mesta
prenajímateľ

František Beke - FriSoft
nájomca

Príloha č.1

Cena nájmu a úhrada za služby spojené
s užívaním nebytového priestoru

Prenajímateľ Mesto Kolárovo, Kostolné nám. č. 1
Nájomca František Beke - FriSoft

		Ročná sadzba (€/m ² /rok)	Spolu (€/rok)
Nájomné	18,97	26,56	504
Upratovanie spol. priestorov	4,32	10,50	45,36
Zálohové platby:			
Elektrická energia	18,97	6,40	121,44
Studená voda	18,97	0,99	18,48
ÚK a TUV	17,31	12,70	219,84
Ročné úhrady a zálohy spolu			909,12
Mesačné úhrady a zálohy spolu			75,76

V Kolárove, 30, 09. 2015

Vypracovala: Izsáková