

N Á J O M N Á Z M L U V A

č. 12331/2022

o nájme nebytového priestoru, uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 a o nájme spoločných priestorov podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka

(ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany

Prenajímateľ: **MESTO Kolárovo, zastúpené primátorom mesta Árpádom Horváthom**
so sídlom: Kostolné nám. 1, 946 03 Kolárovo
IČO :306 517
DIČ: 2021014776
bankové spojenie: SLSP a. s., Komárno, filiálka Kolárovo
IBAN: SK68 0900 0000 0000 2639 5098, var. symbol: 3529200087
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: **Studio Line, s.r.o.**
v zast.: Viktor Karasz – konateľ
so sídlom: Banícka 2047/27, 946 03 Kolárovo
IČO: 51 434 512
bankové spojenie: SLSP a.s.
IBAN: SK42 0900 0000 0051 8746 0404
(ďalej len „nájomca“)

(ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

Čl. I.

Predmet nájmu nebytových a spoločných priestorov

2.1. Mesto Kolárovo ako prenájomca má vo svojom výlučnom vlastníctve – administratívnu budovu na Kostolnom nám. č. 32 v Kolárove, budova so súpisným č. 445 postavená na parcele č. 857/6 nachádzajúcej sa v katastrálnom území Kolárovo, mesto Kolárovo, zapísanej na LV č. 4941, evidovanej Okresný úrad Komárno, odbor katastra (ďalej len nehnuteľnosť“).

2.2. Prenajatá plocha predstavuje:

kancelárske priestory v rozlohe	(miestnosť č. 1.15.)	30,05 m ²
	(miestnosť č. 1.16.)	34,34 m ²
pripadajúca časť spoločných priestorov		11,83 m ²

C e l k o m v ý m e r a: 76,22 m²

2.3. Nájomca, resp. jeho klienti sú oprávnení užívať aj nasledujúce spoločné priestory: miestnosť č. 1.33., jedná na 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 prenájomcu.)

Čl. II.

Účel užívania

- 3.1. Prenajatý nebytový a spoločný priestor sa bude využívať na podnikateľské a kancelárske účely.
- 3.2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu nezariadený.

Čl. III.

Doba platnosti nájmu

- 4.1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, a to s účinnosťou od **01.06.2022**.
- 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. IV.

Výška a splatnosť nájomného

- 5.1. Nájomné za prenajaté nebytové priestory, obsiahnuté v čl. I. tejto zmluvy je stanovené prenajíateľom v zmysle „Zásad nakladania s majetkom mesta“, schválené uznesením Mestského zastupiteľstva Kolárovo č. 374/2020 (Dodatok č. 3) zo dňa 30.06.2020 vo výške, uvedenej v prílohe č. 1 tejto zmluvy, ako aj výšky úhrad za služby spojené s užívaním prenajatých priestorov.
- 5.1.1. Nájomné za prenajaté spoločné priestory – podľa čl. I. tejto zmluvy je stanovené prenajíateľom 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 podielu plochy spoločných priestorov k prenajímanej ploche nájomcu podľa tejto zmluvy.
- 5.1.3. Úhrada za služby spojené s upratovaním predmetu nájmu je stanovená ako:
 - podiel pripadajúcej časti spoločných priestorov, vypočítaný z podielu plochy spoločných priestorov prenajímanej ploche nájomcu podľa tejto zmluvy.
- 5.2. Dohodnutá vyššie uvedená cena nájomného pozostáva z ceny nájomného a z režijných nákladov, vid'. Príloha č. 1.
- 5.3. Prenajíateľ si vyhradzuje právo meniť dohodnutú výšku nájomného na základe zmeny Zásad nakladania a hospodárenia s majetkom mesta vrátane príloh, a to ku dňu nadobudnutia účinnosti zmeny, schválenej uznesením MsZ Kolárovo. Prenajíateľ je povinný oznámiť nájomcovi zmenu Zásad nakladania a hospodárenia s majetkom mesta a novú výšku nájomného bez zbytočného odkladu, pričom o tejto skutočnosti bude vyhotovený dodatok k zmluve.
- 5.4. V prípade, že počas platnosti zmluvy dôjde k odôvodnenému nárastu ekonomických nákladov, spojených s užívaním predmetu nájmu (ceny energie – platby za teplo, za elektrickú energiu, za vodné a stočné; cena upratovania – úroveň minimálnej mzdy a sociálnych odvodov), je prenajíateľ oprávnený zvýšiť platby za služby spojené s nájmom formou zvýšenia paušálnej úhrady za upratovanie spoločných priestorov a zálohových platieb za energiu, a to na základe dodatku k tejto zmluve.“
- 5.4. Prenajíateľ si vyhradzuje právo meniť dohodnuté 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 nájomnej zmluve. Prenajíateľ je povinný zmenu výšky nájmu písomne oznámiť nájomcovi bez odkladu.
- 5.5. Preddavky na úhradu za služby spojené s užívaním nebytových priestorov sú predmetom ročného vyúčtovania podľa skutočných nákladov. Prenajíateľ 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 prenajíateľovi v lehote do 15-tich dní od doručenia písomného vyúčtovania. V uvedenej lehote je povinný prenajíateľ vrátiť vyúčtovaný preplatok nájomcovi na číslo účtu uvedené v záhlaví tejto zmluvy.

- 5.6. Nájomné, úhrada za upratovanie, a 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 3529200087 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.
- 5.7. Dodávka tepla a TÚV je zabezpečená spoločnosťou KolByt s.r.o. Kolárovo na základe uzatvorenej „Zmluvy o dodávke tepla č.2/2015 A“ medzi Mestom Kolárovo a firmou KolByt, s.r.o. Kolárovo.

Čl. V.

Ďalšie ustanovenia

- 6.1. 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. Odvoz a likvidáciu nebezpečného odpadu je nájomca povinný zabezpečiť prostredníctvom právnickej alebo fyzickej osoby na to oprávnenej, pričom prenajímateľovi predloží platnú zmluvu na odvoz a likvidáciu nebezpečného odpadu.
- 6.2. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi alebo tretím osobám porušením tohto ustanovenia.
- 6.3. Nájomca je povinný sprístupniť pracovníkom prenajímateľa prenajatý priestor za účelom preverenia spôsobu užívania priestorov alebo za účelom vykonania potrebných opráv.
- 6.4. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu nevyhnutných opráv a každé ohrozenie, poškodenie alebo zničenie predmetu nájmu.
- 6.5. 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.
- 6.6. 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.
- 6.7. 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.
- 6.8. Nájomca nemôže predmet nájmu prenechať inému.
- 6.9. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcom vnesený do predmetu nájmu, za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu.
- 6.10. Zabudovanie zabezpečovacích zariadení je nájomca povinný prerokovať a vyžiadať písomný súhlas prenajímateľa.
- 6.11. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom predmetu nájmu, a že v takomto stave predmet nájmu od prenajímateľa preberá.
- 6.12. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu vrátiť prenajímateľovi po skončení nájomného vzťahu minimálne v takom stave v akom ho prevzal od prenajímateľa.

- 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. Za riadne uzamykanie vchodu zodpovedá nájomca.

Čl. VI.

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. Neoddeliteľnou prílohou 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 nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom po jeho zverejnení na webovom sídle Mesta Kolárovo.

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

V Kolárove, dňa 31.05.2022

.....
Mesto Kolárovo
Árpád Horváth – primátor mesta
Prenajímateľ

.....
Studio Line, s.r.o.
Viktor Karasz
Nájomca