Zmluva o nájme

Č. : KP 01 - 19 – 10 - 2020

uzavretá v súlade so zák. č.116/90 Z.b. v znení neskorších predpisov a § 43, § 51,§ 588, § 663 až § 720 Občianskeho zákonníka

---

Čl.1.
Zmluvné strany

Prenajímateľ	**Mesto Komárno**
Sídlo :	**Nám. gen. Klapku č. 1**
Štatutárny zástupca :	**Mgr. Béla Keszegh - primátor mesta**
IČO :	**00 306 525**
DIČ :	**2021035731**

Zastúpené :	**COMORRA SERVIS**
Sídlo :	**Športová č. 1**
Štatutárny zástupca :	**Ing. Pál Banai Tóth, PhD. – riaditeľCS**
IČO :	**44 191 758 ,**
DIČ :	**SK2020401075**
Bankové spojenie:	**OTP banka Slovensko**
IBAN :	**SK 50 5200 0000 0000 1019 8997**
e-mail :	**comorra.servis@gmail.com**
(ďalej len „ prenajímateľ)	

Nájomca :	**Richard Szabadszálási**
Obchodné meno	**Nikl Hungary s.r.o.**
Sídlo	**Eötvösova ulica 2706/52 , 945 01 Komárno**
IČO :	**50641042**
IČ DPH :	**SK2120425934**
Č.tel.:	**+421 915 700 066**
1.Bankové spojenie :	**Slovensa republika SLSP**
IBAN :	**SK54 0900 0000 0051 2535 7102**
2.Bankové spojenie :	**Hungary**
IBAN :	**HU78116000060000000078886782**
(ďalej len „ nájomca „)	

Čl.2
Predmet zmluvy.

1./Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísaných na LV č. 6434 , kat. územia ako parcela č. 2425 o výmere 2086m², súpisné.č.3155, na Eötvösovej ulici, orient.č. 41
2./Predmetom zmluvy je prenájom nebytového priestoru - ako skladový priestor - za účelom podnikania nachádzajúceho sa v Krytej plavárne v Komárne na Eötvösovej ulici č. 41
3./ Predmetom zmluvy je prenájom miestnosti na prízemí zo strany ulice základnej školy Eötvösa o celkovej rozlohe **: 37,06 m²**
4./ Nájomca bude v prenajatých miestnostiach vykonávať podnikateľskú činnosť. V súlade platným Živnostenským listom,(skladová činnosť).
5./Prenajímateľ zároveň prehlasuje, že vo vzťahu k nehnuteľnosti opísanej zhora nie sú uplatnené reštitučné nároky tretích osôb.

Čl.3
Nájomný poplatok.

1./ Zmluvné strany sa dohodli na odplate za prenájom užívaných priestorov vo výške (príloha č.1) :

Mesačný poplatok spolu : **128,65 € / mesiac / s DPH (107,21 € bez DPH)**
(stodvadsaťosem Eur 65 centov)

---

z toho mesačný poplatok za plochu : **81,5241 € s DPH**
mesačné režijné náklady : **47,12 € s DPH**

1./Zmluvné strany sa dohodli, že rekonštrukciu predmetu nájmu nájomca vykoná na vlastné náklady po predchádzajúcom písomnom súhlase (príloha č.2) prenajímateľa a na základe statického posudku stavby (príloha č.3), za čo mu bude ako **kompenzácia odpustené nájomné za tri mesiace.** (Režijné náklady uhradí bez zmeny)
2./ Táto čiastka zahŕňa v sebe poplatok za užívanie nebytovej plochy a refakturáciu za režijné náklady ako sú vodné - stočné, elektrická energia, a odvoz smetí.
3./ Poplatky za nájom sú splatné v mesačných splátkach na základe obdržanej faktúry zo strany prenajímateľa . Poplatky sa poukážu na účet prenajímateľa v OTP banke , IBAN: SK 50 5200 0000 0000 1019 8997, poprípade v hotovosti v pokladni na COMORRA SERVIS v Komárne.
Pre prípad omeškania užívateľa s platením peňažných záväzkov , je správca oprávnený vyúčtovať užívateľovi úroky z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Splatnosť faktúry je 14 dní.
4./ V prípade omeškania nájomcu (bez udania dôvodu) s platením nájomných poplatkov prenajímateľ definuje túto skutočnosť ako hrubé porušenie ustanovení tejto zmluvy a považuje to ako dôvod k okamžitému rozviazaniu zmluvy.

Čl.4
Doba nájmu.

1./ Nájomný pomer vzniká dňom : **1.december 2020** a jeho trvanie bolo dojednané na **dobu neurčitú** s dvojmesačnou výpovednou lehotou. Výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.
2./ Pred uplynutím času, na ktorý je zmluva uzavretá, možno ju vypovedať na základe dohody zmluvných strán alebo na základe ustanovení zákona č.116/90Z. Zb. o prenájme nebytových priestorov.

Čl.5
Vzájomné práva a povinnosti účastníkov zmluvy.

1./ Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
2./ Prípadné stavebné či inštalačné úpravy na nebytových priestoroch je nájomca oprávnený vykonávať len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu od prenajímateľa a to výhradne na vlastné náklady. Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať, či nájomca užíva predmet zmluvy riadnym dohodnutým spôsobom.
3./ Nájomcovi nie je dovolené dať prenajatý nebytový priestor do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu od prenajímateľa.
4./ Nájomca sa zaväzuje hradiť náklady na bežnú údržbu a drobné opravy nebytových priestorov súvisiace s ich užívaním a náklady spojené s obvyklým užívaním.(Bežnou údržbou sa rozumie : výmaľovka, výmena osvetľovacieho zariadenia, výmena vodovodných batérií...a pod.)
5./ Nájomca je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť všetky závady a poškodenia, ktoré v prenajatom priestore spôsobil vlastnou činnosťou.

6./ Nájomca nie je oprávnený požadovať náhradu škody, ktorá mu vznikla v dôsledku čiastočného alebo úplného obmedzenia v jeho činnosti počas vykonávania opráv a údržby priestorov.
7./ Nájomca je povinný prenajaté priestory ako aj ich okolie udržiavať v čistote a v poriadku a označiť si svoje priestory jednou vlastnou firemnou tabuľou umiestnenou na vstupných dverách do prenajatého priestoru. Umiestnenie iných reklamných pútačov nie je predmetom tejto zmluvy, ich umiestnenie je spoplatnené a je ich potrebné dojednať zvlášť
8./ Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch dodržiavať zásady protipožiarnej ochrany a dbať o dodržiavanie predpisov a zásad bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.

- Na úseku ochrany pred požiarmi : Zabezpečovať v plnej miere ustanovenia zákona SNR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov
- Na úseku BOZP : Zákon SNR č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších

9./ Po ukončení nájomného pomeru je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v pôvodnom stave v akom mu boli odovzdané alebo v súlade so schválenými úpravami.
10./ Prenajímateľ si vyhradzuje právo ročne raz prehodnotiť výšku nájomného poplatku v závislosti od zvyšovania cien energetických nosičov ako sú voda, elektrina a plyn poprípade iné.
11./ Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov cieľom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok.

Čl.6
Záverečné ustanovenia.

1./ Zmeny týkajúce sa predmetu zmluvy je možné vykonávať výlučne písomnou formou a to „Dodatkami k zmluve o nájme“ potvrdenými oboma zmluvnými stranami.
2./ Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a je účinná od **1.novembra 2020**
3./ Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch z čoho každá zo zmluvných strán obdrží jeden exemplár.
4./Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje , že si počas trvania nájmu ani po jeho skončenia nebude u prenajímateľa uplatňovať kompenzáciu nákladov vynaložených na stavebné úpravy, opravy a rekonštrukciu predmetu nájmu a pod. a nebude si voči prenajímateľovi uplatňovať žiadne nároky z titulu vykonania týchto prác, a to ani v prípade, že nájomca stavebné úpravy , opravy ,resp. rekonštrukčné práce na predmete nájmu vykonal so súhlasom prenajímateľa v zmysle Čl.3 ,bodu 1.
5./ Zmluvné strany vyhlasujú , že si zmluvu prečítali, s jej obsahom súhlasia a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Komárne, dňa : 19.10.2020

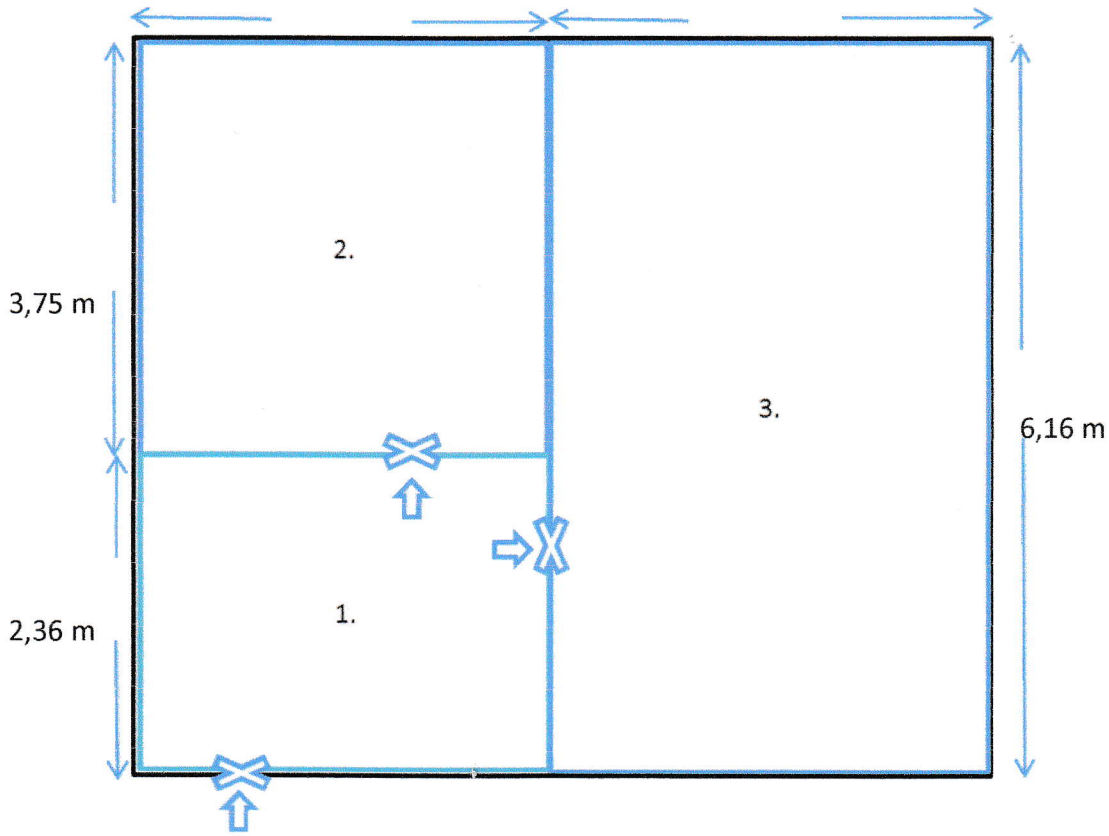
COMORRA SERVIS
Športová 1, 945 01 Komárno
IČO: 44 191 758
DIČ: 2020401075

.....
Prenajímateľ

.....
nájomca

Príloha č.1

Szabadszállási - skladový priestor - na prízemí zo strany ulice ZŠ Eötvösa



1.	3*2,36	7,08
2.	3*3,75	11,25
3.	3,04*6,16	18,73
spolu/ m:²		**37,06**

sklad. priestor : **26,40 € /m² / rok / s DPH**

Sklad. priest. - prenájom s DPH :

37,06	m² *	26,40 €	978,2890 €	/rok
			81,5241 €	**/mesiac**
		Bez DPH :	67,9367 €	/mesiac

Sklad - režijné náklady s DPH :

Elektr. min. :			14,00 €	/mes./DPH
Odvoz smetí:	48,00 €/rok		4,00 €	/mes./DPH
Vodné-stočné min. :			5,50 €	/mes./DPH
Tepelná ener./sklad	(15,30 €/m²/rok)/:2	283,48 € /rok	23,62 €	/mes./DPH
			47,12 €	**/mes./DPH**
		bez DPH :	39,27 €	/mes.

SPOLU : rež.nákl. + pren.sklad.priest. s DPH		**128,65 €**	**/mes.**
	Bez DPH :	107,21 €	/mes.

PRÍLOHA č. 2

Nikl Hungary s.r.o, Richard Szabadszálási /konateľ/, Eötvösova ulica 2706/52, 945 01 Komárno, 0915700066

COMORRA SERVIS
Športová ulica 1
94501 Komárno

Komárno 14. 10. 2020

Vec: Žiadosť o prenájom nebytového priestoru, /sklad/

Firma Nikl Hungary s.r.o, v zastúpení konateľa Richard Szabadszálási, IČO:50641042, IČ DPH:SK2120425934, so sýdlom Eötvösova ulica 2706/52, 945 01 Komárno, Vás žiadame o prenájom priestoru v budove mestskej plavárni v Komárne zo strany ulice základnej školy na adrese Eötvösova ulica, ktorá je postavená na parcele č.2425 za účelom skladového priestoru. Skladový priestor by bol využitý ako veľkoskald,ktorý by bol verejnosti neprístupný!

Vyššie spomínaný skladový priestor je v pôvodnom stave s nutnosťou rekonštrukcie a osadenia vchdových dverí. (Typ vchodových dverí – garážové dvere dvojkrýdlové ocelové). Farba ocelových dverí by ladila s fasádou krytej plavárne – tmavo hnedá povrchová úprava (malovka). Kompenzácia búračských prác a osadenia dverí, respektívne nákup dverí by bola po dohode oboch zmuvných Comorra Servis a Nikl Hungary s.r.o. Kompenzácia formou jednorazového (odpustenia) zníženia nájomného zo strany prenajímateľa. (1 alebo 2 mesiace podľa dohody prenajímateľa z nájomcom)

Celkové Náklady typu:

- Statický posudok stavby – hradí firma Nikl Hungary s.r.o v celej miere rozsahu po tom ako sa zmluvné strany dohodnú podpisom nájomnej zmuvy.
- Rekonštrukčné náklady interieru – hradí firma Nikl Hungary s.r.o v plnej miere rozsahu. (bez demontážneho zásahu muriv. Nakoľko firma Nikl Hungary s.r.o by hradila túto položku v plnej miere rozsahu, spoločnosť Comorra servis akurát žiada o sprístupnenie do miestnosti pred začatím zmluvného plnenia, v časovom horizonte nie dlhšom ako jeden mesiac od začatia rekonštrukčných prác (bez nájomného poplatku)
- V prípade potreby výmena sanitárnych doplnkov (záchodová mysa,omývadlo, batérie v prípade úniku vody z dôvodu minimalizovania úniku vody.
- Výmena osvetlenia na led osvetlenie (hradí firma Nikl Hungary s.r.o)
- Rekonštrukčné náklady Exterieru (Búračské práce – vysekanie dverného otvoru, osadenie dverí)
- Zakúpenie dverí
- Kontainer na stavebný odpad

Majiteľom všetkých vykonaných fasádnych zmien a vymenených súčastiach (socialne zariadenia, osvetlenie, brána) bude prenajímateľ, t.j. Comorra Servis a to aj po zrušení nájomnej zmluvy.

Firma Nikl Hungary s.r.o žiada prenájímateľa o vjazd vozidla dopravcu, alebo služobného auta nájomcu z dôvodu nakladania alebo vykladania čo najblyžšie k budúcemu vchodu k nebytovému priestoru.

.....

Nikl Hungary s.r.o

Richard Szabadszálási (konateľ)

SÚHLASÍM
(Ing. Pál Barnabás Tóth, PhD.)

Prílohy:
Statický posudok stavby – 2 vyhotovenia (predbežne)

PRÍLOHA č. 3

PROJEKTING spol. s r.o.
projektovanie statika a inžinierska činnosť v stavebníctve
♦ prevádzka: Železničná č.6 ♦ sídlo: Ružová 13 ♦945 01 Komárno ♦ mob:+421 905 596709♦ projekting.kn@gmail.com ♦www.projektingkn.sk
Dodávateľ podniká na základe výpisu z obchodného registra Okresného súdu Nitra oddiel: Sro, vložka číslo :10409/N
IČO : 36 521 868, DIČ : 2021356700, IČ DPH : SK 2021356700, GPS :š_47.767144923375,d_18.124126195908

Zoznam príloh

1./ STATICKÁ SCHÉMA, ZÁMER 2
2./ STATICKÉ POSÚDENIE- NÁVRH 2
3./ ZÁVER 4

Ing. Peter TRÁVNIČEK autorizovaný stavebný inžinier 2354*I3 Statika stavieb

STATICKÝ POSUDOK STAVBY

Názov : Zhotovenie otvoru v obvodovej stene_plaváreň Komárno
Investor : NIKL HUNGARY,s.r.o.
Miesto stavby : Komárno, Eötvösova, č.p: 72
Stupeň PD : DSR
Registračné číslo spracovateľa : 2354*I3
Číslo posudku : 20990320_20
Dátum vypracovania posudku : 03/2020
vypracoval, zodp. statik : Ing.Peter Trávniček