Zmluva o nájme nebytových priestorov
č. TK 01 / 17012018

podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva")

uzatvorená medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ :	Mesto Komárno
Sídlo :	Nám. gen. Klapku č. 1,945 01 Komárno
Štatutárny zástupca :	Ing. László Stubendek , primátor mesta
IČO :	00 306 525
DIČ :	2021035731

Zastúpené:	COMORRA SERVIS
Sídlo :	Športová č. 1,945 01 Komárno
Štatutárny zástupca :	Mgr. Tomáš Nagy - riaditeľ

Zapísaný v Živnostenskom registri Obvodného úradu Komárno pod číslom: 410-20169

IČO :	44 191 758 ,
DIČ :	2020401075
IČDPH :	SK2020401075
Bankové spojenie:	OTP banka Slovensko
Č. účtu :	10198997 / 5200

(ďalej len „ prenajímateľ)

Nájomca:	WRAP CAR s.r.o.
Sídlo:	Iža 576, 946 39 Iža
Štatutárny zástupca:	Richard Keseg – konateľ

Zapísaný v Obchodom registri Okresného súdu Nitra vložka číslo: 44215/N

IČO:	51 126 770
DPH:	2120603320
Bankové spojenie :	OTP Banka
Č.účtu:	SK18 5200 0000 0000 1769 6606

(ďalej len „nájomca")

(„prenajímateľ" a „nájomca" ďalej spoločne aj ako „zmluvné strany")

Čl. I
Predmet a účel Zmluvy

1.1 Zmluvné strany uzatvárajú predmetnú Zmluvu v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky., špecifikovaných v bode 1.3 tohto článku Zmluvy ,za účelom prevádzkovania bufetov pre návštevníkov Termálneho kúpaliska Komárno.

1.2 Predmetom nájmu sú nebytové priestory v areáli Termálneho kúpaliska v meste Komárno (ďalej ako „termálne kúpalisko“) na adrese Vnútorná okružná 19 so súpisným číslom 177, 945 01 Komárno a to:

- **Bar** v hlavnej budove termálneho kúpaliska v celkovej výmere 48,98 m2, zapísanej na LV č. 6434, na parcele č. 976 ,katastrálne územie Komárno
- **Bufet** v areáli termálneho kúpaliska v celkovej výmere 51,60 m2, zapísanej na LV č. 6434, na parcele č. 981 , katastrálne územie Komárno
- **Langošovňa a pizzeria s terasou** v areáli termálneho kúpaliska v celkovej výmere 221,84 m2 , zapísanej na LV č. 6434, na parcele č. 980 , katastrálne územie Komárno
- **Zmrzlina** v areáli termálneho kúpaliska v celkovej výmere 5,92 m2 , zapísanej na LV č. 6434, na parcele č. 978, katastrálne územie Komárno
- (ďalej ako „nebytové priestory“).

1.3 Prenajímateľ vyhlasuje, že nebytové priestory sú stavebne určené ako reštauračné zariadenia a výdajne stravy a sú v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Pôdorys nebytových priestorov **je prílohou č.1 tejto Zmluvy**.

Čl. II
Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného

2.1 Nájomné za prenajaté nebytové priestory bolo stanovené na základe ponuky prenajímateľa (Obchodná verejná súťaž vyhlásená podľa §281 až 288 zákona č. 513/1991 Zb., Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov) a na základe ponuky od nájomcu **vo výške =9.000,- Eur ročne s DPH (slovom deväťtisíc eur/ ročne s DPH).**

2.2 Nájomné za prenajaté nebytové priestory uhradí nájomca prenajímateľovi v dvoch splátkach nasledovne:
- so splatnosťou k 30.06. príslušného kalendárneho roka vo výške 4.500,- Eur,
- so splatnosťou k 31.07. príslušného kalendárneho roka vo výške 4.500,- Eur.

2.3 Poplatky za vodné, stočné a za užívanie kuchynských zariadení v prenajatých priestoroch sú zahrnuté v nájomnom. Zoznam predmetných kuchynských zariadení tvorí **prílohu č. 2** tejto **Zmluvy** za ktoré nesie zodpovednosť nájomca.

2.4 Náklady na dodávku elektrickej energie, plyn, odvoz komunálneho odpadu (ktoré zabezpečí nájomca na vlastné náklady. a ďalšie možné súvisiace služby nie sú v uvedenom nájomnom zahrnuté.

a ,.Náklady pre nájomcu za **spotrebu elektrickej energie (Bar , Zmrzlina**) a **za plyn (Bufet**) : budú refakturované podľa skutočného spotrebovaného množstva mesačne, podľa platobného cenníka, na základe submeraní a výpočtov .

b , Náklady **za spotrebu elektrickej energie (Bufet , Langošovňa a pizzeria s terasou)** si nájomca bude hradiť na základe zmluvy medzi nájomcom a dodávateľom el. energie .(v dobe prenájmu budú príslušné elektromery dočasne prehlásené na nájomcu)

2.5 Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné a náklady za spotrebu elektrickej energie (Bar , Zmrzlina) a za plyn (Bufet) bezhotovostným spôsobom prostredníctvom banky na účet prenajímateľa na základe faktúry doručenej prenajímateľom v lehote jej splatnosti, pričom variabilný symbol predstavuje číslo faktúry vystavenej pre nájomcu. Nájomca má právo nazrieť do dodávateľských faktúr.

2.6 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku nájomného jednostranným právnym úkonom v písomnej forme v závislosti od priemerného medziročného rastu spotrebiteľských cien vykázaného Štatistickým úradom SR za kalendárny rok, ktorý predchádza príslušnému kalendárnemu roku.

2.7./ Prenajímateľ si vyhradzuje právo ročne raz prehodnotiť výšku režijných nákladov v závislosti od zvyšovania cien energetických nosičov.

Čl. III
Doba nájmu

3.1 Nájom je zmluvnými stranami dohodnutý na dobu neurčitú.

3.2 Nájom sa končí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný. Ku skončeniu nájmu môže dôjsť nasledovným spôsobom:
- písomnou dohodou zmluvných strán,
- písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany aj bez uvedenia dôvodu s trojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.

3.3 Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy ku dňu doručenia odstúpenia prenajímateľovi v prípade, ak prenajímateľ poruší túto Zmluvu podstatným spôsobom, prípadne poruší akúkoľvek zákonnú či zmluvnú povinnosť a tento stav nenapraví ani do 15 dní odo dňa doručenia výzvy na nápravu od nájomcu.

Čl. IV
Práva a povinnosti zmluvných strán

4.1 Nájomca a prenajímateľ sa dohodli, že nájomca z vlastných zdrojov preinvestuje do nebytových priestorov finančné prostriedky. Nájomca je oprávnený vykonať stavebné úpravy, rekonštrukčné práce nebytových priestorov, ako aj ďalšie úpravy v nebytových priestoroch, **ale len na základe písomného súhlasu prenajímateľa.**

4.2 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že v prípade výpovede prenajímateľa nájomcovi prenajímateľ zohľadní výšku preinvestovaných finančných prostriedkov nájomcom do nebytových priestorov tak, že dĺžka dohodnutej výpovednej lehoty sa predĺži o čas v pomere

k výške preinvestovaných finančných prostriedkov pripadajúcich na dohodnuté ročné nájomné alebo sa nájomcovi vyplatí alikvotná čiastka .

4.3 Prenajímateľ sa zaväzuje, že počas doby trvania nájmu zabezpečí, že v areáli termálneho kúpaliska Komárno je jediným prevádzkovateľom reštauračných zariadení a výdajne stravy ako aj obdobných služieb, ktorých prevádzkovateľom je nájomca v súlade s touto Zmluvou. Za tým účelom sa prenajímateľ zaväzuje neuzatvárať zmluvy, dohody alebo vykonať akékoľvek právne úkony, ktoré by boli v rozpore s touto podmienkou.

4.4 Prenajímateľ prehlasuje, že k predmetu nájmu sa okrem práv prenajímateľa a vlastníka neviažu ďalšie vlastnícke, reštitučné, záložné, prípadne iné práva k cudzej veci, alebo nájomné práva, alebo akékoľvek práva tretích osôb.

4.5 Prenajímateľ si vyhradzuje právo na reakciu vyvolanú vysokou návštevnosťou neotvorením prevádzok prenajímateľom, túto situáciu riešiť vlastnými alebo prizvanými prostriedkami.

4.6 Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.

4.7 Za kvalitu sortimentu , za dodržanie hygienických predpisov a noriem nesie zodpovednosť nájomca. Prípadné sankcie vyrubené prenajímateľovi kontrolnými orgánmi bude prenajímateľ vymáhať od nájomcu.

4.8 Povinnosť nájomcu je zabezpečiť teplé jedlo aj za nepriaznivého počasia.

4.9 Nájomca sa zaväzuje prevádzkovať Bar v hlavnej budove TK v súlade s prevádzkovou dobou termálneho kúpaliska.

4.10 Nájomcovi nie je dovolené dať prenajatý nebytový priestor do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu od prenajímateľa.

4.11 Nájomca sa zaväzuje hradiť náklady na bežnú údržbu a 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.)

4.12 Nájomca je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť všetky závady a poškodenia, ktoré v prenajatom priestore spôsobil vlastnou činnosťou.

4.13 Prenajímateľ neberie zodpovednosť za vzniknutú škodu v prípade prerušenia dodávky elektrickej energie (mimo vlastného zavinenia) v sieti TK.

4.14 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.

4.15 Nájomca je povinný prenajaté priestory ako aj ich okolie udržiavať v čistote a v poriadku. Vlastnú reklamu o činnosti vykonávanej v prenajatej miestnosti prenajímateľ povoľuje umiestniť

na plochách na to určených v tomto zariadení, po vzájomnej dohode s písomným súhlasom prenajímateľa.

4.16 Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch 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.

4.17 Nájomca zodpovedá za dodržiavanie bezpečnostných predpisov počas trvania nájmu – podľa zákona SNR č. 126/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov

4.18 Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov za cieľom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok.

4.19 Nájomca je povinný odovzdať jeden rezervný kľúč od prenajatého priestoru v prelepenej, podpísanej obálke pre prípad riešenie možnej havárie.

4.20 Nájomca je povinný svoju prevádzkovú dobu prispôsobiť otváracej dobe TK v Komárne. Prevádzková doba nájomcu nemôže presiahnuť časovo otváraciu dobu TK v Komárne.

4.21 Nájomca sa zaväzuje, že neumožní tretím osobám bezplatný vstup do areálu Termálneho kúpaliska. Porušením tohto bodu je prenajímateľ oprávnení nájomcovi vyrubiť pokutu vo výške 100,-€ za osobu.

4.22 Nájomca nie je oprávnený požadovať kľúč od hlavnej budovy TK v Komárne.

4.23 Po ukončení nájomného pomeru je nájomca povinný vrátiť nebytové priestory v pôvodnom stave v akom mu boli odovzdané alebo v súlade so schválenými úpravami.

Čl. V
Záverečné ustanovenia

5.1 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť 01.02.2018

5.2 Všetky zmeny a doplnky k tejto Zmluve je možné uskutočniť len písomnou formou s podpismi oboch zmluvných strán.

5.3 V prípade, ak niektoré ustanovenie tejto Zmluvy nebude v súlade s kogentnými ustanoveniami príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov alebo stratia svoju platnosť, v tom prípade táto skutočnosť neovplyvňuje platnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa pre tento prípade zaväzujú nahradiť neplatné ustanovenie takým, ktoré sa čo najviac približuje pôvodným záujmom zmluvných strán.

5.4 Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch exemplároch, z ktorých jeden obdrží prenajímateľ a jeden nájomca.

5.5 Zmluvné strany sa oboznámili s obsahom tejto zmluvy a na základe slobodnej a vážnej vôle ju na znak súhlasu podpísali.

V Komárne, dňa 23.01.2018

COMORRA SERVIS
Športová 1, 945 01 Komárno
IČO: 44 191 758
IČ DPH: SK2020401075

.....
prenajímateľ

WRAP CAR s.r.o.
Datelinova 576, 946 39, Iža
IČO: 51 126 770
DIČ: 2120603320

.....
nájomca