



Obec Veľké Kosihy

Obecný úrad Veľké Kosihy, Hlavná 125, 946 21 Veľké Kosihy
e-mail: obecnyurad@velkekosihy.sk, tel.: 035/7737 000

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

I. Zmluvné strany

1.1. Názov: Obec Veľké Kosihy
Sídlo: 946 21 Veľké Kosihy, Hlavná 125
IČO: 00306703
DIČ: 201035764
Zastúpená : Ing. Lajosom Csóka, starostom obce
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: SK1856000000003803375002;
e-mail: obecnyurad@velkekosihy.sk

d'alej len „prenajímateľ“

a

1.2. Názov: TechniCad s.r.o.
Sídlo: 945 01 Komárno, Eötvösa 2817/57
IČO: 47220309
DIČ: 2023793541
IČDPH: SK2023793541
Štatutárny zástupca: Ing. František Jassa, 946 21 Veľké Kosihy 291,
Ing. Csaba Trencsik 946 32 Marcelová, Kamenárska 1171/8
Bankové spojenie: SK13 0900 0000 0050 4417 9607
Číslo účtu: Slovenská sporiteľňa, a.s.
Telefón: 0905 892 977
e-mail: info@technicad.sk
Zápis v registri: Obchodný register Okresného súdu Nitra, Oddiel: Sro, Vložka
číslo: 34530/N

d'alej len „nájomca“

uzatvorili dnešného dňa túto zmluvu o nájme nebytových priestorov podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov:

II. Predmet zmluvy

2.1 Predmetom nájmu sú:

a/ nebytové priestory v rozsahu 1 miestností, prevádzková miestnosť (dvere č. HL02.) v rozmeroch 15,30 m x 19,60 m spolu o výmere 299,88 m², nachádzajúce sa v objekte na ulici Hlavnej so súp. č. 365, na pozemku parc. č. 98/13, kat. územia Veľké Kosihy ktoré sú zapísané na LV č. 476 Okresného úradu, Komárno, katastrálny odbor.

b/ nebytové priestory v rozsahu 1 miestnosť, prevádzková miestnosť (dvere č. HL03) v rozmeroch 4,80 m x 7,00 m, spolu o výmere 33,60 m², nachádzajúce sa v objekte na ulici Hlavnej so súp. č. 364, na pozemku parcele registra „C“ p. č. 98/12, kat. územia Veľké Kosihy, ktoré sú zapísané na LV č. 476 Okresného úradu Komárno, katastrálny odbor.

c/ nebytové priestory v rozsahu 1 miestnosť, (dvere č. K05) v rozmeroch 3,50 m x 4,70 m, spolu o výmere 16,45 m², nachádzajúce sa v objekte na ulici Hlavnej so súp. č. 364, na pozemku parcele registra „C“ p. č. 98/12, kat. územia Veľké Kosihy, ktoré sú zapísané na LV č. 476 Okresného úradu Komárno, katastrálny odbor.

2.2 . Prenajímateľ dáva do užívania nájomcovi predmet nájmu v uvedenom rozsahu za odplatu . Okrem nebytových priestorov uvedených v bode 2.1 tejto zmluvy je nájomca oprávnený užívať aj všetky spoločné priestory nevyhnutné pre prístup k predmetu nájmu ako aj spoločné sociálne priestory .

2.3. Prenajímateľ prostredníctvom tretích osôb ďalej poskytuje nájomcovi nasledovné služby spojené s nájmom:

- dodávka vody, odvoz tekutého komunálneho odpadu,
- dodávka elektriny.

III. Účel nájmu

3.1 Vyššie uvedené prenajaté nebytové priestory bude nájomca využívať pre svoju činnosť v súlade s predmetom činnosti zapísaným v registri.

IV. Čas nájmu

4.1. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 01.01.2017 do 31.12.2021.**

4.2. Prenajaté priestory nájomca užíva od 18.2.2014 v zmysle predchádzajúcej zmluvy o nájme uzatvorenej neziskovou organizáciou Veľké Kosihy n.o.

4.3. Nájom končí:

- uplynutím času nájmu,
- dohodou zmluvných strán,
- zničením predmetu nájmu alebo budovy,
- uplynutím výpovednej doby.

4.4. Prenajímateľ môže vypovedať túto zmluvu, ak:

- nájomca užíva prenajaté priestory v rozpore s touto zmluvou,
- nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
- nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok
- nájomca prenechá prenajatý priestor alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,

4.5. Nájomca môže vypovedať túto zmluvu ak:

- ak stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú priestory prenajal,
- ak sa prenajaté priestory stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilé na zmluvne dohodnuté užívanie,
- ak prenajímateľ neposkytne alebo nezabezpečí služby spojené s nájmom podľa tejto zmluvy,
- ak sa tak rozhodne i bez udania dôvodu.

4.6. Prenajímateľ môže od tejto zmluvy odstúpiť ak nájomca poruší svoje povinnosti z tejto zmluvy, alebo ak prenajímateľ prenajaté priestory potrebuje pre vlastné účely.

4.7. Ukončiť zmluvný vzťah podľa tejto zmluvy je možné i dohodou strán. Dohoda musí byť vyhotovená v písomnej forme a podpísaná obomi zmluvnými stranami.

4.8. Pre plynutie výpovednej lehoty bola dohodnutá trojmesačná lehota, ktorá začne plynúť

od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

V. Výška a splatnosť nájomného a úhrada za služby spojené s nájmom

5.3. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca za užívanie predmetu nájmu bude platiť nájomné vo výške: 1 € (slovom jedno euro) za 1 m² prenajatej plochy mesačne. Nájomné je vypočítané a zaokrúhlené nasledovne:

– a/ prevádzková miestnosť dvere č.HL02 299,88 m² x 1 € = 299,88 €
(slovom: dvestodevät'desiatdeväť Eur a osemdesiat osem cent)

– b/ prevádzková miestnosť dvere č. HL03 **33,60 m² x 1 € = 33,60 €**
(slovom: tridsaťtri Eur a šesťdesiat cent)

– c/ miestnosť dvere č. K05
16,45 m² x 1 € = 16,45 € (slovom: šestnásť Eur a štyridsaťpäť cent)

V nájmomnom nie sú obsiahnuté úhrady za plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov v rozsahu podľa bodu 2.4 tejto zmluvy, ktoré budú uhrádzané osobitne, vo výške, akú reálne prenajímateľ uhradza dodávateľom. V uvedených cenách nie je zahrnutá DPH.

- 5.4. Nájomné je splatné mesačne vopred najneskôr do 10. dňa príslušného mesiaca i bez doručenia faktúry alebo vyúčtovania prenajímateľa. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa vedený v Prima banka Slovensko, a.s. č. ú. SK185600000003803375002 alebo deň odovzdania hotovosti do pokladnice prenajímateľa.
- 5.5. Ak v priebehu plynutia doby nájmu bude príslušnou inštitúciou oficiálne priznaná miera inflácie vyššia ako 5 %, má prenajímateľ právo zvýšiť nájomné o príslušnú sadzbu oznámenej miery inflácie a to na obdobie kalendárneho roka, ktorý nasleduje po ukončení kalendárneho roka, za ktorý bolo zvýšenie cien oznámené. Prenajímateľ oznámi takéto zvýšenie nájomného nájomcovi písomne.
- 5.6. Úhradu za služby spojené s nájmom bude nájomca uhrádzať na základe vyúčtovania prenajímateľa do 10 dní od doručenia vyúčtovania prenajímateľa, mesačne spolu s nájomným podľa bodu 5.1 tejto zmluvy. Na žiadosť nájomcu sa prenajímateľ zaväzuje predložiť k nahliadnutiu vyúčtovanie alebo zálohové faktúry od dodávateľov služieb s nájmom spojených.
- 5.7. V prípade omeškania platby nájomného má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi poplatok z omeškania platby vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania a to až do úplného zaplatenia. Úhradou poplatku z omeškania nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.
- 5.8. Na nájomné môže byť poskytnutá zľava prenajímateľom až do výšky 15% celkového nájomného. Podmienkou poskytnutia zľavy je prijímanie do pracovného pomeru obyvateľa obce Veľké Kosihy, ktorý má trvalý pobyt alebo prechodný pobyt v obci Veľké Kosihy a miesto výkonu práce má v prenajatých priestoroch podľa čl. II ods. 2.1. Na jedného prijatého zamestnanca podľa predchádzajúcej vety je poskytnutá zľava vo

- výške 5 % z celkového nájomného. Zľava z nájomného bude uplatnená vo faktúre na nájomné od nasledujúceho mesiaca v ktorom je odovzdaná pracovná zmluva v originálnom prevedení, uzavretá medzi nájomcom a zamestnancom, ktorý splňa podmienky podľa tohto odseku.
- 5.9. Nájomca je oprávnený vykonávať zmeny z vlastnej iniciatívy na predmete nájmu len po podaní písomnej žiadosti s podrobným rozpisom vykonaných zmien a prác vrátane rozpočtu a konečnej ceny. Prenajímateľ takto podanú žiadosť je povinný prerokovať a vydať svoje písomné stanovisko do 14 dní od doručenia žiadosti nájomcu.
- 5.10. Nevyhnutné opravy (napr oprava zatekajúcej strechy) na predmete nájmu, je povinný vykonávať prenajímateľ. Z dôvodu urýchlenia takýchto opráv môže sa dohodnúť s nájomcom, že tieto vykoná nájomca, v takom prípade zmluvné strany sa dohodnú písomne na rozsahu vykonaných opráv vrátane rozpočtu a konečnej ceny.
- 5.11. Daňové doklady o výdavkoch podľa bodu.5.7 a 5.8 tejto zmluvy nájomca odovzdá prenajímateľovi v originálnom prevedení. Tieto výdavky nemôžu byť vyššie ako cena, ktorá bola predom schválená prenajímateľom.
- 5.12. Výdavky nájomcu, podľa bodu 5.9 tejto zmluvy prenajímateľ zohľadní v nájomnom tak, že nájomca od nasledujúceho kalendárneho roka v ktorom boli vykonané práce
- a) podľa bodu 5.7 tejto zmluvy, bude platiť o 50 % znížené mesačné nájomné a 50 % nájomného sa započítava s nájomcom vynaloženými nákladmi, až do započítania vynaložených nákladov maximálne vo výške 15 000,- eur. Po započítaní nájomcom vynaložených nákladov v celej výške, nájomca bude platiť nájomné v plnej výške. Pokiaľ sa nájomný vzťah skončí pred uplynutím dojednaného času nájmu z dôvodov na strane nájomcu, pred započítaním nájomcom vynaložených nákladov v celej výške, nájomca nemá právo na úhradu zostatku vynaložených nákladov.
- b) podľa bodu 5.8 tejto zmluvy, nebude platiť nájomné a 100 % nájomného sa započítava s nájomcom vynaloženými nákladmi až do započítania celej výšky vynaložených nákladov. Po započítaní nájomcom vynaložených nákladov v celej výške, nájomca bude platiť nájomné v plnej výške. Pokiaľ sa nájomný vzťah skončí pred uplynutím dojednaného času nájmu z dôvodov na strane nájomcu, pred započítaním nájomcom vynaložených nákladov v celej výške, nájomca nemá právo na úhradu zostatku vynaložených nákladov.
- 5.11. Ak nájomca uskutoční zmeny na predmete nájmu podľa bodu 5.7 tejto zmluvy, prenajímateľ prehodnotí nájomné a podľa miery vynaložených nákladov zvýši nájomné od začiatku nasledujúceho kalendárneho mesiaca v ktorom boli zmeny dokončené. Zvýšenie je prenajímateľ povinný oznámiť nájomcovi 30 dní vopred. Ak nájomca so zvýšením nesúhlasí, môže od zmluvy odstúpiť do 15 dní od doručenia oznámenia o zvýšení.
- 5.12. Na zvýšenie nájomného podľa bodu 5.11 tejto zmluvy prenajímateľ použije nasledovný výpočtový vzorec: $i = \frac{\sum v_n}{120.Pp}$

Kde:

i = zvýšenie mesačného nájomného za 1m² prenajatej plochy

$\sum v_n$ = vynaložené náklady spolu

120 = koeficient návratnosti

Pp = prenajatá plocha v m²

- 5.13. Prenajímateľ sa zaväzuje, že zabezpečí opatrenia, aby výkon rekonštrukčných alebo modernizačných prác, vykonaných prenajímateľom na predmete nájmu podľa tejto zmluvy neobmedzil prevádzku nájomcu.

VI. Práva a povinnosti prenajímateľa

- 6.1. Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie podľa tejto zmluvy tak, aby nájomca mohol realizovať svoje práva vyplývajúce mu z tejto zmluvy. Prenajímateľ bude predmet nájmu v tomto stave udržiavať.
- 6.2. Prenajímateľ je povinný držať sa konania, ktoré by bolo v rozpore s touto zmluvou a bránilo by riadnemu užívaniu prenajatých priestorov nájomcom.
- 6.3. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla nájomcovi alebo tretím osobám na majetku alebo zdraví, ak škoda nevznikla v dôsledku jeho zavinenia.
- 6.4. Prenajímateľ nezodpovedá za uložený majetok nájomcu v prenajatých priestoroch.

VII. Práva a povinnosti nájomcu

- 7.1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom a v súlade s touto zmluvou.
- 7.2. Nájomca je povinný chrániť predmet nájmu pred poškodením a zničením. Škody, ktoré nájomca spôsobí na prenajatých a užívaných priestoroch je povinný odstrániť na vlastné náklady.
- 7.3. V prípade potreby opravy alebo vzniku havárie na predmete nájmu je nájomca povinný túto skutočnosť bezodkladne ohlásiť prenajímateľovi. Odstránenie havarijného stavu zabezpečuje prenajímateľ. Nájomca je povinný odstránenie umožniť a poskytnúť prenajímateľovi potrebnú súčinnosť vo veci.
- 7.4. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa dať prenajaté priestory do podnájmu ani do faktického užívania tretím osobám.
- 7.5. Nájomca je povinný umožniť zástupcovi prenajímateľa vstup do prenajatých priestorov nájmu za účelom kontroly ich stavu a dodržiavania zmluvných podmienok, ako aj za účelom opráv a údržby predmetu nájmu.
- 7.6. Nájomca zodpovedá za požiarnu ochranu prenajatých priestorov.

VIII. Záverečné ustanovenia

- 8.1. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy vyžadujú formu písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.
- 8.2. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových

priestorov v znení neskorších predpisov a ostatných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.

- 8.3. Zmluvné strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým dohodou.
- 8.4. Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým, zodpovedajúcim hospodárskemu účelu tejto zmluvy, ktorý zmluvné strany sledovali v čase jej podpisu.
- 8.5. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu obomi zmluvnými stranami.
- 8.6. Dňom platnosti tejto zmluvy strácajú platnosť zmluvy uzatvorené medzi prenajímateľom Veľké Kosihy n.o. a nájomcom : Zmluva č. HL02-02/2014 zo dňa 18.2.2014, Zmluva č. K05/10-2016 zo dňa 30.9.2016 a Zmluva č. HL03/11-2016 zo dňa 30.9.2016.
- 8.7. Táto zmluva bola vyhotovená v 3 exemplároch s platnosťou originálu, pričom každá zo zmluvných strán obdrží 1 vyhotovenie.
- 8.8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali a že táto, tak ako bola vyhotovená, zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne, úplne a slobodne prejavili, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

Vo Veľkých Kosihách dňa 31.12.2016


za p
Ing.
stáročia 0000






JI CAD S.R.O. 4
Sídlo: Pšovňa 2817/57
IČ DPH: SK2023793541

Ing. František Jassa


TECHNICO
945 01 Komárň
IČO: 47 220 309 1

za nájomcu
Ing. Csaba Trenčík

4
757
3541