

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom mesta Komárno účinných od 1.11.2023 v znení neskorších Dodatkov, medzi zmluvnými stranami :

Prenajímateľ :

Názov : Mesto Komárno
IČO : 00 306 525
Sídlo : Námestie generála Klapku 1, 945 01 Komárno
V zast. : Mgr. Béla Keszegh, primátor mesta
Bankové spojenie : Československá obchodná banka, a.s.
IBAN : SK19 7500 0000 0040 2940 3178
(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca :

Obchodné meno : Varju & Company s. r. o.
IČO : 53 021 797
Sídlo : Jazerná ul. 200/10, 945 01 Komárno
V zast. : Tamás Varjú - konateľ
Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, oddiel Sro, vložka č. 50955/N
(ďalej ako „nájomca“)

uzatvárajú túto zmluvu o nájme nebytových priestorov
(ďalej len „zmluva“)

I.

Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je prenájom nebytových priestorov v Kasárenskej budove so súp. č. 3703 v Novej pevnosti v Komárne, v mestskom pravom krídle 1. n. p., č. 1.53, 1.54, 1.55 s podlahovou plochou 245 m², nachádzajúce sa na parc. reg. „C“ č. 1818/11, vedená na LV č. 12917 v k.ú. Komárno (ďalej ako „predmet nájmu“). Situačný náčrt tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom predmetu nájmu, ktorý prenecháva do nájmu nájomcovi za podmienok dojednaných v tejto zmluve.
3. Nájomca vyhlasuje, že touto zmluvou a za podmienok v nej uvedených, predmet nájmu od prenajímateľa preberá do nájmu a zaväzuje sa platiť nájomné v dohodnutej výške riadne a včas.
4. Prenajímateľ protokolárne odovzdá nájomcovi predmet nájmu na základe protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.

II. Účel nájmu

1. Nájomca bude užívať predmet nájmu výlučne za účelom rekonštrukcie časti objektu kasárenskej budovy s cieľom vytvorenia vzdelávacieho centra a kreatívneho ateliéru pre projekt „Škola koženého umenia a remesiel COMORRA“.

III. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na **dobu určitú**, a to na 25 rokov odo dňa podpisu tejto zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.

IV. Výška a splatnosť nájomného

1. Nájomné za prenájom predmetu nájmu bližšie špecifikovaného v čl. I. tejto zmluvy bolo dohodnuté zmluvnými stranami **vo výške obvyklého nájomného 15,00 EUR/m²/rok, t.j. 3 675,00 EUR/rok** (slovom tritisícšesťstosedemdesiatpäť EUR za rok) a bolo schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Komárne č. 1304/2025 dňa 26.6.2025.
2. Nájomné je splatné štvrťročne vopred do 5. dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroka bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa.
3. Výška nájomného sa každoročne aktualizuje na základe miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
4. V prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania so zaplatením nájomného, je prenajímateľ oprávnený uplatniť si u nájomcu úrok z omeškania vo výške určenej platným a účinným právnym predpisom a nájomca je následne povinný úrok zaplatiť.

V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný prenechať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
2. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom predmetu nájmu a v takom stave predmet nájmu od prenajímateľa preberá.
3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
4. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude udržiavať na vlastné náklady.
5. Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym dohodnutým spôsobom a za tým účelom je nájomca povinný umožniť povereným zamestnancom prenajímateľa vstup do prenajatých nebytových priestorov.
6. Nájomca je povinný zabezpečiť riadnu údržbu a prevádzku predmetu nájmu počas celej doby nájmu.

7. Nájomca je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť všetky závady a poškodenia, ktoré v predmete nájmu preukázateľne spôsobil vlastnou činnosťou, resp. činnosťou osôb, ktoré plnili jeho príkazy.
8. Nájomca nie je oprávnený dať prenajatý nebytový priestor do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
9. Nájomca berie na vedomie, že poistenie svojho hnutel'ného majetku je v jeho kompetencii. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadnú stratu, resp. zničenie vecí nájomcu.
10. Nájomca na svoje náklady zodpovedá v plnom rozsahu za bezpečnosť vlastných technických zariadení, za dodržiavanie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci ako aj za dodržiavanie opatrení na zaistenie ochrany pred požiarmi v predmete nájmu v súlade so znením zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ochrane pred požiarmi“) a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie v priestoroch tvoriacich predmet nájmu.
11. Predpokladaná výška nákladov na rekonštrukčné práce a samotný rozsah rekonštrukčných prác musia byť vopred odsúhlasené prenajímateľom.
12. Vynaložené náklady na rekonštrukčné práce, v maximálnej výške 91 875,00 EUR, sú započítateľné s nájomným.
13. Náklady, ktoré nájomca vynaloží na rekonštrukciu, t. j. zhodnotenie prenajatých nebytových priestorov sú po vydokladovaní započítateľné s nájomným za uplynulé obdobie počas nájmu 25 rokov. Zhodnotenie prenajatých nebytových priestorov započítaním sa stáva vlastníctvom prenajímateľa. Náklady, ktoré by presiahli nájomné za dojednaný čas nájmu sú už bez nároku na započítanie s nájomným, resp. na uhradenie nájomcovi prenajímateľom. Technické zhodnotenie prenajatých nebytových priestorov nezapočítané s nájomným prechádza do vlastníctva prenajímateľa dňom ukončenia tejto zmluvy.
14. Prevádzkové náklady ako sú vodné, stočné, odvod dažďových vôd hradí nájomca prenajímateľovi na základe jeho refakturácie a náklady za elektrickú energiu hradí nájomca priamo dodávateľovi na základe zmluvy uzatvorenej s dodávateľom, ktorú si nájomca zabezpečí na vlastné náklady a zodpovednosť. Fotokópiu zmluvy uzavretej s dodávateľom je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi najneskôr do 10 dní odo dňa jej uzatvorenia.
15. Investície na rekonštrukčné práce vykonané na predmete nájmu po skončení doby nájmu sa stanú vlastníctvom mesta Komárno.
16. Nájomca sa zaväzuje postupovať v súlade so zákonom č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.
17. Rekonštrukčné práce nájomca vykoná v súlade s Rozhodnutím Pamiatkového úradu Nitra vydaného k zámeru komplexnej pamiatkovej ochrany NKP – Pevnosť v Komárne, ako aj v súlade so záväzným stanoviskom KPÚ v Nitre č. KPUNR-2014/6281-3/18889/THT zo dňa 25.3.2014, vydaného k architektonicko-historickému výskumu budovy kasárne v Komárne na parc. č. 1818/11.
18. Náklady súvisiace s bezpečnostným zabezpečením predmetu nájmu počas stavby a nájmu znáša nájomca.

19. Napojenie na inžinierske siete vybuduje nájomca na vlastné náklady.

VI. Skončenie nájmu

1. Nájom sa končí uplynutím doby, na ktorú bol uzatvorený.
2. Nájomnú zmluvu možno ďalej ukončiť dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou.
3. Na základe dohody zmluvných strán sa nájom skončí dojednaným dňom.
4. Zmluva o nájme môže byť ukončená písomnou výpoveďou pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dojednaný, a to z dôvodov uvedených v zákone č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je tri mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
5. V prípade, ak nájomca dá nebytový priestor do podnájmu v rozpore s touto zmluvou, prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy s okamžitou platnosťou.
6. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a na stavebné úpravy vykonané s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa v stave spôsobilom na okamžité užívanie.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ nájomca po skončení nájmu neodovzdá späť predmet nájmu prenajímateľovi v lehote 10 dní odo dňa skončenia nájmu, prenajímateľ má právo na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 30,00 EUR za každý aj začatý deň omeškania s odovzdaním predmetu nájmu späť prenajímateľovi. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že ide o povinne zverejňovanú zmluvu v zmysle zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, v spojení s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
3. Právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
4. Meniť a dopĺňať túto zmluvu je možné len formou písomných dodatkov podpísaných zmluvnými stranami, ktoré budú tvoriť neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
5. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, pričom prenajímateľ aj nájomca obdržia po dvoch vyhotoveniach.

6. Táto zmluva bola vyhotovená Mestským úradom Komárno, Majetkovo – právnym odborom, na Oddelení evidencie a správy majetku mesta Komárno pod číslom 5949/586/MPO/2025 na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva v Komárne č. 1304/2025 zo dňa 26.6.2025.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, ustanovenia zmluvy sú im zrozumiteľné a určité, že ju uzavreli slobodne a vážne, a že ju neuzavreli v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, na znak čoho ju vlastnoručne podpisujú.

V Komárne, dňa 24.07.2025

Prenajímateľ :

Mesto Komárno,

V zast. **Mgr. Béla Keszegh**, primátor mesta

.....

V Komárne, dňa 24.07.2025

Nájomca :

Varju & Company s. r. o.

V zast. **Tamás Varjú** - konateľ

.....

Hlavný vchod

PREDPOKLAD EXISTENCIE ZARIADENIA STRIEHOVÉHO
OTVORU - FOTO BA TYKA VŠETKÝCH ROVNAKO OZNAČENÝCH
PRÍPADOV NA 1. A 2. NP V RÁMCI DRIVODNEJ STENY
OBJEKTU KASÁRENSKEJ BUDOVY

Pivovar

Priestory na prenájom

Kancelárske priestory

