

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 8659/2022

uzatvorená podľa Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov

Prenajímateľ: **Mesto Veľký Šariš**
Sídlo: Námestie sv. Jakuba č. 1, Veľký Šariš
V zastúpení: JUDr. Viliam Kall, primátor
IČO: 00327972
Číslo účtu: IBAN SK32 5600 0000 0088 0092 3002

(ďalej ako „prenajímateľ“)

A

Nájomca: **Zorya, s.r.o.**
Sídlo: Tulčicka 50/8, 082 21 Veľký Šariš
V zastúpení: Marianna Rolíková, konateľ
IČO: 54 788 846

(ďalej ako „nájomca“)

Čl. I Úvodné ustanovenia

- 1.1 Mesto Veľký Šariš vyhlásilo dňa 6.12.2021 obchodnú verejnú súťaž na podávanie najvhodnejších ponúk na prenájom časti stavby, súp. č. 1360 a časti stavby súp. č. 1133 spolu o výmere do 180 m² v športovom areáli TJ Slavoj.
- 1.2 MsZ vo Veľkom Šariši uznesením č. 21/2022-19/XXXIV schválilo ako úspešného uchádzača Msc. Mariannu Rolíkovú, Tulčicka 50/8, 082 21 Veľký Šariš, resp. subjekt, ktorého štatutárnym orgánom bude úspešný uchádzač ako fyzická osoba.

Čl. II Predmet nájmu

- 2.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností a to stavby so súp. č. 1360, umiestnenej na parcele KNC 354/16, k.ú. Veľký Šariš a stavby so súp. č. 1133, umiestnenej na parcele KNC 354/3, k.ú. Veľký Šariš.
- 2.2 Prenajímateľ prostredníctvom tejto zmluvy prenecháva do dočasného užívania nájomcovi časti nehnuteľností a to stavby so súp. č. 1360, umiestnenej na parcele KNC 354/16, k.ú. Veľký Šariš a stavby so súp. č. 1133, umiestnenej na parcele KNC 354/3,

k.ú. Veľký Šariš o výmere spolu 180 m². Predmet nájmu je znázornený v grafickej situácii, ktorá tvorí prílohu tejto zmluvy.

(ďalej ako „predmet nájmu“)

- 2.3 Nájomca preberá predmet nájmu a zaväzuje sa zaň riadne a včas uhrádzať nájomné dohodnuté v tejto zmluve a zároveň ho užívať v zmysle ustanovení tejto zmluvy.
- 2.4 Nájomca bol oboznámený so stavom predmetu nájmu a preberá ho v stave, v akom sa nachádza pri podpise tejto zmluvy, t. j. v stave v akom stojí a leží.

Čl. III **Účel nájmu**

- 3.1 Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu na účel prevádzkovania kaviarne/bistra.
- 3.2 Nájomca je povinný sám na svoje náklady a svoje meno zabezpečiť potrebné povolenia, oprávnenia, súhlasy a iné dokumenty alebo doklady od príslušných orgánov potrebné na dosiahnutie účelu nájmu podľa tejto zmluvy.
- 3.3 Nájomca nie je oprávnený užívať predmet nájmu na iný ako zmluvne dohodnutý účel podľa bodu 3.1 bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca berie na vedomie, že

Čl. IV **Doba nájmu**

- 4.1 Nájomná zmluva je uzavretá na dobu určitú – 10 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
- 4.2 Zmluvné strany sa dohodli na opcii na predĺženie doby nájmu o 5 rokov – a to aj opakovane, zo strany nájomcu. Nájomca najneskôr 90 dní pred ukončením nájomného vzťahu doručí prenajímateľovi písomné oznámenie, že má záujem na predĺžení doby nájmu a zároveň v písomnom oznámení uvedie návrh na výšku nájomného. Určenie výšky nájomného bude vecou dohody zmluvných strán s prihliadnutím na aktuálne trhové podmienky. Nájomca berie na vedomie, že predĺženie doby nájmu, vrátane dohody na výške nájomného podlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom vo Veľkom Šariši, ak zásady hospodárenia s majetkom mesta nebudú ustanovovať inak. Schválenie je podmienkou platnosti následne vyhotoveného dodatku k tejto nájomnej zmluve, ktorým dôjde k predĺženiu doby nájmu, ako aj úprave výšky nájomného.

Čl. V

Úhrada a výška nájomného

- 5.1 Nájomné za predmet nájmu predstavuje sumu 1 €/m2/mesiac.
- 5.2 Nájomné je splatné bezhotovostným platobným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom najneskôr k 15. dňu mesiaca nasledujúceho po mesiaci, za ktorý je nájomné uhrádzané. Splatnosť faktúry je 15 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
- 5.3 Nájomca berie na vedomie, že v sume nájomného za predmet nájmu nie sú zahrnuté úhrady za služby a plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu, najmä: spotreba elektrickej energie, spotreba plynu, poplatky za odber studenej a teplej vody, dodávka tepla, úhrada za odpady, prípadne iné.
- 5.4 Nájomné za obdobie odo dňa účinnosti zmluvy do 31.8.2022 bude fakturované v alikvotnej výške.

Čl. VI

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

- 6.1 Prenajímateľ je povinný najmä:
- a) najneskôr do 7 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy odovzdať nájomcovi predmet nájmu v rozsahu dohodnutom zmluvou
 - b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu v súlade s touto zmluvou
 - c) poskytnúť nájomcovi súčinnosť najmä v súvislosti s rekonštrukciou
- 6.2 Nájomca je povinný najmä:
- a) prevziať od prenajímateľa predmet nájmu,
 - b) užívať predmet zmluvy v súlade s touto zmluvou a všeobecne záväznými právnymi predpismi,
 - c) riadne platiť úhrady za nájom vo výške a v termínoch dohodnutých v tejto zmluve,
 - d) zabezpečiť a dodržiavať sám a na svoje náklady všeobecne záväzné právne normy v oblasti požiarnej ochrany a bezpečnosti, vrátane zabezpečenia predmetu nájmu predpísanými zariadeniami, zabezpečovať ich funkčnosť, pravidelnú kontrolu, ako aj školenie svojho personálu, vlastný požiarň štátút, požiarne poriadky, príp. iné dokumenty vyžadované v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov.
 - e) umožniť prenajímateľovi kedykoľvek vstup do predmetu nájmu, za účelom kontroly spôsobu užívania predmetu nájmu a dodržiavania zmluvne dojednaných podmienok nájmu,
 - f) zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré spôsobí na predmete nájmu, príp. zodpovedá aj za škody spôsobené na susedných priestoroch, pozemkoch alebo objektoch,
 - g) vykonávať svoju činnosť v prenajatých priestoroch predmetu nájmu tak, aby nedošlo k ich poškodeniu

h) prevádzkovať kaviareň/bistro celoročne, t. j. nie sezónne

- 6.3 Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu (ani jeho časť) do podnájmu, alebo prenechať na užívanie tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 6.4 Nájomca sa zaväzuje uskutočniť a ukončiť stavebno-technickú rekonštrukciu vonkajších a vnútorných priestorov predmetu nájmu za účelom možnosti prevádzkovania kaviarne/bistra a to najneskôr do 2 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy a výlučne na vlastné náklady (*d ďalej ako „rekonštrukcia“*). Rekonštrukcia bude vykonaná na základe projektovej dokumentácie vopred odsúhlasenej oboma zmluvnými stranami. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy a je dôvodom na ukončenie zmluvného vzťahu formou odstúpenia od zmluvy podľa článku VII tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli na preinvestovaní finančných prostriedkov zo strany nájomcu vo výške maximálne 30 000,-€ vzťahujúcich sa na rekonštrukciu podľa tohto bodu. V prípade navýšenia finančných prostriedkov potrebných na rekonštrukciu, zmluvné strany po vzájomnej dohode uzatvoria dodatok k tejto zmluve.
- 6.5 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nemá nárok na úhradu nákladov vynaložených na rekonštrukciu (podľa bodu 6.4), t. j. nájomca sa vzdáva práva na náhradu vložených investícií do vykonanej rekonštrukcie, ako aj práva na protihodnotu o to, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.

Čl. VII

Skončenie nájmu

7.1 Nájom zaniká:

- a) obojstrannou písomnou dohodou,
- b) odstúpením od zmluvy

7.2 Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak:

- a) nájomca v dobe do 2 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy nesplní povinnosť uskutočniť a ukončiť rekonštrukciu predmetu nájmu, okrem prípadov vzniku nepredvídateľných udalostí (vyššia moc), ktoré v čase uzatvorenia tejto zmluvy neboli stranám známe a ktoré majú objektívny vplyv na splnenie povinnosti podľa tohto ustanovenia. Nájomca je povinný bezodkladne informovať prenajímateľa o akýchkoľvek okolnostiach vyššej moci a preukázať ich primeraným a hodnoverným spôsobom. Doba na splnenie povinnosti podľa tohto ustanovenia sa pôsobením nepredvídateľných udalostí (vyššej moci) predlžuje o dobu trvania nepredvídateľných udalostí (vyššej moci). Volatilita cien stavebných materiálov, produktov a služieb nie je považovaná za nepredvídateľnú udalosť (vyššiu moc).
- b) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- c) nájomca užíva predmet nájmu na iný ako zmluvne dojednaný účel bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa

- 7.3 Odstúpiť od zmluvy môže tak nájomca ako aj prenajímateľ aj z ďalších dôvodov uvedených v § 679 Občianskeho zákonníka. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú doručením písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.
- 7.4 Nájomca je povinný predmet nájmu podľa tejto zmluvy vypratať a odovzdať ho prenajímateľovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie do 30 dní od ukončenia zmluvného vzťahu. Veci nadobudnuté rekonštrukciou ostávajú súčasťou predmetu nájmu.
- 7.5 V prípade odstúpenia od zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že nájomca nemá nárok na úhradu akékoľvek finančného plnenia zo strany prenajímateľa, ako napr. náhradu škody, náhradu ušlého zisku a pod.

Čl. VIII

Záverečné ustanovenia

- 8.1 Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 8.2 Podmienky dohodnuté v tejto zmluve môžu zmluvné strany meniť len formou písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.
- 8.3 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
- 8.4 V prípade, že niektoré ustanovenia tejto zmluvy sa stanú nevykonateľnými alebo neúčinnými, alebo v prípade, ak táto zmluva obsahuje medzery, nie je tým dotknutá platnosť ostávajúcich ustanovení. Na mieste neúčinného alebo nevykonateľného ustanovenia platí ako dojednané také ustanovenie, ktoré najviac zodpovedá zmyslu a účelu neúčinného ustanovenia. V prípade medzier platí ako dojednané ustanovenie také ustanovenie, ktoré zodpovedá tomu, čo by bolo podľa zmyslu a účelu tejto zmluvy dojednané, keby na to zmluvné strany pamätali. Ak akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy bude vyhlásené za neplatné alebo neuplatniteľné na príslušnom súde Slovenskej republiky, takéto vyhlásenie nebude mať vplyv na platnosť, účinnosť a/alebo uplatniteľnosť ďalších ustanovení tejto zmluvy a zmluvné strany sa zaväzujú v prípade potreby ho nahradiť príslušným platným ustanovením.
- 8.5 Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z toho jedno je určené pre prenajímateľa a jedno pre nájomcu.
- 8.6 Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu pred jej podpisom prečítali, obsahu porozumeli, je vyjadrením ich pravej a slobodnej vôle, neuzatvárajú ju v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, na znak čoho ju podpisujú.

Vo Veľkom Šariši dňa 10.8.2022

Prenajímateľ



JUDr. Viliam Kall, primátor
Mesto Veľký Šariš

Nájomca

Marianna Rolíková, konateľ
Zorya, s.r.o.

GRAFICKÁ SITUÁCIA



