

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 2/2023/OFEM/NZ
uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

Článok I.
Zmluvné strany

1.1. Prenajímateľ:

Názov: **Mesto Tornaľa**
sídlo: Mierová 14, 982 01 Tornaľa
IČO: 00319091
bankové spojenie: Československá obchodná banka, a. s.
IBAN: SK49 7500 0000 0040 2934 1819
zastúpenie: Ing. Erika Györfiová – primátorka mesta

(ďalej len **prenajímateľ**)

a

1.2. Nájomca:

Obchodné meno: **Robert Juhász**
sídlo: Gemer 170, 982 01 Tornaľa
IČO: 32962207
zapísaný: OÚ Rimavská Sobota, č. živ. reg.: 608-2105

(ďalej len **nájomca**)

Článok II.
Úvodné ustanovenie

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti: budova súp. č. 259, or. č. 14 na parcele reg. „C“ č. 1178 zapísanej na LV č. 1553 pre okres Revúca, mesto Tornaľa, k.ú. Tornaľa.

Článok III.
Predmet a účel nájmu

- III.1.** Zmluvné strany sa dohodli, že prenájomca zveruje nájomcovi do užívania časť budovy uvedenej v čl. II. Zmluvy, a to **nebytové priestory – miestnosti č. 1.54a, 1.54b, 1.54c, 1.55, 1.56, 1.57, 1.58 a 1.59 o celkovej podlahovej ploche 103 m², ktoré sa nachádzajú na prízemí budovy Mestského úradu v Tornali** so súp. č. 259, or. č. 14 (ďalej len Predmet nájmu) za účelom a za podmienok stanovených v tejto zmluve. Nájomca sa zaväzuje platiť prenájomcovi nájomné vo výške a spôsobom stanoveným v tejto zmluve.
- III.2.** Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude užívať výlučne **na zriadenie gastronomickej prevádzky - rýchleho občerstvenia**, a to v zmysle oprávnenia, ktoré mu bolo vydané na jeho podnikanie.
- III.3.** Nájomca je povinný na vlastné náklady získať a udržiavať v platnosti všetky povolenia, vyjadrenia, súhlasy a ďalšie náležitosti, ktoré právne predpisy vyžadujú pre zriadenie a následné prevádzkovanie Predmetu nájmu na účel stanovený touto zmluvou. V prípade požiadania prenájomca je nájomca povinný mu tieto podklady bezodkladne predložiť.
- III.4.** Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu na iný účel len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenájomca.

III.5. Mestské zastupiteľstvo mesta Tornaľa, v súlade s § 11 ods. 5 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Tornaľa a s majetkom štátu, uznesením č. 51/2023 zo dňa 08.03.2023. schválilo a) rozhodnutie primátora o dočasnej prebytočnosti majetku mesta, b) zámer a spôsob prenájmu obchodnou verejnou súťažou, c) podmienky obchodnej verejnej súťaže, d) zriadenie komisie na vyhodnotenie súťaže, e) organizátora súťaže. Nájomná zmluva sa uzatvára s víťazným navrhovateľom na základe zápisnice o priebehu obchodnej verejnej súťaže č. 1/2023 zo dňa 03.05.2023.

Článok IV. Doba trvania a skončenie nájmu

- IV.1.** Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na 5 rokov. **Nájomný vzťah vzniká dňom 01.06.2023 a končí dňom 31.05.2028.** Pred uplynutím dohodnutej doby je nájom možné ukončiť dohodou, výpoveďou alebo okamžitým skončením. Dohoda o ukončení nájmu musí mať písomnú formu a musí byť podpísaná obidvoma zmluvnými stranami. Nájom skončí dňom v nej dohodnutým.
- IV.2.** Prenajímateľ je oprávnený ukončiť nájom výpoveďou z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 o nájme a podnájme nebytových priestorov. Nájomca je oprávnený ukončiť nájom výpoveďou z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 o nájme a podnájme nebytových priestorov.
- IV.3.** Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.
- IV.4.** Ak nájomca opakovane porušuje ktorúkoľvek povinnosť vyplývajúcu mu z tejto zmluvy napriek predchádzajúcemu upozorneniu prenajímateľa, je prenajímateľ oprávnený s ním okamžite skončiť nájomný vzťah, a to doručením okamžitého skončenia nájmu predmetu nájmu. Nájom končí dňom doručenia okamžitého skončenia nájmu.
- IV.5.** Nájomca sa zaväzuje, že v lehote do 7 dní odo dňa ukončenia nájmu riadne odovzdá Predmet nájmu prenajímateľovi. Za riadne odovzdanie sa považuje jeho odovzdanie v stave v akom ho prevzal s ohľadom na obvyklé opotrebenie. Predmet nájmu bude vypratý od všetkých hnutelných vecí a na predmete nájmu nebudú viaznuť akékoľvek práva tretích osôb alebo iné obmedzenia, ktoré vznikli alebo boli v prospech nich zriadené nájomcom alebo treťou osobou. Nájomca nie je povinný pri ukončení nájmu uviesť nebytové priestory do stavu pred vykonaním úprav, ak takéto úpravy boli vykonané so súhlasom prenajímateľa.
- IV.6.** O odovzdaní Predmetu nájmu sa spíše zápisnica, v ktorej sa uvedú vady vzniknuté počas trvania nájmu. Tieto vady je nájomca povinný odstrániť na vlastné náklady v lehote určenej prenajímateľom, najneskôr však do 3 dní od uplynutia lehoty na odovzdanie Predmetu nájmu.
- IV.7.** Ak nájomca poruší povinnosť uvedenú v čl. IV.5. alebo čl. IV.6. Zmluvy je povinný nahradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu 30,- € za každý deň omeškania. Tým nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody v zmysle Občianskeho zákonníka.
- IV.8.** Ak po ukončení nájmu nájomca nevypracie alebo nezabezpečí vypratanie predmetu nájmu od všetkých hnutelných vecí vo vlastníctve nájomcu alebo tretích osôb, berie na vedomie, že prenajímateľ ho môže vypratať na jeho náklady a uložiť veci do depozitu tretej osoby.
- IV.9.** Prenajímateľ je oprávnený uplatniť si podľa § 151s) Občianskeho zákonníka zádržné právo ku veciam vo vlastníctve nájomcu za účelom zabezpečenia splatnej peňažnej pohľadávky voči nájomcovi, ktorá môže vzniknúť v budúcnosti.

Článok V.

Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného

- V.1.** Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške vysúťaženého nájemného v sume **620,00 € mesačne**. Nájomné je splatné mesačne vopred, vždy najneskôr do 15. dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca. Finančná zábezpeka uhradená dňa 27.04.2023 v sume 1 236,18 € sa započíta na nájomné za prvé dva mesiace prenájmu. Prenajímateľ nie je platcom DPH.
- V.2.** V nájomnom nie sú zahrnuté platby za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu. Spotreba elektrickej energie bude účtovaná priamo nájomcovi na základe zmluvy o dodávke energie, ktorú uzatvorí nájomca s dodávateľom energie. Náklady na odvoz TKO znáša sám nájomca.
- V.3.** Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu poskytované prenajímateľom zálohovými platbami, a to za:
- | | | |
|-------------------------|-------------|-------------------------|
| a) vodné a stočné | sumu | 50,00 € mesačne |
| b) <u>dodávka tepla</u> | <u>sumu</u> | <u>70,00 € mesačne</u> |
| SPOLU | | 120,00 € mesačne |
- V.4.** Nájomné a úhrady za vodné a stočné a za dodávku tepla podľa bodu čl. V.3. tejto zmluvy bude nájomca uhrádzať na účet prenajímateľa uvedený v bode 1.1. tejto zmluvy. Platba sa považuje za zaplatenú pripísaním celej sumy na účet prenajímateľa. Na žiadosť nájomcu sa prenajímateľ zaväzuje predložiť k nahliadnutiu vyúčtovanie alebo zálohové faktúry od dodávateľov služieb s nájmom spojených. V prípade, ak na základe vyúčtovania skutočného odberu týchto služieb vznikne nedoplatok, zaväzuje sa nájomca tento prenajímateľovi uhradiť najneskôr spolu s najbližším nasledujúcim nájomným. V prípade, ak na základe vyúčtovania skutočného odberu týchto služieb vznikne preplatok, je prenajímateľ povinný tento nájomcovi vrátiť, resp. započítať ho so splatným nájomným.
- V.5.** Nájomca je povinný do 10 dní od podpisu Zmluvy uhradiť na účet prenajímateľa **kauciu vo výške dvojmesačného nájomného, t.j. 1 240,00 € na depozitný účet mesta** vedený v ČSOB, IBAN: SK88 7500 0000 0040 2934 2475. Kaucia slúži na úhradu akýchkoľvek pohľadávok prenajímateľa, ktoré mu vzniknú voči nájomcovi počas trvania nájmu. Nájomca je povinný počas celej doby nájmu udržiavať kauciu v tejto výške. Ak prenajímateľ oznámi nájomcovi, že došlo k zníženiu kaucie z dôvodu jednostranného zápočtu jeho splatnej pohľadávky, je nájomca povinný v lehote do 15 dní odo dňa oznámenia túto kauciu doplatiť. Kaucia, resp. jej zvyšná časť po odpočítaní prípadných pohľadávok prenajímateľa, bude nájomcovi vrátená do 3 dní od podpísania zápisnice o odovzdaní Predmetu nájmu.
- V.6.** Prenajímateľ je oprávnený každoročne zvýšiť nájomné o sumu zodpovedajúcu Indexu rastu spotrebiteľských cien (infláciu), ktorá bude vyhlásená Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok..
- V.7.** Ak je nájomca v omeškaní s úhradou akejkoľvek platby podľa tejto zmluvy, je povinný platiť úrok z omeškania vo výške 0,05 % za každý deň omeškania až do zaplatenia celej dlžnej sumy.

VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- VI.1.** Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie. Nájomca vyhlasuje, že bol so stavom Predmetu nájmu oboznámený a preberá ho v stave v akom sa nachádza ku dňu podpísania tejto zmluvy.
- VI.2.** Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu na účel uvedený v Zmluve a tento účel nie je oprávnený meniť. Ak nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať Predmet nájmu na uvedený účel, je povinný o tom bezodkladne upovedomiť prenajímateľa.

- VI.3.** Nájomca je povinný vo vlastnom mene a na vlastné náklady zabezpečovať bežnú údržbu Predmetu nájmu. Ak nájomca túto povinnosť nesplní, je prenajímateľ oprávnený tieto činnosti vykonať na náklady nájomcu.
- VI.4.** Nájomca zabezpečí úpravu a vybavenie predmetu nájmu na vlastné náklady. Nájomcovi nebude poskytnutá žiadna zľava z nájomného za úpravu alebo vybavenie predmetu nájmu. Prenajímateľ umožní nájomcovi rekonštrukciu nebytových priestorov. Rekonštrukciu uskutoční nájomca na vlastné náklady bez nároku na možnosť započítania nákladov na rekonštrukciu do ceny nájomného, resp. iného nároku nájomcu na vrátenie investície od vyhlasovateľa. Nájomca je oprávnený vykonávať zmeny a úpravy Predmetu nájmu len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa. V súhlase prenajímateľ uvedie rozsah zmien a úprav a termíny ich vykonania. Všetky zmeny, dostavby, prístavby a iné investície, ktoré vykonal nájomca v Predmete nájmu s písomným súhlasom prenajímateľa do skončenia nájmu, sa stávajú jeho súčasťou. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca má právo účtovne odpisovať ním zrealizovanú investíciu počas doby nájmu.
- VI.5.** Všetky úpravy a zmeny vykonávané nájomcom v/na Predmete nájmu musia byť vykonané v súlade s technickými, bezpečnostnými, hygienickými a právnymi predpismi takým spôsobom, aby nerušili alebo neobmedzovali hlukom, prašnosťou a ďalšími nepriaznivými vplyvmi iných nájomcov a užívateľov alebo návštevníkov ostatných obchodných priestorov. Nájomca je povinný osobitne prihliadať na správne osvetlenie a estetickú úpravu Predmetu nájmu.
- VI.6.** Zabudovanie zabezpečovacích a iných zariadení alebo ich výmenu je nájomca povinný s prenajímateľom písomne vopred odsúhlasiť tak, aby bola zabezpečená kompatibilita so zariadeniami prenajímateľa a zároveň zabezpečená dostatočná informovanosť prenajímateľa pre prípad mimoriadnych udalostí a pre zabezpečenie riadnej prevádzky Predmetu nájmu.
- VI.7.** Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv Predmetu nájmu a akýchkoľvek zariadení tvoriacich jeho súčasť v lehote najneskôr do 24 hodín od ich vzniku a umožniť mu ich vykonanie v primeranej lehote. A túto povinnosť poruší zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. V prípade, že potreba opravy je spôsobená konaním nájomcu, jeho zamestnancov alebo návštevníkov, prenajímateľ zabezpečí vykonanie opravy a náklady s tým spojené vyúčtuje nájomcovi.
- VI.8.** Prenajímateľ môže v spoločných priestoroch kedykoľvek realizovať vylepšenia, stavebné úpravy, dostavby, prístavby a podobne. Prenajímateľ je povinný vykonávať tieto úpravy spôsobom, ktorý v čo najmenšom rozsahu neobmedzí prevádzku nájomcu.
- VI.9.** Nájomca je povinný v prípade nevyhnutnej prevádzkovej potreby umožniť prenajímateľovi, resp. ním povereným osobám, po predchádzajúcom oznámení prenajímateľom, prístup do Predmetu nájmu. Vykonanie a priebeh prác nesmie bezdôvodne obmedzovať alebo zdržiavať.
- VI.10.** Nájomca na vlastné náklady zabezpečí pravidelnú deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu Predmetu nájmu v zmysle platných právnych predpisov. Nájomca je taktiež povinný na vlastné náklady vykonávať pravidelné revízie, kontroly a všetky ostatné pravidelné povinnosti (najmä požiarne ochrana a revízie elektrických, plynových a iných zariadení), ktoré je v zmysle platných právnych predpisov potrebné v Predmete nájmu vykonávať.
- VI.11.** Nájomca je povinný v Predmete nájmu zabezpečovať povinnosti vyplývajúce zo Zákonníka práce, zákona č. 330/1996 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a ďalších právnych predpisov, upravujúcich bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci. Zmluvné strany si poskytujú vzájomnú pomoc vzhľadom na charakter spoločne užívaného objektu. Zmluvné strany sú povinné navzájom sa informovať o nedostatkoch zistených štátnym dozorom na úseku BOZP, ako aj o všetkých zmenách majúcich vplyv na BOZP v Predmete nájmu.
- VI.12.** Nájomca sa zaväzuje v Predmete nájmu dodržiavať povinnosti na úseku ochrany pred požiarmi v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi, vypracovať potrebnú dokumentáciu o ochrane pred požiarmi v súlade s týmto zákonom, najmä § 4 ods. b), e), f), g), h), j), l) a n) a taktiež opatrenie pri činnostiach spojených so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru,

napr. z ustanovení § 1, §2, §5, §9 a §11 vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. Nájomca sa zaväzuje pred začatím a počas prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie. Zmluvné strany sú povinné navzájom sa informovať o všetkých nedostatkoch zistených štátnym požiarnym dozom, ako aj o všetkých zmenách v oblasti ochrany pred požiarom. Školenie o ochrane pred požiarom, odbornú prípravu pre protipožiarne hliadky si obidve zmluvné strany zabezpečujú samostatne. Zmluvné strany sa dohodli na samostatnom zriadení „OHLASOVNE POŽIARU“, s tým, že nájomca okamžite ohlásí požiar a následne oznámi prenajímateľovi. Škodou z neobstarávateľnosti pri požiaroch (el. energia, plyn, voda a iné) znáša nájomca.

- VI.13.** Nájomca umožní prenajímateľovi prístup do Predmetu nájmu minimálne 1 krát mesačne za účelom kontroly dodržiavania jeho povinností ako aj kontroly Predmetu nájmu. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek v priebehu trvania zmluvy zisťovať, či nájomca užíva predmet zmluvy v súlade s jej účelom.
- VI.14.** Nájomca nie je oprávnený prenechať bez písomného súhlasu prenajímateľa Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
- VI.15.** Nájomca je povinný poistiť svoj hnutel'ný majetok, ktorý sa nachádza v Predmete nájmu pre prípad krádeže, proti živelným pohromám, vandalizmu ako aj iným poistným udalostiam.
- VI.16.** Nájomca má právo v primeranom rozsahu a v súlade s prevádzkovým poriadkom užívať spoločné priestory, vrátane priestorov a zariadení pre zásobovanie, obslužných komunikácií atď. (ďalej len spoločné priestory) spôsobom, ktorý neobmedzí ďalších nájomcov alebo návštevníkov. Nebude odkladať tovar či iné predmety v spoločných priestoroch mimo miest na to určených. Nájomca je oprávnený uskutočňovať akékoľvek úpravy súvisiace s vonkajším vzhľadom Predmetu nájmu (umiestnenie reklamných tabúl, rôznych nápisov, plagátov a iných vecí nájomcu vo výklade, na stenách a fasáde) výlučne s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca je povinný zabezpečiť estetický vzhľad Predmetu nájmu.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

- VII.1.** Zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné vykonať len na základe písomných a očíslovaných dodatkov. Ak budú niektoré ustanovenia tejto zmluvy neplatné, nestáva sa neplatnou celá zmluva. Zmluvné strany sa zaväzujú, že neplatné ustanovenie zmluvy bezodkladne nahradia ustanovením platným, ktorého význam bude v súlade s cieľom nahradzovaného ustanovenia.
- VII.2.** Zmluvné strany sa dohodli, že doručovať sa bude vždy na adresu zmluvnej strany uvedenú v čl. I. tejto zmluvy. Ak zmluvná strana, ktorej je zásielka adresovaná, odmietne túto prevziať alebo ju neprevezme v úložnej lehote na pošte považuje sa deň uloženia na pošte alebo deň odoprenia prevzatia zásielky za deň doručenia. Ak ktorákoľvek zmluvná strana zmení obchodné meno alebo sídlo alebo sa zmenia iné podstatné údaje je daná zmluvná strana povinná bezodkladne oznámiť zmenu údajov druhej zmluvnej strane. Ak nebola zmena oznámená, platia posledné známe údaje.
- VII.3.** Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch. Po jej podpísaní všetkými jej účastníkmi obdrží každá zmluvná strana po dvoch rovnopisoch.
- VII.4.** Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov a nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
- VII.5.** Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli na základe ich slobodnej a vážnej vôle, nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na základe súhlasu ju podpisujú.

V Tornali, dňa 09.05.2023

Za prenajímateľa:

.....
Ing. Erika Győrfiová
primátorka mesta Tornaľa

V Tornali, dňa 22.05.2023

Za nájomcu:

.....
Robert Juhász