

Obec Torysa
so sídlom: Obecný úrad Torysa, 082 76 Torysa 28
v zastúpení: Ing. Jozef Stedina – starosta obce
IČO: 00327883
DIČ: 2020732285
bankové spojenie VÚB a.s.
číslo účtu: SK91 0200 0000 0000 0842 5572

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Freshko, s.r.o.
so sídlom: 082 76 Torysa č. 28
v zastúpení: Štefan Angelovič, konateľ
IČO: 47347309
bankové spojenie: SLSP a.s.
IBAN: SK62 0900 0000 0050 7034 8646

(ďalej len „Nájomca“)

uzavreli nižšie uvedeného dňa, mesiaca a roku podľa ustanovení § 50a zákona č. 40/1964 Zb.
(Občiansky zákonník) v platnom znení túto

ZMLUVU O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Preambula

Predmetom tejto zmluvy je dohoda prenajímateľa a nájomcu nebytových priestorov o podmienkach nájmu nebytových priestorov a o uzatvorení zmluvy o nájme nebytových priestorov podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

I

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že ku dňu podpisu tejto zmluvy je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na LV č. 591, k.ú. Torysa a to nebytových priestorov súpisné číslo 28, na parcele č. KN-C parc.č. 293/60 o výmere 148,19 m² nachádzajúcich sa v budove zdravotného strediska.

II

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí nehnuteľnosti zapísanej na LV č. 591, k.ú. Torysa a to nebytových priestorov súpisné číslo 28, na parcele č. KN-C parc.číslo 293/60 o výmere 148,19 m² nachádzajúcich sa v budove zdravotného strediska pozostávajúce z:

- a) predajňa 120,46 m²;
- b) skladové priestory 25,46 m²;
- c) spoločné priestory 2,27 m².

(ďalej len „predmet nájmu“).

2. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi predmet nájmu za účelom prevádzkovania predajne-Freshko s.r.o..
3. Nájomca sa zaväzuje užívať prenechané nebytové priestory výlučne na dohodnutý účel.

III

Doba nájmu

Zmluvné strany sa dohodli, že nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

IV

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov

1. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného za užívanie predmetu nájmu bude rozdelená na základe Zásad obce Torysa o určení podmienok nájmu nebytových priestorov schválených obecným zastupiteľstvom v Toryse dňa 09.12.2022 s účinnosťou od 01.01.2023 do troch častí, a to:

Priestory určené na druh prevádzky:

Obchod:

O celkovej výmere: 120,46 m² x 18,43 Eur/m² = **2.220,08 Eur/rok**

Skladové priestory:

O celkovej výmere: 25,46 m² x 16,49 Eur/m² = **419,84 Eur/rok**

Ostatné:

O celkovej výmere: 2,27 m² x 12,12 Eur/m² = **27,51 Eur/rok**

Celkový nájom za nebytové priestory ročne predstavuje sumu vo výške **2.667,43 Eur/rok**.

V súvislosti s nájmom sa Nájomca zaväzuje uhrádzať platby za plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov v nasledovnej výške:

- **5000,00** Eur/ročne za el. energiu;
- **800,00** Eur/ročne za plyn;
- **120,00** Eur/ročne za vodné a stočné;
- **60,00** Eur/ročne za internetové služby.

Výška celkových platieb za plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov predstavuje sumu vo výške **5.980,00 €**.

Výška celkového nájomného predstavuje sumu 8.647,43 Eur /rok /slovom: osemtisíc šesťstoštyridsaťsedem eur štyridsaťtri centov/, t.j. 2.161,86 Eur/štvrtročne.

2. Nájomca sa zaväzuje hradiť nájomné a platby za plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov štvrtročne na bankový účet prenajímateľa, a to najneskôr do 10. dňa prvého mesiaca kalendárneho štvrtroka, za ktorý sa nájomné uhradza. Prenajímateľ si vyhradzuje právo zmeniť číslo bankového spojenia formou jednostranného písomného oznámenia doručeného nájomcovi.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude oprávnený úhrady za plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov vrátane dodaných energií primerane zvýšiť priamo úmerne ku zvýšeniu cien týchto služieb zo strany dodávateľských subjektov.
4. V prípade omeškania nájomcu s platbou nájomného sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z nezaplatenej časti nájomného za každý začatý deň omeškania, a to až do úplného zaplataenia. Zaplataením úroku z omeškania nebude dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody spojenú s oneskoreným zaplataením nájomného.
5. Vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov sa prenajímateľ zaväzuje vykonať minimálne raz ročne, najneskôr do 31. marca nasledujúceho kalendárneho roka. V prípade ukončenia nájmu v priebehu kalendárneho roka sa vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov vykoná iba za alikvotnú časť roka, najneskôr do troch mesiacov po skončení nájmu.

V

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet zmluvy nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady počas platnosti zmluvy o nájme nebytových priestorov udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu.
3. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek za prítomnosti zástupcu nájomcu vstúpiť do predmet nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmovej zmluvy, za účelom kontroly technického stavu a za účelom vykonania opráv a údržby, na ktoré sa prenajímateľ zaväzuje. Vo výnimočných prípadoch bude prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu aj bez prítomnosti zástupcu nájomcu, za účelom vykonania nevyhnutných opatrení na zabránenie vzniku škody a následne povinný o tejto skutočnosti informovať nájomcu.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikne nájomcovi alebo tretím osobám na majetku a zdraví, ak nevznikne takáto škoda v dôsledku zavinenia prenajímateľa.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť poistenie predmetu nájmu, okrem majetku nájomcu, ktorý počas trvania riadnej nájmovej zmluvy do predmetu nájmu nájomca vnesie. Poistenie prenajímateľa sa bude vzťahovať na poistenie všeobecnej zodpovednosti za škodu, živelné poistenie a poistenie proti krádeži.

VI.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s predmetom podnikania nájomcu uvedenom v oprávnení nájomcu na podnikanie. Dohodnutý účel nájmu môže nájomca zmeniť len na základe písomného súhlasu prenajímateľa formou dodatku k zmluve.
2. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady drobné opravy a bežnú údržbu, spojené s obvyklým užívaním predmetu nájmu, avšak tak, aby týmto spôsobom nedochádzalo k znehodnocovaniu a poškodzovaniu majetku prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady udržiavať čistotu a poriadok v predmete nájmu. Nájomca sa zaväzuje sám odpratávať sneh z pozemku pod predmetom nájmu, a to vo vchode a na parkovisku počas ordinačných hodín. Nájomca sa zaväzuje kedykoľvek umožniť odvoz komunálneho odpadu, ktorý vyprodukuje jeho prevádzka a poskytnúť k odvozu komunálneho odpadu súčinnosť. Nájomca sa zaväzuje prihlásiť a samostatne platiť poplatok za odvoz komunálneho odpadu obci Torysa.
3. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré je prenajímateľ povinný zabezpečiť, inak bude nájomca zodpovedať za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikne. Nájomca sa zaväzuje znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v nevyhnutnom rozsahu potrebnom na vykonanie opráv predmetu nájmu, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ.
4. Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy a opravy v predmete nájmu len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon) v platnom znení. Nedostatok predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa spôsobí, že nájomca je povinný odstrániť takto vykonané stavebné úpravy alebo opravy na vlastné náklady, a to do 7 dní od takéhoto oznámenia prenajímateľom. V takomto prípade nebude mať nájomca nárok na náhradu nákladov spojených s vykonanými stavebnými úpravami alebo opravami, ani s ich odstránením, pričom navyše je nájomca povinný nahradiť škodu, ktorú takýmito stavebnými úpravami alebo opravami prenajímateľovi spôsobil. Ak prenajímateľ udelí predchádzajúci písomný súhlas so stavebnými úpravami alebo opravami nájomcovi, nájomca je oprávnený tieto vykonať len v súlade s projektom písomne odsúhlaseným prenajímateľom. Nedostatok písomného súhlasu prenajímateľa s projektom znamená nesúhlas prenajímateľa so stavebnými úpravami alebo opravami. Ak budú stavebné úpravy alebo opravy vykonané nájomcom oprávnené so všetkými súhlasmi prenajímateľa, bude mať nájomca nárok na úhradu len nevyhnutne vynaložených nákladov v obvyklých cenách na základe predloženého krycieho listu alebo faktúr od dodávateľov nájomcu a odsúhlasených prenajímateľom. Ak prenajímateľ bude považovať vynaložené náklady v rozpore s účelnosťou, zmluvné strany sa dohodli, že požiadajú o ohodnotenie stavebných úprav alebo opráv nezávislú tretiu osobu, ktorá nezávisle ocení hodnotu týchto úprav alebo opráv. Náklady spojené s ocenením stavebných úprav alebo opráv v takomto prípade budú hradieť zmluvné strany pomerne. Ak ani v takomto prípade nedôjde k dohode zmluvných strán, bude ktorákoľvek zo zmluvných strán oprávnená požiadať o rozhodnutie súd.
5. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu od zistenia havarijnej situácie alebo havarijného stavu upovedomiť o tejto skutočnosti prenajímateľa a umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu a prístup k dôležitým zariadeniam predmetu nájmu (k rozvodu plynu, elektriny a pod.).
6. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za dodržiavanie právnych predpisov o bezpečnosti práce a o protipožiarnej ochrane predmetu nájmu v zmysle zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a § 4, 5, 8 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a zaväzuje sa v každom štádiu nájmu

vykonať všetky potrebné úkony a opatrenie na predchádzanie a zabránenie požiaru. Za týmto účelom sa nájomca zaväzuje umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu, inak zodpovedá za škodu vzniknutú nedodržaním uvedených právnych predpisov. Revízie elektrických zariadení si zabezpečí nájomca sám na vlastné náklady.

7. V prípade vzniku škody na predmete nájmu sa nájomca zaväzuje ju prenajímateľovi uhradiť. V opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený domáhať sa náhrady škody na súde.
8. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, alebo jeho časti do podnájmu tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
9. Nájomca je oprávnený na označenie svojej prevádzky umiestniť na predmet nájmu reklamné, propagačné, svetelné alebo iné označenia a pútače označujúce jeho prevádzku len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. V prípade skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje ich odstrániť najneskôr ku dňu skončenia nájmu.
10. Prenajímateľ súhlasí, aby nájomca uvádzal na svojich obchodných dokumentoch a dokumentoch súvisiacich s jeho činnosťou adresu, na ktorej sa predmet nájmu nachádza.
11. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi kedykoľvek prístup do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmovej zmluvy, za účelom kontroly technického stavu a za účelom vykonania opráv a údržby, na ktoré sa prenajímateľ zaväzuje podľa čl. VI bod 3 tejto zmluvy. Presný termín vstupu prenajímateľa do predmetu nájmu si zmluvné strany dohodnú ad hoc písomne, telefonicky alebo priamo na mieste.
12. Nájomca sa zaväzuje bezodkladne informovať prenajímateľa o každej dôležitej zmene údajov a skutočností na jeho strane, ktoré môžu mať vplyv na plnenie nájmovej zmluvy.
13. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu po skončení nájmu bezodkladne odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak. V prípade nesplnenia si tejto povinnosti, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu, aby nájomca uviedol predmet nájmu do takéhoto stavu alebo môže tak urobiť sám na náklady nájomcu. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa požadovať od nájomcu náhradu škody.
14. Nájomca má právo na jedno parkovacie miesto v areáli prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ bude areál prenajímateľa v budúcnosti ohradený bránou, uzatvoria osobitný dodatok, predmetom ktorého bude spoplatnenie parkovacieho miesta podľa osobitného sadzobníka.

VII.

Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí:
 - a) dohodu zmluvných strán o ukončení zmluvy;
 - b) výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán;
 - c) zánikom obchodnej spoločnosti nájomcu;
 - d) zánikom predmetu nájmu.
2. Zmluvné strany sa môžu kedykoľvek dohodnúť na skončení nájmu. Dohoda o skončení nájmu musí byť písomná a musí byť podpísaná oboma zmluvnými stranami. Dohodou zmluvných strán sa nájom skončí dňom uvedeným v písomnej dohode ako deň skončenia nájmu. Ak

takýto deň nebude v písomnej dohode uvedený, skončí sa nájom dňom nasledujúcim po dni uvedenom v písomnej dohode ako deň podpisu písomnej dohody.

3. Výpoveďou nájom skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpoveď musí byť písomná a musí byť preukázateľne doručená druhej zmluvnej strane. Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná lehota bude 3-mesačná a začne plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude druhej zmluvnej strane výpoveď doručená. Ak druhá zmluvná strana bez odôvodnenia odoprie prevziať písomnú výpoveď, bude sa považovať písomná výpoveď za doručenú a výpovedná lehota začne plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bolo prevzatie výpovede druhou zmluvnou stranou odopreté.
4. Zánikom obchodnej spoločnosti nájomcu sa rozumie jej výmaz z obchodného registra príslušného registrového súdu, v ktorom je zapísaná.
5. V prípade skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje predmet nájmu vypratať a písomným protokolom odovzdať ho prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu ku dňu určenému v písomnej dohode o skončení nájmu. Ak sa nájom skončí uplynutím výpovednej lehoty, nájomca sa zaväzuje vypratať predmet nájmu a odovzdať ho v prevádzky schopnom stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu v posledný deň výpovednej lehoty.
6. Za každý deň omeškania so splnením povinnosti vypratať a odovzdať predmet nájmu podľa bodu 5 tohto článku, zaväzuje sa nájomca zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 150,- EUR, a to až do úplného vypratania a odovzdania predmetu nájmu prenajímateľovi. Prenajímateľ je oprávnený od nájomcu požadovať náhradu škody spôsobenú omeškaním bez ohľadu na zaplatenú zmluvnú pokutu. Nájomca zároveň súhlasí s tým, aby v prípade, že predmet nájmu neuvolní a neodovzdá prenajímateľovi podľa bodu 5 tohto článku, bol prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu i bez súhlasu nájomcu a tento na náklady a nebezpečenstvo nájomcu vypratať. Vlastnícke právo nájomcu k hnutelným veciam nachádzajúcim sa v predmete nájmu sa prenajímateľ zaväzuje rešpektovať. V prípade takéhoto postupu sa prenajímateľ zaväzuje zabezpečiť na náklady nájomcu prítomnosť notára, ktorý vykoná súpis hnutelných vecí nachádzajúcich sa v predmete nájmu. Pre vznik záložného a zadržného práva prenajímateľa k týmto hnutelným veciam platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.

VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími súvisiacimi právnymi predpismi SR.
2. Strana, ktorá poruší svoju povinnosť uzavrieť nájomnú zmluvu riadne a včas, má povinnosť zaplatiť druhej zmluvnej strane zmluvnú pokutu vo výške 500,00 EUR. Právo na náhradu škody tým nie je dotknuté.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu oznámiť druhej zmluvnej strane okolnosti, ktoré by v súlade s § 50a ods. 3 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov viedli k zániku záväzku zo zmluvy o nájme nebytových priestorov.
4. Táto zmluva je platná dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinná dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia podľa § 47a Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

