

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

PIZZÉRIA TORYSA

so sídlom: 082 76 Torysa č. 174

v zastúpení: Zdenka Hovančíková-konateľka

IČO: 55495737

(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 KN-C parcelné číslo 293/60 o výmere 148,19 m² nachádzajúcich sa v budove kultúrneho domu .

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 KN-C, parcelné číslo 293/60 o prenajímanej výmere 99,06 m² nachádzajúcich sa v budove kultúrneho domu pozostávajúce z:
 - a) nebytových priestorov o výmere 27,65 m²;
 - b) skladových priestorov o výmere 32,34 m²;
 - c) ostatných priestorov o výmere 39,07 m²;(ďalej len „predmet nájmu“).
2. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi predmet nájmu **za účelom prevádzkovania pizzerie.**
3. Nájomca sa zaväzuje užívať prenechané nebytové priestory výlučne na dohodnutý účel.

III.

Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to: **od 01.06.2023 do 31.05.2024.**

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:

Obchod:

O celkovej výmere: $27,65 \text{ m}^2 \times 18,43 \text{ Eur/m}^2 = 509,59 \text{ Eur}$

Skladové priestory:

O celkovej výmere: $32,34 \text{ m}^2 \times 16,49 \text{ Eur/m}^2 = 533,29 \text{ Eur}$

Ostatné priestory:

O celkovej výmere: $39,07 \text{ m}^2 \times 12,12 \text{ Eur/m}^2 = 473,53 \text{ Eur}$

Celkový nájom za nebytové priestory ročne predstavuje sumu vo výške **1.516,41 Eur.**

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

- **5.000,00 Eur/ročne** za el. energiu;
- **800,00 Eur/ročne** za plyn;
- **120,00 Eur/ročne** za vodné a stočné

Výška celkových platieb za plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov predstavuje sumu vo výške **5.920,00 Eur.**

Výška celkového nájomného predstavuje sumu 7.436,41 Eur/rok. /slovom: sedemtisíc štyristotridsaťšesť eur štyridsaťjeden centov / t.j. 1.859,10 Eur/ štvrťročne.

2. Nájomca sa zaväzuje hradiť nájomné a platby za plnenia poskytované s užívaním nebytových priestorov štvrťročne na bankový účet prenajímateľa, a to najneskôr do 10. dňa prvého mesiaca kalendárneho štvrťroka, za ktorý sa nájomné uhrádza. 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 zaplatenia. Zaplatením úroku z omeškania nebude dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody spojenú s oneskoreným zaplatením nájomného.

5. Vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov sa prenajíateľ zaväzuje vykonať minimálne raz ročne, podľa skutočnej spotreby 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 prenajíateľ'a

1. Prenajíateľ 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. Prenajíateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu.
3. Prenajíateľ 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 prenajíateľ zaväzuje. Vo výnimočných prípadoch bude prenajíateľ 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 prenajíateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikne nájomcovi alebo tretím osobám na majetku a zdraví, ak nevznikne takáto škoda v dôsledku zavinenia prenajíateľ'a.
5. Prenajíateľ sa zaväzuje zabezpečiť poistenie predmetu nájmu, okrem majetku nájomcu, ktorý počas trvania riadnej nájmovej zmluvy do predmetu nájmu nájomca vnesie. Poistenie prenajíateľ'a 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 prenajíateľ'a 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 prenajíateľ'a. 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 prenajíateľ'ovi potrebu opráv, ktoré je prenajíateľ povinný zabezpečiť, inak bude nájomca zodpovedať za škodu, ktorá nesplnením povinnosti 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 ochrany 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 nájomnej 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;
 - d) uplynutím doby, na ktorú bol nájom dohodnutý
 - e) 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 doručení 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 vypratáť 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 vypratáť 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 vypratáť 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 zádržného práva prenajímateľa k týmto hnutelným veciam platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.

VIII.

Záverčné ustanovenia

1. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími súvisiacimi právnymi predpismi SR.
2. 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.
3. Táto zmluva je platná dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 47a Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
4. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z ktorých dva rovnopisy obdrží prenajímateľ a dva rovnopisy nájomca.
5. Táto zmluva sa uzatvára v písomnej forme a akékoľvek jej zmeny alebo doplnenia môžu byť vykonané iba písomne formou očíslovaných dodatkov odvolávajúcich sa na túto zmluvu schválené všetkými zmluvnými stranami.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu s ňou, ju slobodne a vážne, určito a zrozumiteľne, nie v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, vlastnoručne podpisujú.

V Toryse dňa 31.05.2023

V Toryse dňa 31.05.2023

Prenajímateľ:
Obec Torysa



Nájomca:
PIZZERIA TORRYSA

.....
Ing. Jozef Stedina
starosta obce

.....
Hovančíková Zdenka, konateľka