

ZMLUVA

O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 1/2024

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

Článok I. Zmluvné strany

1.1. Prenajímateľ:

Názov: Mestské služby mesta
sídlo: Mierová 14, 98201 Tornaľa
IČO: 42193591
bankové spojenie: ČSOB
IBAN: SK58 7500 0000 0040 3020 2920
zastúpenie: *Tibor Gallovics, poverený zastupovaním vedúceho organizácie MSM*

(ďalej len **prenajímateľ**)

a

1.2. Nájomca:

Obchodné meno/Meno a priezvisko: Roland Horváth
sídlo/bydlisko: Jázminova 543/2, 980 02 Jesenské
IČO/dátum nar.: 53226551
zapísaný: v Živn.registri Okresného úradu Rimavská Sobota, živn.reg. č.650-21397
zastúpený: Roland Horváth, majiteľ

(ďalej len **nájomca**)

Článok II. Úvodné ustanovenia

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti: budova súp. č. 398, or. č.72 na parcele reg. „C“ č. 2639/50 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 Granada, o celkovej podlahovej ploche 139,6 m², ktoré sa nachádzajú v budove Granada** so súp. č. 398, or. č. 72 (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 účely zriadenia a prevádzkovania 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 prenájomcom je nájomca povinný mu tieto podklady bezodkladne predložiť.

III.4. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu na iný účel len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.

III.5. Primátorka mesta Tornaľa, v súlade s článkom 38 ods. 8 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Tornaľa dala súhlas s uzatvorením tejto zmluvy zo dňa **27.05.2024**.

Článok IV.

Doba trvania a skončenie nájmu

IV.1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú. **Nájomný vzťah vzniká dňom 29.06.2024 . a končí dňom 31.08.2024.** 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 1 mesačná 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 vypratáný od všetkých hnutelných vecí a na predmete nájmu nebudú viazať akékoľvek práva tretích osôb alebo iné obmedzenia, ktoré vznikli alebo boli v prospech nich zriadené nájomcom alebo tretou osobou.

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. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ má v zmysle ust. § 672 ods. 1 Občianskeho zákonníka na zabezpečenie nájomného tzv. zákonné záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sú na prenajatej veci a patria nájomcovi alebo osobám, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, s výnimkou vecí vylúčených z výkonu rozhodnutia.

Článok V.

Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného

- V.1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške **1 098,93 €/sezóna podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Tornaľa, schváleného MsZ dňa 25.4.2024 uzn. č.53/2024 príloha č.2 čl.II. bod 4.** Nájomné je splatné mesačne vždy najneskôr do 15. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca. Prenajímateľ nie je platcom DPH.
- V.2. V nájomnom nie sú zahrnuté platby za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu. Spotreba elektrickej energie a vodného bude účtovaná nájomcovi po ukončení nájomnej zmluvy podľa skutočnej spotreby (**stav elektromera a vodomera nahlásiť prenajímateľovi do 3.9.2024**). Náklady na odvoz TKO bude fakturované po ukončení nájmu.
- V.3. 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 je oprávnený vykonať akékoľvek zmeny v Predmete nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. V súhlase prenajímateľ uvedie rozsah zmien a úprav a termíny ich vykonania. Prenajímateľom odsúhlasené zmeny uskutoční nájomca na vlastné náklady bez nároku na ich započítanie s nájomným, resp. iného nároku nájomcu voči prenajímateľovi, pokiaľ sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak. 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.** Nájomca, ktorý má povolenie na prevádzkovanie činnosti na kúpalisku, zakúpi na začiatku sezóny pre svojich zamestnancov povolenia pre vstup na PK. Povolenia sa budú vydávať, len ak nájomca donesie menný zoznam brigádnikov s dátumom narodenia a s číslom OP. **Cena povolenia je 20,00 €/osoba/sezóna.** Počas pracovnej doby musí mať brigádnik povolenie pri sebe, bez povolenia nebudú pustený cez bránu kúpaliska. Povolenia musia byť riadne vyplnené, pri zmene je nutné žiadať aj opravu v zozname.
- VI.6.** 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.7.** 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.8.** Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv Predmetu nájmu a akýchkoľvek zariadení tvoriacich jeho súčasť, ktoré má vykonať prenajímateľ, a to 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.9.** 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.10.** 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.11.** Nájomca na vlastné náklady zabezpečí pravidelnú deratizáciu, dezinfekciu a dezinsekcii 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.12.** Nájomca je povinný v Predmete nájmu zabezpečovať povinnosti vyplývajúce zo Zákonníka práce, zákona č. 124/2006 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.13.** 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 dozorom, ako aj o všetkých zmenách v oblasti ochrany pred požiarmi. Školenie o ochrane pred požiarmi, 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 to oznámi prenajímateľovi. Škodou z nedbanlivosti pri požiari (el. energia, plyn, voda a iné) znáša nájomca.
- VI.14.** Nájomca umožní prenajímateľovi prístup do Predmetu nájmu (do zákaznickej zóny) 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.15.** Nájomca nie je oprávnený prenechať bez písomného súhlasu prenajímateľa Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
- VI.16.** 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.17.** 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 troch rovnopisoch. Po jej podpísaní všetkými jej účastníkmi obdrží prenajímateľ dva rovnopisy, nájomca jeden rovnopis.
- VII.4.** Táto nájomná 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 dňu 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 17.06.2024
