

ZMLUVA

o nájme nebytových priestorov, uzavretá v súlade s § 663 a nasl. OZ
ktorú dnešného dňa uzavreli účastníci

A) **COOP Jednota Prešov**, spotrebné družstvo, so sídlom Konštantínova 3, 081 77 Prešov,
IČO: 00169111, IČ DPH: SK 2020517741,
DIČ: 2020517741
bank. spoj. č.ú.: 116572/0200 VÚB Prešov,
IBAN: SK36 0200 0000 0000 0011 6572
zapís. v obchodnom registri Okresného súdu v Prešove, v odd. Dr. Vložka č. 190/P
zast.: Ing. Štefan Bujňák, predseda predstavenstva
Ing. Oľga Oslancová, podpredsedníčka predstavenstva
(ďalej v texte len **nájomca**) **a**

B) **Obec Nemcovce**, Nemcovce č. 93, 082 12 Kapušany
IČO: 00327506
DIČ: 2021225624
Nie je platcom DPH
zast.: Ing. Jozef Pavuk, starosta obce
č. účtu: 8818206001/5600 Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK63 5600 0000 0088 1820 6001
(ďalej v texte len **prenajímateľ**)
Za týchto podmienok (ďalej v texte len **z m l u v a**) :

I.

Úvodné ustanovenia

1. Účastníci prehlasujú, že sú plne spôsobilí nadobúdať práva a povinnosti s touto zmluvou spojené.
2. Účastníci sa zaväzujú uzavrieť zmluvu dôsledne, v súlade so zák. č. 116/90 Zb. v platnom znení, a to najmä s dôrazom na ust. § 3 tohto zákona tak, aby nebolo možné vyvolať neplatnosť tejto zmluvy.

II.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, **predajne potravín súp. č.: 13**, postavenej na parc. č. KN-C 304, predajňa potravín, zapísaná na LV č. 426, kat. úz. Nemcovce, obec: Nemcovce, okres: Prešov, v podiele 1/1.
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory vo vlastníctve prenajímateľa, evidované na LV č. 426, označené ako predajňa potravín, v obci Nemcovce, o celkovej výmere 97,7 m², využívaných na predajňu potravín v takomto členení:

a/ administratívne priestory (kancelária, šatňa) :	7,3 m ²
b/ obchodné priestory (predajňa) :	56,0 m ²
c/ skladové priestory (4 x) :	22,6 m ²
d/ sociálne priestory (WC) :	3,0 m ²
e/ spojovacie priestory (chodby) :	5,0 m ²
f/ plynová kotolňa :	3,8 m ²
3. Na základe uznesenia OcZ obce Nemcovce č. 21/1 zo dňa 05.11.2017 prenajímateľ vykoná stavebné práce v rozsahu:
 - Vybudovanie zádveria pri hlavnom vstupe do nehnuteľnosti a vonkajšiu fasádu s maľbou na predmete nájmu.
4. Nájomca sa zaväzuje, že termín dokončenia stavebných prác uvedených v bode 3. tohto článku bude najneskôr do 31.5.2018.

III. Účel nájmu

1. Nájomca bude nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu užívať za účelom prevádzkovania predajne potravín a ostatných služieb v rozsahu predmetu činnosti a súhlasu Obce Nemcovce.

IV. Doba nájmu

1. Doba nájmu sa dojednáva na dobu neurčitú s účinnosťou od **1.12.2017** so 6-mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť od 1. dňa nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede.

V. Nájomné a služby za nebytové priestory

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na nájomnom za predmet nájmu vo výške 1 % z dosiahnutého mesačného maloobchodného obratu s DPH.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pre účely tejto zmluvy sa dosiahnutým maloobchodným obratom rozumie skutočný mesačný maloobchodný obrat, ktorý dosiahne nájomca na prevádzkovej jednotke, ktorá je predmetom nájmu, za predchádzajúci mesiac.
3. Nájomca sa zaväzuje, že údaje o dosiahnutom maloobchodnom obrate za predchádzajúci mesiac podľa bodu 2 tohto článku, ktoré budú podkladom pre výpočet nájomného, oznámi písomne prenajímateľovi najneskôr do 6. (šiesteho) pracovného dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
4. Nájomca sa zaväzuje uhradiť dohodnuté nájomné na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy na základe vystavenej faktúry zo strany prenajímateľa. Faktúra musí obsahovať všetky náležitosti daňového dokladu a bude vystavená zo strany prenajímateľa najneskôr do 10 dní od oznámenia výšky maloobchodného obratu.
5. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prvých 6 mesiacov nájomného vzťahu t.j. od 1.12.2017 do 31.5.2018 nájomca nebude platiť nájomné. S platením nájomného začne nájomca až na základe vystavenej faktúry od prenajímateľa v mesiaci 7/2018 z dosiahnutého maloobchodného obratu za mesiac 6/2018.
6. Odborné miesto el. energie si nájomca prihlási u dodávateľa energie so stavom uvedeným v preberajúcom protokole.
7. Odborné miesto plynu si nájomca prihlási u dodávateľa plynu so stavom uvedeným v preberajúcom protokole.
8. Dodávku vody do predmetu nájmu zabezpečí prenajímateľ a nájomcovi prefakturuje nájomcovi spotrebu vody na základe faktúry od dodávateľa a odpočtu podružného merania.
9. Vývoz žumpy zabezpečí prenajímateľ a nájomcovi prefakturuje pomernú časť nákladov podľa spotreby vody a faktúry od vývozcu žumpy.
10. Vývoz domového odpadu si nájomca prihlási u vývozcu v obci.

VI. Technický stav nebytového priestoru

1. Opravy a drobné úpravy účelovej povahy, vrátane nevyhnutných opráv vyvolaných prevádzkovou činnosťou nájomcu v prenajatom nebytovom priestore znáša nájomca na vlastné náklady.
2. Stavebné úpravy nie je nájomca oprávnený vykonať bez súhlasu prenajímateľa, ako i bez písomného súhlasu alebo rozhodnutia príslušného stavebného úradu s tým, že tieto náklady znáša nájomca zo svojho vo forme odpisov, podľa § 28 ods. 3 zák. č.286/92 Zb. v platnom znení, pokiaľ sa účastníci nedohodnú inak.
3. Nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu, budú odovzdané protokolárne so spísaním technického stavu a to najneskôr do **10.11. 2017**.

VII. Poistenie

1. Poistenie majetku, cenín a ostatných finančných hotovosti vo vlastníctve nájomcu, umiestnených v prenajatých priestoroch, znáša na svoj náklad nájomca.
2. Nájomca znáša náklady na inštaláciu navyše vykonaných ochranných a bezpečnostných a signalizačných opatrení proti vlámaniu a odcudzeniu majetku.
3. Prenajímateľ je povinný nehnuteľnosť poistiť a pri vzniku poistnej udalosti na danej nehnuteľnosti sa zaväzuje tieto poškodenia odstrániť.

VIII.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi riadne a neobmedzene užívať prenajaté priestory, podľa dohodnutého účelu nájmu a neobmedzovať ho v jeho užívacích právach k týmto priestorom v rozsahu dohodnutého účelu nájmu.
2. V prípade, ak prenajímateľ zmluvou prenecháva dohodnutý nebytový priestor na užívanie nájomcovi, na iný účel jeho užívania ako je stanovené v kolaudačnom, resp. v stavebnom rozhodnutí, prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nové kolaudačné rozhodnutie, zodpovedajúce skutočnému užívaciemu režimu zo strany nájomcu, lebo v opačnom prípade podľa ust. § 39 Obč. zák., by táto zmluva bola neplatná.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje, ďalšie priestory určené na prenájom, neprenajať tretej strane za účelom predaja potravín.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje, že bude nájomcu informovať o všetkých záležitostiach týkajúcich sa vlastníctva nehnuteľnosti, o svojej insolventnosti a možnej zmene vlastníctva nehnuteľnosti uvedenej v čl. II. odst. 1. .
5. Prenajímateľ bezodplatne poskytne verejné priestranstvo obce na umiestnenie reklamného pútača na účely prezentácie prevádzky nájomcu.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje v súčinnosti s nájomcom riešiť parkovanie pre zákazníkov nákupného strediska na pozemku parc. uvedenej v čl. II. odst. 1. .

IX.

Práva a povinnosti nájomcu:

1. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov.
2. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca nezodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
3. Nájomca je povinný vyzrozumieť prenajímateľa o vzniku havárie (rozumej požiaru, záplavy vodou, vážnej poruchy vodovodného a vykurovacieho systému a inej udalosti znemožňujúcej riadne užívanie) v objekte nájmu, umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (k rozvodom plynu, vody, elektriny a pod.). Prenajímateľ je povinný zahájiť odstránenie havárie bez zbytočného odkladu.
4. Nájomca po podpise tejto zmluvy vystupuje ako samostatný právny subjekt a je povinný plniť povinnosti vyplývajúce z tohto právneho postavenia, najmä si splniť všetky ohlasovacie povinnosti voči úradom.
5. Nájomca je povinný udržiavať a ošetrovať vybavenie prenajatých nebytových priestorov v prevádzkyschopnom stave, ktoré sú vo vlastníctve prenajímateľa (umývadlo, drezy, WC – misy, splachovacie systémy, svietidlá, vykurovacie systémy a pod.) V prípade poškodenia zavineného nájomcom, tento má povinnosť dať to do funkčného stavu.
6. Nájomca nemôže bez písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.

X.

Záverečné ustanovenia

1. Účastníci môžu meniť obsah tejto zmluvy, príp. prijímať dodatky k tejto zmluve, len písomne po vzájomnej dohode.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania. Predpokladom nadobudnutia účinnosti zmluvy je schválenie tejto zmluvy obecným zastupiteľstvom prenajímateľa podľa osobitných predpisov. Zmluva nadobudne účinnosť dňom po jej zverejnení na úradnej tabuli prenajímateľa, resp. na webovej stránke prenajímateľa.
3. Účastníci potvrdzujú, že si zmluvu dôkladne prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu je podpisujú vlastnoručne, slobodne, vážne, bez akejkoľvek tiesne a nátlaku.
4. Táto zmluva má 4 strany a je vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých nájomca aj prenajímateľ obdržia po 1 rovnopise.
5. Týmto ustanovením je ukončený obsah zmluvy s tým, že ďalšie dojednania uvedené za článkom X., ods. 5 sú neplatné, okrem dátumu uzatvorenia zmluvy a podpisov účastníkov.

V Prešove, dňa: 7.11.2017

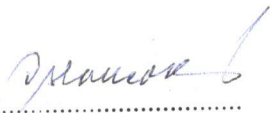
Nájomca:

COOP Jednota Prešov, spotrebné družstvo
Ing. Štefan Bujňák
predseda predstavenstva



Coop Jednota
Prešov
spotrebné družstvo
Konštantínova 3
081 77 Prešov
IV/2

.....
Ing. Oľga Oslancová
podpredsedníčka predstavenstva


.....

V Nemcovciach, dňa: 07.11.2017

Prenajímateľ:

Obec Nemcovce
Ing. Jozef Pavúk
starosta obce

