

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, členka predstavenstva
(ďalej v texte len **nájomca**) **a**

B) **Obec Ruská Nová Ves**, Ruská Nová Ves 168, 080 05 Prešov – Solivar
IČO: 00327727
DIČ: 2021225701
Nie je platcom DPH
zast.: Tibor Kollár, starosta obce
č. účtu: 19925572/0200
IBAN: SK98 0200 0000 0000 1992 5572
(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, administratívnej budovy súp. č.: 168, postavenej na parc. č. KN-C 98/2, administratívna budova, zapísaná na LV č. 428 k. úz. Ruská Nová Ves, obec: Ruská Nová Ves, okres: Prešov, v podiele 1/1.
2. Predmetom nájmu je časť nebytových priestorov vo vlastníctve prenajímateľa, evidovaných na LV č. 428, označené ako administratívna budova – časť I. NP potraviny, v obci Ruská Nová Ves, o celkovej výmere 167,8 m², využívaných na predajňu potravín v takomto členení:
a/ administratívne priestory (kancelárie) : 11,8 m²
b/ obchodné priestory (predajne) : 90,9 m²
c/ skladové priestory: 40,4 m²
d/ sociálne priestory (WC, šatňa, ekonomat): 5,1 m²
e/ spojovacie priestory (chodby)+kotolňa : 19,6 m²
3. Na základe uznesenia obce Ruská Nová Ves č. 5/II./2017 prenajímateľ bude znášať náklady na stavebné práce v rozsahu:
 - Realizácia ÚK a plynofikácie v predmete nájmu podľa cenovej ponuky firmy BEGAS PLUS s.r.o. zo dňa 2.2.2017 v celkovej sume 7.018,- Eur bez DPH.
4. Nájomca vykoná a bude znášať náklady na stavebné práce v rozsahu :
 - Elektroinštalácia podľa cenovej ponuky fi. Jozef Bujňák – ELEKTRO JOBUTO zo dňa 19.1..2017 v sume 3.786,-€ bez DPH,
 - stavebné práce v rozsahu vybúrania starých a postavenia nových priečok, podhlady, dlažby, obklady, podlahy podľa cenovej ponuky fi. Ladislav Franko, v sume 27.203, - € bez DPH,
 - zdravotníctvo podľa cenovej ponuky fi. BEGAS PLUS s.r.o., zo dňa 2.2.2017 v sume 2.136,- Eur bez DPH, čo spolu predstavuje sumu 33.125,- Eur bez DPH so započítaním

- nájomného na dobu určitú 19 rokov vo výške 1.743,42 € /bez DPH/ ročne za výmeru 167,8 m².
- Nakoľko obec Ruská Nová Ves nie je platcom DPH, COOP Jednota Prešov, s.d. vystaví prefaktúraciu za opravu nehnuteľností obce Ruská Nová Ves v hodnote 33.125,- Eur s DPH, čo predstavuje započítanie nájomného na dobu určitú 19 rokov vo výške 1743,42 Eur ročne za výmeru 167,8 m².
5. Zmluvné strany sa dohodli na vykonaní stavebných prác v rozsahu cenových ponúk uvedených v odst. 3. a odst. 4. s možnosťou výberu dodávateľa.
 6. Uvedené ceny za vykonané stavebné rekonštrukčné práce sú orientačné a presný súpis vykonaných prác bude predložený obci Ruská Nová Ves po ukončení rekonštrukcie nebytových priestorov.
 7. V prípade navýšenia investície podľa čl. II. odst.4. zo strany nájomcu, ostáva doba nájmu dohodnutá na dobu určitú v čl. IV. bod 1. a výška nájmu dohodnutá v čl. V. odst. 1. nezmenená. Prekročenie predpokladaných investícií zo strany nájomcu nad sumu 33.125, - Eur s DPH bude znášať nájomca.

III.

Účel nájmu

1. Nájomca bude nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu užívať za účelom prevádzkovania samoobslužnej predajne potravín v rozsahu predmetu činnosti a súhlasu Obce Ruská Nová Ves.
2. Nájomca má v priebehu nájomného vzťahu právo zmeniť účel prevádzkovania predajne zo samoobslužnej na pultovú predajňu potravín z dôvodu ekonomickej neefektívnosti prevádzky.

IV.

Doba nájmu

1. Doba nájmu sa dojednáva na dobu určitú s účinnosťou od 1.5.2017 na obdobie 19-tich rokov do 30.04.2036.
2. Zmluvné strany sa dohodli na protokolárnom odovzdaní/prevzatí nebytových priestorov k 20.02.0017.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že po uplynutí doby určitej sa zmluva obnovuje a doba nájmu sa mení na dobu neurčitú s trojmesačnou výpovednou lehotou.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje, že počas dohodnutej doby nájmu na dobu určitú podľa ust. čl. IV odst. 1. tejto zmluvy neukončí platnosť zmluvy výpoveďou.
5. Nájomca môže vypovedať zmluvu s trojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca, aj počas plynutia doby určitej podľa ust. čl. IV odst. 1, tejto zmluvy.
6. Nájomný vzťah medzi účastníkmi môže zaniknúť počas plynutia doby neurčitej písomnou výpoveďou účastníkov s trojmesačnou výpovednou lehotou, začínajúcou plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.

V.

Nájomné a služby za nebytové priestory

1. Nájomné za priestory činí 10,39 €/m²/rok, čo pri výmere 167,8 m² predstavuje 1.743,42 €/rok a platí počas celej doby určitej od 1.5.2017 do 30.04.2036.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že investícia do stavebných prác zo strany nájomcu podľa ust. čl. II. odst. 4 v hodnote 33.125,- € bude započítaná nájomom podľa ust. čl. V. odst. 1. do ukončenia nájomného vzťahu na dobu určitú. Prenajímateľ vystaví nájomcovi štvrťročne faktúru za nájomné, vždy do 5. dňa nasledujúceho mesiaca po skončení štvrťroka, na ktorú bude nájomcom vystavený zápočet, ktorým sa bude započítavať faktúra za vykonané stavebné práce.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že po začatí nájmu na dobu neurčitú, bude nájomné zo strany nájomcu uhrádzané v mesačných platbách na základe faktúry vystavenej prenájomcom. Prenajímateľ sa zaväzuje vystaviť faktúru za nájomné do 5 pracovných dní nasledujúceho mesiaca.
4. Prenajímateľ súhlasí s odpisovaním investície a technického zhodnotenia budovy prenájomcom vo výške investície podľa predložených súpisov vykonaných stavebných prác a faktúr nájomcom.

5. V prípade ukončenia nájomného vzťahu zo strany nájomcu počas plynutia doby určitej, nemá nájomca nárok na vrátenie vynaložených finančných prostriedkov.
6. Odberné miesto el. energie si nájomca prihlási u dodávateľa energie so stavom uvedeným v preberajúcom protokole.
7. Odberné miesto plynu si nájomca prihlási u dodávateľa a prenajímateľovi prefakturuje spotrebu plynu na základe odpočtu podružných plynomerov a faktúry od dodávateľa.
8. Dodávku a hygienickú neškodnosť vody do predmetu nájmu zabezpečí prenajímateľ, ktorý je vlastníkom vodovodnej prípojky a nájomcovi prefakturuje náklady na spotrebovanú vodu na základe odpočtu podružného merania.
9. Vývoz žumpy zabezpečí prenajímateľ a nájomcovi prefakturuje pomernú časť nákladov podľa výšky spotrebovanej vody. Po pripojení predmetu nájmu na obecnú kanalizáciu, prenajímateľ bude nájomcovi fakturovať stočné podľa spotreby vody a platných cien.
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.

VII.

Poistenie

1. Poistenie majetku, cenín a ostatných finančných hotovostí vo vlastníctve nájomcu, umiestnených v prenajatých priestoroch, znáša na svoj náklad nájomca.
2. Nájomca znáša náklady na inštaláciu navyše vykonaných ochranno-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. Prenajímateľ prehlasuje, že na uvedenej nehnuteľnosti neviaznu žiadne ťarchy a zaväzuje sa pred vznikom akejkoľvek ťarchy, alebo vecného bremena včas informovať o tom nájomcu.
3. 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.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje, ďalšie priestory určené na prenájom, neprenajať tretej strane za účelom predaja potravín.
5. 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. a 2. .
6. Prenajímateľ sa zaväzuje, že v prípade zmeny vlastníctva predmetu nájmu, nájomcovi vráti pomernú časť investície v hodnote uvedenej v čl. II. odst. 4. t. j. pomerná časť výšky nájmu do skončenia doby určitej v súlade s čl. V. odst. 2 .
7. V prípade zmeny vlastníctva predmetu nájmu ak sa nový vlastník zaviaže presne dodržať podmienky tejto Zmluvy, nájomca bude môcť využívať predmet nájmu dohodnutým spôsobom v zmysle tejto Zmluvy, prenajímateľ nie je povinný vyplatiť pomernú časť investície v hodnote

uvedenej v čl. II. odst. 4. t. j. pomerná časť výšky nájmu do skončenia doby určitej v súlade s čl. V. odst. 2. .

8. Prenajímateľ sa zaväzuje dohodnúť s novým vlastníkom predmetu nájmu dodržanie totožných zmluvných podmienok s odvolaním sa na čl. VIII. odst. 6. tejto Zmluvy.
9. Prenajímateľ bezodplatne poskytne verejné priestranstvo obce na umiestnenie reklamného pútača na účely prezentácie prevádzky nájomcu.
10. 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 vyrozumieť 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 – misky, 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 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: 20.2.2017

V Ruskej Novej Vsi, dňa: 20.2.2017

Nájomca:

COOP Jednota Prešov, spotrebné družstvo

.....
Ing. Štefan Bujňák
predseda predstavenstva

Prenajímateľ:

Obec Ruská Nová Ves

.....
Tibor Kollár
starosta obce

.....
Ing. Oľga Oslancová
podpredseda predstavenstva