

Zmluva o nájme nebytového priestoru

uzatvorená podľa zák. č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, zákona č.138/1991 Z.z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“), s prihliadnutím na Dohodu č. 2023/113 o prevode práv a povinností zo Zmluvy o nájme nebytových priestorov uzatvorenej v zmysle ust. §269 odst. 2 Obchodného zákonníka v platnom znení zo dňa 14.06.2023 a s prihliadnutím na Uznesenie Obecného Zastupiteľstva v Raslaviciach č. 55/2023 zo dňa 12.06.2023.

(ďalej len „**Zmluva**“)

medzi:

Prenajímateľ:

Obchodné meno: Obec Raslavice
Sídlo: Hlavná 154/30, 086 41 Raslavice
IČO: 00 322 521
DIČ: 2020624606
IČ DPH: -/-
Číslo účtu: SK59 0200 0000 0000 0192 1522
Za ktorú koná: Ing., Adrián Rychvalský, starosta obce Raslavice

(ďalej len „**prenajímateľ**“)

Nájomca:

Obchodné meno: JeS financing, s.r.o.
Sídlo: Gogoľova 2924/12A, 040 01 Košice- mestská časť Sever
Štatutárny zástupca: Viliam Džubakovský
IČO: 45 951 284
DIČ: 2023145597
IČ DPH: SK2023145597
Zápis v obch. registri: OS Košice Oddiel: Sro, vložka číslo:26721/V
Bankové spojenie: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
Číslo účtu: IBAN: SK32 1111 0000 0011 1591 4018
BIC/SWIFT: UNCRSKBX

(ďalej len „**nájomca**“)

(ďalej „**prenajímateľ**“ a „**nájomca**“ spolu ako „**zmluvné strany**“)

PREAMBULA

Touto Zmluvou o nájme nebytového priestoru dochádza k prechodu práv a povinností zo Zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 19.03.2013, ktorá bola uzavretá medzi obcou Raslavice na dobu neurčitú a nájomcom Viliamom Džubakovským - VIJOFEL, Bartošovce 172, 086 42 IČO: 10 663 461.

Uzavretie novej nájomnej zmluvy je podmienené potrebou aktualizácie nájomného vzťahu na základe Dohody č. 2023/113 o preode práv a povinností zo Zmluvy o nájme nebytových priestorov uzatvorenej v zmysle ust. §269 odst. 2 Obchodného zákonníka v platnom znení zo dňa 14.06.2023.

ČLÁNOK I PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti - stavby: nebytovej budovy v katastrálnom území Vyšné Raslavice, súpisné číslo 386 postavenej na parcele CKN č. 550/3 o výmere 110 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie s presahom na parcelu CKN č. 550/1, nachádzajúcej sa v areáli obecnej knižnice, na ulici Hlavná 386, Raslavice zapísanej na LV č. 1104 vedenom Okresným úradom Bardejov, katastrálnym odborom.
2. Prenajímateľ za nižšie uvedených podmienok prenajíma nájomcovi nebytový priestor popísaný nižšie, nachádzajúci sa 1 NP stavby uvedenej v bode 1 tohto článku. Celková výmera prenajímaných priestorov je 75,48 m² (ďalej len „nebytový priestor“ alebo „predmet nájmu“).
3. **Popis predmetu nájmu a výmery podlahovej plochy :**
 - priestor predajne s výmerou 52,72 m²,
 - kancelária s výmerou 5,13 m²,
 - toaleta s výmerou 1,22 m²,
 - šatňa s výmerou 2,46 m²,
 - sklad s výmerou 8,87 m² + priestor určený na chladiarenský box s výmerou 5,08 m².
4. Predmet zmluvy – nebytové priestory sa prenajímajú **bez vnútorného vybavenia a zariadenia** - v súlade s § 9a) ods. 9 písm. c) zákona o majetku obcí. Nájom bol schválený obecným zastupiteľstvom uznesením č.55/2023 zo dňa 12.06.2023 z dôvodu hodného osobitného zreteľa (ďalej len „uznesenie obecného zastupiteľstva“).
5. **Dôvod hodný osobitného zreteľa:** uzavretím nájomnej zmluvy dochádza k zmene nájomcu z dôvodu prechodu práv a povinností z doterajšieho nájomcu, ktorý má uzavretý platný nájomný vzťah s obcou, predmet nájmu zrekonštruoval na vlastné náklady, a poskytuje služby – prevádzkovanie predajne mäsa a mäsových výrobkov - obyvateľom obce Raslavice od roku 2013; konateľom nového nájomcu je štatutárny orgán doterajšieho nájomcu.

ČLÁNOK II. ÚČEL NÁJMU

1. Nájomca bude uvedený nebytový priestor užívať účel: **prevádzkovanie predajne mäso, masových výrobkov a doplnkového tovaru.**
2. Nájomca je povinný dodržať dohodnutý účel nájmu počas celej nájomnej doby. V prípade nedodržania účelu nájmu vzniká prenajímateľovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške ročného nájomného dohodnutého v článku IV. zmluvy.
3. Pri nedodržaní dohodnutého účelu nájmu je prenajímateľ oprávnený dať nájomcovi **výpoveď v trojmesačnej výpovednej lehote.**

ČLÁNOK III. DOBA NÁJMU

1. Zmluva sa uzatvára **na dobu neurčitú**, počnúc dňom jej účinnosti v súlade s čl. VII. Bod 1. tejto zmluvy.

ČLÁNOK IV. NÁJOMNÉ A ÚHRADY SPOJENÉ S NÁJMOM

1. Pôvodný nájomca v roku 2013 na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 19.03.2013 preukázateľne preinvestoval 38 359,17 EUR do priestorov uvedených v Čl. I. ods. 2 tejto Zmluvy. Na základe vzájomného zápočtu sa celková suma investície znižuje alikvotne započítanej výške zápočtu na sumu 31 871,01 EUR ku dňu 30.06.2023.
2. Na základe tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje platiť
 - a) nájomné a
 - b) úhrady spojené s nájmom.

Nájomné za predmet nájmu dohodnuté zmluvnými stranami predstavuje sumu: 5 434,56 EUR / rok (t. j. 6 EUR / m² / mesiac). Nájomné je **splatné do 10. dňa daného mesiaca** na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že celkové ročné nájomné podľa ods. 2 tohto článku sa každoročne započíta s čiastkou prislúchajúcou výške 70 % ročného nájmu platného pre príslušný kalendárny rok. Po vyčerpaní preinvestovaných prostriedkov v súlade s ustanovením ods. 1 tohto článku je nájomca povinný platiť nájom v plnej výške podľa ods. 2 tohto článku.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca po skončení nájmu nemá od prenajímateľa nárok na úhradu nákladov vynaložených na investície podľa ods. 1 tohto článku a ani na úhradu nákladov vynaložených na zmenu predmetu nájmu (stavebné úpravy, opravy, rekonštrukcia a pod.).
5. Ak bude nájomca v omeškani s platením nájomného je povinný zaplatiť prenajímateľovi **úrok z omeškania** platný pre obchodnoprávne vzťahy. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného alebo s platením úhrad za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom o viac ako jeden mesiac je prenajímateľ oprávnený dať nájomcovi **výpoveď v jednomesačnej výpovednej lehote.**

6. Výška nájomného podľa bodu bude každoročne **valorizovaná** v nadväznosti na mieru inflácie vyhlásenú štatistickým úradom v danom roku za rok predchádzajúci a to najneskôr do **30.6.** daného roku. Valorizácia podľa predchádzajúcej vety bude realizovaná oznámením - jednostranným úkonom prenajímateľa, musí byť riadne zdokladovaná údajom štatistického úradu a nájomca sa zaväzuje akceptovať takúto úpravu výšky nájomného. Nedoplatok na nájomnom za daný rok, ktorý vznikne z titulu valorizácie, uhradí nájomca v lehote splatnosti najbližšieho nájomného po prevzatí oznámenia.
7. Prenajímateľ nie je povinný využiť postup podľa bodu 3. pokiaľ valorizovaná suma nepresiahne 5 EUR.
8. **Plnenia spojené s nájomom a výška preddavku za plnenie spojené s nájomom** sú uvedené v bode 11. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi úhrady spojené s nájomom. Plneniami spojenými s nájomom sú dodávky vody, stočné.
9. Úhradu za plnenia spojené s nájomom je **splatné preddavkovo do 10. dňa daného mesiaca** na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy. Ak bude nájomca v omeškaní s platením úhrad za plnenia spojené s nájomom je povinný zaplatiť prenajímateľovi **úrok z omeškania** platný pre obchodnoprávne vzťahy. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného alebo s platením úhrad za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom o viac ako jeden mesiac je prenajímateľ oprávnený dať nájomcovi **výpoveď v jednomesačnej výpovednej lehote.**
10. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne primerane upraviť výšku preddavku úhrad za plnenia spojené s nájomom vtedy, ak preukázateľne došlo k ich zvýšeniu zo strany dodávateľa toho-ktorého plnenia poskytovaného s užívaním nebytového priestoru nad limit uvedený v bode 11. zmluvy. Túto skutočnosť je prenajímateľ povinný oznámiť písomne bez zbytočného odkladu nájomcovi.
11. Nájomné a úhrady spojené s nájomom sa považujú za zaplatené dňom pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
12. Výška preddavkovej úhrady za služby spojené s nájomom je dohodnutá v nasledovnom limite a zodpovedá 1/12 ročných nákladov :
 - za vodu a stočné podľa vyúčtovania za predchádzajúci rok;

Úhrady za plnenia spojené s nájomom	Mesačná platba
Dodávka vody	6
Stočné	3
Spolu:	9

ČLÁNOK V.
PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať,
 - umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s nájmom,
 - bezodkladne informovať nájomcu o vzniku havárie vyžadujúcej opravy nebytových priestorov a dohodnúť s nájomcom úpravy výšky nájomného na čas, kedy nie je nájomca spôsobilý užívať predmet nájmu z dôvodu na strane prenajímateľa.
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov a vykonať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s účelom a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený domáhať sa náhrady škody; nárok na dojednanú zmluvnú pokutu uplatnením nároku na náhradu škody nie je dotknutý.
4. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou.
5. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu všetkých opráv (ďalších potrebných zásahov). Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú.
6. Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti.
7. Nájomca je povinný vykonávať a uhrádzať z vlastných prostriedkov náklady na činnosti spojené s obvyklým udržiavaním (bežné opravy, údržby) vrátane stredných a generálnych opráv predmetu nájmu. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov.
8. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby predmetu nájmu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcov na svoje náklady a požadovať od nich náhradu týchto nákladov.
9. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v nebytovom priestore sám alebo tí, ktorí s ním nebytový priestor užívajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu.
10. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, V prípade porušenia tejto povinnosti sa zmluvné strany dohodli na zmluvnej pokute vo výške 1 000 EUR.
11. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.

12. Nájomca sa zaväzuje plniť všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických a protipožiarnych predpisov.
13. Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu v prenajatých a v príslušných priestoroch.
14. Nájomca je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom vypratať z predmetu nájmu hmotný majetok patriaci nájomcovi a odovzdať predmet nájmu v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu.
15. Nájomca sa zaväzuje v prípade ukončenia nájmu vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom sa nachádzajú v deň skončenia nájmu.
16. Vrátenie predmetu nájmu sa považuje za riadne vykonané za predpokladu, že nájomca vráti prenajímateľovi všetky kľúče a bezpečnostné predmety (ak mu boli dané do užívania); inak je prenajímateľ oprávnený vymeniť zámky na ťarchy nájomcu.
17. V prípade, ak zo strany nájomcu nebudú riadne a včas splnené povinnosti zadané v bode 12., 13., nájomca sa zaväzuje nahradiť prenajímateľovi vynaložené náklady za vypratanie priestorov, vykonanie opráv nad rámec bežného opotrebenia.
18. V prípade porušenia povinnosti vypratať nebytový priestor a riadne a včas ho protokolárne odovzdať prenajímateľovi podľa tejto zmluvy, sa zmluvné strany dohodli, že nájomca uhradí prenajímateľovi zmluvnú pokutu a to vo výške 100 EUR za každý deň omeškania s vypratáním a odovzdaním prenajatého priestoru.
19. Nájomca je napojený za účelom odberu vody na prípojku vody pre maloobchodnú predajňu na ul. Hlavnej 386 podružným vodomermom č. 875 4226. Odpisovanie stavu vodomera sa uskutočňuje polročne ku 30.6. a 31.12. daného kalendárneho roka; fakturácia bude vykonaná podľa rozdielu stavu vodomera a príslušnej sadzby.

ČLÁNOK VI. SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom sa skončí výpoveďou, odstúpením od zmluvy alebo dohodou zmluvných strán.
2. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Pri nedodržaní písomnej formy je výpoveď neplatná.
3. Výpovedná lehota je šesť mesiacov, ak nie je v tejto zmluve uvedená iná výpovedná lehota a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, kedy bola doručená písomná výpoveď druhej zmluvnej strane. Túto lehotu je možné skrátiť alebo predĺžiť len dohodou zmluvných strán.
4. Odstúpenie od zmluvy je možné z dôvodov a za podmienok uvedených v § 679 Občianskeho zákonníka.

ČLÁNOK VII.
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami. Účinnosť nadobudne 01.07.2023 , nie však skôr ako prvým dňom po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa. Dňom účinnosti tejto zmluvy sa ruší Zmluva o nájme nebytových priestorov zo dňa 19.03.2013.
2. **Obecné zastupiteľstvo schválilo 3/5 väčšinou všetkých poslancov nájom z dôvodu hodného osobitného zreteľa uznesením č. 55/2023 na zasadnutí, ktoré sa konalo dňa 12.06.2023.**
3. Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, z toho je jeden pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
4. Právne vzťahy medzi nájomcom a prenajímateľom vyplývajúce zo Zmluvy sa riadia zákonom č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov a príslušnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákonom č. 138/1991 Z.z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.
5. Zmluva sa môže meniť alebo doplňovať výlučne formou písomných a očíslovaných dodatkov odkazujúcich na túto Zmluvu podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.
6. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné a/alebo neúčinné, takáto neplatnosť a/alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť a/alebo neúčinnosť ďalších ustanovení Zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia), alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením.
7. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou vzájomnej dohody.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že sú plne spôsobilé na uzavretie tejto zmluvy. Pred podpisom tejto zmluvy si ju prečítali, obsahu porozumeli a plne s ním súhlasia. Na znak svojej vôle byť viazaní touto zmluvou ju vlastnoručne podpisujú.
9. Zmluvné strany prehlasujú, že ich prejavy vôle byť viazaní touto zmluvou sú slobodné, jasné, určité a zrozumiteľné. Zmluvná voľnosť oboch zmluvných strán nie je ničím obmedzená a zmluvu nepodpisujú v tiesni, v omyle ani za nápadne nevýhodných podmienok

V Raslaviciach, dňa 14.06.2023

Prenajímateľ
Ing. Adrián Rychvalský
starosta obce

Nájomca
Viliam Džubakovský
konateľ