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
DIČ: 2020517741, IČ DPH: SK 2020517741,
zast.: Ing. Štefan Bujňák, predseda predstavenstva
Ing. Jana Lešková, podpredsedníčka predstavenstva
bank. spojenie: VÚB Prešov
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
(ďalej v texte len **nájomca)** **a**

B) **Obec Lipníky,** Lipníky 100, 082 12 Kapušany
IČO: 00690490
DIČ: 2021302943
Nie je platcom DPH
zast.: Ing. Ľubomír Pankuch, starosta obce
bank. spojenie: VÚB Prešov
č. účtu: 29824572/0200 VÚB Prešov
IBAN: SK25 0200 0000 0000 2982 4572
(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, nákupného strediska súp. č.: 99, postaveného na parc. č. KN-C 10/1, budova obchodu a služieb, zapísaná na LV č. 1 k. úz. Lipníky, obec: Lipníky, okres: Prešov, v podiele 1/1.
2. Nájomca je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti parc. č. KN-C 10/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 856 m2, vedená na LV č. 4, kat. úz. Lipníky.
3. Predmetom nájmu je časť nebytových priestorov vo vlastníctve prenajímateľa, evidovaných na LV č. 1, označené ako predajňa – pohostinstvo, v obci Lipníky, o celkovej výmere 141,55 m^2, využívaných na predajňu potravín v takomto členení:
   a/ administratívne priestory (kancelárie) : 3,55 m^2
   b/ obchodné priestory (predajne) : 78,4 m^2
   c/ skladové priestory: 47,3 m^2
   d/ sociálne priestory (WC, šatňa): 8,5 m^2
   e/ spojovacie priestory (chodby): 3,8 m^2
4. Na základe uznesenia obce Lipníky č. 137/2020 prenajímateľ súhlasí, že nájomca vykoná stavebné práce v rozsahu:
   - Rozšírenie skladových priestorov a zväčšenie predajnej plochy
   - Opravy vnútorných priestorov predajne
   - Doplnenie nového ELI, ústredného kúrenia
   - Výmena a doplnenie kanalizácie a vody
   - Opravy vonkajšej terasy
   - Montáž podlahy v skladových priestoroch
5. Nájomca vykoná stavebné práce uvedené v bode 5. tohto čl. na základe cenových ponúk:
   - Stavebné práce na základe cenovej ponuky fi. Ladislav Franko, Kochanovce č. 38, zo dňa 15.10.2020

- Elektroinštalačné práce na základe cenovej ponuky fi. ELEKTROSTAV JOBUTO s.r.o., Torysa, zo dňa 11.decembra 2020
- Vodárske práce na základe cenovej ponuky fi. BEGAS PLUS s.r.o., Š. Michaľany, zo dňa 9.12.2020

6. Plechový sklad postavený na rampe o výmere 3,5 m x 1,3 m a plechový sklad na pozemku o rozmere 3m x 3m je majetkom nájomcu.
7. Uvedené ceny za vykonané stavebné rekonštrukčné práce sú orientačné a presný súpis vykonaných prác bude predložený obci Lipníky po ukončení rekonštrukcie nebytových priestorov.
8. V prípade navýšenia investície podľa čl. II. odst.5. 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 investícii zo strany nájomcu nad sumu uvedenú v cenových ponukách 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 Lipníky.
2. Nájomca má v priebehu nájomného vzťahu právo zmeniť účel prevádzkovanie 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 1.1.2021 na obdobie 9-tich rokov do 31.12.2029.
2. Zmluvné strany sa dohodli, na protokolárnom odovzdaní/prevzatí nebytových priestorov po ukončení stavebných prác.
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 34,05 €/m2/rok, čo pri výmere 141,55 m2 predstavuje 4.819,78 €/rok a platí počas celej doby určitej od 01.01.2021 do 31.12.2029.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ sa bude podieľať na investícií do stavebných prác uvedených v čl. II. sumou 15.000,- Eur, ktorá bude započítaná s nájmom podľa ust. čl. V. odst. 1. do úplného vyrovnania uvedenej sumy.
3. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nakoľko nájomca investoval do rekonštrukcie nebytových priestorov uvedených v čl. II. tejto zmluvy už v minulosti a to na základe predchádzajúcej Zmluvy o nájme uzatvorenej dňa 19.4.2016 a dodatku k Zmluve zo dňa 19.8.2016, ktorým sa prenajímateľ zaviazal nájomcovi kompenzovať investíciu zápočtom s nájmom a to vo výške 5.746,02 Eur k 31.12.2020, táto suma bude pripočítaná k sume uvedenej v bode 2. tohto článku t.j. 15.000,- Eur a naďalej kompenzovaná až do úplného vyrovnania celej čiastky. Celková suma, ktorú bude prenajímateľ nájomcovi kompenzovať, tak činí 20.746,02 Eur a bude započítaná s mesačným nájomným podľa čl. V. bod 1. vo výške 401,65 Eur a to za obdobie od 1.1.2021 do 31.3.2025. (za obdobie 1/2021 až 3/2025 vo výške 401,65 Eur mesačne a za 4/2025 v sume 261,87 Eur)
4. Zmluvné strany sa dohodli, že po začatí nájmu na dobu neurčitú, bude nájomné zo strany nájomcu uhrádzané v mesačných platbách na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Prenajímateľ sa zaväzuje vystaviť faktúru za nájomné do 5 pracovných dní nasledujúceho mesiaca.
5. Prenajímateľ súhlasí s odpisovaním investície a technického zhodnotenia budovy prenajímateľa vo výške investície podľa predložených súpisov vykonaných stavebných prác a faktúr nájomcom.

6. V prípade ukončenia nájomného vzťahu zo strany nájomcu počas plynutia doby určitej, nemá nájomca nárok na vrátenie vynaložených finančných prostriedkov.
7. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že po uplynutí doby započítania investície s nájmom, t. j. od 1.5.2025 má prenajímateľ právo upraviť nájomné o mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom SR.
8. Odberné miesto el. energie si nájomca prihlási u dodávateľa energie so stavom uvedeným v preberajúcom protokole.
9. Vykurovanie nebytových priestorov zabezpečí prenajímateľ a nájomcovi prefakturuje náklady na vykurovanie podľa odpočtu podružného plynomeru a faktúry od dodávateľa.
10. Dodávku vody do nákupného strediska zabezpečí prenajímateľ, ktorý je vlastníkom vodovodnej prípojky. Nájomca pohostinstva bude fakturovať nájomcovi potravín spotrebu vody na základe odpočtu podružného merania a faktúry od dodávateľa.
11. Vývoz žumpy zabezpečí nájomca pohostinstva a nájomcovi potravín prefakturuje pomernú časť nákladov podľa spotreby vody a faktúry vývozcu žumpy.
12. Prenajímateľ sa zaväzuje zmluvne dohodnúť s nájomcom pohostinstva prefakturáciu vody a vývoz žumpy s odvolaním sa na čl. V. odst.8. a 9. .
13. 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 hotovosti 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. 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. I. odst. 3. a 4. .
5. Prenajímateľ sa zaväzuje, že v prípade zmeny vlastníctva predmetu nájmu, nájomcovi vráti pomernú časť investície a to z celkovej fakturovanej sumy za stavebné práce poníženej o sumu investovanú prenajímateľom t. j. 15.000,- Eur a pomerom k obdobiu nájomného vzťahu v súlade s čl. V. odst.1. .
6. 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 dohodnutej v čl. VIII. bod 5.

7. Prenajímateľ sa zaväzuje dohodnúť s novým vlastníkom predmetu nájmu dodržanie totožných zmluvných podmienok s odvolaním sa na čl. VIII. odst. 6. tejto Zmluvy.
8. Prenajímateľ bezodplatne poskytne verejné priestranstvo obce na umiestnenie reklamného pútača na účely prezentácie prevádzky nájomcu.
9. Prenajímateľ sa zaväzuje v súčinnosti s nájomcom riešiť parkovanie pre zákazníkov nákupného strediska na pozemku parc. uvedenej v čl. II. odst. 2. .

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 – 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 stráne 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. 4 sú neplatné, okrem dátumu uzatvorenia zmluvy a podpisov účastníkov.

V Prešove, dňa: 29. 12. 2020

V Lipníkoch, dňa: 30.12.2020

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

....
Ing. Jana Lesková
podpredsedníčka predstavenstva

.....

Prenajímateľ:
Obec Lipníky
Ing. Ľubomír Pankuch
starosta obce