



Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzavretá medzi

Mestský podnik služieb Čierna nad Tisou s.r.o.
Zimná 412, Čierna nad Tisou

a

JeS trading s.r.o.
Palárikova 5 , 040 01 Košice – Juh
IČO : 45951225

I.

Zmluvné strany

1.1 Mestský podnik služieb Čierna nad Tisou

Spoločnosť s ručením obmedzeným

so sídlom : Zimná 412, Čierna nad Tisou

IČO : 36 787 108

DIČ : 202239984

spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri

Okresného súdu Košice 1, oddiel:Sro, vložka č.

19915/V

konajúca prostredníctvom konateľa :

Ing. Viktor Palko, MBA

ďalej len „prenajímateľ“

a

1.2 JeS trading s.r.o.

so sídlom: Palárikova 5,

040 01 Košice – Juh

IČO : 45951225

ďalej len „nájomca“

uzatvorili dnešného dňa túto zmluvu o nájme nebytových priestorov podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov:

II.

Predmet zmluvy

- 2.1 Predmetom nájmu sú nebytové priestory bez orientačného a súpisného čísla o výmere **129,24 m²**, nachádzajúce sa na ul. Jilemnického, na pozemku parc. č. 81/21, 81/22, 81/23 kat. územia Čierna nad Tisou. Po udelení súpisného a orientačného čísla bude táto zmena zmluvne dohodnutá dodatkom k tejto zmluve (k čl. 2.1).
- 2.2 Prenajímateľ dáva do užívania nájomcovi predmet nájmu v uvedenom rozsahu za odplatu.
- 2.3 Okrem nebytových priestorov uvedených v bode 2.1 tejto zmluvy je nájomca oprávnený užívať aj všetky spoločné priestory nevyhnutné pre prístup k predmetu nájmu.

III.

Účel nájmu

- 3.1 Vyššie uvedené prenajaté nebytové priestory bude nájomca využívať k prevádzkovaniu obchodnej činnosti, zriadenie prevádzky predajne potravín.

IV. Doba nájmu

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
- 4.2 Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú strany fyzickou prehliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.
- 4.3 Nájom končí:
- uplynutím doby nájmu,
 - dohodou zmluvných strán,
 - zničením predmetu nájmu alebo budovy,
 - uplynutím výpovednej doby,
 - ukončením podnikateľskej činnosti nájomcu (výmazom týchto činností OR)
 - zánikom/výmazom nájomcu alebo prenajímateľa z OR.
- 4.4 Prenajímateľ môže vypovedať túto zmluvu, ak:
- nájomca neuhrádza riadne a včas dohodnuté nájomné / v prípade ak je jedno mesačné omeškanie /
 - nájomca užíva prenajaté priestory v rozpore s touto zmluvou,
 - nájomca prenechá prenajatý priestor alebo jeho časť do podnájmu inému subjektu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - nájomca poruší svoje povinnosti podľa tejto zmluvy.
 - bez udania dôvodu pri nájmoch na dobu neurčitú / výpovedná lehota v tomto prípade je jeden mesiac /
- 4.5 Nájomca môže vypovedať túto zmluvu ak:
- ak prenajímateľ neodovzdá predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie
 - ak nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú priestory prenajal,
 - ak sa prenajaté priestory stanú bez zavinenia nájomcu nespôsobilé na zmluvne dohodnuté užívanie,
 - ak prenajímateľ neposkytne alebo nezabezpečí služby spojené s nájmom podľa tejto zmluvy bez zavinenia nájomcu,
- 4.6 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade predčasného ukončenia nájomného vzťahu má prenajímateľ právo na úhradu dojednaného nájomného za obdobie trvania celého nájomného vzťahu.
- 4.7 Prenajímateľ je oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu o nájme z dôvodov uvedených v § 9 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
- 4.8 Ukončiť zmluvný vzťah podľa tejto zmluvy je možné i dohodou strán. Dohoda musí byť vyhotovená v písomnej forme a podpísaná oboma zmluvnými stranami.
- 4.9 Pre plynutie výpovednej lehoty bola dohodnutá jednomesačná lehota, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

V.

Cena nájmu a služieb spojených s nájmom

- 5.1 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy vo výške: **3864,28 €** bez DPH prenajatej plochy / ročne, čo celkom predstavuje čiastku nájomného **322,023 €** bez DPH za celý rozsah prenajatej plochy mesačne.

V nájmomnom nie sú obsiahnuté žiadne služby, a nájomca si všetky služby spojené s prevádzkovaním obchodnej činnosti zabezpečuje vo vlastnej réžii (plyn, električka, voda).

- 5.2 Cena za nájom /nájomné/ je splatná mesačne a to na základe vystavenej faktúry. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa vedený vo VÚB č. ú : SK58 0200 0000 0042 7172 8456, alebo deň prevzatia hotovosti do pokladnice prenajímateľa. Pri platbe prevodným príkazom použiť VS : číslo faktúry.

Zmluvné strany sa dohodli na jednostrannom zvýšení nájomného formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za predmet nájmu v závislosti od úrovne inflácie jedenkrát ročne. Nájomné bežného roka sa zvýši o mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom SR a to od 1.1. nasledujúceho roka.

- 5.3 V prípade omeškania platby nájomného má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi poplatok z omeškania platby, a to vo výške 1 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania a to až do úplného zaplatenia. Úhradou poplatku z omeškania nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.

VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa

- 6.1 Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie podľa tejto zmluvy tak, aby nájomca mohol realizovať svoje práva vyplývajúce mu z tejto zmluvy. Prenajímateľ bude predmet nájmu v tomto stave udržiavať.
- 6.2. Prenajímateľ je povinný vzdať sa konania, ktoré by bolo v rozpore s touto zmluvou a bránilo by riadnemu užívaniu priestorov nájomcom.
- 6.3 Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla nájomcovi alebo tretím osobám na majetku alebo zdraví, ak škoda nevznikla v dôsledku jeho zavinenia.

VII.

Práva a povinnosti nájomcu

- 7.1 Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom a v súlade s touto zmluvou.
- 7.2 Nájomca je povinný chrániť predmet nájmu pred poškodením a zničením. Škody, ktoré nájomca spôsobí na prenajatých a užívaných priestoroch je povinný odstrániť na vlastné náklady. Nájomca je povinný predmet nájmu poistiť .
- 7.3 V prípade potreby opravy alebo vzniku havárie na predmete nájmu je nájomca povinný túto skutočnosť bezodkladne ohlásiť prenajímateľovi. Odstránenie havarijného stavu zabezpečuje prenajímateľ. Nájomca je povinný odstránenie umožniť a poskytnúť prenajímateľovi potrebnú súčinnosť vo veci. / v tomto prípade nemá nájomca nárok na náhradu ušlého zisku.

- 7.4 Nájomca môže vykonať stavebné úpravy a opravy prenajatých priestorov len po

predchádzajúcim písomnom súhlase prenajímateľa na vlastné náklady a riziko.

- 7.5 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa dať prenajaté priestory do podnájmu ani do faktického užívania tretím osobám.
- 7.6 Nájomca je povinný raz za rok umožniť zástupcovi prenajímateľa vstup do prenajatých priestorov nájmu za účelom kontroly ich stavu a dodržiavania zmluvných podmienok, ako aj za účelom opráv a údržby predmetu nájmu.

VIII. Záverečné ustanovenia

- 8.1 Akékoľvek zmeny tejto zmluvy vyžadujú formu písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.
- 8.2 Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ostatných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
- 8.3 Zmluvné strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým dohodou.
- 8.4 Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým, zodpovedajúcim hospodárskemu účelu tejto zmluvy, ktorý zmluvné strany sledovali v čase jej podpisu.
- 8.5 Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom 01.11.2022
- 8.6 Táto zmluva bola vyhotovená v 2 exemplároch s platnosťou originálu, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po 1 vyhotovení.
- 8.7 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali a že táto, tak ako bola vyhotovená, zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne, úplne a slobodne prejavili, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.