

**Zmluva o nájme nehnuteľnosti „Objekt Kolkárne“
č. 22/2013 MÚS**

Zmluvné strany

1. Prenajímateľ:

Názov: Mesto Strážske
IČO: 00 325 813
Sídlo: Mestský úrad Námestie Alexandra Dubčeka č.300,
072 22 Strážske
V zastúpení: Ing. Vladimír Dunajčák – primátor mesta
bankové spojenie: VUB, a.s., pobočka Strážske
č. ú.: 33028552/0200
Tel./fax: 056/64 91 431, 056/64 77 275
E-mail: strazske@strazske.sk
(ďalej len prenajímateľ)

a

2. Nájomca:

Obchodné meno: Radoslav Sivák
Miesto podnikania: Kukučínova 104/9, 093 03 Vranov nad Topľou
IČO: 46 753 061
V zastúpení: Radoslav Sivák
bankové spojenie: ČSOB, a.s., Vranov nad Topľou
číslo účtu: 4016251056/7500
zapísaný: v Živnostenskom registri Obvodného úradu vo Vranove n/T
číslo: OZP-2012/02719-2, č. živnost. registra 790-13812
(ďalej len nájomca)

čl.1 Predmet nájmu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje na základe tejto zmluvy prenajať nájomcovi nehnuteľnosť – **Objekt Kolkáreň**, ktorá je umiestnená v Strážskom, má súpisné číslo 255, nachádza sa na ul. Obchodnej a je postavená na pozemku parcelné číslo 543/3, v katastrálnom území Strážske, obec Strážske, okres Michalovce, nehnuteľnosť je vedená Katastrálnym úradom Košice, Správa katastra Michalovce na Liste vlastníctva L V č. 1236.
 - a) Opis nehnuteľnosti – objektu Kolkárne: Jedná sa o jednopodlažnú nehnuteľnosť, ktorá pozostáva z bufetu, skladu, šatne, malej spoločenskej miestnosti, malej hospodárskej miestnosti, 3x sociálne zariadenia a sprchy, kotoľňa, rozvodňa.
 - b) V nehnuteľnosti sa nachádza kolkárska dvojdráha a súčasťou objektu je aj letná terasa. Nehnuteľnosť je centrálné vykurovaná, je napojená na inžinierske siete (voda, kanalizácia, plyn, elektrina).
2. Predmet nájmu sa prenajíma schválením kolkárne z dôvodu hodného osobitného zreteľa uznesením č. 200/2013 Mestského zastupiteľstva v Strážskom zo dňa 28.06.2013 príloha č. 1. - výpis z uznesenia.
3. Predmet nájmu sa prenajíma bez pozemku, na ktorom sa nachádza predmet nájmu.
4. Predmet nájmu je graficky špecifikovaný v priloženom náčrtu, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.

čl. 2 Účel nájmu

1. Účelom nájmu je využitie prenajatého predmetu zmluvy – na prevádzkovanie Objektu Kolkáreň počas letnej sezóny uvedenej v čl. 3 tejto zmluvy. Na realizácia rôznych kultúrnych a športových podujatí pre mládež, rodiny, organizovanie firemných akcií a posedeniach pri živej hudbe.
2. Predmet nájmu špecifikovaný v čl. 1 ods. 1 je nájomca oprávnený využívať len na činnosti v súlade s predmetom podnikania, na ktorý má platne vydaný živnostenský list. Nájomca bude v predmete nájmu prevádzkovať bufet s poskytovaním služieb rýchleho občerstvenia a služby s tým spojené.
3. Nájomca bude prevádzkovať kolkárske dráhy, športové podujatia a vykonávať činnosti spojené s organizáciou športových podujatí.

4. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať len na účel, na ktorý bol prenajatý. Prenajíateľ a nájomca sa zároveň dohodli, že nájomca nesmie v predmet nájmu vykonávať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa inú činnosť, než tú, ktorá je uvedená v čl. 2.
5. Nájomca sa zaväzuje umožniť počas obdobia prevádzkovania letného kúpaliska susediaceho s prenajímanou nehnuteľnosťou prevádzkovateľovi kúpaliska používanie šatní, sprch a WC. Vstup do sociálneho zariadenia umožní nájomca od začiatku prevádzkovania letného kúpaliska, aby prevádzkovateľ letného kúpaliska mohol pripraviť tieto zariadenia na kontrolu ŠÚVZ na uvedenie do prevádzky.

čl. 3 Doba nájmu

1. Prenajíateľ a nájomca sa dohodli, že zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.07.2013 do 31.08.2013
2. Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil so stavom predmet nájmu špecifikovaným v čl. 1 ods.1 a v takomto stave si ho aj prenajíma.

čl. 4 Výška, splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia

1. Nájomné za predmet nájmu špecifikovaný v čl. 1 ods.1 bolo medzi zmluvnými stranami dojednané vo výške 500 € mesačne.
2. Nájomné je splatné mesačne vždy do 10 dňa za bežný kalendárny mesiac prevodom na účet prenajíateľa uvedený v čl. I. tejto zmluvy alebo v pokladni na MsÚ.
3. V nájomnom nie sú zahrnuté služby spojené s poskytovaním nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že tieto služby si bude zabezpečovať nájomca priamo od poskytovateľov týchto služieb. V nájomnom teda nie sú započítané náklady za dodávky plynu, dodávku elektrickej energie, dodávku tepla, za vodné a stočné, upratovanie, údržbu, opravy a pod. a za likvidáciu odpadov vrátane nebezpečných odpadov, ktorých pôvod je v prevádzke nájomcu. Likvidáciu odpadov si zabezpečí na vlastné náklady samotný nájomca. Elektrickú energiu uhradí nájomca na základe faktúry vystavenej prenajíateľom.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného dojednaného touto zmluvou je určená na dobu účinnosti tejto zmluvy.
5. V prípade omeškania s platbou nájomného viac ako 30 kalendárnych dní je prenajíateľ oprávnený zamedziť nájomcovi vstup do predmetu nájmu špecifikovanom v čl. 1 ods. 1 a komisionálne vstúpiť do predmetu nájmu na vykonanie súpisu vecí tam nachádzajúcich sa formou notárskej zápisnice za účasti notára, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
6. Prenajíateľ má záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu špecifikovanom v čl. 1 ods. 1 ak nájomca neuhradí dohodnuté nájomné v stanovenom termíne. Nájomca týmto splnomocňuje prenajíateľa na všetky úkony súvisiace s predajom zadržaných vecí za obvyklú cenu a to či priamym predajom, alebo dražbou a na uspokojenie sa z ich výťažku a až do výšky nesplatenej časti nájomného.
7. Prenajíateľ má zádržné právo k hnutelným veciam, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu špecifikovanom v čl. 1 ods.1, ak nájomca, ktorý je viac ako 30 kalendárnych dní v omeškaní s platbou nájomného, sa sťahuje alebo ak odstraňuje veci z predmetu nájmu.

čl. 5 Práva a povinnosti prenajíateľa

1. Prenajíateľ posúdi konkrétne akcie (rozsiahlejšie opravy, stavebné a technické úpravy, technické zhodnotenie a pod.), ktorými dôjde k zásahu do predmetu nájmu, ešte pred ich samotnou realizáciou. Až po ich odsúhlasení môže nájomca tieto akcie vykonať. Všetky tieto akcie na predmete nájmu špecifikovanom v čl. 1 ods. 1 je nájomca oprávnený vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase od prenajíateľa.
2. Prenajíateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi prístup do predmetu nájmu špecifikovanom v čl. 1 ods. 1 tak, aby ju mohol užívať v súlade s touto zmluvou cez pozemok, ktorý je vo vlastníctve prenajíateľa.
3. Prenajíateľ nezodpovedá za ochranu majetku nájomcu, ktorý sa nachádza v predmete nájmu.
4. Prenajíateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi nerušený výkon práv nájomcu počas celej doby prenájmu, ak nájomca bude dodržiavať všetky dohodnuté podmienky v tejto nájomnej zmluve.
5. Nájomca uhradí spotrebu vody v bufete v objekte Kolkáreň nameranú podružným meračom počas prevádzky letného kúpaliska na základe faktúry vystavenej Mestským podnikom služieb mesta Strážske.

čl. 6 Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný umožniť činnosť miestneho kolkárskeho oddielu bezodplatným poskytnutím časti objektu Kolkárne určenej na túto činnosť (kolkárska dvojdráha, šatne, sprchy, sociálne zariadenia) podľa ich požiadaviek na tréningy, na zápasy (majstrové a priateľské) a nimi organizované turnaje.
2. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca prenajímateľovi za vzniknutú škodu.
3. V prípade skončenia zmluvy je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie s vykonaním hygienickej maľby, bez nároku na náhradu nákladov súvisiacich s vykonanými zmenami a úpravami voči prenajímateľovi, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
4. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu vykonať všetky opravy na predmete nájmu špecifikovaný v čl. 1 ods. 1 a riadne sa starať o predmet nájmu tak, aby jeho konaním a ani konaním tretích osôb, nedochádzalo ku vzniku škody na predmete nájmu.
5. Nájomca berie na vedomie, že počas trvania nájomného vzťahu prenajímateľ nebude na predmete nájmu špecifikovanom v čl. 1 ods. 1 vykonávať žiadne opravy, údržbu a ani iné stavebné či iné úpravy. Všetky opravy a údržbu predmetu nájmu si bude zabezpečovať nájomca na vlastné náklady bez nároku na ich refundáciu prenajímateľom.
6. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu špecifikovaný v čl. 1 ods. 1, resp. jeho časť do podnájmu (užívania) inej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
7. Nájomca sa zaväzuje znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu nutnom na vykonanie kontroly stavu predmetu nájmu prenajímateľom, resp. osobami ním určenými.
8. Nájomca je povinný poskytnúť osobnú súčinnosť prenajímateľovi pri kontrole stavu predmetu nájmu podľa požiadaviek prenajímateľa.
9. Nájomca sa zaväzuje v čase od 22.00 hod. do 6.00 hod. vykonávať len také činnosti, ktorými nebude rušiť susedov a nočný kľud v meste a pri svojej činnosti sa zaväzuje dodržiavať všetky platné právne predpisy a Všeobecne záväzné nariadenia Mesta Strážske.
10. Nájomca je oprávnený inštalovať lišty slúžiace na povrchové vedenie najmä telefónnych káblov, káblov počítačovej siete a bezpečnostného zariadenia.
11. Nájomca je povinný poistiť predmet nájmu špecifikovaný v čl. 1 ods. 1 na vlastné náklady, a to do 15 dní od uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy. Túto skutočnosť preukáže prenajímateľovi uzatvorenou poisťovacou zmluvou v tejto lehote. Počas celej doby nájmu nie je nájomca oprávnený zrušiť túto poisťovaciu zmluvu. Nedodržanie týchto ustanovení je dôvodom prenajímateľa na odstúpenie od tejto nájomnej zmluvy.
12. Poistenie vlastných vecí umiestnených v predmete nájmu si zabezpečuje nájomca na vlastné náklady. Prenajímateľ v žiadnom prípade nezodpovedá za škodu vzniknutú na nich, ani za ich prípadnú stratu, znehodnotenie, resp. zničenie.
13. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť platný požiarny štatút a požiarny poriadok v predmete nájmu a v prípade jeho porušenia znáša zodpovednosť za jeho nedodržanie a škody spôsobené jeho nedodržaním. Zároveň sa zaväzuje zabezpečovať dodržiavanie platných právnych predpisov na úseku protipožiarnej ochrany.
14. Nájomca nie je oprávnený vykonávať akékoľvek stavebné úpravy, vrátane zmien rozvodov elektroinštalácie, plynu, vody bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
15. Nájomca zodpovedá v prenajatom predmete nájmu za dodržiavanie bezpečnostných a hygienických predpisov a v prípade zistenia nedostatkov je povinný tieto odstrániť na vlastné náklady.
16. Upratovanie v prenajatom predmete nájmu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady s výnimkou upratovania priestorov spŕch, šatní a WC, ktoré bude zabezpečovať v čase prevádzkovania letného kúpaliska prevádzkovateľ kúpaliska.
17. Nájomca na vlastné náklady zabezpečí vo vonkajších priestoroch pred prenajatým predmetom nájmu udržiavanie poriadku a čistoty vrátane prístupu k predmetu nájmu.
18. Na likvidáciu tuhého komunálneho odpadu sa v plnom rozsahu na nájomcu vzťahuje platný právny poriadok a všeobecne záväzné nariadenie Mesta Strážske.
19. Nájomca sa oboznámil so stavom predmetu nájmu špecifikovaným v čl. 1 ods. 1 a v takomto stave si ich aj prenajíma.
20. V prípade, že v dôsledku porušenia povinností nájomcu uvedených v čl. 6 vznikne prenajímateľovi alebo tretím osobám škoda, zodpovedá za ňu v plnom rozsahu nájomca, ktorý sa zaväzuje takto vzniknutú škodu poškodenej osobe nahradiť a to aj vtedy ak bola pôsobená zamestnancom nájomcu alebo osobou, ktorá sa zdržiavala v predmete nájmu.

čl. 7 Skončenie nájomného vzťahu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou končí uplynutím doby, na ktorú je táto nájomná zmluva dohodnutá.
2. Prenajímateľ môže odstúpiť od tejto zmluvy z týchto dôvodov:
 - a) nájomca je v omeškaní s platením nájomného po dobu dlhšiu ako 45 dní
 - b) nájomca porušuje zmluvné povinnosti, najmä tie vyplývajúce z ust. čl. 6 ods. 4, 6, 8, 11,13, 14,
 - d) nájomca užíva predmetu zmluvy v rozpore s touto zmluvou,
 - e) okamžitým odstúpením, a to dňom kedy nájomca vstúpi do likvidácie, bol na nájomcu vyhlásený konkurz, alebo zamietnutý návrh na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku, alebo nájomca vstúpi do procesu reštrukturalizácie,
3. Nájomný vzťah je možné ukončiť písomnou dohodou zmluvných strán.
4. Pri ukončení nájomného vzťahu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu špecifikovaný v čl. 1 ods. 1 prenájomateľovi, najneskôr v deň kedy má dôjsť k ukončeniu zmluvného vzťahu.
5. Ukončením zmluvného vzťahu z akéhokoľvek dôvodu sa stávajú zročnými všetky pohľadávky prenájomateľa voči nájomcovi. Nájomca je povinný vysporiadať svoje záväzky voči prenájomateľovi v lehote 15 dní odo dňa ukončenia zmluvného vzťahu.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že ukončením zmluvného vzťahu nevzniká nájomcovi nárok na akúkoľvek refundáciu vynaložených nákladov na prípadné úpravy a opravy.

čl. 8 Postup pri odovzdaní a prevzatí predmetu zmluvy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že po podpísaní protokolu podľa odseku 1 tohto článku obidvoma účastníkmi tejto zmluvy, odovzdá nájomcovi kľúče od prenajatého predmetu nájmu. Nové zámky si na vlastné náklady zabezpečí nájomca.
3. O stave predmetu nájmu špecifikovanom v čl. 1 ods. 1 po skončení zmluvy zmluvné strany spíšu protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.

čl. 9 Osobitné dojednania

1. V prípade omeškania s úhradou nájomného je prenájomateľ oprávnený uplatniť si voči nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,03 % denne z neuhradenej sumy a to až do jej zaplatenia.
2. Pre prípad nesplnenia povinnosti nájomcu vyplývajúcej z čl. 7 ods. 4 tejto zmluvy, si zmluvné strany dojednali zmluvnú pokutu vo výške 50,- EUR, ktorú je povinný platiť nájomca za každý aj začatý deň omeškania s vypratáním predmetu nájmu špecifikovanom v čl. 1 ods. 1 po ukončení nájmu až do vypratania a odovzdania prenájomateľovi v dohodnutom stave.
3. Povinnosť zaplatiť dojednanú zmluvnú pokutu platí aj v prípade, ak porušením jeho povinností druhému účastníkovi nevznikla škoda. Zaplatením zmluvnej pokuty nezanká povinnosť nájomcu splniť si zmluvné povinnosti, pre prípad porušenia ktorých bola zmluvná pokuta dojednaná.
4. Prenajímateľ je oprávnený požadovať náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti, na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta. Prenajímateľ je oprávnený domáhať sa aj náhrady škody presahujúcej zmluvnú pokutu. Zmluvné strany sa dohodli, že prenájomateľ je oprávnený uplatniť zmluvnú pokutu bez ohľadu na stupeň zavinenia nájomcu.

čl. 10 Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať len dohodou strán vo forme písomných dodatkov.
2. Všetky spory vyplývajúce z tejto zmluvy, alebo vzniknuté v súvislosti s ňou, budú zmluvné strany riešiť predovšetkým vzájomnou dohodou.
3. Nedeliteľnou súčasťou zmluvy sú prílohy:
 - 1) výpis z uznesenia MsZ číslo 200/2013 zo dňa 28.06.2013, kde bol schválený prenájom kolkárne
 - 2) graficky náčrt predmetu nájmu
 - 3) fotokópia výpisu zo živnostenského registra nájomcu,
 - 4) zápisnica o odovzdaní a popis súčasného stavu predmetu nájmu.

4. Právne vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znenia zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov. Zmluvné strany uzatvárajú dohodu podľa § 262 ods.1 zákona č. 513/1991 Zb.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobudne nasledujúci deň po dni zverejnenia na internetovej stránke prenajímateľa.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a táto je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle, na znak čoho ju podpisujú.
7. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z toho dva pre prenajímateľa a dva pre nájomcu.

V Strážskom, dňa 01.07.2013

V Strážskom, dňa 01.07.2013

Za prenajímateľa

Za nájomcu

Mesto Strážske
Ing. Vladimír Dunajčák, primátor mesta

Radoslav Sivák