

**Zmluva o nájme nehnuteľnosti „časť objektu kolkárne - bufet“
č. 26/2015 MÚS**

čl. 1 Zmluvné strany

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: VÚB, a.s., pobočka Strážske
č. ú.: IBAN SK75 0200 0000 0000 3302 8552
Tel./fax: 056/3812 476, 056/64 77 275
E-mail: strazske@strazske.sk
(ďalej len prenájomca)

a

Nájomca:

Obchodné meno: Jozef Janok
Miesto podnikania: Pod Hradom 419/33, 072 22 Strážske
IČO: 44 305 451
V zastúpení: Jozef Janok
bankové spojenie: VÚB, a.s., pob. Strážske
číslo účtu: IBAN SK04 0200 0000 0024 8177 7855
zapísaný: Okresný úrad Michalovce, živnostenský register č. 840-16328
Miestne príslušný Okresný úrad Michalovce
Tel.: 0905 638 048
(ďalej len nájomca)

čl.2 Predmet nájmu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje na základe tejto zmluvy prenajať nájomcovi časť nehnuteľnosti v **objekte kolkárne**, 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 Okresným úradom Michalovce, Katastrálny odbor, okres: Michalovce, na liste vlastníctva LV č. 1236.
 - a) Opis časti nehnuteľnosti – objektu Kolkárne: na účely prenájmu je určený bufet, ktorého súčasťou je dvakrát sklad /9,04 m²/, šatňa /11,81 m²/, kuchynka /6,85 m²/, sociálne zariadenie 9,44 m²/, chodba /4,16 m²/, vchod /8,81 m²/ a spoločenská miestnosť /107,56 m²/.
 - b) Súčasťou objektu je aj letná terasa o výmere 97,78 m². Nehnuteľnosť je centrálnie vykurovaná, je napojená na inžinierske siete (voda, kanalizácia, plyn, elektrina).
2. Predmet nájmu sa prenajíma schválením časti kolkárne uznesením č. 214/2015 Mestského zastupiteľstva v Strážskom zo dňa 24.04.2015 /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 náčrte , ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.

čl. 3 Účel nájmu

1. Účelom nájmu je využitie prenajatého predmetu zmluvy – na prevádzkovanie časti objektu kolkárne - bufetu počas letnej sezóny uvedenej v čl. 2 ods. 1 tejto zmluvy na realizáciu rôznych kultúrnych, športových podujatí pre mládež, rodiny a organizovanie firemných akcií.
2. Predmet nájmu špecifikovaný v čl. 2 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 sa zaväzuje predmet nájmu užívať len na účel, na ktorý bol prenajatý. Prenajímateľ a nájomca sa zároveň dohodli, že nájomca nesmie v predmet nájmu vykonávať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu inú činnosť, než tú, ktorá je uvedená v čl. 3 ods.1.
4. Nájomca sa zaväzuje umožniť počas obdobia prevádzkovania letného kúpaliska susediaceho s prenajímanou časťou nehnuteľnosti prevádzkovateľovi kúpaliska používanie šatní, spŕch 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. 4 Doba nájmu

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.06.2015 do 31.08.2015
2. Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil so stavom predmetu nájmu špecifikovaným v čl. 2 ods.1 a v takomto stave si ho aj prenajíma.

čl. 5 Výška, splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia

1. Nájomné za predmet nájmu špecifikovaný v čl. 2 ods.1 bolo medzi zmluvnými stranami dojednané vo výške 707,00 € mesačne.
2. Nájomné sa platí za príslušný kalendárny mesiac prevodom na účet prenajímateľa uvedený v čl. 1 tejto zmluvy alebo v pokladni na MsÚ.
3. V nájomnom nie sú zahrnuté služby spojené s poskytovaním nájmu. V nájomnom teda nie sú započítané náklady za dodávku plynu, dodávku tepla, upratovanie, údržbu, opravy, likvidáciu odpadov vrátane nebezpečných odpadov, ktorých pôvod je v prevádzke nájomcu. Likvidáciu odpadov si zabezpečí na vlastné náklady samotný nájomca.
4. Elektrickú energiu uhradí nájomca na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
5. Spotrebu vody v bufete v objekte kolkárne nameranú podružným meračom uhradí nájomca na základe zmluvy a faktúry vystavenej Mestským podnikom služieb mesta Strážske.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného dojednaného touto zmluvou je určená na dobu účinnosti tejto zmluvy.
7. V prípade omeškania s platbou nájomného viac ako 30 kalendárnych dní je prenajímateľ oprávnený zamedziť nájomcovi vstup do predmetu nájmu špecifikovanom v čl. 2 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.
8. Prenajímateľ má záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu špecifikovanom v čl. 2 ods. 1 ak nájomca neuhradí dohodnuté nájomné v stanovenom termíne. Nájomca týmto splnomocňuje prenajímateľa 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 nesplatennej časti nájomného.
9. Prenajímateľ má zádržné právo k hnutelným veciam, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu špecifikovanom v čl. 2 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. 6 Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ 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. 2 ods. 1 je nájomca oprávnený vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase od prenajímateľa.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi prístup do predmetu nájmu špecifikovanom v čl. 2 ods. 1 tak, aby ju mohol užívať v súlade s touto zmluvou cez pozemok, ktorý je vo vlastníctve prenajímateľa.
3. Prenajímateľ nezodpovedá za ochranu majetku nájomcu, ktorý sa nachádza v predmete nájmu.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi nerušený výkon práv nájomcu počas celej doby prenájmu, ak nájomca bude dodržiavať všetky dohodnuté podmienky v tejto nájomnej zmluve.

čl. 7 Práva a povinnosti nájomcu

1. 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.
2. 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.
3. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu vykonať všetky opravy na predmete nájmu špecifikovaný v čl. 2 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.

4. Nájomca berie na vedomie, že počas trvania nájomného vzťahu prenajímateľ nebude na predmete nájmu špecifikovanom v čl. 2 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.
5. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu špecifikovaný v čl. 2 ods. 1, resp. jeho časť do podnájmu (užívania) inej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
6. Nájomca sa zaväzuje znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu nutnom na vykonanie kontroly stavu predmetu nájmu prenajímateľom, resp. osobami ním určenými.
7. Nájomca je povinný poskytnúť osobnú súčinnosť prenajímateľovi pri kontrole stavu predmetu nájmu podľa požiadaviek prenajímateľa.
8. Nájomca sa zaväzuje v čase od 22.00 hod. do 6.00 hod. vykonávať len také činnosti, ktorými nebude rušiť susedov a nočný klud v meste a pri svojej činnosti sa zaväzuje dodržiavať všetky platné právne predpisy a Všeobecne záväzné nariadenia Mesta Strážske.
9. Nájomca je oprávnený inštalovať lišty slúžiace na povrchové vedenie najmä telefónnych káblov, káblov počítačovej siete a bezpečnostného zariadenia.
10. 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.
11. 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.
12. Nájomca nie je oprávnený vykonávať akékoľvek stavebné úpravy, vrátane zmien rozvodov elektroinštalácie, plynu, vody bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
13. Nájomca zodpovedá v prenajatom predmete nájmu za dodržiavanie bezpečnostných a hygienických predpisov a v prípade zistenia nedostatkov je povinný tieto odstrániť na vlastné náklady.
14. Upratovanie v prenajatom predmete nájmu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady s výnimkou upratovania priestorov spíchní, šatní a WC, ktoré bude zabezpečovať v čase prevádzkovania letného kúpaliska prevádzkovateľ kúpaliska.
15. Nájomca na vlastné náklady zabezpečí vo vonkajších priestoroch pred prenajatým predmetom nájmu udržiavanie poriadku a čistoty vrátane prístupu k predmetu nájmu.
16. Na likvidáciu tuhého komunálneho odpadu sa v plnom rozsahu na nájomcu vzťahuje platný právny poriadok a všeobecne záväzné nariadenie Mesta Strážske.
17. Nájomca sa oboznámil so stavom predmetu nájmu špecifikovaným v čl. 2 ods.1 a v takomto stave si ich aj prenajíma.
18. V prípade, že v dôsledku porušenia povinností nájomcu uvedených v čl. 7 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. 8 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 30 dní
 - b) nájomca porušuje zmluvné povinnosti, najmä tie vyplývajúce z ust. čl. 7 ods. 4, 6, 8, 10, 12, 13,
 - c) nájomca užíva predmetu zmluvy v rozpore s touto zmluvou,
 - d) 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. 2 ods. 1 prenajímateľovi, najneskôr v deň kedy má dôjsť k ukončeniu zmluvného vzťahu.
5. Ukončením zmluvného vzťahu z akéhokoľvek dôvodu sa stávajú zročními všetky pohľadávky prenajímateľa voči nájomcovi. Nájomca je povinný vysporiadať svoje záväzky voči prenajímateľovi 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. 9 Postup pri odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu

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 čl. 1 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. 2 ods. 1 po skončení zmluvy zmluvné strany spíšu protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.

čl. 10 Osobitné dojednania

1. V prípade omeškania s úhradou nájomného je prenajímateľ 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. 8 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. 2 ods. 1 po ukončení nájmu až do vypratania a odovzdania prenajímateľovi v dohodnutom stave.
3. Povinnosť zaplatiť dojednanú zmluvnú pokutu platí aj v prípade, ak porušením jeho povinností druhému účastníkovi nevznikla škoda. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká 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 prenajímateľ je oprávnený uplatniť zmluvnú pokutu bez ohľadu na stupeň zavinenia nájomcu.

čl. 11 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 214/2015 zo dňa 24.04.2015
 - 2) graficky náčrt predmetu nájmu
 - 3) fotokópia výpisu zo živnostenského registra nájomcu,
 - 4) zápisnica o odovzdaní a popisu súčasného stavu predmetu nájmu.
4. Právne vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení 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 20.04.2015

V Strážskom, dňa 20.04.2015

Za prenajímateľa

Za nájomcu

Mesto Strážske
Ing. Vladimír Dunajčák, primátor mesta

Jozef Janok