

Zmluva č. 38/2015/MÚS
o nájme nebytových priestorov

(uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov)

I. Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Názov: Mesto Strážske
IČO: 00 325 813
Sídlo: Nám. A. Dubčeka 300, 072 22 Strážske
V zastúpení: Ing. Vladimír Dunajčák - primátor mesta
Bankové spojenie: VÚB, a.s. pob. Strážske
č. účtu: IBAN: SK75 0200 0000 0000 3302 8552
Tel./fax: 056/64 91 431 056/64 77 275
E-mail: strazske@strazske.sk
(ďalej len prenájomca)

a

Nájomca:

Obchodné meno: HaMi, s.r.o.
Sídlo : Jahodná 518/1, 072 22 Strážske
IČO: 46 770 097
Zapísaný: v obchodnom registri, Okresného súdu Košice I
Oddiel: Sro, Vložka číslo: 30288/V
V zastúpení: Martin Hajdučko
Bankové spojenie: VÚB, a.s. pob. Strážske
č. účtu: IBAN: SK10 0200 0000 0026 0395 5358
Tel.: 0915 975 167
(ďalej len nájomca)

uzatvárajú túto zmluvu za týchto podmienok

II. Úvodné ustanovenia

1. Mesto Strážske, IČO: 00 325 813, so sídlom: Mestský úrad, Nám. A. Dubčeka 300, 072 22 Strážske je výlučným vlastníkom stavby Prevádzková budova - Pohostinstvo na futbalovom štadióne, ul. Mládeže, súp. č.11, druh stavby 630, stavba postavená na parcele CKN č. 43/2, a pozemok pred hostincom na parcele EKN 369/1 /parc. čís. 43/1 - CKN/, zapísaný na LV. č. 1765 v evidencii nehnuteľností vedenej Okresným úradom Michalovce, Katastrálny odbor, okres: Michalovce, obec: Strážske, katastrálne územie: Strážske.

III. Predmet nájmu

1. *Prenajímateľ* prenecháva *nájomcovi* do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v stavbe špecifikovanej v čl. II. ods. 1 Prevádzková budova- Pohostinstvo na futbalovom štadióne, zastavané plochy 107 m² o celkovej podlahovej ploche 96 m² a pozemok spevnená plocha pred hostincom o výmere 56 m². Predmet nájmu nebytového priestoru je vymedzený pôdorysom I. NP nehnuteľnosti a vonkajšej spevnenej plochy (príloha č.1 k tejto zmluve) a jeho plocha je daná následne:

Pohostinstvo:

a) miestnosť č. 1 o rozlohe	35 m ²
b) miestnosť č. 2 o rozlohe	15 m ²
c) miestnosť č. 3 o rozlohe	19 m ²
d) miestnosť č. 4 o rozlohe	11 m ²
e) miestnosť č. 5 o rozlohe	16 m ²
spolu	96 m²

2. *Prenajímateľ* prenecháva *nájomcovi* tento nebytový priestor - predmet zmluvy špecifikovaný v čl. III. ods. 1 a *nájomca* sa zaväzuje na vlastné náklady vykonať stavebné opravy, rekonštrukciu, modernizáciu a technické zhodnotenie majetku na základe písomného stanoviska a rozpočtu odsúhlaseného *prenajímateľom*.
3. *Prenajímateľ* prehlasuje, že predmet zmluvy špecifikovaný v čl. III. ods. 1 bol prejednaný a odsúhlasený dňa 25.06.2015 uznesením č. 215/2015 na zasadnutí MsZ Mesta Strážske (príloha č.2 k tejto zmluve).

IV. Účel nájmu

1. Predmet zmluvy špecifikovaný v čl. III. ods. 1 je *nájomca* oprávnený využívať len na dohodnutý účel, na ktorý bol prenajatý:
Pohostinstvo – poskytnutie služieb rýchleho občerstvenia a služby s tým spojené
2. *Nájomca* sa zaväzuje uvedené nebytové priestory užívať len na uvedený účel, len pre vlastnú potrebu.
3. *Nájomca* nie je oprávnený dať nebytový priestor či už celý alebo jeho časť do užívania (podnájmu) tretej osobe. Pod pojmom tretia osoba sa rozumie subjekt odlišný od osoby *nájomcu*, *prenajímateľa*.

V. Nájomné

1. Nájomné za predmet nájmu špecifikovaný v čl. III. odsek. 1 činí **mesačne 251,00 €** (slovom: dvestopäťdesiatjeden eur a 00 centov), t.j. **ročne 3 012,00 €** (slovom: tritisícdväť eur a 00 centov).
Výška nájomného bola stanovená na základe verejnej obchodnej súťaže zo dňa 02.06.2015. V cene nájomného nie sú zahrnuté služby poskytované s nájomom nebytových priestorov t.j. elektrinu, teplo, vodu a plyn hradí *nájomca* priamo dodávateľovi energií. Likvidáciu odpadov si zabezpečiť na vlastné náklady samotný *nájomca*.
3. Nájomné je splatné mesačne vždy do 25 dňa za bežný kalendárny mesiac prevodom na účet *prenajímateľa* uvedený v čl. I. tejto zmluvy alebo v pokladni na MsÚ. Ako variabilný symbol sa uvádza číslo uzatvorenej zmluvy.
4. *Prenajímateľ* po ukončení kalendárneho roka zohľadní v plnej výške oficiálne zverejnenú infláciu Štatistickým úradom alebo NBS a *nájomca* je povinný uhradiť výšku inflácie do 31.5. príslušného roku.

VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. *Nájomca* sa zaväzuje vykonávať pravidelnú úhradu nájomného v zmysle dohody zmluvných strán.
2. *Nájomca* je povinný užívať nebytový priestor len na účel dohodnutý v tejto zmluve.
3. *Nájomca* nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu *prenajímateľa*.
4. *Nájomca* je povinný udržiavať nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie. Náklady spojené s obvyklým udržiavaním a náklady na drobné opravy v nebytovom priestore znáša *nájomca* na vlastné náklady. Akékoľvek úpravy alebo podstatné opravy, vrátane zmien rozvodov, elektroinštalácie, plynu, vody je *nájomca* oprávnený vykonávať len po predchádzajúcom písomnom súhlase *prenajímateľa*, v rozsahu a za podmienok uvedených *prenajímateľom* v tomto písomnom súhlase.

5. V prípade, že *nájomca* vykoná úpravy alebo iný zásah do nebytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu *prenajímateľa*, môže mu *prenajímateľ* uložiť, aby nebytový priestor uviedol do pôvodného stavu, resp. tak po predchádzajúcom upozornení urobí *prenajímateľ* na náklady *nájomcu*.
6. *Nájomca* sa zaväzuje v nebytovom priestore zabezpečiť plnenie úloh požiarnej ochrany a dodržiavanie predpisov na ochranu zdravia a bezpečnosti pri práci v rozsahu, v akom je v zmysle platných právnych predpisov povinný tieto úlohy zabezpečovať *prenajímateľ*, a to po celú dobu trvania nájmu.
7. *Nájomca* sa zaväzuje počínať si pri užívaní nebytového priestoru v súlade s bezpečnostnými a protipožiarnymi a hygienickými predpismi a o tejto povinnosti musí poučiť i svojich zamestnancov a iné osoby.
8. V prípade, že v dôsledku porušenia povinnosti *nájomcu* uvedených v čl. VI. 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 spôsobená zamestnancom *nájomcu* alebo osobou, ktorá sa s vedomím *nájomcu* zdržiavala v nebytových priestoroch.
9. *Nájomca* je povinný zabezpečiť si vývoz nebezpečného odpadu (zdravotný materiál, biologický materiál pod.) samostatnou zmluvou s poskytovateľom týchto služieb.
10. *Nájomca* je povinný pri ukončení nájmu odovzdať nebytový priestor v stave, v akom majetok mesta bol zhodnotený, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a so zmenami a úpravami, ktoré vykonal s predchádzajúcim písomným súhlasom *prenajímateľa* a bez nároku na vrátenie finančných prostriedkov.
11. *Nájomca* sa zaväzuje vykonávať činnosti, ktorými nebude rušiť nočný klúd v meste a pri svojej činnosti sa zaväzuje dodržiavať všetky platné právne predpisy a Všeobecne záväzné nariadenia Mesta Strážske.
12. *Nájomca* sa zaväzuje umožniť osobám povereným *prenajímateľom* vstup do nebytového priestoru za účelom vykonania kontroly stavu nebytového priestoru a dodržania účelu využitia nebytového priestoru v súlade s účelom dohodnutým v tejto zmluve.
13. Upratovanie prenajatých nebytových priestorov zabezpečí *nájomca* na vlastné náklady.
14. *Nájomca* sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečovať vo vonkajších priestoroch pred prenajatým nebytovým priestorom udržiavanie poriadku a čistoty vrátane prístupového chodníka, a v zimnom období odpratávanie snehu z prístupového chodníka k týmto nebytovým priestorom.
15. *Nájomca* je povinný neznehodnocovať príslušné pozemky a prostredie, dbať, aby jeho návštevníci nepoškodzovali predmet nájmu.
16. Poistenie vlastného hnutel'ného majetku umiestneného v prenajatom nebytovom priestore si zabezpečuje *nájomca* na vlastné náklady. *Prenajímateľ* nezodpovedá za jeho prípadnú stratu, resp. zničenie.
17. Na likvidáciu tuhého komunálneho odpadu sa v plnom rozsahu na *nájomcu* vzťahuje právny poriadok a všeobecne záväzné nariadenie mesta Strážske týkajúce sa TKO.
18. V prípade omeškania s platbou nájomného viac ako 30 kalendárnych dní je *prenajímateľ* oprávnený zamedziť *nájomcovi* vstup do predmetu nájmu 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.
19. *Prenajímateľ* má záložné právo k hnutel'ným veciam, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu 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.
20. *Prenajímateľ* má zádržné právo k hnutel'ným veciam, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu, ak *nájomca*, ktorý je viac ako 30 kalendárnych dní v omeškaní s platbou nájomného, sa sťahuje alebo ak odstraňuje veci z predmetu nájmu.

VII. Osobitné dojednania

1. *Nájomca* sa zaväzuje vykonať stavebné opravy, rekonštrukciu, modernizáciu a technické zhodnotenie majetku predmetu nájmu v dvoch etapách v hodnote 1 800 Eur na vlastné náklady na základe písomného stanoviska a rozpočtu odsúhlaseného prenajímateľom. Prvá etapa bude vykonaná pred oficiálnym otvorením vo výške 700 € a druhá etapa bude vykonaná v období do dvoch rokov vo výške 1 100 €. Prenajímateľ má právo kontrolovať uskutočňovanie stavebných prác.
2. *Nájomca* je povinný preukázať vynaložené finančné prostriedky na stavebné úpravy a opravy.
3. V prípade, že *nájomca* nesplní čl. VII. ods. 1 prenajímateľ si vyhradzuje právo prehodnotenia nájomného vzťahu.

VIII. Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára od 20.07.2015 na dobu neurčitú .
2. Nájomné zaniká:
 - a. na základe písomnej dohody zmluvných strán,
 - b. písomnou výpoveďou v trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane,
 - c. odstúpením od zmluvy zo strany *prenajímateľa* v prípade omeškania *nájomcu* s úhradou nájomného trvajúcou dlhšie ako 30 kalendárnych dní ak sa zmluvné strany nedohodnú inak,
 - d. písomným odstúpením *prenajímateľa*, ktorý môže odstúpiť, ak *nájomca* poruší čl. IV odsek 1 a odsek 2.,
 - e. písomným odstúpením *prenajímateľa* v prípade, ak *nájomca* spôsobí škodu nedodržaním pravidiel PO (požiarnej ochrany), OŽP (ochrany životného prostredia) alebo vážne fyzicky zasiahne do premetu nájmu špecifikovanom v čl. III odsek 1. *Nájomca* je povinný uhradiť *prenajímateľovi* škodu, ktorú mu tým spôsobil,
3. Odstúpenie od zmluvy nadobudne účinnosť 30 dňom po doručení písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane. V prípade pochybností sa má za to, že odstúpenie od zmluvy bolo doručené na tretí deň od podania oznámenia o odstúpení na prepravu ako zásielka pre druhú zmluvnú stranu.
4. Dňom písomnej dohody o ukončení nájmu, dňom doručenia výpovede, resp. dňom odstúpenia od zmluvy sa všetky pohľadávky *prenajímateľa* voči *nájomcovi* vyplývajúce z tejto zmluvy stanú splatnými. *Nájomca* je povinný ich vysporiadať do 15 dní od skončenia zmluvného vzťahu.
5. Do uplynutia posledného dňa nájmu je *nájomca* povinný nebytový priestor bez zbytočného odkladu vypratať a odovzdať ho *prenajímateľovi* v stave, v akom majetok mesta bol zhodnotený, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a so zmenami a úpravami, ktoré vykonal.
6. Ak v termíne skončenia nájmu *nájomca* predmet nájmu nevypratať, súhlasí s tým, aby tak na jeho náklady a zodpovednosť urobil *prenajímateľ* sám alebo prostredníctvom tretej osoby. Na všetky úkony s tým súvisiace *nájomca* *prenajímateľa* splnomocňuje. *Prenajímateľ* má právo na nájomné a to až do doby vypratania predmetu nájmu.

IX. Zmluvné pokuty

1. Zmluvné strany sa dohodli na nasledujúcich zmluvných pokutách:
 - a. vo výške 1 659,69 eur v zmysle č. VIII. ods. 5 za nevypratanie predmetu nájmu špecifikovanom v čl. III ods. 1 najneskôr do 15 dní od skončenia nájomného vzťahu.
 - b. vo výške 1 659,69 eur za porušenie povinnosti stanovenej v čl. VI odsek 4.
2. V prípade omeškania *nájomcu* s úhradou nájmu špecifikovanom v čl. V. odsek 2 môže prenajímateľ uplatniť zmluvnú pokutu vo výške 0,08 % z nezaplatenej sumy za každý deň omeškania.

X. Záverečné dojednania

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobudne nasledujúci deň po dni zverejnenia na internetovej stránke prenajímateľa.
2. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať len dohodou strán vo forme písomných dodatkov.
3. Všetky spory vyplývajúce z tejto zmluvy, alebo vzniknuté v súvislosti s ňou, budú zmluvné strany riešiť predovšetkým vzájomnou dohodou.
4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy:
 - a) č. 1 Pôdorys I. NP a situáciu vonkajšej plochy.
 - b) č. 2 Výpis z uznesenie č. 215/2015 MsZ zo dňa 25.06.2015
 - c) č. 3 Zápisnica o odovzdaní nebytového priestoru
 - d) č. 4 Osvedčenie o živnostenskom oprávnení
5. Právne vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v platnom znení a zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ObZ).
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. Táto zmluva bola vyhotovená v 4 rovnopisoch, z toho dva pre prenajímateľa dva pre nájomcu.

V Strážskom, dňa 29.06.2015
za prenajímateľa

V Strážskom, dňa 29.06.2015
za nájomcu

.....
Ing. Vladimír Dunajčák
primátor mesta Strážske

.....
Martin Hajdučko