

**Zmluva o nájme nehnuteľnosti „časť objektu kolkárne - bufet“
č. 48/2017 MÚS**

čl. 1 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: 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 prenajímateľ)

a

2. Nájomca:

Obchodné meno: Ľubomír Sojka
Miesto podnikania: Nova 617/1, 072 22 Strážske
IČO: 46 890 858
bankové spojenie: VÚB, a.s., pob. Strážske
číslo účtu: 3114425254/0200
zapísaný: Okresný úrad Michalovce, Živnostenský register č. 840-20040
Miestne príslušný Okresný úrad Michalovce
Tel.: 0917 896 863
(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 centrálnne vykurovaná, je napojená na inžinierske siete (voda, kanalizácia, plyn, elektrina).
2. Predmet nájmu sa prenajíma bez pozemku, na ktorom sa nachádza predmet nájmu.
3. Predmet nájmu je graficky špecifikovaný v priloženom náčrtu, ktorý tvorí prílohu č. 1 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 vykonávať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa 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 16.06.2017 do 31.08.2017.
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 určené obchodnou verejnou súťažou vo výške 255,00 € mesačne (slovom dvestopäťdesiatpäť € a 0 centov).
2. 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.
3. V nájomnom nie sú zahrnuté služby spojené s poskytovaním nájmu. V nájomnom teda nie sú započítané náklady za dodávky plynu, dodávku tepla, za vodné a stočné, 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 MsPS mesta Strážske.
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 požiarňý štatút a požiarňý 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 spích, 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, 11, 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 zročnými 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.