

# Zmluva o nájme nehnuteľnosti „časť objektu kolkárne – bufet a súvisiace priestory“ č. 17/2018

## Čl. 1 Zmluvné strany

### 1. Prenajímateľ

Názov: Mesto Strážske  
IČO: 00 325 813  
Sídlo: Mestský úrad, Námestie Alexandra Dubčeka 300,  
072 22 Strážske  
V zastúpení: Ing. Vladimír Dunajčák – primátor mesta  
bankové spojenie: VÚB Strážske, pobočka Strážske  
IBAN: SK750200 0000 0000 3302 8552  
Tel./Fax: 056/381 2476, 056/64 77 275  
e-mail: [strazske@strazske.sk](mailto:strazske@strazske.sk)  
(ďalej len prenajímateľ)

### 2. Nájomca

Obchodné meno: Sojka Ľubomír  
Miesto podnikania: Nová 617/1, 072 22 Strážske  
IČO: 46 890 858  
zapísaný: Okresný úrad Michalovce, Živnostenský register č. 840-20040  
bankové spojenie: VÚB Strážske, pobočka Strážske  
IBAN: SK41 0200 0000 0031 1442 5254  
  
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 ulici Obchodnej a je postavená na pozemku parcelné číslo 543/3, v katastrálnom území Strážske, obec Strážske, okres Michalovce, nehnuteľnosť vedená Okresným úradom Michalovce, Katastrálny odbor, okres: Michalovce, na liste vlastníctva LV č. 1236.
  - a) Opis časti nehnuteľnosti – Objekt Kolkáreň: na účely prenájmu je určený bufet, ktorého súčasťou je dvakrát sklad /9,04 m<sup>2</sup>/, šatňa /11,81 m<sup>2</sup>/, kuchynka /6,85 m<sup>2</sup>/, sociálne zariadenie /9,44 m<sup>2</sup>/, chodba /4,16 m<sup>2</sup>/, vchod /8,81m<sup>2</sup>/ a spoločenská miestnosť /107,56 m<sup>2</sup>/.
  - b) Súčasťou objektu je letná terasa o výmere 97,78 m<sup>2</sup>. 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 náčrte, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
- 4) Prenajímateľ prehlasuje, že na predmet zmluvy prebehla dňa 15.5.2018 verejná obchodná súťaž, ktorej úspešným uchádzačom sa stal nájomca.

## Čl. 3 Účel nájmu

- 1) Účelom nájmu je prevádzkovanie predmetu nájmu uvedených v čl. 2 ods. 1 písm. a) a b) na poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia a služieb s tým spojených pre návštevníkov letného

kúpaliska a návštevníkov kolkárne, realizáciu rôznych kultúrnych, športových podujatí pre mládež, rodiny a organizovanie firemných akcií.

- 2) Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať len na účel, na ktorý bol prenajatý. Prenajíateľ a nájomca sa zároveň dohodli, že nájomca nesmie vykonávať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa inú činnosť, než tú, ktorá je uvedená v čl. 3 ods. 1.
- 3) Nájomca sa zaväzuje umožniť počas obdobia prevádzkovania letného kúpaliska susediaceho s prenajímanou časťou nehnuteľnosti prevádzkovateľovi kúpaliska používanie šatní, spíech 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) Prenajíateľ a nájomca sa dohodli, že zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 15.6.2018 do 31.8.2018.
- 2) V prípade rekonštrukcie objektu Kolkárne z dôvodu úspešnosti projektu Zníženie energetickej náročnosti budovy Školiaceho strediska v meste Strážske, bude v prípade nevyhnutnosti nájomná zmluva zo strany prenajíateľa bezodkladne vypovedaná aj pred termínom 31.8.2018.
- 3) Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil so stavom predmetu nájmu špecifikovaným v čl. 2 od. 1 a v takomto stave si ho aj prenajíma.

#### **Čl. 5 Výška, splatnosť nájomného a spôsob platenia**

- 1) Nájomné za predmet nájmu špecifikovaný v čl. 2 ods. 1 bolo určené obchodnou verejnou súťažou vo výške 260,00 Eur mesačne (*slovom dvestošesťdesiat*).
- 2) Nájomné je splatné mesačne vopred prevodom na účet prenajíateľa uvedený v čl. I. tejto zmluvy alebo v pokladni MsÚ.
- 3) V nájomnom nie sú zahrnuté náklady za dodávku 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 zmluvy a faktúry vystavenej Mestským podnikom mesta Strážske podľa odpočtu elektromeru.
- 5) Vodné a stočné uhradí nájomca na základe zmluvy a faktúry vystavenej Mestským podnikom služieb mesta Strážske podľa odpočtu vodomeru.
- 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 prenajíateľ oprávnený zamedziť nájomcovi vstup do predmetu nájmu špecifikovanom v čl. 2 ods. 1 a komisionálne vstúpiť do predmetu nájmu na vykonanie súpisu vecí sa tam nachádzajúcich formou notárskej zápisnice za účasti notára, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 8) Prenajíateľ má záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu 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 nesplatennej časti nájomného.
- 9) Prenajíateľ má zádržné právo k hnutelným 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.

## 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 je nájomca oprávnený vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
- 2) Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi prístup do predmetu nájmu 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 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 a riadne sa o predmet nájmu starať 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 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, 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 vykonávať v čase od 22.00 do 6.00 hod. 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 spŕch, 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) V prípade, že v dôsledku porušenia povinnosti 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 spôsobená 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 predmet zmluvy v rozpore s touto zmluvou,
  - d) okamžitým odstúpením a to dňom kedy nájomca vstúpi o likvidácie, bol na nájomcu vyhlásený konkurz, alebo zamietnutý návrh na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku, alebo nájomca vstúpi do procesu reštrukturalizácie,
  - e) okamžitou výpoveďou v prípade nevyhnutnej rekonštrukcie objektu Kolkárne z dôvodu úspešnosti projektu Zníženie energetickej náročnosti budovy Školiaceho strediska v meste Strážske.
- 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.

### **Čl. 9 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 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 v o 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 50,00 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. Zaplacením 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) Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy sú prílohy:
  1. grafický náčrt predmetu nájmu
  2. fotokópia výpisu zo živnostenského registra nájomcu
  3. 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 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) Zmluvné strany súhlasia s použitím ich osobných údajov na účel súvisiaci s uzatvorením tejto zmluvy.
- 6) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobudne nasledujúci deň po dni zverejnenia na internetovej stránke prenajímateľa.
- 7) 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.
- 8) Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z toho dva pre prenajímateľa a dva pre nájomcu.

V Strážskom, dňa .....

V Strážskom, dňa .....

Za prenajímateľa

Za nájomcu

Ing. Vladimír Dunajčák  
primátor mesta

Ľubomír Sojka