

Zmluva č. 816/2023/OMM
o nájme nebytových priestorov
uzatvorená v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb.
a v súlade s § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ : Mesto Vranov nad Topľou
Sídlo : Dr. C. Daxnera 87, 093 16 Vranov nad Topľou
IČO : 332933
Zastúpený : Ing. Ján Ragan, primátor mesta
Bankové spojenie : VÚB, a.s., pobočka Vranov nad Topľou
Číslo účtu : SK250200000000023129632

(ďalej len prenajímateľ“)

a

Nájomca : TOLEM s.r.o.
Sídlo : Ulica 1. mája 1225/7, Vranov nad Topľou
IČO : 51 779 421
Zastúpený : Pavel Hořák, konateľ
Bankové spojenie: SK 70 1100 0000 0029 4412 2098

(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú túto zmluvu o nájme nebytových priestorov :

II.
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom areálu mestského kúpaliska. Predmetom nájmu je nájom areálu mestského kúpaliska, t. j. pozemkov časť parc. C-KN č. 3194/1 ostatné plochy o výmere 16 891 m² (okrem bývalého škarového ihriska – parkovisko a príjazdovej cesty), bazény na parc. C-KN č. 3194/6 zastavané plochy o výmere 2540 m², budova – strojovňa s. č. 2682/13 na parc. C-KN č. 3194/7 zastavané plochy o výmere 120 m², budova s. č. 2682/13 – sociálne zariadenie, kotolňa na parc. C-KN č. 3194/8 zastavané plochy o výmere 315 m², budova s. č. 2682/13, zapísaných na LV č. 4114, časť parcely E-KN č. 1524 o výmere 1406 m², zapísaná na LV č. 5295 a predajné stánky v počte 2 kusy v areáli kúpaliska, katastrálne územie Vranov nad Topľou a stavieb, inžinierskych sietí na nich postavených - areál kúpaliska na Ul. B. Nemcovej s.č. 2682/13, Vranov nad Topľou a technologického zariadenia.
2. Prenajímateľ prehlasuje, že je správcom a vlastníkom nebytového priestoru špecifikovaného v Čl. II. ods. 1 a je oprávnený s nebytovým priestorom disponovať v súlade s touto zmluvou.
3. Nebytový priestor prenecháva prenajímateľ na základe výsledkov verejnej obchodnej súťaže nájomcovi (uznesenie č. 55/2023/A, B zo dňa 21.09.2023) do nájmu v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie na dohodnutý účel, čo nájomca potvrdzuje svojim podpisom na tejto zmluve.

III. Účel nájmu

1. Nebytový priestor je nájomca oprávnený využívať len na dohodnutý účel – rekreačné a zábavné účely, t.j. prevádzkovať areál kúpaliska ako zariadenia slúžiaceho na regeneráciu a rekondíciu a ďalších služieb rýchleho občerstvenia s tým spojených.
2. Nájomca nie je oprávnený dať nebytový priestor či už celý alebo jeho časť do užívania (podnájmu) tretej osobe.
3. Nájomca sa oboznámil so stavom predmetu nájmu a v tomto stave ho preberá do nájmu.

IV. Nájomné

1. Za užívanie nebytového priestoru sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné, ktorého výška je stanovená vo výške 12,00 € (slovom : dvanásť eur) ročne.
2. Nájomca sa zaväzuje nájomné platiť prenajímateľovi vždy k 1.10. prevodom na účet prenajímateľa.
3. Nájomca sa zaväzuje počas doby nájmu odo dňa účinnosti tejto zmluvy platiť náklady za energie priamo jednotlivým dodávateľom, s ktorými uzavrie samostatné zmluvy.

V. Doba nájmu a ukončenie nájmu

1. Nebytový priestor prenecháva prenajímateľ nájomcovi do užívania na dobu určitú 5 rokov od 01.11.2023. V prípade, ak nájomca bude čerpať finančné prostriedky z Eurofondov do predmetu nájmu a tieto investície nájomca použije v stavebných úpravách resp. v zhodnotení stavby, nájomná zmluva sa dodatkom predĺži na obdobie monitorovania projektu/projektov, pričom investície po odsúhlasení záverečnej monitorovacej správy ostanú v majetku mesta. Predĺženie zmluvy nastane v prípade, ak monitoring projektu presiahne dojednanú dobu nájmu 5 rokov.
2. Nájom zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu
 - b) písomnou výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu aj bez uvedenia dôvodu, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane, pričom výpovedná doba sú tri mesiace; výpoveď nesmie byť daná v dobe od 01.01. do 31.08. kalendárneho roka,
 - c) písomným odstúpením prenajímateľa, ktorý môže od zmluvy odstúpiť, ak nájomca poruší čl. III bod 1 a bod 2 tejto zmluvy alebo ak nájomca bude v omeškaní s platením nájomného o viac ako 30 dní, alebo ak nájomca poruší ktorúkoľvek inú povinnosť vyplývajúcu z tejto zmluvy,
 - d) písomným odstúpením prenajímateľa v prípade, ak nájomca spôsobí škodu alebo vážne fyzicky zasiahne do premetu nájmu špecifikovanom v čl. II. bod 1 tejto zmluvy. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi škodu, ktorú mu tým spôsobil,
 - e) písomným odstúpením prenajímateľa od zmluvy, ak vznikne na strane prenajímateľa dodatočná nemožnosť plnenia.
 - f) na základe vzájomnej písomnej dohody obidvoch zmluvných strán.
3. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom doručenia tohto odstúpenia nájomcovi. 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 nájomcu.
4. Po uplynutí posledného dňa nájmu je nájomca povinný nebytový priestor bez zbytočného odkladu najneskôr do 10 dní od skončenia nájmu vypratať a odovzdať ho zápisnične prenajímateľovi. Ak nájomca predmet nájmu neodovzdá do uvedenej doby, je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady, ktoré mu vznikli s jeho vypratáním. Zároveň sa zmluvné strany

dohodli, že v uvedenom prípade má prenajímateľ nárok na zmluvnú pokutu vo výške 100,00 € za každý deň omeškania s vypratáním a na náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti nájomcu.

VI. Ostatné dojednania

1. Nájomca je oprávnený a je povinný užívať nebytový priestor len na účel dohodnutý v tejto zmluve.
2. 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. Akékoľvek úpravy alebo podstatné opravy v nebytovom priestore je nájomca oprávnený vykonávať na svoje náklady po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, v rozsahu a za podmienok uvedených prenajímateľom v tomto písomnom súhlase. Nájomca za vykonané úpravy alebo podstatné opravy nebude požadovať od prenajímateľa žiadnu finančnú úhradu. 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 sám na náklady nájomcu.
3. Nájomca je povinný k 15.5. kalendárneho roka preukázať pripravenosť na letnú sezónu (vyčistenie bazénov, pokosenie, funkčnosť sietí, funkčnosť technológií a pod.) Stav zhodnotí komisia z pracovníkov mesta a poslancov MsZ, ktorú vymenuje primátor mesta.
4. Nájomca sa zaväzuje v nebytovom priestore zabezpečiť plnenie úloh požiarnej ochrany a bezpečnosti a ochrany zdravia v rozsahu, v akom je v zmysle platných právnych predpisov povinný tieto úlohy zabezpečovať prenajímateľ, a to po celú dobu trvania nájmu.
5. Nájomca sa zaväzuje počínať si pri užívaní nebytového priestoru v súlade s bezpečnostnými a protipožiarňými predpismi a o tejto povinnosti musí poučiť i svojich zamestnancov.
6. V prípade, že v dôsledku porušenia povinnosti nájomcu 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, ktoré sú predmetom nájmu.
7. Nájomca po ukončení letnej sezóny, najneskôr však do 31.10. v príslušnom roku zabezpečí zazimovanie areálu, teda uskutoční nevyhnutné aktivity na prípravu areálu na zimné obdobie. Predchádzajúca veta sa neuplatní v roku 2023, kedy je nájomca povinný zabezpečiť zazimovanie areálu najneskôr do 30.11.2023.
8. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady poistiť predmet nájmu (článok II. bod. 1), kópiu poistnej zmluvy predloží prenajímateľovi najneskôr do 1 mesiaca nadobudnutia účinnosti tejto nájmovej zmluvy.
9. Nájomca je povinný bezplatne a prednostne poskytnúť areál kúpaliska na uskutočnenie akcií, usporiadateľom ktorých je prenajímateľ.
10. Nájomca sa zaväzuje umožniť osobám povereným prenajímateľom vstup do nebytového priestoru za účelom vykonania kontroly stavu nebytového priestoru, dodržania účelu využitia nebytového priestoru a užívania nebytového priestoru v súlade s touto zmluvou.
11. Nájomca sa zaväzuje v mesiacoch máj a jún uskutočniť v predmete nájmu minimálne dve kultúrno – spoločenské a zábavné akcie pre deti a športovcov.
12. Nájomca sa zaväzuje uplatňovať z ceny vstupného ním určenej zľavy minimálne 30% vstupného pre rezidentov – občanov mesta Vranov nad Topľou v zmysle uznesenia mestského zastupiteľstva č. 55/2023/B zo dňa 21.09.2023.
13. Zmluvné strany sa dohodli, že nedodržanie ktoréhokoľvek dojednania obsiahnutého v tejto zmluve nájomcom, bude pokladané za užívanie nebytového priestoru nájomcom v rozpore s touto zmluvou.
14. Pri skončení nájmu je nájomca povinný predmet nájmu odovzdať v určenom termíne v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

15. V prípade, ak došlo počas nájmu k technickému zhodnoteniu predmetu nájmu nájomcom sa zmluvné strany dohodli, že si nájomca voči prenajímateľovi nebude nárokovat' úhradu nákladov alebo protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci a na základe toho budú zmluvné strany medzi sebou z titulu vykonania týchto investícií nájomcu (respektíve technického zhodnotenia predmetu nájmu) úplne a konečne vysporiadané.
16. Ak v určenom termíne predmet nájmu neuvoľní, súhlasí s tým, aby tak na jeho náklady a zodpovednosť urobil prenajímateľ. Na všetky úkony s tým súvisiace nájomca týmto prenajímateľa splnomocňuje.
17. Nájomca sa zaväzuje areál kúpaliska a všetky tam nachádzajúce sa bazény prevádzkovať minimálne v mesiacoch júl a august, v prípade nedodržania podmienky je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu 300,-€/deň (pričom ustanovenia o odstúpení od zmluvy zo strany prenajímateľa nie sú zmluvnou pokutou dotknuté), okrem povinného uzatvorenia na základe rozhodnutia Úradu verejného zdravotníctva alebo iných orgánov štátnej správy ktoré nezapríčiní nájomca alebo v prípade nepredvídateľnej technickej poruchy, ktorá znemožní prevádzku kúpaliska a ktorú posúdia orgány mesta.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že pre doručovanie písomnosti platia kontaktné adresy uvedené v čl. I. tejto zmluvy, za predpokladu, že zmluvná strana písomne neoznámí druhej zmluvnej strane zmenu adresy.
2. Pre právne vzťahy založené touto zmluvou platia príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. a ustanovenia § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
4. Táto zmluva je v zmysle § 5 a zákona č.211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) povinne zverejňovanou zmluvou, ktorá sa zverejňuje v Centrálnom registri zmlúv.
5. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží dve vyhotovenia.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, že nebola uzatvorená v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju podpisujú.

Vo Vranove n. T. dňa 26.10.2023

Podpisy zmluvných strán:

Za prenajímateľa:

Nájomca: