

Zmluva o nájme nebytového priestoru

uzavretá podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: Magistrát hl. mesta SR Bratislavy
Sídlo: Primaciálne nám. L, 814 99 Bratislava 1
Zastúpený: doc. RNDr. Milanom Ftáčnikom, CSc. primátorom
IČO: 603481
Bankové spojenie: VÚB Bratislava mesto
Číslo účtu: 10014-6327-012/0200
ako vlastník objektu

Názov: Domov pri kríži
Sídlo: Pri kríži č. 26, 841 02 Bratislava
V zastúpení: Mgr. Alžbetou Rumannovou, riaditeľkou
Bankové spojenie: VÚB Bratislava Dúbravka
Č. účtu: 1636591453/0200
Číslo telefónu: +421 (2) 64534855
IČO: 00641 405
DIČ: 202091 9285
ako správca

Nájomca: Obchodné meno: S&G, spol. s r.o.
Sídlo: Cesta na Červený most 1
Miesto: 811 05 Bratislava
V zastúpení: Milan Garaj, Lýdia Sabová
Zástupca oprávnený
konať v zmluvných vzťahoch: Milan Garaj, Lýdia Sabová
IČO: 35777133
IČ DPH: SK 2020276379
Bankové spojenie: Tatra banka
Číslo účtu: 2620530183/1100
Reg. číslo z Obch. registra : OS Bratislava I, odd: sro, vložka číslo: 20670/B
Tel.: 02/59351233
FAX: 02/54776356
Mob.: 0903 264423
E-mail: sag@stonline.sk

Východiskovým podkladom pre uzavretie tejto nájomnej zmluvy je úspešná ponuka nájomcu predložená do verejného obstarávania podľa § 25 ods. 2 a § 99 zák. č. 25/2006 Z.z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov na Zabezpečenie stravovania a doplnkového predaja pre zamestnancov

a obyvateľov Domova pri Kríži. Súčasťou uzavretia zmluvy na služby je aj táto zmluva o nájme nebytového priestoru potrebného pre zabezpečenie služieb, ktoré boli predmetom verejného obstarávania.

Čl. I.

Predmet nájmu

1. Prenajíateľ prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok:
 - 1.1 Nebytové priestory podľa **prílohy č. 1**, a to: kuchyňa, kancelárie, technologické priestory pre manipuláciu s materiálom a priestory na prípravu surovín, skladové priestory v objekte Domova pri kríži, Pri kríži, orientačné číslo 26, súpisné č. 3082 **o celkovej ploche 297 m²**, z toho: **vývarovňa o ploche 63,94 m² a prípravne a sklady o ploche 233,06 m²**. Nehnutelnosť sa nachádza v Bratislave, katastrálne územie Dúbravka na parcelnom čísle 3449/ 29; 30; 31; 32; 278; 281 a je zapísaná na LV č. 4331 Nehnutelnosť je vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy a bola zverená prenajíateľovi Domovu pri kríži, Pri kríži 26, 84102 Bratislava, zverovacím protokolom č. 1288 122 802 00.
 - 1.2 Hnutelný majetok – technologické vybavenie (príloha č. 2)
2. Účelom tejto zmluvy je prenajať nájomcovi nebytové priestory na prevádzkovanie kuchyne, skladov, kancelárie a pomocných priestorov ako aj technologické vybavenie priestorov pre prípravu a výdaj stravy pre obyvateľov a zamestnancov Domova pri kríži (ďalej len „Domov“), cudzích stravníkov a doplnkového predaja v bufete. Priestory prenajaté na tento účel sú špecifikované v prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté nebytové priestory a technologické vybavenie priestorov výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v čl. 1 bode 2 tejto zmluvy. Za nesplnenie tejto podmienky sa zaväzuje nájomca zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 3 000 € .Zmluvnú pokutu si prenajíateľ vyúčtuje do 5 dní po zistení porušenia povinnosti nájomcom.

Čl. II.

Doba platnosti a ukončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú 4 rokov od **15.03.2011**, resp. do doby ukončenia platnosti Zmluvy o poskytovaní stravovania, na základe ktorej nájomca v priestoroch prenajíateľa poskytuje dohodnutú službu.
2. Ukončenie nájmu:
 - a) uplynutím času na ktorý bol nájom dohodnutý,
 - b) dohodou k vzájomne odsúhlasenému dňu,
 - c) výpoveďou ,
 - d) dňom vstupu nájomcu do likvidácie,
 - e) dňom vyhlásenia konkurzu na majetok nájomcu.

3. Zmluvné strany sa dohodli na výpovednej lehote v trvaní 3 mesiacov, ktorá začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po jej doručení nájomcovi.

Prenajíateľ môže vypovedať túto zmluvu z nasledovných dôvodov:

- a) ak nájomca užíva prenajatý majetok v rozpore s touto zmluvou,
- b) ak nájomca o viac ako 1 mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
- c) ak nájomca neposkytuje služby dohodnuté v Zmluve o poskytovaní stravovania riadne a včas, t.j. najmä nezabezpečí zmluvne dohodnutý rozsah predmetu, kvalitu alebo cenu služby, dobu výdaja stravy, spôsob stravovania a výber jedál prevádzku bufetu, a to z dôvodov na strane nájomcu bez predchádzajúceho súhlasu prenajíateľa,
- d) ak nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky bez súhlasu prenajíateľa.

Výpovedná lehota sa automaticky predlžuje do doby pokiaľ prenajíateľ nezabezpečí stravovanie svojich obyvateľov a zamestnancov iným subjektom. O uplynutí výpovednej lehoty bude prenajíateľ písomne informovať nájomcu vopred, a to minimálne 14 dní pred jej uplynutím.

4. Nájomca môže písomne, v trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po jej doručení prenajíateľovi, vypovedať túto zmluvu z dôvodov ak:

- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, ktorá je predmetom Zmluvy o poskytovaní stravovania,
- b) prenajatý nebytový priestor sa stal bez jeho zavinenia nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
- c) prenajíateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

5. V prípade závažného porušenia zmluvných povinností uvedených v tejto zmluve majú zmluvné strany právo odstúpiť od tejto zmluvy. Odstúpením od zmluvy nebudú dotknuté práva a povinnosti zmluvných strán ohľadom vzájomne poskytnutých a prevzatých plnení. Odstúpenie musí byť uskutočnené písomnou formou a doručené druhej zmluvnej strane, účinky odstúpenia nastávajú dňom uvedenom v odstúpení. V prípade odstúpenia od tejto zmluvy zmluvné strany nemajú nárok na odstupné.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ nájomca v prípade ukončenia nájmu podľa odst. 2 alebo 3 tohto článku neodovzdá prenajíateľovi prenajatý priestor do jedného mesiaca má tento právo vypratať priestor na náklady nájomcu a zariadenie, resp. predmety tam sa nachádzajúce a patriace nájomcovi uložiť do depozitu.

7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom podľa tejto zmluvy nie je možné obnoviť spôsobom uvedeným v § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

8. Zmluvné strany sa dohodli, že po ukončení nájmu nájomca protokolárne odovzdá prenajatý priestor aj s kompletným technologickým vybavením a spotrebným materiálom prenajíateľovi.

Čl. III.**Nájomné, úhrada za nájom a služby spojené s nájmom**

1. Ročné nájomné za prenajaté nebytové priestory podľa prílohy č. 1 bolo schválené Mestským zastupiteľstvom hlavného mesta SR Bratislavy v septembri 2010 a to, minimálne - za vývarovňu o ploche 63,94 m² 17,00 EUR/m²/rok a - za prípravne a sklady 233,06 m². 9,00 EUR/m²/rok. Nájomca vo verejnom obstarávaní ponúkol cenu

1.1 **21,00 EUR/m²/rok** za vývarovňu o ploche 63,94 m² t.j. **ročne 1 342,74 eur**

1.2. **12,00 EUR/m²/rok** za prípravne a sklady 233,06 m² t.j. **ročne 2 796,72 eur**

1.3 Nájomné za technologické vybavenie priestorov novou technológiou podľa prílohy č. 2 je **2 520 EUR ročne**, resp. 210,00 EUR mesačne.

1.4. Celkové ročné nájomné je **6 659,46 eur**.

2. Nájomné je splatné v pravidelných štvrtročných splátkach **1 664,86 EUR**, na účet prenajímateľa č. 1636591453/0200 a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.

3. Lehota splatnosti faktúr je 21 dní od preukázateľného doručenia faktúry nájomcovi. V prípade, že faktúra bude obsahovať nesprávne, alebo neúplné údaje, nájomca je oprávnený ju do dátumu jej splatnosti vrátiť prenajímateľovi. Tento, podľa charakteru nedostatkov faktúru buď opraví, alebo vystaví novú. U tejto novej (opravenej) faktúry plynie nová lehota splatnosti.

4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady za služby, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním prenajatých nebytových priestorov a hnutel'ného majetku podľa prílohy č 1. a. 2, a to:

4.1 za odber elektrickej energie a plynu,

4.2 za vodné a stočné ,

4.3 za odvod dažďovej vody,

4.4 za teplo a teplú úžitkovú vodu,

4.5 na opravu elektrických, chladiacich a plynových gastro zariadení a vzduchotechniky, potrebných na realizáciu predmetu zmluvy,

4.6 za využívanie 2 kontajnerov - komunálny odpad.

5. Spotreba elektrickej energie a plynu v nebytových priestoroch bude vypočítaná podľa skutočného mesačného odpočtu podružného elektromeru a plynomeru.

6. Náklady na vodné a stočné sa vypočítajú podľa sumy fakturovanej zmluvným partnerom prenajímateľa a odpočtu na podružnom vodomere.

7. Náklady na odvod dažďovej vody sa vypočítajú podľa sumy fakturovanej zmluvným partnerom prenajímateľa a percentuálneho podielu prenajatej plochy na celkovej podlahovej plochy budovy. Výmera prenajatej plochy 297 m² predstavuje 44,6 % z celkovej podlahovej plochy budovy 665,7 m².

8. Náklady na teplo a na teplú úžitkovú vodu sa vypočítajú podľa sumy fakturovanej zmluvným partnerom prenajímateľa a percentuálneho podielu prenajatej plochy na celkovej podlahovej plochy budovy. Výmera prenajatej plochy 297 m² predstavuje 44,6. % z celkovej podlahovej plochy budovy 665,7 m².

9. Výška platby za služby spojené s predmetom nájmu, uvádzané v bodoch 5. - 6. tohto článku pozostáva z ceny mesačne za:

9.1 dodávku elektrickej energie - skutočná spotreba

9.2 dodávku plynu - skutočná spotreba

9.3 vodné a stočné - skutočná spotreba

9.4 odvod dažďovej vody 50 € zálohová platba

9.5 vykurovanie a dodávka teplej úžitkovej vody 220 € zálohová platba

10. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za poskytované služby uvádzané v bodoch 9.1 až 9.3 tohto článku mesačne, vždy do 15. dňa v príslušnom mesiaci a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom a doručenej nájomcovi do 3.dňa po ukončení mesiaca. Platba sa považuje za uhradenú dňom pripísania na účet prenajímateľa.

11. Vyúčtovanie zálohových platieb uvedených v bodoch 9.4 a 9.5 na základe faktúr od jednotlivých dodávateľov vykoná prenajímateľ nasledovne:

11.1 za obdobie január – december do 25. februára nasledujúceho roka.

12. V prípade preukázateľnej zmeny cien dodávaných služieb si prenajímateľ vyhradzuje právo jednostranne upraviť výšku zálohových platieb nadväzne na cenové úpravy, a to bez nutnosti uzavretia dodatku k tejto zmluve.

13. Náklady na opravu elektrických, chladiacich a plynových gastro zariadení a vzduchotechniky, potrebných na realizáciu predmetu zmluvy budú nájomcovi fakturované v plnej výške podľa nákladov fakturovaných prenajímateľovi poskytovateľom predmetných opráv.

14. Náklady za využívanie 2 kontajnerov (odvoz komunálneho odpadu) budú nájomcovi fakturované v plnej výške podľa nákladov fakturovaných prenajímateľovi spoločnosťou OLO, a.s.

15. Nájomca je povinný uhrádzať náklady uvádzané v bode 13. a 14. tohto článku na základe faktúry vystavenej prenajímateľom 1x za štvrťrok, v lehote splatnosti 15 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.

16. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane s akoukoľvek platbou podľa tejto zmluvy do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % zo splatnej dlžnej sumy za každý deň omeškania, ktorá mu bude fakturovaná osobitnou faktúrou.

Čl. IV. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný:
 - 1.1 prevzaté prenajaté nebytové priestory a hnutelný majetok podľa prílohy č. 1. a 2. užívať len v rozsahu určenom touto nájomnou zmluvou,
 - 1.2 udržiavať tieto priestory a hnutelný majetok na výkon dohodnutých činností, v riadnom stave. V prípade ich poškodenia, zničenia, zavinenom nájomcom uviesť ich na náklady nájomcu do pôvodného stavu,
 - 1.3 dodržiavať interné predpisy prenajímateľa na zabezpečenie ochrany majetku v správe prenajímateľa, všeobecne záväzné protipožiarne predpisy, bezpečnostné predpisy, hygienické predpisy a vnútorný prevádzkový režim budovy v správe prenajímateľa,
 - 1.4 uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním prenajatých nebytových priestorov,
 - 1.5 uhrádzať náklady na udržiavanie priestorov, odovzdaných prenajímateľom v stave spôsobilom na výkon dohodnutých činností, ktorých znehodnotenie, znečistenie alebo poškodenie spôsobil nájomca,
 - 1.6 bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie takýchto opráv a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla na prenajatom majetku.
2. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov, ktoré vynaloží na údržbu alebo opravy základného vybavenia nebytových priestorov a zariadení bez súhlasu prenajímateľa
3. Nájomca, počas celej doby platnosti tejto zmluvy, zabezpečí na vlastné náklady v nevyhnutnom rozsahu poistenie za škody spôsobené prevádzkovou činnosťou v zmysle tejto zmluvy.
4. Nájomca umožní prenajímateľovi:
 - a) v prípade potreby prístup k hnutelnému majetku podľa prílohy č. 2 v prenajatých nebytových priestoroch,
 - b) vykonávať kontrolu užívania nebytových priestorov a hnutelného majetku podľa prílohy č. 1 a 2 v súlade s touto zmluvou,
 - c) vstupovať do prenajatých nebytových priestorov za účelom inventarizácie majetku v správe prenajímateľa.
5. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu na prenajatom majetku spôsobenú pri výkone práce zamestnancami nájomcu.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytové priestory a hnutelný majetok podľa prílohy č. 1 a 2 alebo ich časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky.
7. Akékoľvek zmeny na predmete nájmu môže nájomca vykonať iba na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na veci, len ak prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.

8. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať najneskôr do jedného mesiaca nebytové priestory a hnutel'ný majetok podľa prílohy č. 1 a 2 v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, najneskoršie dňom uplynutia dohodnutej doby nájmu. Pri ukončení zmluvného vzťahu bude realizovaná inventarizácia majetku prenajímateľa a v prípade inventarizačných rozdielov budú tieto do ukončenia zmluvného vzťahu vysporiadané a to buď finančným, resp. vecným plnením.
9. Prenajímateľ je povinný bez zbytočného odkladu informovať nájomcu o prevádzkových, organizačných a ďalších opatreniach, ktoré môžu ovplyvniť činnosť, ktorú zabezpečuje nájomca podľa tejto zmluvy.
10. Prenajímateľ je povinný
 - 10.1 protokolárne odovzdať nájomcovi prenajaté nebytové priestory a hnutel'ný majetok podľa prílohy č. 1. a 2 do užívania v stave spôsobilom na obvyklé užívanie,
 - 10.2 na vlastné náklady zabezpečovať údržbu základného vybavenia nebytových priestorov (zatečenie, maľovanie, prasknutý radiátor, resp. iné) a údržbu hnutel'ného majetku podľa prílohy č. 2 (predpísané odborné skúšky, odborné prehliadky a preventívne kontroly),
 - 10.3 zabezpečiť pre nájomcu plynulú dodávku vody, tepla, elektrickej energie a plynu,
 - 10.4 vykonávať pravidelnú kontrolu dodržiavania predpisov požiarnej ochrany v spoločných nebytových priestoroch,
 - 10.5 vykonávať pravidelnú kontrolu stavu technických zariadení spoločných nebytových priestorov objektu z hľadiska požiarnej ochrany,
 - 10.6 udržiavať trvalé voľné núdzové východy na únikové cesty, prístupy k uzáverom plynu, elektriny, vody a k hasiacim prístrojom,
 - 10.7 poskytovať nájomcovi dokumentáciu požiarnej ochrany (Požiarny štatút, Požiarne poplachové smernice, Požiarne evakuačný plán),
 - 10.8 ohlásenie závady odstrániť tak, aby nedošlo ku škodám na majetku,
 - 10.9 zabezpečiť povinné odborné skúšky, odborné prehliadky a preventívne kontroly elektrických, chladiacich a plynových gastro zariadení, elektroinštalácie, elektrickej požiarnej signalizácie, hasiacich zariadení, zdvíhacích zariadení a vzduchotechniky, potrebného na realizáciu predmetu zmluvy,
 - 10.10 zabezpečiť odstránenie nedostatkov zistených pri odborných prehliadkach a skúškach,
 - 10.11 zabezpečiť dezinfekciu a deratizáciu stravovacej prevádzky,
 - 10.12 uhradiť poisťné nehnuteľnosti a zabezpečiť jej ochranu.
11. Nájomca nie je oprávnený:
 - 11.1 uplatňovať odpisy z predmetu nájmu, ani odpisy z technického zhodnotenia.
 - 11.2 dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.
12. Zodpovednosť za škody na predmete nájmu sa riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

Čl. V**Odovzdanie nebytových priestorov a hnutel'ného majetku**

1. Odovzdanie nehnuteľného majetku – nebytových priestorov a hnutel'ného majetku v správe prenajímateľa bude uskutočnené ihneď po odovzdaní priestorov stravovacej jednotky do užívania nájomcovi.
2. O odovzdaní a prevzatí bude spísaný protokol, obsahujúci položkový zoznam nebytových priestorov a hnutel'ného majetku v správe prenajímateľa, potrebných na realizáciu predmetu zmluvy.
3. Nájomca je povinný prenajaté nebytové priestory a hnutel'ný majetok v správe prenajímateľa ochraňovať a udržiavať v riadnom a prevádzkyschopnom stave, za tieto priestory zodpovedá v plnom rozsahu.
4. Nájomca sa oboznámil so stavom predmetných nebytových priestorov na mieste samom a nebytové priestory v tomto stave preberá a nebude od prenajímateľa vyžadovať ich žiadne úpravy.
5. Nájomca sa oboznámil so stavom hnutel'ného majetku v správe prenajímateľa a preberá ho v stave užívania schopného; za poškodenie, stratu, zničenie iným než bežným používaním zodpovedá v plnom rozsahu. Hnutel'ný majetok v správe prenajímateľa je novo zakúpený po zhotovení priestorov stravovacieho zariadenia (nebol ešte používaný)
6. Pri ukončení zmluvného vzťahu bude realizovaná inventarizácia majetku prenajímateľa a v prípade inventarizačných rozdielov budú tieto do ukončenia zmluvného vzťahu vysporiadané a to buď finančným, resp. vecným plnením.
7. Najneskôr do 3 pracovných dní po ukončení platnosti tejto zmluvy je nájomca povinný predmetné nebytové priestory a hnutel'ný majetok v správe prenajímateľa odovzdať prenajímateľovi v stave, ako ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Čl. VI.**Záverečné ustanovenia**

1. Pre právne vzťahy touto zmluvou osobitne neupravené platia ustanovenia Zmluvy na poskytovanie stravovania zamestnancov a obyvateľov Domova, ktorá bola uzavretá dňa 17.2.2011 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a ostatné platné všeobecné záväzné právne predpisy.
2. K zmene dohodnutých podmienok nájmu môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody formou písomného dodatku, alebo pokiaľ to vyplýva zo zmien a doplnkov platných všeobecne záväzných právnych predpisov.

3. Zmluva je vyhotovená v 6 exemplároch s platnosťou originálu, 4 pre prenajímateľa a 2 pre nájomcu.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ju, porozumeli jej ustanoveniam a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne výhrady, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
5. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha č. 1 (Špecifikácia nehnuteľného majetku) a príloha č. 2 (Špecifikácia hnutel'ného majetku).
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a účinnosť po zverejnení zmluvy od **15.03.2011**.

Bratislava dňa 17.2.2011

Za prenajímateľa:

za nájomcu:

VR

VR

.....

.....

Mgr. Alžbeta Rumannová, riaditeľka

Milan Garaj, konateľ

VR

Lýdia Sabová, konateľ

VR

.....
doc. RNDr. Milan Ftáčnik, CSc.

primátor