

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:

Prenajíateľ:

Názov: Domov pri kríži
Sídlo: Pri kríži č. 26, 841 02 Bratislava
V zastúpení: Mgr. Jankou Dudoňovou, riaditeľka
Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.
Číslo účtu:
IBAN:
SWIFT: CEKOSKBX
IČO: 00641 405
DIČ: 202091 9285
Číslo telefónu: +421 264 53 48 56

(ďalej len "prenajíateľ")

a

Nájomca:

Obchodné meno: HOOTS s.r.o.
Sídlo (miesto podnikania): Blumentálska 20, Bratislava 811 07
Zastúpený: Petrom Kubincom
IČO: 46447466
DIČ: 2023387113
IČ DPH: 2023387113
Bankové spojenie: Tatra Banka
č. účtu:
Zapísaná
v Obchodnom registri: Okresný súd BA1
číslo zápisu: 77493/B, Registrácia 02.12.2011
Číslo tel.: 0905 850005
E-mail: hootssro@gmail.com

(ďalej len „nájomca“)

Východiskovým podkladom pre uzavretie tejto nájomnej zmluvy je úspešná ponuka nájomcu predložená do verejného obstarávania zverejnená vo VVO č. 8 zo dňa 12.01.2015, _por. č. 551-MSS podľa 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 zmluva o nájme nebytového priestoru potrebného pre zabezpečenie služieb, ktoré boli predmetom verejného obstarávania.

Článok I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ 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 križi, Pri križi, orientačné číslo 26, súpisné č. 3082 **o celkovej ploche 297,54 m²**, z toho: **vývarovňa o ploche 64,35m² a pomocné priestory a sklady o ploche 233,19 m²**. Nehnuteľnosť sa nachádza v Bratislave, katastrálne územie Dúbravka na parcelnom čísle 3449/ 29; 30; 31; 32; 278; 281 a je zapísaná na LV č. 4331 Nehnuteľnosť je vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy a bola zverená prenájomcovi Domovu pri križi, Pri križi 26, 84102 Bratislava, zverovacím protokolom č. 1288 122 802 00.
 - 1.2 Hnuteľný majetok – technologické
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 križi (ďalej len „Domov“) cudzích stravníkov a doplnkového predaja v bufete. Priestory prenájaté na tento účel sú špecifikované v prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje užívať prenájaté nebytové priestory a technologické vybavenie priestorov výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu. Za nesplnenie tejto podmienky sa zaväzuje nájomca zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 3 000 €. Zmluvnú pokutu vo výške 3 000 € nájomca uhradí aj v prípade porušenia povinnosti podľa článku IV. bodu 6 a 11.2. Zmluvnú pokutu si prenájomca vyúčtuje do 5 dní po zistení porušenia povinnosti nájomcom a podľa zmluvy na poskytnutie služieb je oprávnený odstúpiť od zmluvy.

Článok II.

Doba platnosti a ukončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú **4 rokov od 04.05.2015**, resp. do doby ukončenia platnosti Zmluvy o poskytovaní stravovania, na základe ktorej nájomca v priestoroch prenájomca 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.
Prenajímateľ môže vypovedať túto zmluvu z nasledovných dôvodov:
 - a) ak nájomca užíva prenájatý majetok v rozpore s touto zmluvou,
 - b) ak nájomca o viac ako 1 mesiac mešká s platením nájomného, alebo za služby,

- 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 dôvodu na strane nájomcu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,
- d) ak nájomca ponechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu, alebo výpožičky bez súhlasu prenajímateľa.

Výpovedná lehota sa automaticky predlžuje do doby pokiaľ prenajímateľ nezabezpečí stravovanie svojich zamestnancov a obyvateľov iným subjektom. O uplynutí výpovednej lehoty bude prenajímateľ 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 prenajímateľovi, vypovedať túto zmluvu z dôvodu 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) prenajímateľ 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 odstúpenie.
- 6. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ nájomca v prípade ukončenia nájmu podľa odst.2 alebo 3 tohto článku neodovzdá prenajímateľovi prenajatý priestor v lehote určenej prenajímateľom, 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 nájomca 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 s spotrebným materiálom prenajímateľovi.

Článok 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 2014 a to, za vývarovňu o ploche 64,35 m² vo výške 17,00 eur/m²/rok - za prípravovne a sklady 233,19 m² vo výške 9,00 eur/m²/rok. Nájomca vo verejnom obstarávaní ponúkol cenu
 - 1.1 **24,00 eur/m²/rok** za vývarovňu o ploche 64,35 m² t.j. ročne **1 544,40 eur**
 - 1.2. **15,00 eur/m²/rok** za prípravne a sklady 233,19 m² t.j. ročne **3 497,85 eur**
 - 1.3 Nájomné za technologické vybavenie priestorov novou technológiou podľa prílohy č. 2 je **2 520 eur** ročne, resp. **210,00 eur** mesačne.
- 2. Nájomné je splatné v pravidelných mesačných splátkach 630,19 eur na účet prenajímateľa č. 25839283/7500 ČSOB a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.

3. Lehota splatnosti faktúr je do 15 dní od preukázateľného odoslania 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 na účet 25839793/7500 ČSOB 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 297,54 m² predstavuje 44,7 % 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 297,54 m² predstavuje 44,7 % z celkovej podlahovej plochy budovy 665,7 m².
9. Výška zálohovej platby za služby spojené s predmetom nájmu, uvádzané v bodoch 5. - 8. tohto článku pozostáva z ceny 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 eur zálohová platba
 - 9.5 vykurovanie a dodávka teplej úžitkovej vody - 220 eur zálohová platba
10. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi zálohovú čiastku za poskytované služby uvádzané v bode 9. tohto článku mesačne, vždy do 15. dňa v príslušnom mesiaci a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v súlade s bodom 9. Platba sa považuje za uhradenú dňom pripísania na účet prenajímateľa.
11. Vyúčtovanie zálohových platieb na základe faktúr od jednotlivých dodávateľov vykoná prenajímateľ nasledovne:
 - 11.1 za obdobie január – december do 31. marca nasledujúceho roka.
12. V prípade 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, chladiacích 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 štvrtrok, 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.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný:
 - 1.1 prevzaté prenajaté nebytové priestory a hnutel'ny majetok podľa prílohy č. 1. a 2. užívať len v rozsahu určenom touto nájomnou zmluvou,
 - 1.2 udržiavať tieto priestory a hnutel'ny majetok na výkon dohodnutých činností, v riadnom stave. V prípade ich poškodenia, zničenia, zavinenom poskytovateľom uviesť ich na náklady poskytovateľa do pôvodného stavu,
 - 1.3 dodržiavať interné predpisy prenajímateľa na zabezpečenie ochrany majetku v správe prenajímateľa, všeobecne záväzné protipožiariarne 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 objednávateľom v stave spôsobilom na výkon dohodnutých činností, ktorých znehodnotenie, znečistenie alebo poškodenie spôsobil poskytovateľ,
 - 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 povinnosti 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 objednávateľa.
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 hnutel'nému majetku podľa prílohy č. 2 v prenajatých nebytových priestoroch,
 - b) vykonávať kontrolu užívania nebytových priestorov a hnutel'ného 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 hnuiteľný 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 nebytové priestory a hnuiteľný 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 objednávateľa 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 hnuiteľný 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 hnuiteľného 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, chladiacích a plynových gastro zariadení, elektroinštalácie, elektrickej požiarnej signalizácie, hasiacích 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 poistné 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.

Článok V.

Odobzkanie nebytových priestorov a hnutel'ného majetku

1. Odobzkanie nehnuteľného majetku – nebytových priestorov a hnutel'ného majetku v správe objednávateľa bude uskutočnené ihneď po odobzdaní priestorov stravovacej jednotky do užívania objednávateľa.
2. O odobzdaní a prevzatí bude spísaný protokol, obsahujúci položkovitý zoznam nebytových priestorov a hnutel'ného majetku v správe objednávateľa, potrebných na realizáciu predmetu zmluvy.
3. Nájomca je povinný prenajaté nebytové priestory a hnutel'ný majetok v správe objednávateľa ochraňovať a udržiavať v riadnom a prevádzkyschopnom stave, za tieto priestory zodpovedá v plnom rozsahu.
4. Nájomca sa oboznámi so stavom predmetných nebytových priestorov na mieste samom a nebytové priestory v tomto stave preberá a nebude od objednávateľa vyžadovať ich žiadne úpravy.
5. Nájomca sa oboznámi so stavom hnutel'ného majetku v správe objednávateľa a preberá ich v stave užívania schopného; za tieto veci zodpovedá v plnom rozsahu; hnutel'ný majetok v správe objednávateľa je novo zakúpený po zhotovení priestorov stravovacieho zariadenia (nebol ešte používaný).
6. Pri ukončení zmluvného vzťahu bude realizovaná inventarizácia majetku objednávateľa a v prípade inventarizačných rozdielov budú tieto do ukončenia zmluvného vzťahu vysporiadané a to buď finančným, resp. vecným plnením.
7. Nájomca je povinný predmetné nebytové priestory a hnutel'ný majetok v správe objednávateľa odobzdať objednávateľovi v stave ako ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok 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 04.05.2015, ustanovenia 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 od 05.05. 2015.

Bratislava dňa

Bratislava dňa

Nájomca

Prenajímateľ

.....
Peter Kubinec v.r.
konateľ

.....
Mgr. Janka Dudoňová v.r.
riaditeľka