

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zmluva“)
m e d z i

Prenajímateľom:

Obchodné meno: Domov jesene života
Sídlo: Hanulova 7/A, 844 01 Bratislava 4
zastúpená: Mgr. Branislava Belanová, riaditeľka Domova jesene života
IČO: 00 49 08 73
DIČ: 2020894854
Zriadená: Hlavným mestom SR - Bratislavou
Kontaktná osoba: Mgr. Branislava Belanová
Telefón: 02/60101433
Bankové spojenie: ČSOB, a.s.
Číslo účtu: 258 399 53 / 7500

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomcom:

Obchodné meno: CITY GASTRO, s. r. o.
Sídlo/miesto podnikania: Astrová 50, 821 01 Bratislava
IČO: 46323279
DIČ: 2023335237
IČ DPH: SK2023335237
Bankové spojenie: TATRA BANKA
Číslo účtu: 2926864506/1100
Zapísaný: v OR Okresného súdu BA I., oddiel Sro, vložka č. 75649/B
Telefón: 0903 784 204
E – mail: citygastro@citygastro.sk
Štatutárny orgán: Martin Čatloš - konateľ

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej tiež „zmluvné strany“)

Čl. I. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti -stavba súpisné číslo 1993, postavenej na pozemku Hanulovej 7/a v Bratislave a stavba súpisné číslo 1921 na pozemku Sekurisova 8 (ďalej len „nehnuteľnosť“). Nehnuteľnosť je v katastri nehnuteľností zapísaná na liste vlastníctva č. 847 Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu vedenom pre katastrálne územie Dúbravka, obec Bratislava, okres Bratislava.
2. V nehnuteľnosti DJŽ sa na nachádzajú nebytové priestory, ktoré sú stavebne určené na užívanie na účely **kuchyne a zázemia** ku kuchyni (ďalej len „nebytové priestory“). Zázemie kuchyne tvorí: kuchyňa, sklad suché potraviny, príručný sklad, sklad zeleniny, sklad mäsa, škrabka, sklad

vedľa škrabky, garáž (mraziaci box), miestnosť na uskladnenie pomyjí, chladiarenská miestnosť vrátane strojovne, WC, sprcha, sklad pri výťahu, kancelária a šatňa. V nehnuteľnosti ZOS sa nachádza kuchyňa.

3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi vyššie špecifikované nebytové priestory o celkovej výmere 300 m² do nájmu, pričom tento ich bude užívať na účely, na ktoré sú stavebne určené kolaudačným rozhodnutím **ako kuchyňa a zázemie kuchyne**.
4. Nájomca prehlasuje, že technický stav prenajímaných nebytových priestorov pozná a tieto môžu slúžiť dohodnutému účelu nájmu.

Čl. II.

Vznik, doba a ukončenie nájmu

1. Nájom podľa tejto zmluvy vzniká dňom podpisu tejto zmluvy a dojednáva sa na dobu

určitú 5 rokov.

2. Nájom založený touto zmluvou môže byť ukončený:
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou podľa § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 116/1990 Zb.“),
 - c) jednostranným odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených v tejto zmluve.
3. Dohodou môžu zmluvné strany ukončiť kakémukol'vek dátumu. Dohoda musí mať písomnú formu inak je neplatná. V dohode zmluvné strany uvedú spôsob vysporiadania vzájomných záväzkov a pohľadávok.
4. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Zmluvné strany si v súlade s § 12 zákona č. 116/1990 Zb. dohodli **trojmesačnú** výpovednú lehotu, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená druhej zmluvnej strane.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť v prípade, ak :
 - a) nájomca bude užívať nebytové priestory v rozpore s dohodnutým účelom nájmu,
 - b) nebytové priestory, ktoré sú predmetom tejto zmluvy, bude bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa užívať iný subjekt ako nájomca a jeho zamestnanci alebo pracovníci a to na základe akejkoľvek zmluvy uzatvorenej v súlade s platnými právnymi predpismi (napr. podnájomnej) alebo bez zmluvy,
 - c) nájomca vykoná v nebytových priestoroch stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - d) nájomca bude užívať nebytové priestory takým spôsobom, ktorým preukázateľne poškodzuje nebytové priestory.
6. V prípade skončenia zmluvného vzťahu odstúpením od zmluvy sa táto zmluva zrušuje dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane. Odstúpenie od zmluvy musí byť odôvodnené, inak je neplatné.
7. Nájomca je po skončení nájmu povinný odovzdať prenajímateľovi nebytové priestory vypratane, v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu a to najneskôr v prvý pracovný deň po skončení nájmu. O odovzdaní nebytových priestorov spíšu zmluvné strany písomný protokol, v ktorom skonštatujú odovzдание a prevzatie nebytových priestorov, splnenie povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy (odstránenie loga a informačných tabúl) a opíšu stav nebytových priestorov.

Čl. III.
Výška a splatnosť nájomného a platieb
za služby spojené s nájomom

1. Nájomné je stanovené d o h o d o u tak, že nájomca bude platiť prenajímateľovi nájomné v sadzbe

5,00 EUR s DPH/m² mesačne.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude poskytovať nájomcovi služby spojené s nájomom nebytových priestorov (ďalej len „služby“). Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za poskytované služby paušálnu úhradu (ďalej len „paušál“) v sadzbe

1500,- EUR s DPH mesačne.

V paušále sú zahrnuté fixné a variabilné náklady prenajímateľa spojené s prevádzkou nehnuteľnosti. Paušálnu úhradu za služby bude nájomca platiť len do doby inštalácie samostatných meračov spotreby energií v nebytových priestoroch a objednania služieb odvozu odpadu.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude platiť nájomné a paušál mesačne vopred na nasledujúci, čo i len začatý mesiac a to vždy najneskôr do 15. dňa mesiaca, ktorý predchádza mesiacu, na ktorý sa nájomné a paušál platia na základe riadne vystavenej faktúry (prípadne zálohovej faktúry) v zmysle platnej legislatívy. Odo dňa inštalácie samostatných meračov spotreby energií v nebytových priestoroch bude nájomca platiť úhradu za poskytnuté služby mesačne pozadu vo výške podľa skutočne vynaložených nákladov za poskytnuté služby.
4. Nájomné a úhradu za služby je prenajímateľ povinný fakturovať nájomcovi tak, aby nájomca mohol zabezpečiť ich úhradu riadne a včas. V prípade nesplnenia tejto povinnosti prenajímateľom nie je nájomca v omeškaní, ak úhrada bude pripísaná na účet prenajímateľa do 5 dní odo dňa doručenia faktúry od prenajímateľa.
5. Za omeškanie s uhrádzaním platieb podľa tejto zmluvy uplatní prenajímateľ voči nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,01% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Čl. IV.
Povinnosti a práva prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania a v tomto stave ich na svoje náklady udržiavať. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť poskytovanie služieb súvisiacich s nájomom a zabezpečiť správu nehnuteľnosti, v ktorej sa nebytové priestory nachádzajú.
2. Po vzájomnej dohode prenajímateľa a nájomcu je prenajímateľ povinný strpieť umiestnenie nájomcovho loga, obchodného mena alebo iných reklamných či prevádzkových označení pred vstupom do nehnuteľnosti, v ktorej sa nebytové priestory nachádzajú.
3. Prenajímateľ je kedykoľvek oprávnený vykonať kontrolu spôsobu užívania prenajatých nebytových priestorov.
4. Prenajímateľ je povinný platiť náklady za škody, ktoré vznikli bez pričinenia nájomcu na samotnej budove.

Čl. V.
Povinnosti a práva nájomcu

1. Nájomca je povinný platiť nájomné a paušál riadne a včas.
2. Nájomca nesmie prenechať nebytové priestory do podnájmu. V prípade porušenia tejto povinnosti nájomcom je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.
3. Nájomca nesmie vykonávať stavebné alebo iné úpravy nebytových priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade nedodržania tohto ustanovenia je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť, čím nie je dotknuté jeho právo na náhradu škody. Pokiaľ nájomca získa súhlas prenajímateľa na vykonanie požadovaných zmien prenajatých priestorov, prenajímateľ sa nezaväzuje na úhradu nákladov vynaložených na zmenu nebytových priestorov.
4. Nájomca je povinný platiť náklady na drobné opravy a náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu. Drobnou opravou sa rozumie oprava v nebytových priestoroch priamo súvisiaca s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov. Zároveň je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ uskutočniť a umožniť vykonanie týchto opráv, inak zodpovedá za škody, ktorá nesplnením tejto jeho povinnosti vznikla.
5. Nájomca sa zaväzuje doplniť vybavenie nehnuteľnosti do 3 mesiacov od podpisu zmluvy o nasledovné položky:
 - a. Konvektomat na zemný plyn, min 10x GN 2/1
 - b. technológie na prevoz stravy do pavilónov v súlade s normami HACCP
 - c. Umývačka čierneho riadu.
 - d. Automobil určený na prevoz stravy do zariadenia ZOS
6. Nájomca je oprávnený na vstupných dverách do nebytových priestorov vymeniť všetky zámky alebo ich vložky. Zároveň je povinný odovzdať prenajímateľovi - správcovi nehnuteľnosti v zapečatenej obálke rezervné kľúče od nebytových priestorov pre prípad mimoriadnej situácie, resp. havárie.
7. Nájomca je povinný na požiadanie umožniť prenajímateľovi vstup do nebytových priestorov za účelom kontroly dodržiavania ustanovení tejto zmluvy a to minimálne raz do mesiaca.
8. Nájomca je povinný bezodkladne po vyrozumení prenajímateľom o vzniku havárie v nehnuteľnosti umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam (k rozvodom plynu, vody, elektrickej energie a pod.). Prenajímateľ je v takomto prípade oprávnený použiť zapečatené kľúče.
9. Nájomca nesmie zmeniť dohodnutý účel užívania nebytových priestorov bez výslovného písomného súhlasu prenajímateľa.
10. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za dodržiavanie bezpečnostných predpisov, predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a predpisov o protipožiarnej ochrane predmetu nájmu, vrátane revízných správ elektrických spotrebičov v predmete nájmu v zmysle platných právnych predpisov, pričom prenajímateľ si vyhradzuje právo kontroly a nájomca sa zaväzuje vykonať všetky potrebné opatrenia, vrátane školenia svojich pracovníkov a návštev na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
11. Nájomca sa zaväzuje nepoškodzovať a nemanipulovať s plombami prenajímateľa na nainštalovanom elektromere a iných meracích zariadeniach.
12. Nájomca je zodpovedný za prípadné škody na nebytových priestoroch, ktoré vzniknú konaním alebo opomenutím nájomcu, alebo jeho zamestnancov, zákazníkov alebo návštev po celú dobu trvania nájmu. Na tento účel je nájomca povinný uzatvoriť poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú tretej osobe.

Čl. VI.
Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na písomnej forme právnych úkonov. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať písomnými dodatkami, vzájomne odsúhlasenými oboma zmluvnými stranami. V prípade, že druhá zmluvná strana sa nevyjadrí k návrhu dodatku písomne do 30 dní odo dňa doručenia návrhu, predpokladá sa, že s návrhom dodatku **nesúhlasí**.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti týkajúce sa zmluvného vzťahu založeného touto zmluvou (oznámenia, výzvy atď.) budú doručované s použitím kontaktných údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy alebo údajov písomne oznámených druhou zmluvnou stranou. Spôsob doručenia je ponechaný na vôli odosielajúcej zmluvnej strany. Zásielka doručovaná prostredníctvom pošty sa považuje za doručенú aj v prípade, ak sa ju nepodarilo doručiť na poslednú známu adresu, pričom za deň doručenia sa považuje deň, keď sa nedoručená zásielka vrátila jej odosielateľovi.
3. Zmluvné strany sú povinné si bez zbytočného odkladu oznamovať zmeny údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy.
4. Pokiaľ nie je dohodnuté touto zmluvou inak, platia pre nájom nebytových priestorov a vzťahy z neho plynúce ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
5. Nájomca, resp. štatutárny zástupca nájomcu týmto v zmysle § 7 zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov udeľuje súhlas prenájomateľovi, aby jeho osobné údaje boli v rozsahu meno a priezvisko použité na evidenčné úkony prenájomateľa a to po dobu trvania nájmu a 10 rokov po jeho skončení.
6. Zmluva o nájme je vyhotovená v **štyroch vyhotoveniach** s platnosťou originálu, z ktorých prenájomateľ obdrží dve a nájomca dve vyhotovenia zmluvy.
7. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že si zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že sa jej obsah doslovne zhoduje s ich slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne prejavenu vôľou, ako aj na znak toho, že tento právny úkon neurobili v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok ju vlastnoručne podpisujú.
8. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim od jej zverejnenia na webovom sídle prenájomateľa.

V Bratislave dňa 19.6.2013

Prenajímateľ:

Mgr. Branislava Belanová
riaditeľka Domova jesene života

Domov jesene života
Hanulova ul. 7/a
844 01 BRATISLAVA

- 1 -

V Bratislave dňa 19.6.2013

Nájomca:

Martin Čatloš
konateľ CITY GASTRO, s. r. o.

CITYGASTRO s.r.o.
Astrová 50
821 01 BRATISLAVA
IČO: 46323279 ①
DIČ: SK2023335237