

ZMLUVA O NÁJME OBCHODNEJ PREVÁDZKY – KAVIARENĽ

(ďalej len „zmluva“)

uzatvorená medzi

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:

Východoslovenský ústav srdcových a cievnych chorôb, a.s.

so sídlom Ondavská č. 8, 040 11 Košice

IČO: 36 601 284

DIČ: 202 210 8704

IČ DPH: SK202 210 8704

Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.

Číslo účtu: 0445952274/0900

zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, Oddiel Sa, Vložka č. 1360/V

zastúpený: MUDr. František Sabol, PhD., predseda predstavenstva
Ing. Marián Albert, MBA, podpredseda predstavenstva

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Pred a Po s.r.o.

so sídlom Jenisejská 4, 040 12 Košice

IČO: 36 823 015

DIČ: 2022429794

Bankové spojenie: Fio banka, a.s.

Číslo účtu: 2400476963/8330

zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, Oddiel Sro, Vložka č. 20284/V

zastúpený: Mgr. Štefánia Kampe, konateľ spoločnosti

(ďalej len „nájomca“)

Preambula

Účelom tejto zmluvy je upraviť nájomný vzťah zmluvných strán, ktorého predmetom je prenájom obchodnej prevádzky, t.j. nebytového priestoru, v ktorom sa táto prevádzka nachádza a zároveň aj jej vnútorné vybavenie a zariadenie, v súlade s ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení a v zmysle ust. § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Článok I

Predmet zmluvy

- 1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – objektu špecializovanej nemocnice nachádzajúcej sa v Košiciach, na ul. Ondavskej č. 8. Nehnuteľnosť je zapísaná v evidencii nehnuteľností vedenej Katastrálnym úradom v Košiciach, Správou katastra Košice na Liste vlastníctva č. 15875, kat. územie Terasa. Nehnuteľnosť je vedená ako budova VÚSCH so súpisným č. 2385 a stojí na parcele č. 3/74 o celkovej výmere 3610 m².
- 1.2. Prenajímateľ prenecháva do užívania nájomcovi za podmienok stanovených touto zmluvou:
 - 1.2.1. obchodnú prevádzku (t.j. nebytový priestor) v tomto rozsahu:

Kaviareň – o celkovej výmere 70,00 m²

Umiestnenie v rámci objektu/celková plocha	Názov	číslo miestnosti	podlahová plocha celková m ²	skutočná podlahová plocha m ²
Prízemie				
	Predajňa	1.02	51,00	51,00
	Sklad	1.03.2	5,60	5,60
	Prijem tovaru	1.03.1	5,50	5,50
	Šatňa	1.03.3	4,00	4,00
	Umyvárka + sprcha	1.03.4	2,40	2,40
	WC	1.03.5	1,50	1,50
Skutočná podlahová plocha celkom :				70,00

Umiestnenie a členenie jednotlivých miestností (ich pôdorys) tvoriacich spolu obchodnú prevádzku je uvedené v Prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

1.2.2. Hnuteľné veci nachádzajúce sa v obchodnej prevádzke uvedenej v predchádzajúcom bode 1.2.1.; a to v rozsahu podľa Zoznamu vnútorného vybavenia a zariadenia obchodnej prevádzky, ktorý tvorí Prílohu č. 2 a je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

- 1.3. Prenajímaný predmet zmluvy je v užívaní schopnom prevádzkovom stave, bez viditeľných väd a nedostatkov. Tento stav zároveň zodpovedá zmluvne dohodnutému účelu nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní predmetu zmluvy do užívania nájomcovi spíšu, a to ku dňu jeho odovzdania, Preberací protokol. Preberací protokol tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako jej Príloha č. 3.

čl. II

Účel nájmu

- 2.1. Nájomca bude užívať predmet nájmu (čl. I bod. 1.2. zmluvy) na poskytovanie týchto obchodných služieb: kaviareň. Kópia výpisu z obchodného registra, resp. kópia živnostenského oprávnenia nájomcu tvorí neoddeliteľnú Prílohu č.4 tejto zmluvy.
- 2.2. Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

čl. III

Doba nájmu

- 3.1. Zmluvné strany sa dohodli na dobe nájmu predmetu zmluvy, ktorý je opísaný v čl. I bod 1.2. zmluvy, **na dobu určitú – 5 rokov s účinnosťou od 01.04.2015 do 31.03.2020.**

čl. IV

Cena a splatnosť nájomného a služieb spojených s nájmom

- 4.1. Celková výška nájomného za prenájom predmetu zmluvy, ktorý je opísaný v čl. I bod 1.2. zmluvy, je **mesačne 300,- Eur s DPH** (slovom tristo Eur).

- 4.2. V cene nájmu sú zahrnuté platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu (čl. I bod 1.2. zmluvy), a to upratovanie spoločných priestorov a strážna služba. V cene nájmu nie sú zahrnuté platby za služby spojené s užívaním obchodnej prevádzky, a to platby za spotrebu elektrickej energie, teplo, vodné, stočné a zrážkovú vodu a tiež poplatky za odvoz a zneškodnenie odpadu.
- 4.3. Nájomné je povinný nájomca hradiť mesačne. Splatnosť nájomného nastáva 5-ty deň príslušného kalendárneho mesiaca podľa Splátkového kalendára, ktorý tvorí neoddeliteľnú Prílohu č. 5 k tejto zmluve. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania nájomného na účet prenajímateľa.
- 4.4. Náklady za hradené služby podľa bodu 4.2. druhá veta, bude prenajímateľ fakturovať nájomcovi mesačne na základe faktúry príslušného dodávateľa alebo paušálnou sumou. Spotreba elektrickej energie sa určí na základe skutočného odberu elektrickej energie nájomcom podľa údajov podružného merača. Spotreba tepla sa vypočíta podľa faktúry dodávateľa a pomeru celkovej prenajatej plochy obchodnej prevádzky k celkovej vykurovanej ploche prenajímateľa. Náklady na vodu, stočné a zrážkovú vodu sa budú účtovať nájomcovi paušálnym poplatkom stanoveným podľa Prílohy č.3 vyhlášky MŽP SR č.684/2006 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o technických požiadavkách na návrh, projektovú dokumentáciu a výstavbu verejných vodovodov a verejných kanalizácií v platnom znení. Splatnosť faktúry za uvedené hradené služby je 14 dní od doručenia faktúry nájomcovi.
- 4.5. Poplatok za odvoz a zneškodnenie komunálneho odpadu je nájomca povinný bezodkladne po uzavretí tejto zmluvy ohlásiť a následne aj uhrádzať priamo Mestu Košice, ktoré je správcom tohto poplatku. Nájomca je povinný bezodkladne po vykonaní ohlásenia preukázať splnenie tejto povinnosti prenajímateľovi.
- 4.6. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného v lehote splatnosti alebo s platením nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu, je prenajímateľ oprávnený vyúčtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

čl. V

Zabezpečovacia kaucia a poistenie

- 5.1. Nájomca súhlasí so zložením tzv. zabezpečovacej kaucie, ktorá predstavuje finančnú zálohu vo výške dvojnásobku mesačného nájomného (čl. 4.1. zmluvy). Zabezpečovaciu kauciu je nájomca povinný uhradiť do 5 dní od podpisu zmluvy do depozitu prenajímateľa, kde bude uložená po celý čas trvania zmluvného vzťahu. Prenajímateľ je povinný (v prípade, že nebola spotrebovaná) vrátiť zabezpečovaciu kauciu na účet nájomcu do 5 pracovných dní odo dňa ukončenia nájomného vzťahu.
- 5.2. Nájomca sa zaväzuje počas celého trvania zmluvného vzťahu mať uzatvorené poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú na prenajatých nehnuteľnostiach, pričom poistná suma musí byť akceptovateľná prenajímateľom a musí spĺňať požiadavky ohľadne výšky poistnej sumy minimálne 33.000,- Eur a výšky spoluúčasti maximálne 166,- Eur. Nájomca sa zaväzuje najneskôr do 30 dní od uzavretia tejto zmluvy predložiť prenajímateľovi kópiu poistnej zmluvy.

čl. VI

Podnájom predmetu nájmu

- 6.1. Nájomca nie je oprávnený predmet prenájmu uvedený v čl. I bod 1.2. alebo jeho akúkoľvek časť prenajať tretej osobe.

čl. VII

Úpravy predmetu nájmu

- 7.1. Nájomca je oprávnený uskutočniť na predmete prenájmu stavebné úpravy (najmä pokiaľ ide o nebytové priestory), prípadne akékoľvek iné úpravy predmetu nájmu, výlučne a iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

čl. VIII

Údržba a opravy predmetu prenájmu

- 8.1. Nájomca je povinný na vlastné náklady udržiavať predmetu nájmu (čl. I. bod 1.2. zmluvy) v stave spôsobilom na dohodnutý účel podľa tejto zmluvy a hradiť náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu.
- 8.2. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť a vykonávať bežné opravy týkajúce sa predmetu nájmu; za bežnú opravu sa podľa tejto zmluvy budú považovať prípady, kedy hodnota samotnej opravy nepresiahne 50% hodnoty veci alebo maximálne sumu 200,- Eur v jednotlivom prípade.
- 8.3. Prípadné reklamácie, resp. vady plnenia je nájomca povinný hlásiť prenajímateľovi písomne. Vadné plnenie bude odstránené pri bežných veciach do 5 pracovných dní od nahlásenia, pri závažných situáciách podľa možností, najneskôr však do 30 dní od nahlásenia alebo v osobitných prípadoch v lehote podľa dohody zmluvných strán. O vybavení reklamácie (t.j. najmä o termíne a spôsobe jej vybavenia) bude prenajímateľ bezodkladne po doručení reklamácie nájomcu písomne informovať.

čl. IX

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 9.1. Prenajímateľ je povinný najmä:
- a) odovzdať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnutý účel prenájmu;
 - b) zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých plnenie je spojené s užívaním predmetu nájmu;
 - c) v prípade živelnej udalosti alebo vzniku škody tretími osobami, zabezpečiť ich odstránenie v primeranej lehote.
- 9.2. Nájomca je povinný najmä:
- a) užívať predmet nájmu v súlade so zmluvou;
 - b) uhrádzať dohodnuté nájomné v dohodnutých termínoch podľa splátkového kalendára;
 - c) uhrádzať náklady za služby spojené s užívaním obchodnej prevádzky na základe vystavených faktúr a v termíne ich splatnosti;
 - d) zabezpečiť a vykonávať bežné opravy a údržbu predmetu nájmu tak, aby nebola rušená prevádzka prenajímateľa;
 - e) dbať na ochranu užívaného majetku prenajímateľa a udržiavať ho v prevádzkyschopnom stave; nájomca zodpovedá za škody spôsobené svojou činnosťou a osobami, ktoré zamestnáva, svojimi dodávateľmi a osobami, ktorým poskytuje služby;
 - f) písomne oznamovať prenajímateľovi zhoršenie technického stavu predmetu nájmu a nutnosť prevedenia opráv (nie však bežných);
 - g) písomne ohlásiť prenajímateľovi živelnú a/alebo inú škodovú udalosť, ktorá vznikla na predmete nájmu v lehote najneskôr do 24 hodín od jej vzniku, inak zodpovedá za škodu tým vzniknutú;
 - h) akceptovať prípadné obmedzenie užívania predmetu nájmu v prípade živelnej udalosti a/alebo opravy, ktorú je povinný vykonať prenajímateľ; práva a povinnosti vyplývajúce pre tento prípad si zmluvné strany upravia osobitne písomným dodatkom k tejto zmluve;
 - i) písomne oznámiť prenajímateľovi zodpovedné osoby pre prípad havárie;
 - j) plniť úlohy a povinnosti podľa zákona o požiarnej ochrane v prenajatých priestoroch;
 - k) nájomca je povinný v prenajatých priestoroch zabezpečovať na vlastné náklady revízie zariadení, ktoré inštaloval v zmysle platných zákonov;
 - l) umožniť prenajímateľovi alebo ním určenej splnomocnenej osobe vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly.
- 9.3. Uzatvorením nájomnej zmluvy nevzniká automaticky nájomcovi nárok na bezplatné parkovanie v priestoroch areálu prenajímateľa. Podmienky a poplatky za parkovanie upravuje interný predpis prenajímateľa.

- 9.4. Reklamu poskytovaných služieb zabezpečuje nájomca na vlastné náklady, pričom akékoľvek reklamné podklady a zariadenia, ktoré budú umiestnené v objekte prenajímateľa (netýka sa to priamo priestorov obchodnej prevádzky), ako napr. tabule, informačné oznamy, letáky a pod., musia byť vopred prenajímateľom odsúhlasené.
- 9.5. Nájomca sa zaväzuje poskytovať služby v prenajatej obchodnej prevádzke počas celého kalendárneho týždňa. Stanovenie prevádzkovej doby (otváracích hodín) obchodnej prevádzky je v kompetencii nájomcu. Nájomca je povinný prevádzkovú dobu pred jej uvedením v platnosť vopred odsúhlasiť s prenajímateľom.
- 9.6. Nájomca sa zaväzuje, s ohľadom na charakter prenajímateľa, ktorý je zdravotníckym zariadením, v obchodnej prevádzke striktne dodržiavať všeobecný zákaz fajčenia, zákaz podávania alkoholických nápojov. Rovnako sa nájomca zaväzuje v obchodnej prevádzke neponúkať sortiment, ktorý by konkuroval sortimentu produktov ponúkaných prenajímateľom vo verejnej lekárni – Lekáreň VÚSCH.
- 9.7. Zodpovednosť za prevádzkovanie obchodnej prevádzky (t.j. zriadenie prevádzky, dodržiavanie zákonnosti predaja, plnenie požiadaviek legislatívy v oblasti daní, hygieny, bezpečnosti práce, požiarnej ochrany a ďalších súvisiacich oblastí) nesie v plnom rozsahu nájomca. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie príslušných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, požiarnej ochrany a ochrany životného prostredia, za zabezpečenie prenajatých priestorov a znáša všetky právne následky vyplývajúce z ich porušenia.
- 9.8. Prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu úhradu zmluvnej pokuty v prípade porušenia ktorejkoľvek zmluvnej povinnosti nájomcu podľa bodu 9.2. zmluvy. Výška zmluvnej pokuty je dohodnutá vo výške 10% z ceny mesačného nájmu podľa bodu 4.1. zmluvy.

čl. X

Ukončenie prenájmu

- 10.1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa skončí :
- a) písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu;
 - b) jednostrannou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany; výpovedná doba je 2-mesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane;
 - c) písomné odstúpenie prenajímateľa alebo nájomcu od zmluvy v prípade podstatného porušenia zmluvných podmienok; účinnosť odstúpenia nastane dňom nasledujúcim po dni, kedy bolo odstúpenie od zmluvy doručené druhej zmluvnej strane.
- 10.2. Podstatným porušením zmluvných podmienok sa rozumie :
- A) na strane prenajímateľa :
1. ak prenajímateľ nereaguje na reklamáciu nájomcu na vadné plnenie zo strany prenajímateľa po dobu viac ako 2 mesiace
- B) na strane nájomcu :
1. porušenie povinnosti nájomcu ohľadne ponuky alebo rozsahu sortimentu obchodnej prevádzky;
 2. omeškanie nájomcu s úhradou nájomného alebo nákladov za plnenia spojené s nájomom, ktoré je povinný hradiť, po dobu viac ako 30 dní po splatnosti;
 3. ak nájomca predmet nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa odovzdá do podnájmu tretej osobe;
 4. ak nájomca vykoná na predmete nájmu akékoľvek stavebné úpravy alebo iné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa alebo podstatným spôsobom inak zmení vzhľad prevádzky;
 5. ak nájomca prestane vykonávať svoju činnosť po dobu dlhšiu ako 1 mesiac a vopred písomne tento svoj zámer a dôvod prerušenia prenajímateľovi oznámi;
 6. vyhlásenie platobnej neschopnosti, návrhu na konkurz alebo vyrovnanie nájomcu alebo likvidácia

nájomcu, strata živnostenského oprávnenia alebo iného oprávnenia podnikat' nájomcu.

- 10.3. Po ukončení nájomného vzťahu je nájomca povinný vypratať a odovzdať predmet nájmu v stave, ktorý zodpovedá pravidelnej údržbe a opravám s prihliadnutím na bežnú mieru opotrebenia, najneskôr do dvoch pracovných dní nasledujúcich po dni skončenia nájmu. V prípade, že nájomca v tomto termíne predmet nájmu neodovzdá, je prenajímateľ oprávnený predmet nájmu vypratať na náklady a nebezpečenstvo nájomcu, k čomu nájomca týmto udeľuje svoj výslovný súhlas. Nájomca je oprávnený vziať si zariadenia a veci, ktoré sa nestali súčasťou predmetu nájmu a boli zabezpečené na jeho náklady.

čl. XI

Záverečné ustanovenia

- 11.1. Pre vzťahy, resp. práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a/alebo príslušné ustanovenia zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- 11.2. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve, len písomne a po vzájomnej dohode.
- 11.3. Zmluva bola vyhotovená v štyroch (4) vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana dostane dve (2) vyhotovenia.
- 11.4. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy. V prípade nesplnenia oznamovacej povinnosti zmeny na doručovanie, znáša následky s tým spojené osoba, ktorá si nesplnila svoju oznamovaciu povinnosť.
- 11.5. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej zmluvnej strane. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy sa doručuje osobne alebo doporučené do vlastných rúk. Za účinné doručenie výpovede alebo odstúpenia od zmluvy sa považuje aj odmietnutie ich prevzatia zmluvnou stranou, ktorej je písomnosť určená, pričom zásielka sa bude považovať za doručenú momentom odmietnutia prevzatia.
- 11.6. Neoddeliteľné súčasti zmluvy:
- Príloha č. 1: Umiestnenie a členenie jednotlivých miestností obchodnej prevádzky
- Príloha č. 2: Zoznam vnútorného vybavenia a zariadenia obchodnej prevádzky – kaviareň
- Príloha č. 3: Preberací protokol
- Príloha č. 4: Kópia výpisu z obchodného registra/živnostenského oprávnenia nájomcu
- Príloha č. 5: Splátkový kalendár
- 11.7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

- 11.8. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Košiciach dňa

V Košiciach dňa

Za prenajímateľa :

Za nájomcu :

.....
MUDr. František Sabol, PhD.
predseda predstavenstva
Východoslovenský ústav srdcových
a cievnych chorôb, a.s.

.....
Mgr. Štefánia Kampe
konateľ spoločnosti
Pred a Po s.r.o.

.....
Ing. Marián Albert, MBA
podpredseda predstavenstva
Východoslovenský ústav srdcových
a cievnych chorôb, a.s.