

Zmluva o nájme obchodnej prevádzky - bufet

(ďalej len „zmluva“)

medzi zmluvnými stranami :

Prenajímateľ: **Východoslovenský ústav srdcových a cievnych chorôb, a.s.**
Ondavská 8
040 11 Košice

Štatutárny orgán: MUDr. Štefan Lukačín, PhD., predseda predstavenstva
doc. MUDr. Martin Studenčan, PhD., FESC, podpredseda predstavenstva

Zodpovedný za plnenie zmluvy : Vladimír Mičko, manažér Odboru prevádzky, vmicko@vusoch.sk
tel.: 055/789 1685

IČO: 36 601 284
DIČ: 2022108704
IČ DPH: SK2022108704

Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s., č. účtu: 0445952274/0900,
IBAN: SK48 0900 0000 0004 4595 2274

Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, vložka č. 1360/V, oddiel: Sa
(ďalej len „**prenajímateľ**“)

a

Nájomca: **LAND second s.r.o.**
So sídlom Roosveltova 6, 040 01 Košice

Štatutárny orgán: Ladislav Andó, konateľ spoločnosti

IČO: 46 089 608
DIČ: 2023229142
IČ DPH: SK2023229142

Bankové spojenie: Slovenskej sporiteľni, a.s.,
IBAN: SK54 0900 0000 0006 6073 5192

Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, oddiel: Sro, vložka č.: 27382/V
(ďalej len „**nájomca**“)
(ďalej tiež spoločne označovaní aj ako „**zmluvné strany**“)

Článok 1 Úvodné ustanovenie

Účelom tejto zmluvy je upraviť nájomný vzťah zmluvných strán, ktorého predmetom je prenájom obchodnej prevádzky, t.j. nebytového priestoru, v ktorom sa prevádzka nachádza a zároveň aj jej vnútorné vybavenie a zariadenie, v súlade s ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Občianskeho zákonníka v platnom znení a v zmysle ust. § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Článok II. Predmet zmluvy

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, a.s. so súpisným č. 2385 a stojí na parcele č. 3/74 o celkovej výmere 3610 m².

2. Prenajímateľ prenecháva do užívania nájomcovi za podmienok stanovených touto zmluvou:
 - 2.1 obchodnú prevádzku (t.j. nebytový priestor) v tomto rozsahu: **Bufet - o celkovej výmere 82,00 m²**, ktorá pozostáva z jednotlivých miestností: predajňa - výmera 47,00 m², sklad - výmera 8,80 m², príjem tovaru - 9 m², šatňa - výmera 5,00 m², umývárka + sprcha - výmera 3 m², WC - výmera 1,40 m², kancelária - výmera 7,80 m² ktorých umiestnenie a členenie je uvedené v Prílohe č.1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy(ďalej aj ako „predmet nájmu“),
 - 2.2. hnutelné veci nachádzajúce sa v obchodnej prevádzke uvedenej v predchádzajúcom bode, a to v rozsahu podľa Zoznamu vnútorného vybavenia a zariadenia obchodnej prevádzky, ktorý tvorí Prílohu č. 2 a je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy,
 - 2.3. nájomca predmet nájmu priama a zaväzuje sa platiť za užívanie predmetu nájmu nájom, a to za podmienok a spôsobom ustanoveným v zmluve.
3. Prenajímaný predmet zmluvy je v užívania 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 preberací protokol. Preberací protokol tvorí Prílohu č. 3 tejto zmluvy.

Článok III. Účel nájmu

1. Nájomca bude využívať predmet nájmu na vykonávanie podnikateľskej činnosti v rozsahu podnikateľského oprávnenia, a to za účelom jeho využitia ako administratívnych a výskumných priestorov. Prenajímateľ prenajíma predmet nájmu v súlade s účelom užívania ostatnej časti nehnuteľnosti. Kópia výpisu z obchodného registra tvorí neoddeliteľnú Prílohu č. 4 tejto zmluvy.
2. Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok IV Nájomné a odplata za služby spojené s nájomom

1. Celková **výška nájomného** za prenájom predmetu zmluvy, je **mesačne 459,20 Eur s DPH**.
2. V cene nájmu sú zahrnuté platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu 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 energie, teplo, vodné, stočné a zrážkovú vodu a tiež poplatky za odvoz a zneškodnenie odpadu.
3. Prenajímateľ poskytne nájomcovi počas doby prenájmu obchodnej prevádzky - bufet, internetový prístup s pevnou IP adresou za poplatok **14,00,- Eur bez DPH** (slovom: štrnásť Eur) , 20% DPH: 2,80,- Eur, **celkom spolu : 16,80,- Eur** (slovom : šesťnásť eur, osemdesiat centov) mesačne, a to podľa Prílohy č.6 - Splátkového kalendára - internet.
4. Nájomné je splatné v mesačných splátkach, vždy do 5. dňa príslušného kalendárneho mesiaca podľa Splátkového kalendára, ktorý tvorí Prílohu č.5 tejto zmluvy. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania nájomného na účet prenajímateľa.
5. Náklady za hradené služby podľa bodu 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.
6. 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.

7. 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.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že poskytovanie telekomunikačných služieb bude realizované na základe zmluvných vzťahov medzi poskytovateľom týchto služieb a nájomcom. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností, plnenie všetkých povinností zo zmlúv uvedených v predchádzajúcej vete, najmä platenie úhrad za poskytnutie telekomunikačných služieb, bude uskutočňované výlučne medzi nájomcom a poskytovateľom telekomunikačných služieb.

Článok V **Zabezpečovacia kaucia**

1. Nájomca súhlasí so zložením tzv. zabezpečovacej kaucie, ktorá predstavuje finančnú zálohu vo výške dvojnásobku mesačného nájomného. 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.
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.

Článok VI **Doba nájmu**

1. Zmluvné strany sa dohodli na dobe nájmu predmetu zmluvy podľa článku II. bodu 2.1 zmluvy, na **dobu určitú - 5 rokov s účinnosťou odo dňa 15.11.2021 do dňa 15.11.2026.**

Článok VII **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Nájomca nie je oprávnený predmet prenájmu alebo jeho akúkoľvek časť prenajať tretej osobe.
2. 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.
3. Nájomca je povinný na vlastné náklady udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnutý účel podľa tejto zmluvy a hradiť náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu.
4. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť a vykonávať bežné opravy týkajúce sa predmetu nájmu, za bežnú opravu sa podľa zmluvy budú považovať prípady, kedy hodnota samotnej opravy nepresiahne 50% hodnoty veci alebo maximálne sumu 200,- Eur v jednotlivom prípade.
5. 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 (najmä o termíne a spôsobe jej vybavenia) bude prenajímateľ bezodkladne po doručení reklamácie nájomcu písomne informovať.
6. 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 živeľnej udalosti alebo vzniku škody tretími osobami, zabezpečiť ich odstránenie v primeranej lehote
7. 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 údržby 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
 - g) písomne ohlásiť prenajímateľovi živelnú a/alebo inú škodovú udalosť, ktorá vznikla na predmete nájmu v lehote najneskôr 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 upravujú 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.
8. Uzatvorením nájomnej zmluvy nevzniká automaticky nájomcovi nárok na bezplatné parkovanie v priestoroch areálu prenajímateľa. Podmienky a poplatky za parkovanie upravuje interný predpis prenajímateľa.
9. 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.
10. 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.
11. Nájomca sa zaväzuje, s ohľadom na charakter prenajímateľa, ktorý je zdravotníckym zariadením, v obchodnej prevádzke striktnie 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 lekární – Lekáreň VÚSCH.
12. 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.
13. Prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu úhradu zmluvnej pokuty v prípade porušenia ktorejkoľvek zmluvnej povinnosti nájomcu podľa článku VII. bodu 7. zmluvy. Výška zmluvnej pokuty je dohodnutá vo výške 10% z ceny mesačného nájmu podľa článku IV. bodu 1. zmluvy.

Článok VIII

Ukončenie prenájmu

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.
2. Podstatným porušením zmluvných podmienok sa rozumie :
- 2.1 na strane prenajímateľa :

- a) ak prenajímateľ nereaguje na reklamáciu nájomcu na vadné plnenie zo strany prenajímateľa po dobu viac ako 2 mesiace
- 2.2 na strane nájomcu :
- a) porušenie povinnosti nájomcu ohľadne ponuky alebo rozsahu sortimentu obchodnej prevádzky;
 - b) omeškanie nájomcu s úhradou nájomného alebo nákladov za plnenia spojené s nájomom, ktoré je povinný hradiť, po dobu viac ako 30 dní po splatnosti;
 - c) ak nájomca predmet nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa odovzdá do podnájmu tretej osobe;
 - d) ak nájomca vykoná na predmete nájmu akékoľvek stavebné úpravy alebo iné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa alebo podstatným spôsobom inak zmení vzhľad prevádzky;
 - e) ak nájomca prestane vykonávať svoju činnosť po dobu dlhšiu ako 1 mesiac a vopred písomne tento svoj zámer a dôvod prerušenia prenajímateľovi neoznámí;
 - f) vyhlásenie platobnej neschopnosti, návrhu na konkurz alebo vyrovnanie nájomcu alebo likvidácia nájomcu, strata živnostenského oprávnenia alebo iného oprávnenia podnikat' nájomcu.
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.

Článok IX

Záverečné ustanovenia

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.
2. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve, len písomne a po vzájomnej dohode.
3. Zmluva bola vyhotovená v štyroch (4) vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana dostane dve (2) vyhotovenia.
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.
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 doručeníu momentom odmietnutia prevzatia.
6. Neoddeliteľné súčasti zmluvy:
 - m) Príloha č. 1: Umiestnenie a členenie jednotlivých miestností obchodnej prevádzky
 - n) Príloha č. 2: Zoznam vnútorného vybavenia a zariadenia obchodnej prevádzky – bufet
 - o) Príloha č. 3: Preberací protokol
 - p) Príloha č. 4: Kópia výpisu z obchodného registra/živnostenského oprávnenia nájomcu
 - q) Príloha č. 5: Splátkový kalendár
 - r) Príloha č. 6: Splátkový kalendár - internet
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Košiciach dňa

Za prenajímateľa :

.....
MUDr. Štefan Lukačín, PhD.,
predseda predstavenstva
Východoslovenský ústav srdcových
a cievnych chorôb, a.s.

.....
MUDr. Martin Studenčan, PhD., FESC
podpredseda predstavenstva
Východoslovenský ústav srdcových
a cievnych chorôb, a.s.

V Košiciach dňa

Za nájomcu :

.....
Ladislav Andó
konateľ spoločnosti