

308/1/2023/075a MR

## Nájomná zmluva

uzavretá podľa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zák.č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov  
(ďalej len „Zmluva“)

medzi:

### I Zmluvné strany

**A:  
Prenajíateľ:**

**Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s.**

Sídlo: Komenského 50, 042 48 Košice

IČO: 36 570 460

konajúca prostredníctvom: Ing. Stanislav Precúch,

Ing. Jana Bernátová, č

bankové spojenie:

číslo účtu:

DIČ 2020063518

IČ DPH SK 2020063518

Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, Odd: Sa, vložka č: 1243/V

/ ďalej len „Prenajíateľ“/

a

**B:  
Nájomca:**

**OBEDY, spol. s r.o.**

Sídlo: Moldavská 10/B, 040 11 Košice

IČO: 36 571 407

konajúca prostredníctvom: Ing. Radovan Klešč -

IČ DPH SK 2021771092

bankové spojenie:

číslo účtu:

Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I., Odd: Sro, vložka 14031/V

/ ďalej len „Nájomca“/

alebo /ďalej spolu len „Zmluvné strany“/

## II Predmet nájomnej zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - stavby nachádzajúcej sa v katastrálnom území Severné Mesto, obec Košice-Sever, okres Košice I, súpisné číslo 3588, postavenej na parcele č. KNC 2784/5, na ulici Vysokoškolská, zapísanej na LV č. 3913 vedenom Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom.
2. Prenajímateľ za nižšie uvedených podmienok prenajíma nájomcovi na užívanie časť nehnuteľnosti – nebytový priestor nachádzajúci sa na prízemí budovy špecifikovanej v bode 1 tohto článku Zmluvy. Celková výmera prenajímaných priestorov je 109,91 m<sup>2</sup>. Nebytový priestor pozostáva z kuchyne, pivnice a malej kuchyne /ďalej len „Predmet nájmu“ alebo „Nebytové priestory“/.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje prenajať nebytové priestory nájomcovi a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné.

## III Účel nájmu

1. Nájomca bude nebytový priestor užívať na výkon podnikateľskej činnosti – prevádzkovanie výdajne stravy, resp. zabezpečenie služby závodného stravovania, v súlade s predmetom činnosti vymedzenom dokladom o oprávnení podnikateľ platnom ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ súčasne prenajíma nájomcovi zariadenie a vybavenie kuchyne podľa osobitného zoznamu, ktorý bude tvoriť prílohu č.1 ako neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy.

## IV Nájomné

1. Na základe tejto Zmluvy sa Nájomca zaväzuje platiť:
  - a) Nájomné (čl. IV bod 2 Zmluvy)
  - b) Náklady spojené s užívaním nebytových priestorov (čl. IV bod 3 zmluvy)
2. Nájomné:
  - 2.1. Nájomné za predmet nájmu dohodnuté zmluvnými stranami predstavuje sumu 5,00 EUR bez DPH za 1 m<sup>2</sup>/mesačne, t.j. 549,55 EUR bez DPH mesačne. DPH bude fakturované podľa platných právnych predpisov.
3. Náklady spojené s užívaním nebytových priestorov:
  - 3.1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi aj náklady spojené s užívaním nebytových priestorov, ktoré predstavujú vodné, stočné a dodávku elektrickej energie ( ďalej len „náklady spojené s nájmom“) a to vo výške podľa skutočnej

spotreby mesačne na účet Prenajímateľa. (Spotreba elektrickej energie na mesiac činí približne 2 500 – 3 000kWh, spotreba vody na mesiac činí približne 35m<sup>3</sup>)

- 3.2. Zmluvné strany sa dohodli, že úhrada dodávky zemného plynu a odvoz komunálneho odpadu nie sú zahrnuté v nákladoch spojených s nájmom podľa tejto Zmluvy. Nájomca si na vlastné náklady zabezpečí registráciu na odber zemného plynu a s tým spojené ďalšie činnosti vrátane platieb za odber zemného plynu. Nájomca si na vlastné náklady zabezpečí odvoz technického komunálneho odpadu, vykonanie dezinfekcie/dezinsekcie kuchyne, pivnice a malej kuchyne, upratovacie práce kuchyne.
4. Nájomné podľa bodu 2.1. a náklady spojené s užívaním nebytových priestorov podľa bodu 3.1. sa platia mesačne a považujú sa za zaplatené dňom pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
  5. Platby podľa bodu 4 tohto článku Zmluvy sú splatné v lehote určenej vo faktúre, ktorú vystaví prenajímateľ do 14 dní po uplynutí fakturačného obdobia. Posledný deň fakturačného obdobia, na ktoré sa platba za nájomné vzťahuje, sa považuje za deň dodania služby. Za prvé fakturačné obdobie prenajímateľ vystaví faktúru do 14 dní po uplynutí tohto fakturačného obdobia. Pri skončení nájmu prenajímateľ vyhotoví faktúru do 14 dní odo dňa skončenia nájmu.
  6. V prípade, ak Nájomca neuhradí nájomné vo výške a v lehote určenej v čl. IV tejto Zmluvy, je povinný zaplatiť úrok z omeškania v zmysle platných právnych predpisov.
  7. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne raz ročne upraviť výšku nájomného podľa ročnej miery inflácie určenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR. Táto zmena bude realizovaná o plnú výšku inflácie, a to po vyhlásení indexu Štatistickým úradom SR, spätne vždy k 01.01. roku, v ktorom bol index vyhlásený. Úprava výšky nájomného bude uskutočnená na základe faktúry od prenajímateľa, ktorú bude prenajímateľ vystavovať ako najskoršiu po zverejnení miery inflácie za kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR, pričom v tejto faktúre si prenajímateľ vyfakturuje aj dorovnanie nájomného k 01.01., na ktoré má podľa predchádzajúcej vety nárok. V prípade, že faktúra bude obsahovať nesprávne stanovenie výšky nájomného v súvislosti s jeho zvýšením o príslušnú mieru inflácie, je nájomca oprávnený vrátiť faktúru na prepracovanie. Do doby vystavenia riadnej faktúry obsahujúcej správne cenové údaje nie je nájomca v omeškaní s úhradou nájomného.

## V

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
  - odovzdať predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať
  - umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojený s nájmom
2. Prenajímateľ je oprávnený:

- požadovať prístup do prenajatých priestorov a vykonať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s účelom a spôsobom dohodnutým v Zmluve.
3. Nájomca sa zaväzuje:
- užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto Zmluvou
  - zodpovedať v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
  - plniť všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických a protipožiarnych predpisov
  - udržiavať čistotu v prenajatých a príslušných priestoroch
  - vykonávať na svoje náklady všetky činnosti súvisiace s obvyklým udržiavaním Predmetu nájmu, ako aj vykonávať na svoje náklady drobné opravy súvisiace s užívaním Predmetu nájmu. Zmluvné strany precizujú, že pre účely tejto zmluvy sa pre definíciu drobných opráv považujú opravy, ktorých náklady nepresiahnu výšku 500,- EUR bez DPH za každú jednu opravu samostatne.
  - v prípade ukončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom vypratať predmet nájmu a odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na predmete nájmu spôsobené nájomcom alebo vyprataním majetku nájomcu a to tak, aby predmet nájmu v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcu s prihliadnutím na bežné opotrebovanie, ak sa prenajíateľ a nájomca písomne nedohodnú inak, v opačnom prípade sa Nájomca zaväzuje nahradiť Prenajíateľovi náklady vynaložené na uvedenie predmetu nájmu do stavu, v akom bol ku dňu odovzdania Nájomcovi.
4. Nájomca je povinný:
- oznámiť prenajíateľovi bez zbytočného odkladu potrebu všetkých opráv, resp. iných potrebných zásahov a vykonať alebo umožniť vykonanie týchto opráv a zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá Nájomca za škodu tým spôsobenú. Nájomca sa zaväzuje poskytnúť prenajíateľovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone týchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenajíateľovi nesplnením tejto súčinnosti.
5. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časti do podnájmu alebo do užívania inej osobe z akéhokoľvek titulu a akýmkoľvek spôsobom.
6. Nájomca berie na vedomie, že Prenajíateľ zabezpečuje poistenie nehnuteľného majetku vzťahujúce sa na predmet nájmu. Nájomca berie na vedomie, že zariadenie a vybavenie kuchyne špecifikované v Prílohe č.1 Zmluvy nepodlieha poisteniu majetku podľa prvej vety a pre prípad nebezpečenstva náhodného zničenia, straty, poškodenia a odcudzenia znáša škodu v plnom rozsahu Nájomca.
7. Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu pri začatí nájmu a pri skončení nájmu sa uskutoční na základe preberacieho protokolu o odovzdaní a prevzatí nebytového

priestoru, ktorý bude obsahovať opis príslušenstva, stavu nebytového priestoru. Preberací protokol potvrdia podpisom obidve zmluvné strany. Preberací protokol tvorí prílohu č.2 a je neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy.

## **VI Doba nájmu**

8. Nájomný vzťah založený touto nájomnou zmluvou sa uzatvára na dobu určitú - 12 mesiacov odo dňa účinnosti tejto zmluvy.

## **VII Skončenie nájmu**

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa končí uplynutím dohodnutej doby.
2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa automaticky nepredlžuje a pokračovať v ňom je možné len na základe písomného Dodatku k tejto zmluve alebo novou zmluvou.
3. Nájom sa môže skončiť aj písomnou dohodou Zmluvných strán.
4. Zmluvné strany sú oprávnené Zmluvu vypovedať len v zmysle ustanovení §9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
5. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po mesiaci doručenia výpovede druhej zmluvnej strane. Plynutie výpovednej doby nesmie presiahnuť celkovú dobu trvania nájmu dohodnutého v čl. VI tejto zmluvy. V prípade, ak by uplynutie výpovednej doby presiahlo dobu trvania nájmu podľa predchádzajúcej vety, zmluva zaniká súčasne uplynutím dohodnutej doby trvania nájmu uvedenej v čl. VI tejto zmluvy.

## **VIII Záverečné ustanovenia**

1. Tuto Zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať iba so súhlasom Zmluvných strán formou písomného dodatku.
2. Táto zmluva je v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov povinne zverejňovanou zmluvou. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oprávnených zástupcov zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia.
3. Práva a povinnosti z tejto Zmluvy, ako aj práva a povinnosti touto Zmluvou neupravené sa spravujú ustanoveniami zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zák.č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
4. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa rozumie doručenie písomností doporučené na adresu sídla podľa čl. I tejto

Zmluvy, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej Zmluvnej strane jej písomným potvrdením o prevzatí písomnosti.

5. Nájomca súhlasí so spracúvaním svojich osobných údajov Prenajímateľom vo svojom informačnom systéme evidencie odberateľov v rozsahu článku I. tejto zmluvy. Účelom spracúvania osobných údajov je plnenie predmetu tejto zmluvy. Prenajímateľ vykonáva spracúvanie osobných údajov Nájomcu, ktoré je nevyhnutné na plnenie zmluvy (zmluvná požiadavka). Účelom spracúvania osobných údajov je vykonávanie predmetu zmluvy. Osobné údaje sa uchovávajú podľa platného registratúrneho plánu a registratúrneho poriadku, resp. podľa platných právnych predpisov. Odberateľ/producent má právo požadovať prístup k osobným údajom, ktoré sa ho týkajú, právo na opravu, právo na vymazanie, právo na obmedzenie spracúvania, právo namietať spracúvanie, právo na prenosnosť, právo podať návrh na začatie konania na Úrade na ochranu osobných údajov a právo kedykoľvek svoj súhlas odvolať.
6. Zmluvné strany sú si povinné bez zbytočného odkladu oznámiť akúkoľvek zmenu údajov podľa čl. I.
7. Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach rovnakej právnej sily. Dve vyhotovenie sú určené pre Prenajímateľa, dve vyhotovenia sú určené pre Nájomcu.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu túto Zmluvu vlastnoručne podpísali.

**Za prenajímateľa:**

V **Košiciach** dňa / 31. MÁJ 2023

**Za nájomcu:**

V ..... dňa.....

# Príloha č.1

k Nájomnej zmluve č.

## Zoznam zariadenia a vybavenia nebytového priestoru:

1. Vitrína chladiaca CHVS
2. Systém stravovací elektronický objednávací kuchyne
3. Váha sklonná 200 kg/2/
4. Ohrievací pult závodná kuchyňa GR Košice
5. Nábytok kuchyne – 15 ks /budova D Košice/
6. Umývačka riadu
7. Pec trojrúrová TP 30AR
8. Robot univerzálny – miesič, šľahač, mlynček na mäso
9. Rekuperácia kuchyne PS 01
10. Technológia kuchyne GR:
  - a) Plynová stolička, model IS 773005
  - b) Elektrický konvektomat SAEV 102
  - c) Elektrická výklopná panvica 80L ESE94CRM ESSENCE 900
  - d) Nerezový stroj TOPAZ 275 CE 1427050222
  - e) Profesionálna umývačka skla OMNIAWASH JOLLY 61P
  - f) Skladový regál S680901

Príslušenstvo: 2 tukové filtre, automatické umývanie, podstavec pod konvektomat, automatický zmäkčovač vody, 4 teflónové nože na krájanie syra.

11. Umývací stôl
12. Ventilátor
13. Vpichový teplomer
14. Vpichový teplomer
15. Monoklim.chlad.CL 300A
16. Monoklim.chlad.CL 300A
17. Plynový sporák
18. Telefón Cisco IP
19. Teplý pult s nadstavcom
20. Truhl.mraznička AFG 524
21. Mikrovlnná rúra
22. Stôl pracovný s policou nerez
23. Batéria sprchová
24. Škrabka zemiakov náplň 12kg
25. Práčka automatická
26. Stôl s drezom atyp 1800x700x900
27. Lapač šupiek a škrob

## Príloha č.2

k Nájomnej zmluve č.

### **Protokol o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru:**

V zmysle čl.V bod.6 Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. uzatvorenej podľa zák.č. 40/1964 Zb. Obč.zák. v znení neskorších predpisov medzi **Východoslovenskou vodárenskou spoločnosťou, a.s.** ako prenajímateľom a spoločnosťou **OBEDY, spol. s r.o.** ako nájomcom, zo dňa ..... (ďalej len „Zmluva“)

#### **Odovzdávajúci: (prenajímateľ)**

##### **Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s.**

Sídlo: Komenského 50, 042 48 Košice  
IČO: 36 570 460  
konajúca prostredníctvom: Ing. Stanislav Prcúch, predseda predstavenstva  
Ing. Jana Benátová, člen predstavenstva

#### **Preberajúci: (nájomca)**

##### **OBEDY, spol. s r.o.**

Sídlo: Moldavská 10/B, 040 11 Košice  
IČO: 36 571 407  
konajúca prostredníctvom: Ing. Radovan Klešč - konateľ  
**ako Nájomcom**

#### **Predmet odovzdania a prevzatia:**

V súlade s čl. V bod 7 Zmluvy boli odovzdané a prevzaté **nebytové priestory** v budove na ul. Vysokoškolská, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Severné Mesto, obec Košice-Sever, okres Košice I, budova so súp. číslom 3588, postavenej na parcele č. KNC 2784/5, vo vlastníctve prenajímateľa, a to: kuchyňa, pivnica a malá kuchyňa v celkovej výmere prenajímaných priestorov 109,91 m<sup>2</sup>.

Zároveň bolo odovzdané a prevzaté zariadenie a vybavenie kuchyne podľa Prílohy č.1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť Zmluvy.:



### **Priebeh a spôsob odovzdania a prevzatia:**

Fyzické odovzdanie a prevzatie sa uskutočnilo za prítomnosti zástupcov oboch zmluvných strán.

Nebytové priestory boli odovzdané a prevzaté v primeranom technickom stave a v stave spôsobilom prevádzky na riadne užívanie v súlade s čl. III Zmluvy.

Kľúče boli odovzdané a prevzaté súčasne s nebytovými priestormi.

Protokol o odovzdaní a prevzatí je vyhotovený v štyroch rovnopisoch. Dve vyhotovenie sú určené pre Odovzdávajúceho - Prenajímateľa, dve vyhotovenia sú určené pre Preberajúceho - Nájomcu.

V Košiciach, dňa .....

Za odovzdávajúceho:

