

Zmluva o nájme Bistra a technického vybavenia

a

Zmluva o budúcej nájomnej zmluve

uzavretá v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov
medzi

ZMLUVNÉ STRANY

Obchodné meno: **TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO spoločnosť s ručením obmedzeným Košice**
Sídlo: Komenského 7, 040 01 Košice
IČO: 31 679 692
DIČ: 2020485500
IČ DPH: SK2020485500
IBAN: SK60 75000000000025794273
BIC (SWIFT): CEKOSKBX
zastúpená: Ing. Jaroslav Tkáč, konateľ spoločnosti
zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, v odd. Sro, vložka č. 3697/V
(ďalej len „**prenajímateľ**“)

a

Obchodné meno: **Spotty Five s.r.o.**
Sídlo: Baštová 529/4 040 01 Košice
IČO: 55 817 661
DIČ: 2122094997
IBAN: SK45 8330 0000 0024 0269 2387
tel./fax:
zastúpená: Pavel Sedlák, konateľ spoločnosti
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, v odd. Sro, vložka č. 57974/V
(ďalej len „**nájomca**“)
(ďalej spolu len „**zmluvné strany**“)

I.

PREDMET ZMLUVY

- 1.1 Prenajímateľ má na základe uzatvorenej Príkaznej zmluvy č. 2024001019 zo dňa 26.3.2024 s vlastníkom Mestom Košice, v správe letné kúpalisko Červená hviezda Staničné námestie 5, Košice /ďalej len „**kúpalisko**“/.
- 1.2 Na základe tejto zmluvy prenájomca prenecháva do dočasného užívania nájomcovi priestor Bistra, ktorý je umiestnený na letnom kúpalisku Červená hviezda Staničné námestie 5, Košice v priestoroch prevádzkovej budovy (ďalej len „**Bistro**“). Súčasťou Bistra sú aj prislúchajúce priestory, ktoré sú rozdelené na 4 časti – výčap s výdajom stravy, priestor na sedenie, prípravňa

tovaru a jedál, kancelárske a skladové priestory. Súčasťou nájmu je aj zariadenie bližšie špecifikované v prílohe č. 2 k tejto zmluve (ďalej len „**technické vybavenie**“). Bistro vrátane prislúchajúcich priestorov je vyznačené v nákrese, ktorý tvorí prílohu č. 1 k tejto zmluve.

- 1.3 Účelom tejto zmluvy je prevádzka Bistra, kde nájomca zabezpečí predaj hlavne teplých jedál vlastnej výroby, nápojov a doplnkového sortimentu – nanuky, pochutiny a predaj podľa vlastného uváženia.
- 1.4 Pre účely tejto zmluvy sa Bistro a technické vybavenie bude spolu označovať ako „**predmet nájmu**“.

II.

TRVANIE NÁJMU

- 2.1 Zmluva sa uzatvára na dobu určitú odo dňa jej účinnosti do dňa **30.9.2024**.
- 2.2 Nájomca berie na vedomie, že prístup k predmetu nájmu bude mať denne v čase od 07:00 do 19:00 hod., pričom zásobovanie je oprávnený realizovať od 07:00 do 09:00 hod.
- 2.3 Na základe osobitného súhlasu Prenajímateľa je Nájomca oprávnený užívať predmet nájmu aj po 19:00 hod., najdlhšie však do 01:00 hod.

III.

NÁJOMNÉ A PLATOBNÉ PODMIENKY

- 3.1 Nájomné za predmet nájmu je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške **14 %** z mesačných tržieb nájomcu bez DPH, a to každomesačne počas celého obdobia trvania nájmu.
- 3.2 Výpočet nájomného sa vykoná na základe pravidelných mesačných uzávierok pokladní E-Kasa nájomcu. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi predkladať pravidelné mesačné pokladničné uzávierky, vždy do 10. (desiateho) dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, za ktorý sa uzávierka pokladní E-Kasa predkladá. Na základe predloženej uzávierky prenajímateľ vypočíta nájomné vo výške podľa bodu 3.1 tohto článku a vystaví faktúru, ktorú zašle prenajímateľ nájomcovi.
- 3.3 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať faktúry do 14 dní odo dňa doručenia jednotlivej faktúry nájomcovi. Za oneskorenú úhradu faktúr je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- 3.4 Odber elektrickej energie a studenej vody bude meraný podružnými meračmi. Nájomca uhradí prenajímateľovi platby za odber elektrickej energie a vody na základe jednej konečnej faktúry vystavenej prenajímateľom v mesiaci september príslušného kalendárneho roka. Nájomca sa zaväzuje uhradiť faktúru za odber médií do 14 dní od jej doručenia.
- 3.5 Na základe dohody zmluvných strán všetky náklady so zriadením a chodom prevádzky znáša nájomca.

IV. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 4.1 Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do užívania tretej osobe.
- 4.2 Prípadné škody, ktoré nájomca spôsobí na predmete nájmu alebo na majetku prenajímateľa alebo iných osôb v dôsledku svojho zavinenia, je povinný bezodkladne, najneskôr do 7 pracovných dní od vzniku škody odstrániť na vlastné náklady. Márnym uplynutím lehoty je prenajímateľ oprávnený zabezpečiť odstránenie škôd treťou osobou na náklady nájomcu.
- 4.3 Prenajímateľ poskytne nájomcovi bezplatne možnosť užívania sociálnych zariadení na kúpalisku pre jeho zamestnancov.
- 4.4 Na základe dohody zmluvných strán prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu do užívania v lehote siedmich (7) dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu zmluvné strany zápisnicu, v ktorej uvedú najmä:
- a) stav, v akom sa predmet nájmu nachádza v deň odovzdania nájomcovi;
 - b) stav meračov médií;
 - c) poznámka o odovzdaní kľúčov od predmetu nájmu;
 - d) iné skutočnosti, o ktorých vyznačenie požiadala nájomca alebo prenajímateľ;
 - e) miesto a dátum spísania zápisnice;
 - f) podpis nájomcu a prenajímateľa.
- 4.5 Prenajímateľ môže vypovedať túto zmluvu
- a. ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
 - b. ak bude nájomca v omeškaní s platením nájomného alebo úhrady za odber elektrickej energie a studenej vody o viac ako 30 dní
 - c. ak nájomca stratí oprávnenie na výkon podnikateľskej činnosti, za účelom ktorej si predmet nájmu prenajal
 - d. ak stratí platnosť alebo bude odňatý súhlas príslušného úradu verejného zdravotníctva na uvedenie predmetu nájmu do prevádzky, ak sa vyžaduje.
- Výpovedná doba je 7 dní a plyní odo dňa nasledujúceho po doručení výpovede. Výpoveď je možné doručiť osobne alebo poštou. Ak bola výpoveď zasielaná poštou, považuje sa za doručenie dňom, v ktorom ju nájomca prevzal, alebo odmietol prevziať, alebo na tretí deň odo dňa podania zásielky na pošte, ak sa uložená zásielka zaslaná na adresu nájomcu vrátila späť prenajímateľovi.
- 4.6 Nájomca je oprávnený vypovedať túto zmluvu, ak
- a. stratí oprávnenie na výkon podnikateľskej činnosti, za účelom ktorej si predmet nájmu prenajal
 - b. predmet nájmu sa bez zavinenia nájomcu stane nespôsobilý na dohovorené užívanie.
- Pre výpovednú dobu a doručenie výpovede platí primerane bod 4.5.
- Výpovedná doba je 7 dní a plyní odo dňa nasledujúceho po doručení výpovede. Výpoveď je možné doručiť osobne alebo poštou. Ak bola výpoveď zasielaná poštou, považuje sa za doručenie dňom, v ktorom ju prenajímateľ prevzal, alebo odmietol prevziať, alebo na tretí deň odo dňa podania zásielky na pošte, ak sa uložená zásielka zaslaná na adresu prenajímateľa vrátila späť nájomcovi.

- 4.7 Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od Zmluvy, ak mu nájomca najneskôr v deň účinnosti tejto Zmluvy nedoručí súhlas príslušného úradu verejného zdravotníctva na uvedenie predmetu nájmu do prevádzky. Ak sa v zmysle platnej legislatívy takýto súhlas nevyžaduje, Nájomca je povinný to Prenajímateľovi hodnoverne preukázať.
- 4.8 Pri skončení nájmu je nájomca povinný predmet nájmu vypratať, uviesť ho do pôvodného stavu a protokolárne odovzdať prenájomcovi najneskôr v posledný deň nájmu. V prípade, ak nájomca nesplní niektorú z vyššie uvedených povinností, je prenájomca oprávnený na náklady nájomcu predmet nájmu vypratať a uviesť do pôvodného stavu a zároveň je oprávnený od nájomcu požadovať zmluvnú pokutu vo výške 50,- € za každý, aj začatý deň omeškania so splnením zameškanej povinnosti. Zaplatením pokuty nie je dotknutý nárok prenájomcu na náhradu škody.

V.

ZMLUVA O BUDÚCEJ NÁJOMNEJ ZMLUVE

- 5.1 Zmluvné strany sa dohodli, že ak prenájomca najneskôr do 30.9.2024 pošle nájomcovi výzvu (ďalej len „**Výzva**“) na uzavretie novej nájomnej zmluvy (ďalej len „**budúca nájomná zmluva**“), tak zmluvné strany uzatvoria do 30 dní odo dňa doručenia Výzvy budúcu nájomnú zmluvu k predmetu nájmu, a to za tých istých zmluvných podmienok, ako sú obsiahnuté v zmluve, s výnimkou Čl. V, ktorý sa v budúcej nájomnej zmluve neuplatní a s trvaním nájmu v zmysle novej nájomnej zmluvy od 1.6.2025 do 30.9.2025 .
- 5.2 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak vzniknú akékoľvek pochybnosti o určení termínu a miesta uzavretia budúcej nájomnej zmluvy, alebo sa zmluvné strany nedohodnú na konkrétnom dátume uzavretia budúcej nájomnej zmluvy, platí nevyvrátiteľná domnienka, že sa zmluvné strany dohodli na tom, že sa budúca nájomná zmluva k predmetu nájmu uzavrie v posledný deň lehoty na uzavretie budúcej nájomnej zmluvy o 10:00 hod v sídle prenájomcu. Ak posledný deň lehoty na uzavretie budúcej nájomnej zmluvy pripadne na sobotu, nedeľu alebo deň pracovného pokoja, uzavrie sa budúca nájomná zmluva v najbližší pracovný deň o 10:00 hod v sídle prenájomcu.
- 5.3 V prípade, ak sa nájomca nedostaví v zmysle ods. 2 tohto článku v daný čas na uvedené miesto na podpis budúcej nájomnej zmluvy, predpokladá sa, že odmietol podpísať budúcu nájomnú zmluvu, pričom v takomto prípade je prenájomca oprávnený od zmluvy o budúcej nájomnej zmluve odstúpiť a zároveň mu vzniká nárok na zmluvnú pokutu vo výške 200 ,- €.

VI.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 6.1 Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacimi právnymi predpismi Slovenskej republiky v platnom znení.
- 6.2 Zmluva bola vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch, po jednom (1) rovnopise pre každú zmluvnú

stranu.

- 6.3 Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
- 6.4 Zmeny a dodatky tejto zmluvy môžu byť uskutočnené len v písomnej forme odsúhlasenej a podpísanej oboma zmluvnými stranami.
- 6.5 Zmluvné strany sa zaväzujú dodržiavať podmienky obsiahnuté v tejto zmluve.
- 6.6 Prílohy: 1. Náskres umiestnenia predmetu nájmu.
 2. Zoznam technického vybavenia v Bistre
 3. Oprávnenie na výkon podnikateľskej činnosti nájomcu.
- 6.7 Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilé na právne úkony, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená, že dodatok neuzavreli ani v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, že si obsah dodatku dôkladne prečítali a že tento im je jasný, zrozumiteľný a vyjadrujúci ich slobodnú, vážnu a spoločnú vôľu, a na znak súhlasu ho vlastnoručne podpisujú.

V Košiciach, dňa

V Košiciach, dňa

.....

Prenajímateľ

Ing. Jaroslav Tkáč – konateľ

.....

Nájomca