

190015/095/2024

Zmluva o nájme nebytových priestorov č.

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka

Prenajímateľom:

Názov: **Ekonomická univerzita v Bratislave**
Sídlo: Dolnozemska cesta 1, 852 35 Bratislava 5
Štatutárny orgán: prof. Ing. Ferdinand Daňo, PhD., rektor
Bankové spojenie: Štátna pokladnica 8180
IBAN: SK34 8180 0000 0070 0007 4503
SWIFT: SPSRSKBA
IČO: 00399957
DIČ: 2020879245
IČ DPH: SK2020879245
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomcom:

Obchodný názov: **CITY GASTRO a.s.**
Sídlo: Sliačska 1E 831 02 Bratislava - mestská časť Nové Mesto
Štatutárny orgán: Ing. Marian Lalik, predseda predstavenstva
Bankové spojenie: [REDACTED]
IBAN: [REDACTED]
SWIFT: SUBASKBX.
IČO: 46 323 279
DIČ: 2023335237
IČDPH: SK2023335237
(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej aj ako „zmluvné strany“)

takto:

Článok 1 Predmet zmluvy

- 1.1 Predmetom tejto zmluvy je prenájom nebytových priestorov v ďalej uvedenej nehnuteľnosti, ktoré sú vo vlastníctve prenajímateľa.
- 1.2 Táto nájomná zmluva nadväzuje na zmluvu o poskytovaní služieb pre stravníkov prenajímateľa, uzatvorenej medzi prenajímateľom a nájomcom dňa 18.12.2024 (ďalej len „zmluva o stravovaní“).
- 1.3 Nebytové priestory sú súčasťou nehnuteľnosti, ktorá sa nachádza v Bratislave na Dolnozemskej ceste 1 a ktorá je súčasťou stavby v katastrálnom území Petržalka, parcelné číslo 5487, súpisné číslo stavby 3272, vedenej na liste vlastníctva číslo 1947, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, pre okres Bratislava V. (ďalej len „nebytové priestory“). Nebytové priestory sú bližšie určené v prílohe č. 1 k tejto nájomnej zmluve.
- 1.4 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory (ďalej spolu len „predmet nájmu“).

- 1.5 Nájomca nemá prednostné právo na kúpu prenajatého predmetu nájmu a nie je oprávnený ani zriadiť na predmet nájmu záložné právo, vecné bremeno ani ho inak zaťažiť [§ 9 zákona číslo 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávných inštitúcií a o zmene zákona Národnej rady Slovenskej republiky číslo 259/1993 Z. z. o Slovenskej lesníckej komore v znení neskorších predpisov].

Článok 2

Účel nájmu

- 2.1 Nájomca je oprávnený predmet zmluvy užívať iba pre účely svojej podnikateľskej činnosti tak, ako ju má zapísanú v Živnostenskom registri SR, resp. v Obchodnom registri SR.
- 2.2 Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať najmä na prevádzkovanie:
- a) kuchyne pre prípravu jedál pre stravníkov prenajímateľa,
 - b) jedálne s podávaním obedov v stravovacom systéme objednávateľa,
 - c) príprava a dovozom jedál pre Materskú školu objednávateľa.
- 2.3 Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu, výpožičky ani do užívania žiadnemu inému subjektu.

Článok 3

Doba nájmu

- 3.1 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na dobe nájmu 4 roky odo dňa začatia poskytovania služieb v zmysle bodu 3.3. zmluvy o stravovaní.

Článok 4

Nájomné za predmet nájmu a jeho splatnosť

- 4.1 Výška nájomného za užívanie nebytových priestorov je **48 000,00EUR** (slovom štyridsaťosemtisíc EUR) za jeden kalendárny rok (ďalej len „nájomné“).
- 4.2 Nájomca sa zaväzuje hradiť nájomné prenajímateľovi mesačne na účet prenajímateľa na základe faktúr vystavených prenajímateľom, a to v lehote splatnosti faktúr. Mesačné nájomné za užívanie nebytových priestorov činí **4 000,00 EUR**.
- 4.3 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania s platbou nájomného je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi za každý deň omeškania s platbou zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy nájomného.
- 4.4 Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ vychádza z § 38 ods. 3 zák. č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o DPH“), t. j. že nájom nehnuteľnosti je oslobodený od dane z pridanej hodnoty.
- 4.5 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania s platbou nájomného za hnuťelné veci je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi za každý deň omeškania s platbou zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy nájomného bez DPH.

Článok 5

Náklady za služby spojené s nájmom

5.1 Nájomca sa zaväzuje pravidelne štvrťročne hradiť prenajímateľovi náklady za služby spojené s poskytnutím nájmu – dodávku tepelnej energie, a to podľa kvalifikovaného odhadu energetika prenajímateľa podľa m² prenajatej vykurovanej plochy. Vodné, stočné, dodávku elektrickej energie sa zaväzuje nájomca hradiť na základe skutočnej spotreby odpočítanej z tzv. podružných meračov týchto energií. Ostatné služby spojené s nájmom sa zaväzuje hradiť v plnej výške nájomca (napr. odvoz a likvidácia odpadov, odvoz dažďovej vody zo strechy objektu, v ktorom sa nachádzajú prenajaté priestory, poplatky za využívanie telekomunikačných služieb, náklady na poistenie predmetu nájmu, odborné prehliadky a revízie súvisiace s predmetom nájmu, upratovanie a čistenie predmetu nájmu, pravidelné čistenie lapačov tukov, opravy a bežnú údržbu predmetu nájmu a ďalšie výdavky týkajúce sa užívania a prevádzky predmetu nájmu, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú počas trvania nájmu).

5.2 Faktúry vystavené prenajímateľom sa zaväzuje nájomca uhradiť vždy najneskôr do 14 kalendárnych dní odo dňa ich doručenia zo strany prenajímateľa.

5.3 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania s platbou za energie je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi za každý deň omeškania s platbou zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za energie.

Článok 6

Skončenie nájmu

6.1 Nájom sa skončí uplynutím dohodnutej doby nájmu. Ak bude zmluva o stravovaní ukončená skôr, ako je dohodnutá doba nájmu, táto zmluva končí dňom ukončenia zmluvy o stravovaní.

6.2 Nájom sa môže skončiť aj vtedy, ak:

- a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto nájomnou zmluvou alebo neplatí nájomné alebo náklady na prevádzku predmetu nájmu, alebo porušuje iné povinnosti stanovené v tejto zmluve. V týchto prípadoch sa nájom končí dňom doručenia písomného oznámenia o skončení nájmu zo strany prenajímateľa nájomcovi, v ktorom sa uvedie konkrétny dôvod skončenia nájmu. Za doručenie sa považuje aj skutočnosť, ak nájomca odmietne prijať písomnú zásielku o skončení nájmu od prenajímateľa,
- b) sa zmluvné strany dohodnú na jeho skončení vzájomnou dohodou,
- c) zmluvu o nájme vypovie ktorákoľvek zo zmluvných strán, a to aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je trojmesačná a začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

Článok 7

Práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa

7.1 Nájomca sa zaväzuje:

- a) používať predmet nájmu len na účel, na ktorý mu bol prenajatý,
- b) zabezpečovať v predmete nájmu čistotu a poriadok v zmysle hygienických predpisov,
- c) zabrániť poškodeniu predmetu nájmu a v prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá za škody, ktoré porušením tejto povinnosti vzniknú,
- d) nevykonávať žiadne stavebno-technické úpravy predmetu nájmu, ktoré nemajú charakter bežnej údržby alebo opráv, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- e) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,

- f) uhradiť prenajímateľovi všetky škody, ktoré vzniknú z neplnenia zmluvy, zo zanedbania povinnosti, z nedbanlivosti alebo z porušenia platných právnych predpisov,
- g) zabezpečiť striktné dodržiavanie zákazu fajčenia v celom predmete nájmu počas celej doby nájmu,
- h) zabezpečovať ochranu pred požiarom v zmysle platných právnych predpisov sám na vlastné náklady ako aj vykonávanie pravidelných kontrol elektrických a plynových zariadení v predmete nájmu okrem vykonávania pravidelných kontrol:
- požiaro-technických zariadení (PHP, EPS, požiarne uzávery: klapky a dvere) a kontroly požiarnych vodovodov,
 - komínov,
 - bleskozvodov,
- ktoré zabezpečuje v plnom rozsahu prenajímateľ.

7.2 Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním, t. j. zaväzuje sa zabezpečiť na svoje náklady drobné opravy a údržbu predmetu nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že pod pojmom „drobná oprava“ sa rozumie na účely tejto zmluvy oprava, ktorej náklad na odstránenie zisteného nedostatku nepresiahne spolu sumu 2000 € bez DPH. Ostatné opravy a údržbu predmetu nájmu je povinný zabezpečiť na svoje náklady prenajímateľ.

7.3 Prenajímateľ sa zaväzuje:

- a) odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie nájomcom v zmysle účelu dohodnutého v tejto zmluve a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať,
- b) umožniť nájomcovi vstup do nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza predmet nájmu,
- c) zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu v súlade s touto zmluvou,
- d) zabezpečiť vykonanie nájomcom oznámených požiadaviek na vykonanie drobných opráv v lehote 30 kalendárnych dní odo dňa doručenia požiadavky zo strany nájomcu.

Článok 8

Osobitné ustanovenia

8.1 Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu a že ho v takomto stave preberá do svojho užívania.

8.2 Nájomca preberá predmet nájmu do užívania na základe protokolu o odovzdaní a prevzatí. V protokole odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu je podrobne opísaný technický stav predmetu nájmu spolu s fotodokumentáciou rozvodov, okien, podlahy a iných opotrebovaných častí predmetu nájmu.

8.3 Nájomca je oprávnený prevziať do užívania predmet nájmu na základe osobitnej písomnej výzvy prenajímateľa po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy, najneskôr však do 3 mesiacov odo dňa účinnosti tejto zmluvy.

8.4 Po skončení doby nájmu sa nájomca zaväzuje protokolárne odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi a to v pôvodnom stave s prihliadnutím na primerané opotrebovanie.

8.5 Nájomca berie na vedomie, že táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle § 5a zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov. Prenajímateľ ako povinná osoba v zmysle zákona o slobode informácií zašle túto zmluvu po jej podpise zo strany oboch zmluvných strán Úradu vlády Slovenskej republiky na zverejnenie v Centrálnom registri zmlúv.

Článok 9

Záverečné ustanovenia

9.1 Ostatné vzťahy a skutočnosti, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia platným Občianskym zákonníkom a zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

9.2 Túto zmluvu je možné meniť iba po dohode zmluvných strán písomným dodatkom.

9.3 Doručovanie:

Na účely tejto zmluvy platí, že ak sa písomný právny úkon bude druhej zmluvnej strane zasielať doporučenou zásielkou prostredníctvom pošty alebo kuriéra, považuje sa tento písomný právny úkon za doručený druhej zmluvnej strane aj v prípade, že ak bude doporučená zásielka vrátená zmluvnej strane, ktorá ju odoslala, ako nedoručiteľná. V takom prípade práva a povinnosti z právneho úkonu začínajú plynúť dňom, v ktorom sa doporučená zásielka vrátila zmluvnej strane, ktorá ju odoslala, ako nedoručiteľná.

9.4 Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých dva dostane prenajímateľ a dva dostane nájomca.

9.5 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť zmluvy dňa 01.01.2025 po jej zverejnení podľa platných právnych predpisov.

9.6 Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, s jej obsahom súhlasia, konajú slobodne a vážne, čo potvrdzujú vlastnoručným podpisom.

V Bratislave dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

prof. Ing. Ferdinand Daňo, PhD.
rektor

Ing. Marian Lalik
predseda predstavenstva

Príloha č. 1

Študentská jedáleň EU v Bratislave - objekt č. 1, 1 NP

P.č.	Názov miestnosti	plocha v m ²
1	sklad obalov	61,00
2	sklad zemiakov	63,00
3	sklad koreňovej zeleniny	42,00
4	sklad listovej zeleniny	17,50
5	sklad ovocia	17,10
6	chodba	9,20
7	kancelária	15,00
8	kancelária	19,70
9	upratovačka	2,70
10	predsieň 2x2,3	4,60
11	WC 2x3,6	7,20
12	sklad DKP	45,00
13	sklad chleba a pečiva	29,40
14	suchý sklad potravín	39,00
15	Chladiareň tukov, syrov, vajec, mlieka	32,30
16	chladiareň hotových výrobkov	9,60
17	mraziareň hotových výrobkov	24,00
18	mraziareň zeleniny	21,60
19	chladiareň mäsa	32,40
20	chladiareň údenín	19,90
21	mraziareň mäsa	18,20
22	chladiareň hydiny	19,90
23	šatňa nečistá- ženy	35,00
24	umyváreň- ženy	35,00
25	šatňa čistá- ženy	28,00
26	šatňa nečistá- muži	11,50
27	umyváreň- muži	16,60
28	šatňa čistá- muži	16,60
29	hrubá príprava mäsa	36,00
30	hrubá príprava rýb	13,20
31	upratovačka	3,20
32	hrubá príprava zeleniny a zemiakov	36,00
SPOLU		781,40

Študentská jedáleň EU v Bratislave - objekt č. 3

3. NP - príprava jedál - jedálenská časť

P.č.	Názov miestnosti	plocha v m ²
1	jedáleň	532,00
2	odovzdávanie riadov	64,00
3	odovzdávanie riadov	59,00
4	výdaj jedál	69,00
5	umyváreň stolového riadu	60,00
6	sklad stolového riadu	25,20
7	sklad prepravných nádob	39,00
8	schodisko	17,00
9	nákladný výtah 500kg 5x3,2	16,00
10	manipulačný priestor	24,00
11	umyváreň prepravných nádob	12,20
12	sklad stolového riadu	25,20
13	umyváreň stolového riadu	70,00
SPOLU		1012,60

SPOLU objekty ŠJ Dolnozemska 1 a 3 v m²

1794,00