

Z m l u v a

o prenájme nebytových priestorov – závodnej kuchyne,

uzavretá v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov

čl. I.

Zmluvné strany

PRENAJÍMATEĽ:

Správca: Centrum výskumu živočíšnej výroby Nitra
právna forma: štátna príspevková organizácia
so sídlom: Hlohovecká 2, 949 51 Lužianky
zastúpený: Ing. Janka Beresecká - riaditeľka
IČO: 42122007
Banka: Štátna pokladnica
č. účtu: 7000345924/8180
Zriaďovateľ: Ministerstvo pôdohospodárstva SR
Dobrovičova 12
812 66 Bratislava

Nájomca : Alžbeta Gálová - GASTROGAL
Trvale bytom Tr. A. Hlinku 6/611
IČO: 43359884
Miesto podnikania: Hlohovská 2, Nitra 949 02
Banka: Tatra Banka
č. účtu: 2629777844/1100

čl. II.

Predmet a účel zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy o nájme nebytového priestoru – závodnej kuchyne je nájom závodnej kuchyne vrátane príslušenstva v správe prenajímateľa nachádzajúcej sa v areálu CVŽV Nitra, Hlohovecká 2 Lužianky za účelom jej prevádzkovania a zabezpečenia závodného stravovania zamestnancom prenajímateľa .

2. Za účelom plnenia predmetu zmluvy prenecháva prenajímateľ nájomcovi do nájmu nebytové priestory s príslušenstvom, zariadenia a vybavenie, ktorých zoznam a špecifikácia tvorí Prílohu tejto zmluvy. (inventúrny súpis)

3. Nájomca je oprávnený prenajaté priestory využívať výlučne na činnosti spojené na poskytovanie závodného stravovania pre zamestnancov prenajímateľa a na prípravu, dovoz-odber stravy a poskytovanie závodného stravovania pre iné právnické alebo fyzické osoby v rámci jeho registrovaného predmetu činnosti. Iné aktivity nad rámec tejto zmluvy môže nájomca vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

Nájomca je oprávnený vykonávať činnosť v prenajatých priestoroch v pracovných dňoch počas pracovnej doby . Mimo pracovnej doby v pracovných dňoch a mimo pracovných dní užívať prenajaté priestory len na prípravu a odber stravy (nie poskytovanie stravy v jedálni individuálnym stravníkom) pre odberateľov v miere nevyhnutnej na zabezpečenie prevádzkových potrieb. Nájomca je povinný prispôbiť činnosť v prenajatých priestoroch tak, aby nebola rušená prevádzka a opatrenia na ochranu majetku prenajímateľa.

čl. III. Doba trvania zmluvy

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú - 2 rokov, od 1.5. 2009 do 30.4. 2011.
2. Zmluvné strany sa dohodli na možnosti ukončiť dobu trvania zmluvy pred uplynutím dohodnutej doby dohodou alebo výpoveďou. Výpoveď musí byť písomná a doručená druhej zmluvnej strane.
3. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť 1. dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
V prípade, že v dôsledku opatrenia zriaďovateľa týkajúceho sa nakladania s majetkom štátu, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, bude potrebné prenajaté priestory uvoľniť v skoršom termíne, ako aj v prípade závažného porušenia zmluvných povinností zo strany nájomcu, prenajímateľ si vyhradzuje právo vypovedať zmluvu v 1 - mesačnej výpovednej lehote.
4. Nájomca je povinný zápisnične odovzdať osobe poverenej prenajímateľom uvoľnené nebytové priestory v stave, v akom ich prevzal s prihladením na opotrebenie, aké je obvyklé pri ich riadnom užívaní a údržbe, prenajaté hnutelné veci v stave, v akom ich prevzal, s prihladením na opotrebenie, aké je obvyklé pri ich primeranom užívaní, ktoré zodpovedá povahe a určeniu týchto vecí. Zápisnica bude vyhotovená v 2 exemplároch, po jednom pre každú zo zmluvných strán.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca neodovzdá nebytové priestory, resp. hnutelné veci ani v posledný deň lehoty oznámenej prenajímateľom podľa bodu 1 tohoto článku zmluvy, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 15 EUR za každý deň nesplnenia tejto jeho povinnosti, ako aj sumu zodpovedajúcu dohodnutému nájomnému, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

čl. IV. Nájomné

1. Výška nájomného za užívanie priestorov v celkovej výmere 261,5 m² s príslušenstvom, zariadení a vybavenia sa stanovuje dohodou zmluvných strán v zmysle súťažných podmienok prenajímateľa a návrhu nájomcu vo výške **4784 EUR ročne**, t.j. mesačne 398,66 EUR bez DPH. Výmera a cena za m² jednotlivých miestností a zoznam preberaného inventáru tvorí prílohu tejto zmluvy.
Nad rámec ceny nájomného za užívanie nebytových priestorov a zariadenia bude nájomca prenajímateľovi hradiť náklady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov vo výške 629,52 Eur ročne, mesačne 52,46 Eur. K cenám služieb bude účtovaná DPH v zmysle platných predpisov.
2. Úhradu nájomného a cien za služby podľa bodu 1. zmluvy bude nájomca vykonávať na účet prenajímateľa mesačne na základe fakturácie prenajímateľa s lehotou splatnosti 15 dní odo dňa doručenia vystavenej faktúry nájomcovi.
3. Náklady na spotrebu elektrickej energie v súvislosti s užívaním priestorov bude nájomca uhrádzať na základe nameranej spotreby el. energie na samostatnom meraní z odberného miesta vedeného na meno nájomcu priamo dodávateľovi el. energie.

4. Úhrada za dodávku studenej vody a stočného bude vykonávaná nájomcom podľa spotreby nameranej podružnými vodomermi v cenách podľa fakturovaných súm zo strany dodávateľa.

Spotreba vody v sociálnych zariadeniach pred jedálňou bude pripočítaná k meranej spotrebe na základe počtu cudzích stravníkov na základe normovanej spotreby vody.

5. Úhrada za spotrebu plynu v súvislosti s prevádzkou nájomcu bude uhrádzaná na základe fakturácie prenajímateľa podľa spotreby plynu nameranej podružným plynomerom v cenách podľa fakturovaných súm zo strany dodávateľa.

6. Úhradu nákladov spojených s prevádzkou telefonického aparátu nájomcu, ktoré vzniknú prenajímateľovi v dôsledku využitia jeho pripojenia na digitálnu telefónnu ústredňu sa nájomca zaväzuje prenajímateľovi splácať mesačne vždy do 14 dní po vystavení faktúry na základe výpisu tarificačného systému napojeného na digitálnu telefónnu ústredňu prenajímateľa.

7. Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady poistenie motorových vozidiel, ktoré budú zaparkované v areáli prenajímateľa (mimo vozidiel stravníkov) pre prípad ich poškodenia, zničenia alebo odcudzenia, prenajímateľ tieto nepreberá do úschovy a nezodpovedá za prípadné škody vzniknuté na motorových vozidlách, príp. ich častiach.

8. Odvoz smetí a odpadu z prevádzky závodnej kuchyne si zabezpečí nájomca na vlastné náklady v zmysle platných predpisov o nakladaní s odpadmi a v súlade so VZN obce Lužianky, ako aj upratovanie prenajatých priestorov a pri mimoriadnom znečistení aj prístupového chodníka. Umiestnenie kontajnerov bude riešiť v spolupráci s odd. hospodárskej správy a prevádzky CVŽV. Odvoz biologického odpadu bude riešiť nájomca samostatne s spolupráci s obcou Lužianky.

9. Za akcie konané nájomcom v prenajatých priestoroch mimo pracovnej doby prenajímateľa bude nájomca uhrádzať náklady na energie na základe fakturácie prenajímateľa podľa podkladov energetika prenajímateľa v závislosti od konkrétnych podmienok v čase konania akcie a vyúčtovania účtovníčky CVŽV.

10. V prípade zmeny daňových predpisov, cenových predpisov upravujúcich výšku nájomného a zvýšenia cien a nákladov v súvislosti s prenájmom priestorov, ku ktorým dôjde v čase od uzavretia tejto zmluvy, sa nájomca zaväzuje uhradiť zvýšené nájomné a náklady na prevádzku nebytových priestorov.

čl. V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ zabezpečí poistenie objektu budovy pre prípad poškodenia v dôsledku živelných udalostí na vlastné náklady.

2. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi priestory, zariadenia a vybavenie v stave spôsobilom na užívanie na dohodnutý účel.

3. Nájomca sa zaväzuje:

- a) užívať prenajaté priestory na dohodnutý účel a neprenajímať ich tretím osobám,
- b) nezdržiavať sa v iných objektoch prenajímateľa mimo prenajatých priestorov,
- c) nevykonávať stavebné úpravy prenajatých priestorov ani na svoj náklad bez písomného súhlasu prenajímateľa,
- d) zabezpečovať a hradiť náklady spojené s obvyklým udržiavaním priestorov podľa nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. (napr. maľovanie, drobné oprav omietok, podláh, obkladov poškodených počas prevádzky, výmena žiaroviek, trubíc osvetlovacích telies, oprava

netesných vodovodných batérií, uzatváracích mechanizmov okien a dverí, odpadovej sústavy – sifónov) na vlastné náklady,

e) adaptačné práce (maľovanie, čistenie, stierkovanie, opravy) potrebné na úpravu priestorov pred začatím užívania si nájomca vykoná na vlastné náklady,

f) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré znáša prenajímateľ, v prípade nesplnenia tejto povinnosti je nájomca povinný uhradiť škodu, ktorá vznikla na majetku prenajímateľa,

g) umožniť prenajímateľovi na požiadanie prístup a kontrolu prenajatých priestorov a kontrolu dodržiavania podmienok zmluvy,

h) umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa vykonanie odpočtu médií (vody) a to v prvých dvoch pracovných dňoch kalendárneho mesiaca, pokiaľ sa strany nedohodnú inak,

i) oznámiť prenajímateľovi počet svojich zamestnancov (resp. osôb vykonávajúcich prácu pre nájomcu v prenajatých priestoroch, ďalej „spolupracujúce osoby“), ktoré budú užívať priestory na dohodnutý účel a bez zbytočného odkladu aj zmeny využívania a vybavenia prenajatého priestoru, ktoré by mohli mať vplyv na výšku nájomného a nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov,

j) rešpektovať všetky opatrenia prenajímateľa týkajúce sa ochrany a prevádzky budovy a areálu, v ktorých sa nachádza predmet nájmu, v prípade potreby ukončiť alebo obmedziť parkovanie motorových vozidiel v areáli pracoviska prenajímateľa,

k) počínať si tak, aby nedošlo na prenajatom majetku ku škodám jeho odcudzením, stratou, zničením, poškodením, v prípade zavineného porušenia uvedenej povinnosti je nájomca povinný nahradiť prenajímateľovi takto vzniknutú škodu,

l) v prenajatých priestoroch zabezpečovať úlohy pre podnikajúce fyzické osoby vyplývajúce z ustanovení II. časti zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení,

m) udržiavať prenajaté priestory v čistote pri výkone činnosti, ktorá je predmetom zmluvy dodržiavať predpisy týkajúce sa hygieny a ochrany zdravia ľudí, zabezpečiť na vlastné náklady čistenie lapača tukových častíc, vnútornej a vonkajšej kanalizácie 1x za 90 dní, resp. ihneď po upchatí

n) v prípade ukončenia zmluvy uvoľniť prenajaté priestory a tieto spolu so zariadeniami a vybavením vrátiť v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, v prípade ich nadmerného opotrebenia, poškodenia, znehodnotenia tieto vrátiť na svoje náklady do pôvodného stavu, resp. nahradiť prenajímateľovi vzniknutú škodu,

o) vykonať všetky potrebné úkony súvisiace s užívaním nebytových priestorov na vykonávanie predmetnej podnikateľskej činnosti (súhlas obce s umiestnením prevádzkárne, povolenie príslušných úradov na vykonávanie činnosti v prenajatých priestoroch, platenie príslušných poplatkov, dodržiavanie predpisov na ochranu zdravia – nariadenie vlády č. 298/2006 Z.z. o požiadavkách na zariadenia spoločného stravovania a pod.).

4. Nájomca pri výkone činnosti v prenajatých priestoroch preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne platných právnych predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ochrany majetku, protipožiarnej a civilnej ochrany a zodpovedá za ich oboznámenie a dodržiavanie i spolupracujúcimi osobami.

5. Nájomca a osoby majúce vzťah k nájomcovi (spolupracujúce osoby, stravníci, návštevníci, dodávatelia, odberatelia a pod.) sú povinní dodržiavať:

a) príkazy a usmernenia službukonajúcich vrátnikov prenajímateľa,

b) na pozemných komunikáciách (prístupových cestách) k prenajatým priestorom v areáli prenajímateľa právne predpisy o premávke na pozemných komunikáciách pri dodržaní zásady maximálnej bezpečnosti premávky;

c) právne predpisy na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, protipožiarnej ochrany, pokyny a zásady bezpečného správania sa,

e) zákaz fajčenia a požívania alkoholických nápojov a omamných látok v objektoch a priestoroch prenajímateľa,

f) deti do 14 rokov môžu vstupovať do objektov prenajímateľa len v sprievode dospelých osoby.

g) nájomca je povinný udržiavať skladové priestory čisté a neobťažovať prenajímateľa nadmernými pachmi a hlukom

O vyššie uvedených povinnostiach je nájomca povinný osoby majúce vzťah k nájomcovi poučiť.

Nájomca je povinný s osobami, ktoré porušujú vyššie uvedené povinnosti na výzvu prenajímateľa ukončiť poskytovanie stravovania, príp. dodávku stravy a vstup do objektov prenajímateľa.

V prípade porušenia uvedených povinností závažným spôsobom alebo v prípade ich opakovaného menej závažného porušenia má prenajímateľ právo vypovedať zmluvu s okamžitou platnosťou.

6. Zodpovednosť za škodu - Nájomca zodpovedá za hmotnú či inú škodu spôsobenú zavineným konaním nájomcu, a osôb, ktoré majú vzťah k nájomcovi v prenajatom priestore, alebo priestoroch v areáli prenajímateľa.

Nájomca ako prevádzkovateľ činnosti v prenajatých priestoroch spojenej s odkladaním vecí zodpovedá za prípadnú škodu na vnesených a odložených veciach stravníkov odložených na miestach na to určených, okrem prípadov, ak by k škode došlo aj inak. Zodpovednosť podľa predchádzajúceho odseku sa nemožno zbaviť jednostranným vyhlásením alebo dohodou (§ 433 Občianskeho zákonníka).

7. Nájomca, dodávatelia a odberatelia stravy (okrem individuálnych stravníkov-fyzických osôb) majú právo vstupu a prístupu dopravnými prostriedkami do areálu prenajímateľa k prenajatým priestorom v pracovných a mimopracovných dňoch (čl. II bod 3 zmluvy) v rozsahu a na dobu nevyhnutnú na zásobovanie a iné prevádzkové potreby. Nie je prípustné parkovanie v areáli objektu prenajímateľa mimo priestorov na to určených.

Nájomca sa zaväzuje na požiadanie prenajímateľa uviesť osoby majúce vzťah k nájomcovi a zoznam odberateľských a dodávateľských firiem.

8. Nájomca sa ďalej zaväzuje v súlade so Zmluvou o prevádzkovaní závodnej kuchyne a zabezpečení závodného stravovania poskytovať závodné stravovanie zamestnancom prenajímateľa to podávaním jedného teplého jedla denne, vrátane vhodného nápoja pri možnosti výberu zo štyroch jedál v príslušnom dni podľa jedálneho lístka vystaveného na týždeň vopred.

Čl. VI.

Platnosť zmluvy

1. Zmluva o nájme nadobúda platnosť súhlasom ministerstva financií.

Čl. VII.

Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku nájomcu nachádzajúcom sa v prenajatých priestoroch vzniknuté stratou, odcudzením, poškodením, zničením bez zavinenia prenajímateľa, poistenie takéhoto majetku si nájomca zabezpečí na vlastné náklady.

2. V ostatných veciach zmluvne neupravených sa tento zmluvný vzťah riadi ustanoveniami Obchodného zákonníka, zákona č. 116/1990 Zb. v ich platnom znení a vykonávacími predpismi.

3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy v nej uvedené a inventúrny zoznam zariadenia a vybavenia prenajatých priestorov.

4. Zmluva sa ruší dňom, keď nájomca stratí oprávnenie na výkon činností, s ktorými je prenájom priestorov spojený. Zmluva sa tiež ruší v prípade, že nájomca neuzatvorí s prenajímateľom Zmluvu o prevádzkovaní závodnej kuchyne a zabezpečení závodného stravovania.

5. Zmluva je vyhotovená v 4 vyhotoveniach, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží 2 vyhotovenia.

6. Zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné vykonať jedine písomne po odsúhlasení obomi zmluvnými stranami.

V Nitre dňa

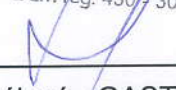
20. 4. 2009



Ing. Janka Beresecká
poverená riadením CVŽV
prenajímateľ

Centrum výskumu živočišnej výroby Nitra
Lužianky, Hlohovská 2
PSČ: 951 41

Alžbeta Gálová **GASTROGAL**
Hlohovská 2, 949 01 NITRA ①
IČO: 43 359 884 IČ DPH: SK1039292617
č. živ. reg. 430 / 30103



Alžbeta Gálová - GASTROGAL
nájomca