

## 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:**

**Prenajímateľ:**

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

**Sídlo:** Komenského 50, 042 48 Košice

**IČO:** 36 570 460

konajúca prostredníctvom:

bankové spojenie:

číslo účtu:

**DIČ** 2020063518

**IČ DPH** SK 2020063518

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

/ ďalej len „**Prenajímateľ**“ /

a

**B:**

**Nájomca:**

**Názov:** OBEDY spol. s r.o.

**Sídlo:** Moldavská 10/B, 040 11 Košice

**IČO:** 36 571 407

konajúca prostredníctvom:

**IČ DPH** SK2021771092

bankové spojenie:

číslo účtu:

Spoločnosť zapísaná v OR Mestského súdu Košice, Oddiel: Sro, Vložka č.: 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 pre zamestnancov Prenajímateľa formou dennej stravnej jednotky pripravovanej priamo v priestoroch Predmetu nájmu, v súlade s predmetom činnosti vymedzenom dokladom o oprávnení podnikat' 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 814,60 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 kWh – 3 000 kWh, spotreba vody na mesiac činí približne 32-38m<sup>3</sup>).

- 3.2. Zmluvné strany sa dohodli, že úhrada dodávky zemného plynu a odvoz komunálneho odpadu a separovaného 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 komunálneho odpadu a separovaného odpadu a to spôsobom, že si nájomca zaregistruje odberné miesto a úhrady smeruje priamo dodávateľom, ďalej 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 vo výške 0,03% z nájomného za každý deň omeškania.
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 v príľahlých priestoroch
  - doplniť vybavenie predmetu nájmu na vlastné náklady tak, aby bolo plne funkčné a spôsobilé na riadne užívanie, a to v rozsahu:
    - plynový sporák so 4 horákmi,
    - chladnička s minimálnym objemom 1 100 l,
    - truhlicová mraznička s minimálnym objemom 430 l.
  - vykonávať na svoje náklady všetky činnosti súvisiace s obvyklým udržiavaním Predmetu nájmu, ako aj bežné prevádzkové náklady súvisiace s výkonom svojej činnosti a 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 prenajímateľ a nájomca písomne nedohodnú inak, v opačnom prípade sa Nájomca zaväzuje nahradiť Prenajímateľovi náklady vynaložené na uvedenie predmetu nájmu do stavu, v akom bol ku dňu odovzdania Nájomcovi.
4. Nájomca je povinný:
- oznámiť prenajímateľovi 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 prenajímateľovi 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 prenajímateľovi 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 Prenajímateľ 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**

1. 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. Odberateľa/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 troch vyhotoveniach rovnakej právnej sily. Dve vyhotovenie sú určené pre Prenajímateľa, jedno vyhotovenie pre Nájomcu.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu túto Zmluvu vlastnoručne podpísali.

**Za prenajímateľa:**

**Za nájomcu:**

3 1 AUG. 2026

3 1 AUG. 2026  
V Košiciach dňa .....

V Košiciach dňa.....