

Zmluva o nájme nebytových priestorov a vybavenia

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi:

Čl. I

Zmluvné strany

MH Teplárenský holding, a.s.

so sídlom Turbínová 3, 831 04 Bratislava – mestská časť Nové Mesto

IČO 36 211 541 | DIČ 2020048580 | IČ DPH SK2020048580 |

zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III v oddiele Sa vo vložke č. 7386/B

v mene spoločnosti koná

Ing. Marcel Vrátný, generálny riaditeľ

Mgr. Dana Miňová, PhD., riaditeľ ľudských zdrojov

(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

SLOVTREND s.r.o.

so sídlom Dolné Rudiny 1, 010 01 Žilina

IČO 47 714 514 | DIČ 2024051084 | IČ DPH SK2024051084 |

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina v oddiele Sro vo vložke č. 62101/L

v mene spoločnosti koná Ing. Tomáš Hodas, konateľ (ďalej ako „nájomca“)

(ďalej Prenajímateľ a Nájomca spolu ako „zmluvné strany“)

Čl. II

Predmet nájmu

2.1 Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú priestory, ktoré sa nachádzajú v areáli závodu Žilina, Košická 11, 011 87 Žilina, na prízemí administratívnej budovy (ďalej len „budova“) (viď. Príloha č. 1), bez súpisného čísla, druh stavby: priemyselná budova, popis stavby: ubytovňa, postavená na pozemku C KN, parc. číslo 2893/21 o výmere 546 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, zapísaných na LV č. 6922, okres: Žilina, obec: Žilina, k.ú.: Žilina; a to:

- a) miestnosť č. 1 – kuchyňa, o výmere: 21 m²,
- b) miestnosť č. 2 – príručný sklad, o výmere: 10 m²,
- c) miestnosť č. 3 – sociálne zariadenie, o výmere: 10 m²,
- d) chodba – o výmere 18 m².

Vyššie uvedené miestnosti sú podrobnejšie vyznačené v grafickej situácii, ktorá je Prílohou č. 1 tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. V predchádzajúcej vete uvedené miestnosti sa ďalej označujú spoločne ako „nebytový priestor“.

2.2 Prenajímateľ ďalej touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania hmotný a drobný hmotný investičný majetok špecifikovaný v Prílohe č. 2 tejto zmluvy, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. Hmotný a drobný hmotný investičný majetok podľa predchádzajúcej vety sa ďalej označuje aj len ako „vybavenie“.

2.3 Prístup k nebytovému priestoru je možný spôsobom vyznačeným v grafickej situácii, ktorá je Prílohou č. 1 tejto zmluvy.

Čl. III

Účel nájmu

3.1 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nebytový priestor a vybavenie touto zmluvou do užívania za účelom výdaja teplej stravy pre zamestnancov prenájomateľa, prípadne iným osobám so súhlasom prenájomateľa; v časti vety pred bodkočiarkou uvedené platí za predpokladu, že zmluvné strany uzavrujú osobitnú zmluvu upravujúcu poskytovanie stravy.

3.2 Nebytový priestor a vybavenie je nájomca oprávnený užívať výlučne na v tomto článku vymedzený účel.

Čl. IV

Prístup k nebytovému priestoru

4.1 Prenajímateľ sa touto zmluvou zaväzuje nájomcovi umožňovať vstup do budovy za účelom prístupu k nebytovému priestoru, ako aj samotný prístup k nebytovému priestoru tak, ako je tento prístup určený v zmysle bodu 2.3 tejto zmluvy len na čas výdaja stravy a činností s tým spojených.

4.2 Prenajímateľ, pokiaľ tomu nebudú v príslušnom prípade brániť obmedzenia vyplývajúce z jeho prevádzkových potrieb, čo zahŕňa aj realizáciu opráv, údržby a investícií, umožní nájomcovi vchádzať do areálu prenájomateľa motorovým vozidlom, avšak len v nevyhnutnom rozsahu a v súvislosti s účelom nájmu. Nájomca sa zaväzuje rešpektovať podmienky prevádzky motorových vozidiel v areáli prenájomateľa, vrátane obmedzení premávky vyplývajúcich z prevádzkových potrieb prenájomateľa. Obmedzenia vo vzťahu k premávke v rámci areálu prenájomateľa nepredstavujú porušenie povinností prenájomateľa podľa tejto zmluvy.

4.3 Nájomca sa zaväzuje vykonávať právo prístupu k nebytovému priestoru podľa tohto článku zmluvy tak, aby v čo najmenšej miere zasahoval do činnosti prenájomateľa, prípadne ďalších osôb. Nájomca nie je oprávnený pohybovať sa bez sprievodu prenájomateľa v rámci areálu prenájomateľa a/alebo budovy mimo priestorov vyplývajúcich z tejto zmluvy.

4.4 V súvislosti s využívaním práva prístupu k nebytovému priestoru podľa tohto článku je nájomca povinný rešpektovať a strieť kontroly pri vstupe do/pri opúšťaní areálu prenájomateľa, v ktorom sa budova nachádza.

4.5 Prenajímateľ poskytne nájomcovi všetky potrebné prostriedky pre využitie práva prístupu k nebytovému priestoru tak, ako toto vyplýva z tohto článku zmluvy; pre odstránenie pochybností sa uvádza, že táto povinnosť nezahŕňa prostriedky umožňujúce vstup do areálu, v ktorom sa budova nachádza, a to pokiaľ prenájomateľ má zabezpečenú službu, ktorá zabezpečí nájomcovi umožnenie vstupu do areálu prenájomateľa v súvislosti s výkonom práva prístupu k nebytovému priestoru (napr. strážna služba). Nájomca je oprávnený inštalovať na vstupných dverách do nebytového priestoru prostriedky obmedzujúce možnosť vstupu (podrobnosti upravuje článok V tejto zmluvy). Pod poskytnutím prostriedkov potrebných pre využitie práva prístupu k nebytovému priestoru sa rozumie najmä poskytnutie kľúčov (aj elektronických). V prípade zmeny prostriedkov podľa predchádzajúcej vety je prenájomateľ povinný poskytnúť nájomcovi zmenené prostriedky, a to bezodkladne. V prípade, ak by došlo k strate alebo odcudzeniu prostriedkov podľa druhej vety tohto bodu na strane nájomcu, je nájomca povinný takúto skutočnosť neodkladne oznámiť prenájomateľovi, pričom v prípade fyzických kľúčov bude nájomca znášať primerané, nevyhnutné a účelné náklady na výmenu príslušných zámkov, ak sa pre túto prenájomateľ rozhodne. V prípade zničenía prostriedkov umožňujúcich prístup k nebytovému priestoru zabezpečí prenájomateľ bez zbytočného odkladu nájomcovi náhradu, keď nájomca sa zaväzuje nahradiť prenájomateľovi s tým spojené nevyhnutné, primerané a účelné náklady.

4.6 Pre odstránenie akýchkoľvek pochybností zmluvné strany uvádzajú, že právo prístupu k nebytovému priestoru podľa tohto článku sú oprávnení využívať aj nájomcom poverené tretie osoby, pričom nájomca je povinný vopred prenájomateľovi oznámiť údaje o týchto osobách (menný zoznam). V

texte tejto zmluvy sa osoby, prostredníctvom/pomocou ktorých nájomca vykonáva príslušné činnosti označujú spoločne aj „pracovníci nájomcu“, a to bez ohľadu na povahu právnych vzťahov medzi týmito osobami a nájomcom. Pracovníci nájomcu sú pri výkone práva prístupu k nebytovému priestoru podľa tohto článku na výzvu prenajímateľa alebo ním poverenej osoby povinní preukázať svoju totožnosť; inak im prenajímateľ môže právo prístupu k nebytovému priestoru odoprieť. Nájomca je povinný zabezpečiť a zodpovedá prenajímateľovi za to, že pracovníci nájomcu budú rešpektovať povinnosti vyplývajúce v súvislosti s právom prístupu k nebytovému priestoru z tejto zmluvy nájomcovi.

4.7 V prípade, ak v súvislosti s realizáciou práva prístupu k nebytovému priestoru pracovníci nájomcu spôsobia prenajímateľovi škodu, zaväzuje sa nájomca túto nahradiť vo výške určenej v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, a to na základe vyčíslenia predloženého prenajímateľom; prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi v prípade, ak ho nájomca o to požiada, podporné podrobnosti vo vzťahu k vyčísleniu škody. V prípade, ak by došlo v súvislosti s využitím práva prístupu k nebytovému priestoru k znečisteniu, je nájomca povinný toto na svoje náklady bez zbytočného odkladu odstrániť.

4.8 Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu aj v prípade, ak by došlo k zneužitiu prostriedkov pre využitie práva prístupu k nebytovému priestoru (kľúčov fyzických aj elektronických) poskytnutých nájomcovi, a to aj v prípade ich straty alebo odcudzenia nájomcovi; nájomca však nezodpovedá v takomto prípade prenajímateľovi za škodu, pokiaľ nájomca splnil svoju povinnosť oznámiť riadne a včas stratu alebo odcudzenie týchto prostriedkov písomnou formou, avšak prenajímateľ neuskutočnil opatrenia smerujúce k odvráteniu nebezpečenstva vzniku škody. Pre vylúčenie pochybností sa dodáva, že pokiaľ nájomca pri výkone práv podľa tejto zmluvy spôsobí škodu tretím osobám, nájomca sa zaväzuje takúto škodu nahradiť; uvedené platí aj v prípade, ak škodu spôsobia pracovníci nájomcu, bez ohľadu na povahu právneho vzťahu medzi nájomcom a týmito pracovníkmi.

4.9 Za škodu na účely tejto zmluvy sa považuje i akákoľvek sankcia alebo náhrada škody, či inej ujmy, na ktoré bude prenajímateľ povinný voči tretím osobám v príčinnej súvislosti s porušením povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy.

Čl. V

Zabezpečenie nebytového priestoru

5.1 Nájomca je oprávnený zabezpečiť nebytový priestor proti vstupu tretích osôb, napr. výmenou existujúcich zámkov. Nájomca je povinný o využití práva podľa predchádzajúcej vety prenajímateľa vopred písomne informovať a splniť súvisiace povinnosti podľa tohto článku.

5.2 Vstup prenajímateľa alebo tretích osôb do nebytového priestoru je možný len s predchádzajúcim súhlasom nájomcu a v jeho prítomnosti; to neplatí v prípade, ak je to nevyhnutne potrebné v prípade mimoriadnej udalosti (napr. požiar) alebo v prípade potreby vykonania opravy v nebytovom priestore (bod 10.10 tejto zmluvy), pričom v takomto prípade je potrebné zachovávať mieru opatrnosti zodpovedajúcu účelu užívania nebytového priestoru. Pokiaľ sa však nájomca a/alebo ním poverená osoba nedostaví v dohodnutom čase, a zmluvné strany sa nedohodli na náhradnom termíne, tak aby sa uskutočnil najneskôr do dvadsaťštyri (24) hodín od oznámeného termínu vstupu do nebytových priestorov, má prenajímateľ právo vstúpiť do nebytových priestorov aj bez prítomnosti nájomcu a/alebo ním poverenej osoby. O vykonaní vstupu do nebytového priestoru v neprítomnosti nájomcu a o jeho dôvodoch je prenajímateľ povinný nájomcu neodkladne písomne informovať.

5.3 Nájomca poskytne prenajímateľovi všetky prostriedky (fyzické alebo elektronické kľúče) potrebné pre prístup do nebytového priestoru; ustanovenie bodu 5.2 tejto zmluvy týmto nie je dotknuté.

5.4 Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi kontrolu stavu nebytového priestoru, prípadne aj vybavenia, a to bez zbytočného odkladu od obdržania žiadosti. Prenajímateľ musí právo kontroly uplatňovať a vykonávať v súlade s dobrými mravmi.

Čl. VI

Úpravy nebytového priestoru

6.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený vykonať stavebné úpravy nebytového priestoru len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

6.2 Pod stavebnými úpravami nebytového priestoru sa pre účely tejto zmluvy rozumejú aj stavebné úpravy vo vzťahu k budove (ak je to nevyhnutné); pri vykonávaní úprav nebytového priestoru je nájomca povinný dbať na to, aby nedošlo k narušeniu statiky budovy alebo inému neodstrániteľnému poškodeniu budovy.

6.3 Úpravy nebytového priestoru podľa tejto zmluvy uskutoční nájomca na vlastné náklady bez nároku na ich náhradu, pričom ak je to potrebné vzhľadom na charakter úprav, nájomca je povinný si zabezpečiť všetky povolenia príslušného stavebného úradu, prípadne iných orgánov. Nájomca nemá pri skončení nájmu nárok na vydanie protihodnoty toho, o čo sa zvýšila hodnota nebytového priestoru alebo budovy; toto dojednanie sa neaplikuje v prípade, ak dôjde k skončeniu nájmu pred uplynutím doby, na ktorú sa touto zmluvou nájom dojednáva, z dôvodu na strane prenajímateľa.

6.4 V rámci odsúhlasovania úprav zmluvné strany dohodnú povinnosti nájomcu vo vzťahu k vykonaným úpravám v súvislosti so skončením nájmu podľa tejto zmluvy. Pokiaľ z dohody podľa predchádzajúcej vety, ktorá musí mať písomnú formu, nevyplynie niečo iné, po skončení nájmu podľa tejto zmluvy je nájomca povinný na vlastné náklady odstrániť úpravy a nebytový priestor odovzdať prenajímateľovi v pôvodnom stave, v akom ho nájomca prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. Uvedené obdobie platí aj vo vzťahu k prípadným úpravám budovy.

Čl. VII

Nájomné

7.1 Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške **40,- € bez DPH (slovom: štyridsať eur)** za kalendárny mesiac. V cene nájmu sú zahrnuté náklady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov – el. energia, vodné a stočné, vykurovanie. Nájomné podľa prvej vety tohto bodu sa uplatňuje počas celej doby trvania účinnosti tejto zmluvy. V prípade, že by sa prenajímateľ a nájomca dohodli na predĺžení trvania tejto zmluvy uzavretím písomného dodatku k tejto zmluve, prenajímateľ si vyhradzuje právo výšku nájomného upraviť.

7.2 Zmluvné strany sa dohodli na tom, že v prípade, ak sa má platiť nájomné len za časť kalendárneho mesiaca, určí sa toto alikvotne podľa počtu dní; na účely výpočtu sa použije domnienka, že mesiac má 30 dní.

7.3 V prípade výskytu väd predmetu nájmu, ktoré nespôsobil nájomca, sa v súvislosti s nájomným aplikujú ustanovenia § 673 až 675 Občianskeho zákonníka.

Čl. VIII

Platobné podmienky a spôsob platenia nájomného

8.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude platiť nájomné podľa tejto zmluvy mesačne na základe faktúr vystavených prenajímateľom po skončení kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné platí.

8.2 Lehota splatnosti nájomného za príslušný mesiac je 14 dní odo dňa doručenia faktúry, ktorá spĺňa všetky požiadavky stanovené všeobecne záväznými právnymi predpismi, nájomcovi. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený faktúru vystaviť v elektronickej podobe vo formáte „.pdf“ a zasielať

na e-mailovú adresu nájomcu:
doručenie faktúry do emailovej schránky nájomcu.

. Za moment doručenia faktúry sa považuje

8.3 Nájomné bude nájomca platiť prenajímateľovi na účet uvedený záhlaví tejto zmluvy. Záväzok zaplatiť nájomné sa považuje za splnený pripísaním prostriedkov na účet prenajímateľa. V prípade omeškania s platením nájomného je nájomca povinný zaplatiť aj príslušný úrok z omeškania za každý deň omeškania podľa príslušných právnych predpisov Slovenskej republiky.

8.4 DPH bude uplatňovaná v súlade s právnymi predpismi účinnými v čase vzniku daňovej povinnosti.

8.5 Právo na zaplatenie nájomného a daňová povinnosť vzniká vždy v posledný deň príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné platí.

Čl. IX

Trvanie nájmu

9.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy **do 31.12.2024**.

9.2 K zániku tejto zmluvy dôjde uplynutím výpovednej lehoty, pričom ktorákoľvek zmluvná strana je oprávnená túto zmluvu vypovedať aj bez uvedenia dôvodu s dvojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane alebo odstúpením od tejto zmluvy alebo dohodou zmluvných strán. Odstúpiť od tejto zmluvy je možné len v prípade podstatného porušenia zmluvných povinností tak, ako je toto definované Obchodným zákonníkom a prípadoch, ktoré upravuje táto zmluva. Pre odstránenie pochybností: vzťahuje sa aj vo vzťahu k vybaveniu. K zániku tejto zmluvy dôjde zánikom (zrušením) zmluvy o poskytovaní služieb – o príprave a výdaji stravy uzavretej medzi prenajímateľom ako objednávatelom služieb a nájomcom ako dodávateľom služieb.

9.3 Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od zmluvy v prípade, že nájomca užíva nebytový priestor v rozpore s touto zmluvou alebo ak nájomca inak porušuje ktorúkoľvek zo svojich povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy alebo ak je nájomca v omeškaní so zaplatením nájomného, pokiaľ nájomca ktorékoľvek z vyššie uvedených porušení zakladajúcich dôvod na odstúpenie od zmluvy nenapraví ani v dodatočnej primeranej lehote, ktorú mu prenajímateľ na tento účel poskytne. Dodatočná primeraná lehota nesmie byť kratšia ako 10 kalendárnych dní. Právne účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení nájomcovi.

9.4 Zánik, prípadne poškodenie alebo znefunkčnenie vybavenia nespôsobuje zánik nájomného vzťahu založeného touto zmluvou ako celku.

9.5 Zánik nájmu vo vzťahu k nebytovému priestoru spôsobuje vždy aj zánik práva užívať vybavenie.

9.6 V prípade skončenia nájmu dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou niektorej zmluvnej strany je nájomca povinný ku dňu skončenia nájmu vypratať nebytové priestory a vrátiť ich prenajímateľovi v pôvodnom stave, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ak z ustanovenia článku VI tejto zmluvy nevyplýva inak. V prípade skončenia nájmu odstúpením zo strany prenajímateľa poskytne prenajímateľ nájomcovi primeranú lehotu na vypratanie. Ak nájomca poruší svoju povinnosť podľa predchádzajúcich viet tohto bodu a ak toto porušenie nenapraví ani v dodatočnej primeranej lehote (nie kratšej ako sedem kalendárnych dní), ktorú mu prenajímateľ na tento účel poskytne, prenajímateľ je oprávnený sám alebo prostredníctvom tretej osoby vypratať nebytové priestory a vrátiť ich do pôvodného stavu alebo do stavu v akom sa nachádzali po vykonaní stavebných úprav v zmysle článku VI tejto zmluvy s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to na náklady nájomcu, ktoré je prenajímateľ oprávnený vyúčtovať nájomcovi spolu so zmluvnou pokutou vo výške 30,- EUR (slovom: tridsať eur) za každý aj začatý deň omeškania. Faktúra

vystavená prenajímateľom je splatná do 14 dní od jej vystavenia. Zmluvnou pokutou nie je dotknutý nárok na náhradu škody.

9.7 Zaplacením zmluvnej pokuty nezaniká povinnosť nájomcu zaplatiť prenajímateľovi odplatu za užívanie nebytových priestorov vo výške dohodnutého nájomného, resp. jeho alikvotnej časti.

9.8 Po ukončení nájmu nájomca odovzdá protokolárne nebytové priestory prenajímateľovi vrátane kľúča od nebytového priestoru.

Čl. X

Práva a povinnosti zmluvných strán

10.1 Nájomca je oprávnený nerušene užívať predmet nájmu na dohodnutý účel a v súlade s podmienkami podľa tejto zmluvy, pričom prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi možnosť nerušeného užívania predmetu nájmu; vo vzťahu k vybaveniu sa zmluvné strany dohodli na tom, že jeho údržbu a opravy zabezpečuje nájomca na vlastné náklady. Iné práva nájomcu priznané mu touto zmluvou nie sú ustanoveniami tohto bodu akokoľvek dotknuté.

10.2 V súvislosti s užívaním nebytového priestoru v súlade s touto zmluvou je nájomca oprávnený užívať sociálne zariadenie a chodbu, avšak toto užívanie nie je výlučné. **Príloha č. 1** tejto zmluvy obsahuje aj náčrt polohy chodby a sociálneho zariadenia podľa predchádzajúcej vety v rámci budovy.

10.3 Prenajímateľ umožní nájomcovi v súvislosti s užívaním nebytového priestoru podľa tejto zmluvy odber nasledovných médií: elektrická energia, voda. Nájomca je povinný dbať na hospodárnosť užívania prenajímateľom zabezpečovaných médií.

10.4 Za vytvorenie podmienok na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarmi na účely predchádzania vzniku požiarov a zabezpečenia podmienok na účinné zdolávanie požiarov v rámci nebytového priestoru zodpovedá v celom rozsahu nájomca. Nájomca musí zabezpečiť všetky bezpečnostné opatrenia tak, aby predišiel vzniku škody. Nájomca taktiež zodpovedá za svoju činnosť podľa príslušných predpisov o BOZP a predpisov o nakladaní s odpadmi, ako aj za plnenie všetkých povinností vyplývajúcich z predpisov na úseku ochrany životného prostredia.

10.5 Nájomca zodpovedá za plnenie povinností na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci pracovníkov nájomcu, ktorí sa budú zdržiavať v nebytovom priestore, ako aj kdekoľvek v budove a na príslušných pozemkoch za účelom vstupu do nebytového priestoru a/alebo vykonania akejkoľvek činnosti v nebytových priestoroch zmysle zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov (ako aj všetkých vykonávacích predpisov týkajúcich sa citovaného zákona) a zákona č. 311/2001 Z. z. Zákonník práce v znení neskorších predpisov (ako aj všetkých vykonávacích predpisov týkajúcich sa citovaného zákona). Nájomca je v plnom rozsahu zodpovedný za požiaru ochranu v nebytových priestoroch a je povinný dodržiavať príslušné ustanovenia zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov (ako aj všetkých vykonávacích predpisov týkajúcich sa citovaného zákona), pričom sa súčasne zaväzuje vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, prípadne inej havárie. V prípade vzniku mimoriadnej udalosti (napr. havária, pracovný úraz, požiar a pod.) je nájomca povinný bezodkladne ohlásiť takúto udalosť príslušným orgánom verejnej moci a zabezpečiť splnenie ostatných povinností vyplývajúcich z platných a účinných právnych predpisov. Nájomca takisto zodpovedá za bezpečnosť osôb, ktoré v nebytových priestoroch vykonávajú akúkoľvek činnosť alebo sa v nich zdržiavajú s jeho vedomím. Bližšia špecifikácia povinností pre oblasť bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci je uvedená v Prílohe č. 3 tejto zmluvy.

Kontaktné osoby za túto oblasť sú:

10.6 Nájomca sa zaväzuje dodržiavať príslušné ustanovenia zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov, zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady

č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) v platnom znení a nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 269/2010 Z. z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd v platnom znení s tým, že v prípade ich porušenia v plnej miere zodpovedá za prípadné sankcie uložené príslušným orgánom štátnej správy. Bližšia špecifikácia povinností v oblasti ochrany životného prostredia je uvedená v Prílohe č. 4 tejto zmluvy.

Kontaktné osoby za túto oblasť sú:

10.7 Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu bez zbytočného odkladu po tom, čo táto zmluva nadobudne účinnosť. Nájomca prehlasuje, že si nevymieňuje osobitné vlastnosti predmetu nájmu a že ho prenájomca ani neubezpečil o tom, že predmet nájmu osobitné vlastnosti má; uvedené platí primerane i pre budovu.

10.8 Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytového priestoru. Nájomca je povinný udržiavať nebytový priestor v rozsahu vyplývajúcom z predchádzajúcej vety počas celej doby trvania nájmu. Nájomca je povinný na vlastné náklady udržiavať vybavenie v riadnom stave; výška nájomného uvedenú skutočnosť zohľadňuje.

10.9 Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať bežnú údržbu nebytových priestorov, vrátane drobných opráv. Drobnými opravami sú najmä opravy súvisiace s užívaním nebytových priestorov, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia v zmysle vecného vymedzenia Prílohy č. 5 tejto zmluvy. Za drobné opravy sa považujú aj ďalšie opravy nebytových priestorov a jeho vybavenia a výmeny súčastí jednotlivých predmetov tohto vybavenia, ktoré nie sú uvedené v prílohe č. 5 tejto zmluvy, ak náklad na jednotlivú opravu alebo výmenu neprevyší sumu vo výške 165,- EUR bez DPH (ďalej len „drobné opravy“). Nájomca sa zaväzuje, že drobnú opravu vykonaná najneskôr do 30 dní odo dňa vzniku potreby opravy, pričom pod vykonaním drobnej opravy sa rozumie vykonanie každej jednotlivéj drobnej opravy samostatne.

10.10 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv vo vzťahu k nebytovému priestoru, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla.

10.11 Nájomca, resp. pracovníci nájomcu, nesmú v areáli prenajímateľa (vrátane nebytového priestoru) požívať alkoholické nápoje, omamné látky, psychotropné a iné obdobné látky; ďalej musia dodržiavať zákaz fajčenia a musia používať ochranné pracovné pomôcky a prostriedky, ak sa vyžadujú.

10.12 Nájomca je povinný bez meškania oznámiť vznik každého pracovného úrazu súvisiaceho s výkonom práv alebo plnením povinností nájomcu podľa tejto zmluvy aj prenajímateľovi.

10.13 Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Čl. XI Záverečné ustanovenia

11.1 V prípade, ak zákon alebo táto zmluva zakotvuje povinnosť doručovať druhej strane, alebo ak je to v súvislosti s touto zmluvou potrebné/vhodné, doručuje sa na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Zásielka sa považuje za doručeníu aj dňom, kedy ju adresát odmietol prevziať alebo tretím dňom od jej uloženia na pošte, a to aj v prípade, že sa adresát o uložení zásielky nedozvedel, prípadne dňom, ktorý bude označený na zásielke ako deň neúspešného doručenia z dôvodu "Adresát neznámy". Pokiaľ by nebolo možné určiť deň doručenia zásielky podľa pravidiel určených v tomto bode vyššie, považuje sa zásielka za doručeníu v deň jej vrátenia odosielateľovi.

11.2 Ak je, alebo ak sa stane niektoré ustanovenie tejto zmluvy neplatné alebo neúčinné, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré ostávajú platné a účinné, ibaže je nepochybné, že sa neplatnosť alebo neúčinnosť týka takého ustanovenia, bez ktorého by k uzavretiu zmluvy nedošlo. Zmluvné strany sa v tomto prípade zaväzujú dohodou nahradiť neplatné, resp. neúčinné ustanovenie novým ustanovením platným, resp. účinným, ktoré najlepšie zodpovedá pôvodne zamýšľanému ekonomickému účelu ustanovenia neplatného, resp. neúčinného. Do tej doby platí zodpovedajúca úprava všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.

11.3 Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať výlučne na základe písomnej dohody zmluvných strán formou písomných dodatkov podpísaných obidvoma zmluvnými stranami; písomná forma sa vyžaduje aj pre úkony smerujúce k zániku tejto zmluvy.

11.4 Právne vzťahy zmluvných strán touto zmluvou neupravené sa spravujú ustanoveniami zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, ustanoveniami Občianskeho zákonníka upravujúcimi nájom, a ustanoveniami Obchodného zákonníka, a to bez ohľadu na povahu zmluvných strán (voľba Obchodného zákonníka), ako aj ustanoveniami iných príslušných právnych predpisov Slovenskej republiky.

11.5 Zmluvné strany vzájomne prehlasujú a potvrdzujú svojimi podpismi, že si túto zmluvu riadne premysleli, celý jej text prečítali a pochopili a že ju v slobodnej vôli uzatvárajú. Rovnako tak prehlasujú, že im nie sú známe žiadne skutočnosti, ktoré by mohli spôsobiť neplatnosť, resp. neúčinnosť tejto zmluvy. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, po jednom pre každú zo strán.

11.6 Prílohami tejto zmluvy sú:

Príloha č. 1 – Situácia priestorov

Príloha č. 2 – Špecifikácia vybavenia

Príloha č. 3 – Všeobecné zásady dodržiavania bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarmi v podmienkach MH Teplárenský holding, a.s. v oblasti prenájmov priestorov

Príloha č. 4 – Zásady dodržiavania ochrany životného prostredia v podmienkach MH Teplárenský holding, a.s.

Príloha č. 5 – Drobné opravy a bežná údržba

11.7 Zmluvné strany uvádzajú, že táto zmluva bude zverejnená v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky. Táto zmluva nadobúda účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia.

V Bratislave, dňa 11.12.2023

V Žiline, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

Ing. Marcel Vrátný
generálny riaditeľ
MH Teplárenský holding, a.s.

Ing. Tomáš Hodas
konateľ
SLOV TREND s.r.o.

Mgr. Dana Miňová, PhD.
riaditeľ ľudských zdrojov
MH Teplárenský holding, a.s.