

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

a

podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a podľa ustanovení zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov

(ďalej len „zmluva“)

medzi

1. Prenajímateľom	MH Teplárenský holding, a.s.
--------------------------	-------------------------------------

sídlo: Turbínová 3
831 04 Bratislava - mestská časť Nové Mesto
zapísaným : v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III,
v odd.: Sa, vl. č. 7386/B
v mene ktorého koná: Ing. Miroslav Kavuľa, generálny riaditeľ
Ing. Ján Kluch, finančný riaditeľ
IČO: 36 211 541
IČ DPH: SK 2020048580
DIČ: 2020048580
bankové spojenie:
číslo účtu:
IBAN

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

2. Nájomcom	FOOD TIME s. r. o.
--------------------	---------------------------

sídlo: T. G. Masaryka 608/34, 914 51 Trenčianske Teplice
zapísaným : zapísaná v: Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín
v oddiele: Sro, vo vložke č.: 37547/R
v mene ktorého koná: Mgr. Michal Kintler, na základe plnej moci
IČO: 52079881
DIČ: 2120911177
IČ DPH: SK2120911177
bankové spojenie:
IBAN

(ďalej len „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca v ďalšom texte tiež ako „zmluvné strany“)

nasledovne:

**Článok I.
Predmet zmluvy**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby bez súpisného čísla, popis stavby: ubytovňa, druh stavby: priemyselná budova, stojacej na pozemku registra „C KN“, parcelné č. 2893/21, druh pozemku: zastavaná plocha 546 m², ktorá je Okresným úradom Žilina, katastrálnym odborom,

vedená na LV č. 6922 evidovanom pre okres Žilina, obec: Žilina, katastrálne územie: Žilina (ďalej len „**nehnutelnosť**“).

2. Prenajímateľ týmto prenecháva nebytové priestory o celkovej výmere 59 m² (ďalej len „**nebytové priestory**“), z čoho prevádzkové priestory kuchyne tvoria 21 m² a manipulačné priestory tvoria 10 m², miestnosť sociálnych zariadení 10 m² a chodba 18 m², ktoré sa nachádzajú v nehnuteľnosti bližšie špecifikovanej v odseku 1. tohto článku zmluvy, do užívania Nájomcovi a Nájomca sa zaväzuje platiť za užívanie týchto nebytových priestorov Prenajímateľovi dohodnuté nájomné podľa ustanovení tejto zmluvy. Lokalizácia a usporiadanie nebytových priestorov je vyznačená v pôdoryse tvoriacom Prílohu č. 1 tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom hnutelných vecí tvoriacich zariadenie a vybavenie kuchyne, jedálne, ktoré sa nachádzajú v priestoroch špecifikovaných v odseku 2. tohto článku zmluvy. Jednotlivé hnutelné veci tvoriace zariadenie a vybavenie kuchyne, jedálne a bufetu sú položkovite špecifikované v prílohe č. 2 k tejto zmluve (ďalej len „**zariadenie**“).
4. Prenajímateľ za podmienok uvedených v tejto zmluve prenecháva Nájomcovi do odplatného užívania zariadenie.
5. Za užívanie nebytových priestorov a zariadenia sa Nájomca zaväzuje Prenajímateľovi uhrádzať dohodnuté nájomné.
6. Pre účely tejto zmluvy sa v ďalšom texte budú nebytové priestory a zariadenia označovať spolu aj ako „**predmet nájmu**“.

Článok II. Účel nájmu

1. Nájomca bude užívať nebytové priestory a zariadenie za účelom zabezpečenia stravovacích služieb formou výdaja stravy (hotových jedál) pre zamestnancov Prenajímateľa podľa Zmluvy o poskytovaní služieb na zabezpečenie stravovania špecifikovanej v odseku 4. tohto článku zmluvy. Nájomca je povinný zachovávať tento účel po celú dobu trvania nájmu.
2. Nájomca berie na vedomie, že pre účely tejto zmluvy predmet nájmu slúži výlučne na vydávanie hotovej stravy. Prípravu jedál je Nájomca povinný zabezpečiť mimo nebytových priestorov Prenajímateľa.
3. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
4. Zabezpečenie poskytovania stravovacích služieb v nebytových priestoroch Prenajímateľa upravuje osobitná Zmluva o poskytovaní služieb na zabezpečenie stravovania č. 6600002015, uzatvorená medzi Prenajímateľom ako objednávateľom a Nájomcom ako dodávateľom.

Článok III. Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú **od 01.01.2025 do 31.12.2025**.

Článok IV. Nájomné a služby spojené s nájmom

1. Výška nájomného a služieb spojených s nájmom bola stanovená na základe dohody zmluvných strán v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov nasledovne:

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 a komunálne odpady.

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.

2. V prípade výskytu väd predmetu nájmu, ktoré nespôsobil Nájomca, sa v súvislosti s nájomným aplikujú ustanovenia § 673 až 675 Občianskeho zákonníka.
3. Pre účely tejto zmluvy sa v ďalšom texte bude odplata za užívanie nebytových priestorov a zariadenie označovať spolu ako "nájomné" a odplata za energie a komunálne odpady sa bude označovať spolu aj ako „služby spojené s nájomom“.
4. Ak nájom nebude trvať celý kalendárny mesiac, Nájomca zaplatí Prenajímateľovi pomernú sumu z dohodnutého mesačného nájomného a služieb spojených s nájomom, podľa počtu dní nájmu.
5. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že v prípade, ak sa má platiť nájomné a služby spojené s nájomom len za časť kalendárneho mesiaca, určí sa toto alikvotne podľa počtu dní; na účely výpočtu sa použije domnienka, že mesiac má 30 dní.

Článok V.

Platobné a fakturačné podmienky

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné a služby spojené s nájomom mesačne vo výške uvedenej v článku IV. odsek 1 tejto zmluvy na základe faktúr vystavených Prenajímateľom s lehotou splatnosti štrnásť (14) dní odo dňa ich vystavenia. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený faktúru vystaviť v elektronickej podobe vo formáte „pdf“ a zasielať na e-mailovú adresu Nájomcu:
i moment doručenia faktúry sa považuje doručenie faktúry do e-mailovej schránky Nájomcu.
2. K nájomnému za nebytové priestory, za zariadenie a k cene za energie bude fakturovaná DPH v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 222/2004 Z. z.“) v sadzbe platnej ku dňu vzniku daňovej povinnosti.
3. Suma za nájomné a služby spojené s nájomom bude automaticky započítavaná oproti pohľadávke Nájomcu ako dodávateľa voči Prenajímateľovi ako objednávateľovi na zaplatenie ceny za poskytovanie služieb na zabezpečenie stravovania podľa osobitnej Zmluvy o poskytovaní služieb na zabezpečenie stravovania číslo ~~64000/2025~~ uzatvorenej medzi zmluvnými stranami v zmysle článku II. odsek 4. tejto zmluvy, a to vždy za príslušný kalendárny mesiac, ktorého sa vzájomné pohľadávky zmluvných strán týkajú, bez potreby osobitného započítacieho prejavu.
4. V prípade omeškania Nájomcu s úhradou mesačnej platby nájomného a služieb spojených s nájomom je Prenajímateľ oprávnený uplatniť si úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného a služieb spojených s nájomom bude každoročne upravená o mieru inflácie podľa údajov vyhlásených Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Výšku nájomného a služieb spojených s nájomom so zohľadnením miery inflácie písomne oznámi Prenajímateľ Nájomcovi bez zbytočného odkladu po oficiálnom vyhlásení miery inflácie Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Zmluvné strany sa dohodli, že sumy nájomného a služieb spojených s nájomom upravené o mieru inflácie podľa predchádzajúcej vety nahrádzajú sumy uvedené v tejto zmluve bez potreby uzatvárať písomný dodatok k tejto zmluve. Úprava výšky nájomného a služieb spojených s nájomom o mieru inflácie je účinná vždy od 1. januára príslušného kalendárneho roka. Upravenú výšku nájomného a služieb spojených s nájomom po odčítaní sumy už uhradeného nájomného a služieb spojených s nájomom za príslušný kalendárny rok uhradí Nájomca na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom s lehotou splatnosti štrnásť (14) dní odo dňa jej vystavenia.

6. V prípade úpravy výšky nájomného a služieb spojených s nájomom o mieru inflácie podľa údajov vyhlásených Štatistickým úradom Slovenskej republiky sa suma ročného nájomného a služieb spojených s nájomom zaokrúhli na dve desatinné miesta nadol tak, aby bola deliteľná dvanástimi bezo zvyšku, t.j. mesačná výška nájomného a služieb spojených s nájomom bude po takejto úprave predstavovať 12 rovnakých súm s presnosťou na dve desatinné miesta, ktoré budú zodpovedať výške 1/12 ročného nájomného a služieb spojených s nájomom.
7. Prenajímateľ prehlasuje, že číslo(a) účtu(ov) uvádzané v záhlaví tejto zmluvy sú používané na podnikanie podľa ustanovení § 6 v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený užívať nebytové priestory a zariadenia, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto zmluvy, v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať nebytové priestory a ich zariadenia tak, aby nedochádzalo k ich nadmernému opotrebeniu alebo poškodeniu. Ak dôjde k poškodeniu alebo zničeniu nebytových priestorov, ich častí alebo zariadenia, v takomto prípade je povinnosťou Nájomcu na vlastné náklady zabezpečiť a uhradiť opravu nebytových priestorov a zariadenia alebo zabezpečiť a nainštalovať nové zariadenia rovnakého druhu a akosti.
3. Akékoľvek stavebné úpravy nebytových priestorov môže Nájomca vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa a v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov resp. zákona, ktorý ho nahradí a príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi. Náklady spojené s úpravou nebytových priestorov hradí Nájomca. Nájomca v plnej miere zodpovedá za prípadné škody vzniknuté nesplnením uvedených povinností.
4. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa prenechať nebytové priestory alebo ich časti alebo zariadenie do podnájmu alebo inej formy užívania akejkoľvek tretej osobe.
5. V prípade rekonštrukcie, údržby alebo opravy nebytových priestorov Prenajímateľom je Nájomca povinný nebytové priestory uvoľniť bezodkladne po doručení písomnej výzvy Prenajímateľa na ich sprístupnenie. Za obdobie, počas ktorého Nájomca nemohol užívať nebytové priestory z dôvodov uvedených v predchádzajúcej vete, Prenajímateľ nájomné Nájomcovi nebude fakturovať.
6. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať bežnú údržbu nebytových priestorov a zariadení, 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. 2 tejto zmluvy. Za drobné opravy sa považujú aj ďalšie opravy nebytových priestorov a ich vybavenia a zariadenia, ako aj výmeny súčastí jednotlivých predmetov tohto vybavenia, ktoré nie sú uvedené v Prílohe č. 2 tejto zmluvy, ak náklad na jednotlivú opravu alebo výmenu neprevyší sumu vo výške 165,- EUR bez DPH. Pre vylúčenie pochybností sa zmluvné strany dohodli, že pod vykonaním drobnej opravy sa rozumie vykonanie každej jednotlivej drobnej opravy samostatne do tridsať (30) dní odo dňa jej vzniku (ďalej len „drobné opravy“).
7. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečovať komplexnú starostlivosť o nebytové priestory a zariadenie, vykonávať ich pravidelnú údržbu a upratovanie, vrátane každodenného upratovania jedálenskej časti. Nájomca nemá nárok na náhradu žiadnych nákladov vynaložených na zabezpečenie komplexnej starostlivosti o nebytové priestory a zariadenia podľa predchádzajúcej vety.

8. Prenajímateľ je oprávnený vstupovať do nebytových priestorov a kontrolovať ich stav len po predchádzajúcom oznámení Nájomcovi a za prítomnosti Nájomcu a/alebo ním poverenej osoby. 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 prenájomca právo vstúpiť do nebytových priestorov aj bez prítomnosti nájomcu a/alebo ním poverenej osoby. Oznámenie o potrebe vstupu do nebytových priestorov je potrebné vykonať najneskôr dvadsaťštyri (24) hodín pred plánovaným vstupom do nebytových priestorov. Na účely tohto ustanovenia sa oznámením rozumie oznámenie vykonané textovou (sms) správou alebo elektronickou poštou (e-mailom) adresovanými nájomcovi.
9. Prenajímateľ je bez ohľadu na odsek 8. tohto článku oprávnený vstupovať do nebytových priestorov kedykoľvek, v odôvodnených prípadoch, aj bez súhlasu Nájomcu, najmä ak existuje riziko vzniku škody Prenajímateľovi, Nájomcovi alebo tretím osobám, alebo ak sa možno na základe okolností domnievať, že hrozí alebo môže hroziť vznik takejto škody. Prenajímateľ je taktiež podľa svojho uváženia oprávnený v odôvodnených prípadoch, najmä ak existuje riziko vzniku škody Prenajímateľovi, Nájomcovi alebo tretím osobám umožniť vstup do nebytových priestorov aj iným osobám bez súhlasu Nájomcu, avšak výlučne za účelom predchádzania alebo odstraňovania hroziacej škody.
10. Po skončení nájmu je Nájomca povinný na svoje náklady vypratať Nájomcom vnesené hnutelné veci nachádzajúce sa v predmete nájmu. Súčasne je povinný Prenajímateľovi odovzdať nebytové priestory, kľúče od nich a zariadenie v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu s prihliadnutím na dobu užívania.
11. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať Prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto a iných opráv, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti.
12. Nájomca zodpovedá za plnenie povinností na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci svojich zamestnancov, ktorí sa budú zdržiavať v nebytových priestoroch, ako aj kdekoľvek na nehnuteľnosti a na príľahlých pozemkoch za účelom vstupu do nebytových priestorov 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 dodržiavanie povinností vyplývajúcich mu zo zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom 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, okrem úloh ochrany pred požiarom, ktoré vykonáva prenájomca (vlastník/správca nehnuteľnosti) špecifikované v prílohe č. 3 tejto zmluvy. 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.
13. 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.

14. Nasledovné služby: deratizáciu a dezinfekciu nebytových priestorov, údržbu prístupových priestorov patriacich k nebytovým priestorom zabezpečí na požiadanie Prenajímateľ. Kontaktná osoba za túto
15. Nájomca si je na vlastné náklady povinný zabezpečiť upratovanie nebytových priestorov a podľa zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov zodpovedá aj za nakladanie s biologicky rozložiteľným kuchynským odpadom a reštauračným odpadom, ktorého je pôvodcom. Nájomca je povinný zaviesť a zabezpečovať vykonávanie triedeného zberu pre biologicky rozložiteľný kuchynský odpad a reštauračný odpad, ktorého je pôvodcom. Nájomcovi sa zakazuje uložiť biologicky rozložiteľný kuchynský a reštauračný odpad, ktorého je pôvodcom, do nádob určených obcou na zber komunálneho odpadu, používať drviče biologicky rozložiteľného kuchynského a reštauračného odpadu napojené na verejnú kanalizáciu a zbaviť sa použitých jedlých olejov a tukov vypúšťaním do kanalizácie.
16. Zmesový komunálny odpad vznikajúci pri bežnej spotrebe je Nájomca povinný ukladať do zberných nádob určených obcou na zber zmesového komunálneho odpadu. Medzi zmesový komunálny odpad nepatria obaly z papiera a lepenky, obaly z plastov (PET fľaše), ani akékoľvek odpady súvisiace s podnikateľskou činnosťou Nájomcu. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť zhodnotenie resp. zneškodnenie všetkých druhov odpadov, ktoré vzniknú počas prevádzky kuchyne - poskytovania služieb podľa Zmluvy o poskytovaní služieb na zabezpečenie stravovania uzatvorenej medzi zmluvnými stranami v zmysle článku II. odsek 4. tejto zmluvy, okrem zmesového komunálneho odpadu.
17. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi nebytové priestory a zariadenie v stave spôsobilom na riadne užívanie. Za odovzdanie nebytových priestorov a zariadenia sa považuje podpísanie Zápisnice o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov a zariadenia obidvoma zmluvnými stranami.

Článok VII.

Depozit

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca zloží depozit vo výške 40,- € (slovom: štyridsať eur) (ďalej len „depozit“), čo predstavuje výšku mesačného nájomného a služieb spojených s nájmom bez DPH v zmysle článku IV. odsek 1. tejto zmluvy. Depozit bude zo strany Nájomcu uhradený na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy do troch (3) dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Depozit slúži na zabezpečenie prípadných pohľadávok Prenajímateľa voči Nájomcovi z dôvodu neplatenia nájomného alebo úhrad za služby spojené s nájmom, z dôvodu spôsobenej škody na nebytových priestoroch alebo zariadení alebo v súvislosti s inými pohľadávkami súvisiacimi s užívaním nebytových priestorov a zariadenia (napr.: drobné opravy a iné).
3. Na základe písomnej výzvy Prenajímateľa je Nájomca povinný v lehote troch (3) dní odo dňa jej doručenia doplniť depozit do pôvodnej dohodnutej výšky podľa odseku 1. tohto článku zmluvy, ak Prenajímateľ preukázateľne použije depozit alebo jeho časť na úhradu svojich splatných pohľadávok voči Nájomcovi v súlade s odsekom 2. tohto článku tejto zmluvy.
4. Po skončení nájmu je Prenajímateľ povinný vrátiť Nájomcovi nevyčerpanú časť depozitu najneskôr v lehote tridsať (30) dní odo dňa, keď Nájomca vypratal nebytový priestor a vysporiadal s Prenajímateľom všetky nároky súvisiace s nájomným vzťahom podľa tejto zmluvy.

Článok VIII. Zánik zmluvy

1. Nájom zaniká:
 - a) uplynutím doby podľa článku III. tejto zmluvy,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán k určenému dňu,
 - c) uplynutím výpovednej doby na základe písomnej výpovede ktorejkoľvek zmluvnej strany,
 - d) písomným odstúpením od tejto zmluvy,
 - e) ukončením trvania/zánikom Zmluvy o poskytovaní služieb na zabezpečenie stravovania uzatvorenej medzi zmluvnými stranami v zmysle článku II. odsek 4. tejto zmluvy z akéhokoľvek dôvodu.
2. Ktorákoľvek zmluvná strana je oprávnená túto zmluvu písomne vypovedať. Výpovedná lehota je 1-mesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí byť doručená doporučenou listovou zásielkou.
3. Prenajímateľ je oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu, ak:
 - a) Nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
 - b) Nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného a služieb spojených s nájmom,
 - c) Nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok,
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení nehnuteľnosti alebo o zmenách nehnuteľnosti, ktoré bránia riadnemu užívaniu predmetu nájmu,
 - e) Nájomca prenechá predmet nájmu, zariadenie alebo ich časť do podnájmu alebo iného užívania akejkoľvek tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
4. Nájomca je oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
 - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovoréné užívanie,
 - c) Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce zo zákona alebo z tejto zmluvy.
5. Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, že Nájomca užíva nebytové priestory a/alebo zariadenie v rozpore s touto Zmluvou, alebo ak Nájomca inak porušuje ktorúkoľvek zo svojich povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy alebo jej príloh, alebo ak je Nájomca v omeškaní so zaplatením nájomného a služieb spojených s nájmom, pokiaľ Nájomca ktorékoľvek z vyššie uvedených porušení zakladajúcich dôvod na odstúpenie od tejto zmluvy nenapraví ani v dodatočnej primeranej lehote, ktorú mu Prenajímateľ na tento účel poskytne. Dodatočná primeraná lehota nesmie byť kratšia ako desať (10) dní. Právne účinky odstúpenia od tejto zmluvy nastávajú dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení Nájomcovi, zaslaný doporučenou listovou zásielkou.
6. V prípade skončenia nájmu z dôvodu uvedeného v odseku 1. písm. a) až c) tohto článku zmluvy je Nájomca povinný ku dňu skončenia nájmu vypratať nebytové priestory a vrátiť ich Prenajímateľovi vrátane zariadenia v stave, v akom sa nachádzali pred vykonaním prípadných stavebných úprav v zmysle článku VI. odsek 3. tejto zmluvy, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade skončenia nájmu z dôvodu uvedeného v odseku 1. písm. d) tohto článku zmluvy zo strany Prenajímateľa poskytne Prenajímateľ Nájomcovi primeranú lehotu na vypratanie (nie kratšiu ako sedem (7) dní). Ak Nájomca poruší svoju povinnosť podľa predchádzajúcich viet tohto odseku a ak toto porušenie nenapraví ani v dodatočnej primeranej lehote, ktorú mu Prenajímateľ na tento účel poskytne, Prenajímateľ je oprávnený sám alebo prostredníctvom tretej osoby vypratať nebytové priestory a vrátiť ich do stavu, v akom sa nachádzali pred vykonaním stavebných úprav v zmysle článku VI. odsek 3. 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 štrnásť (14) dní odo dňa jej vystavenia. Zmluvnou pokutou nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody v celom rozsahu. V prípade skončenia nájmu z dôvodu uvedeného v odseku 1. písm. e) tohto článku Zmluvy sa vyššie uvedené ustanovenia použijú primerane v nadväznosti na dôvod skončenia Zmluvy o poskytovaní služieb na zabezpečenie stravovania uzatvorenej medzi zmluvnými stranami v zmysle článku II. odsek 4. tejto zmluvy.

7. Zaplatením zmluvnej pokuty podľa odseku 6. tohto článku zmluvy nezaniká povinnosť Nájomcu zaplatiť Prenajímateľovi odplatu za užívanie nebytových priestorov a zariadenia vo výške dohodnutého nájomného a služieb spojených s nájmom, resp. jeho/ich alikvotnej časti.
8. Po ukončení nájmu Nájomca odovzdá protokolárne nebytové priestory a zariadenie Prenajímateľovi vrátane kľúča od nebytových priestorov.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva (ďalej aj len „vedľajšia zmluva“) má vo vzťahu k Zmluve o poskytovaní služieb na zabezpečenie stravovania uzatvorenej medzi zmluvnými stranami v zmysle článku II. odsek 4. tejto zmluvy (ďalej len „hlavná zmluva“) postavenie závislej zmluvy. Ak dôjde ku skončeniu alebo zániku hlavnej zmluvy považuje sa to za skutočnosť majúcu za následok bezprostredný zánik vedľajšej zmluvy.

Článok IX. Kontaktné osoby

1. V rámci tejto zmluvy budú Prenajímateľovi všetky oznámenia týkajúce sa tejto zmluvy, ak nie je v tejto zmluve výslovne pre konkrétny prípad uvedené iné, doručované alebo oznamované na nižšie uvedené údaje:

MH Teplárenský holdíng, a.s.

adresa: Turbínová 3, 831 04 Bratislava – mestská časť Nové Mesto

kontaktné osoby:

a Nájomcovi budú všetky oznámenia týkajúce sa tejto zmluvy doručované alebo oznamované na nižšie uvedené údaje:

FOOD TIME s. r. o.

adresa: T. G. Masaryka 608/34, 914 51 Trenčianske Teplice

kontaktné osoby:

alebo na akúkoľvek inú adresu, telefonne alebo mobilné telefonné číslo alebo e-mailovú adresu, ktoré budú druhej zmluvnej strane vopred písomne oznámené.

Článok X. Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky, a to najmä zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov ako aj ostatnými príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.

2. Ustanovenia tejto zmluvy, okrem prípadov v nej výslovne uvedených, možno meniť a/alebo dopĺňať výlučne formou očíslovaných písomných dodatkov k tejto zmluve, podpísaných oboma zmluvnými stranami.
3. V prípade, že akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy je alebo sa stane neplatným, neúčinným a/alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť, účinnosť a/alebo vykonateľnosť ostatných ustanovení zmluvy, pokiaľ to nevylučuje v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov samotná povaha takého ustanovenia. Zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu po tom, ako zistia, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné, neúčinné a/alebo nevykonateľné, nahradiť dotknuté ustanovenie ustanovením novým, ktorého obsah bude v čo najväčšej miere zodpovedať vôli zmluvných strán v čase uzatvorenia tejto zmluvy.
4. Zmena identifikačných údajov zmluvných strán, ako aj čísla účtu, zmena doručovacej adresy alebo zmena kontaktných osôb sa nebudú považovať za zmeny vyžadujúce uzavretie dodatku k tejto zmluve. Zmluvná strana dotknutá takouto zmenou je povinná zmeny týchto údajov písomne oznámiť druhej zmluvnej strane bez zbytočného odkladu, najneskôr však do pätnásť (15) dní od zmeny príslušných údajov. Nesplnenie tejto oznamovacej povinnosti je na ťarchu povinnej zmluvnej strany. Zmluvné strany sa zaväzujú poskytovať si včas všetky informácie, ktoré by mohli mať vplyv na plnenie podľa zmluvy.
5. Táto Zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle ustanovenia § 5a zákona 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 (ďalej len „zákon č. 211/2000 Z. z.“), v dôsledku čoho podlieha povinnému zverejneniu podľa tohto ustanovenia zákona č. 211/2000 Z. z., a to nepretržite počas existencie záväzkov vzniknutých z tejto zmluvy, minimálne však po dobu stanovenú zákonom č. 211/2000 Z. z.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.01.2025, nie však skôr, ako dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že zásielka sa považuje za doručení, ak ju adresát prevzal, ako aj v prípade, že ju neprevzal, hoci bola zaslaná na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, resp. na inú poslednú známu adresu, ktorú druhá zmluvná strana písomne oznámila odosielateľovi ako novú kontaktnú adresu v súlade s odsekom 4 tohto článku zmluvy. V prípade neprevzatia zásielky adresátom sa táto považuje za doručení dňom, keď sa vrátila odosielateľovi ako nedoručená, resp. nedoručiteľná.
8. Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana dostane jedno (1) vyhotovenie.
9. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú nasledovné prílohy:
 - Príloha č. 1: Pôdorys nebytových priestorov
 - Príloha č. 2: Položkový zoznam zariadenia
 - Príloha č. 3: Všeobecné zásady dodržiavania bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarom v podmienkach spoločnosti 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
10. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a ten predstavuje ich skutočnú a slobodnú vôľu zbavenú akéhokoľvek omylu. Svoje prejavy vôle obsiahnuté v tejto Zmluve zmluvné strany považujú za určité a zrozumiteľné, vyjadrené nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvným stranám nie je známa žiadna okolnosť, ktorá by

spôsobovala neplatnosť niektorého z ustanovení tejto Zmluvy. Zmluvné strany na znak svojho súhlasu s obsahom tejto Zmluvy túto Zmluvu bez výhrad podpísali.

V Bratislave, dňa: **25. NOV. 2024**

V, dňa:

Za Prenajímateľa: /

Za Nájomcu:

Ing. Miroslav Kavúša
generálny riaditeľ
MH Teplárenský holding, a.s.

914/21 TEPLÁRENSKÉ TEPLICE
ICO: 52079881 PIC DPH: SK2120911177
Mgr. Michal Kürtler
na základe plnej moci
FOOD TIME s. r. o.

Ing. Ján Kluch
finančný riaditeľ
MH Teplárenský holding, a.s.

Príloha č. 5
Drobné opravy a bežná údržba

1. Sanitárne zariadenie:

- 1.1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, , záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, konzol, vešiakov,
- 2.1. oprava, výmena výtokového ventilu-kohútika,
- 3.1. oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
- 4.1. oprava odpadového a prepadového ventilu,
- 5.1. oprava batérie,
- 6.1. oprava pevnej alebo hadicovej sprchy,
- 7.1. výmena tesnenia,
- 8.1. výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
- 9.1. čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla,
- 10.1. oprava, výmena násosky splachovača, plavákového guľu s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
- 11.1. zabrúsenie padákového sedla,
- 12.1. výmena tesnenia, prípadne kužeľky na ventily,
- 13.1. oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,
- 14.1. oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

2. Elektrické zariadenie:

- 1.1. oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok, zvončekového a signalizačného zariadenia, včítane tlačidla pri vchode, transformátora, zvončeka i miestnej batérie, ak patrí k bytu,
- 2.1. oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

3. Ohrievače vody, plynové, prietokové a elektrické zásobníky:

- 1.1. oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na odvod spálených plynov,
- 2.1. čistenie,
- 3.1. vykonávanie ochranných náterov,
- 4.1. oprava výhrevnej patróny,
- 5.1. oprava termostatu.

4. Merače spotreby tepla:

- 1.1. oprava individuálnych meračov spotreby tepla.

5. Kúrenie:

- 1.1. oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, tesnenia jednotlivých prírub,
- 2.1. oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka,
- 3.1. vykonávanie ochranných náterov,
- 4.1. nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách,
- 5.1. výmena poškodených termostatických uzáverov

6. Chladiace zariadenie:

- 1.1. výmena náplne na chladiace zmesi alebo oleje,
- 2.1. mazanie a čistenie motora a kompresora,
- 3.1. výmena tesnenia,
- 4.1. výmena rozbehového kondenzátora,
- 5.1. výmena hnacieho remeňa,
- 6.1. nastavenie termostatu,
- 7.1. oprava, výmena privodového kábla.

7. Kovanie a zámky:

- 1.1. oprava, výmena kľuky, olivy, štítka, tlačidla, prizmatického skla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, zachytávačov roliet, západiek, závesov koľajníc, kladiek, ventilácií, retiazok, ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

8. Okná a dvere:

- 1.1. tmelenie okien,
- 2.1. menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
- 3.1. zasklievanie jednotlivých okien,
- 4.1. menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov,
- 5.1. opravy dverných vložiek a zámkov
- 6.1. oprava alebo výmena poškodených kľúčiek

9. Podlahy:

- 1.1. oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m²,
- 2.1. upevnenie, výmena prahu,
- 3.1. upevnenie, náhrada podlahových líšt,
- 4.1. oprava, výmena poškodenej plávajúcej podlahy, ak poškodenie vzniklo používaním

10. Steny

- 1.1. oprava sadrokartónových stien, ktorých poškodenie spôsobil nájomca
- 2.1. opravy a výstřávky omietok, ak ich poškodenie spôsobil nájomca
- 3.1. hygienický náter stien (okrem náterov pred alebo bezprostredne po odovzdaní priestorov do prenájmu)
- 4.1. obnovovacie nátery stien

11. Rolety a žalúzie:

- 1.1. oprava, výmena navíjacieho mechanizmu,
- 2.1. oprava plátna,
- 3.1. výmena šnúry,
- 4.1. oprava drevenej zvinovacej rolety (žalúzie),
- 5.1. oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie,
- 6.1. spojenie líšt, výmena pliesku,
- 7.1. oprava zámkov na nôžkových mrežiach alebo železných roletách,
- 8.1. výmena pier na železných roletách.

12. Domáce telefóny:

- 1.1. oprava, výmena telefónnej šnúry,
- 2.1. oprava, výmena mikrotelefónnej a slúchadlovej vložky,
- 3.1. nastavenie domáceho telefónu.