

**NÁJOMNÁ ZMLUVA**

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

a

podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov  
(ďalej len „Zmluva“)

medzi zmluvnými stranami

**1. Prenajímateľom:**

obchodné meno:	MH Teplárenský holding, a.s.
sídlo:	Turbínová 3, 831 04 Bratislava - mestská časť Nové Mesto
zapísaným v:	Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka č.: 7386/B
v mene ktorého koná:	Ing. Miroslav Kavuľa, generálny riaditeľ Ing. Ján Kluch, finančný riaditeľ
IČO:	36 211 541
IČ DPH:	SK2020048580
DIČ:	2020048580
bankové spojenie:	
číslo účtu:	
IBAN:	

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

**2. Nájomcom:**

obchodné meno:	Precise s.r.o.
sídlo:	Mäsiarska 430/8, 040 01 Košice - mestská časť Staré Mesto
zapísaným v:	Obchodnom registri Mestského súdu Košice, oddiel: Sro, vložka č.: 27917/V
v mene ktorého koná:	Daniel Lacko, konateľ
IČO:	46221506
DIČ:	2023290599
IČ DPH:	SK 2023290599
bankové spojenie:	
IBAN:	

(ďalej len „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca v ďalšom texte tiež ako „zmluvné strany“, jednotlivo ako „zmluvná strana“)

nasledovne:

**Článok I.  
Predmet Zmluvy**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby súpisné číslo 1821, popis stavby: budova, stojacej na pozemku registra „C“ parcelné č. 3308, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1 317 m<sup>2</sup>, ktorá je Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom, vedená

na LV č. 11671, okres: Košice IV, obec: Košice – Juh, katastrálne územie: Južné Mesto (ďalej len „nehnutelnosť“).

2. Prenajímateľ týmto prenecháva nebytové priestory o celkovej výmere 150,68 m<sup>2</sup> (ďalej len „nebytové priestory“), z čoho prevádzkové priestory kuchyne tvoria 15,80 m<sup>2</sup> a manipulačné priestory tvoria 134,88 m<sup>2</sup>, 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, ktoré sa nachádzajú v priestoroch špecifikovaných v odseku 2. tohto článku Zmluvy. Jednotlivé hnutelné veci tvoriace zariadenie a vybavenie kuchyne a manipulačných priestorov 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 a Nájomca sa zaväzuje platiť za užívanie tohto zariadenia dohodnuté nájomné podľa ustanovení tejto Zmluvy.
5. 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. 16.602.001/96, uzatvorená medzi Prenajímateľom ako objednávateľom a Nájomcom ako dodávateľom. Táto Zmluva a Zmluva o poskytovaní služieb na zabezpečenie stravovania sú navzájom závislé a podmienené.

## Článok III. Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú od 01.11.2024 do 31.10.2025.

## 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:

Nájomné za nebytové priestory:

Druh nebytového priestoru	Podlahová plocha nebytového priestoru (m <sup>2</sup> )	Nájomné za 1 m <sup>2</sup> ročne (€ bez DPH)	Nájomné spolu ročne (€ bez DPH)
Prevádzkové priestory kuchyne	15,80	14,00	221,20
Manipulačné priestory	134,88	7,00	944,16

**Nájomné za nebytové priestory spolu 150,68 m<sup>2</sup> = 1 165,36 € bez DPH ročne**  
97,11 €/mesačne

*Nájomné za zariadenie:*

**Zariadenie spolu 152,56 €/mesačne = 1 830,72 € bez DPH ročne**

*Odplata za služby spojené s nájomom:*

**Energie spolu 312,60 €/mesačne = 3 751,20 € bez DPH ročne**

**Komunálne odpady spolu 415,80€/mesačne = 4 989,60 € ročne (mimo režim DPH)**

**Mesačné nájomné a služby spojené s nájomom spolu: = 978,07 € bez DPH**  
*(slovom: deväťstosedemdesiatosem eur a sedem eurocentov )*

- Suma za energie podľa odseku 1. tohto článku Zmluvy zahŕňa cenu za odber tepla, elektrickej energie, vodné a stočné.
- Sumu za komunálne odpady podľa odseku 1. tohto článku Zmluvy tvorí miestny poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady podľa zákona č. 528/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov. Výšku poplatku určuje správca dane osobitne pre každý príslušný kalendárny rok. Poplatok platí správcovi dane Prenajímateľ.
- 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“.
- Ak nájom nebude trvať celý kalendárny mesiac, Nájomca zaplatí Prenajímateľovi pomernú sumu z dohodnutého mesačného nájomného, podľa počtu dní nájmu.

#### Článok V.

##### Platobné a fakturačné podmienky

- Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné a služby spojené s nájomom mesačne vo výške uvedenej v článku IV., bode 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 vstaviť v elektronickej podobe vo formáte „.pdf“ a zasielať na e-mailovú adresu Nájomcu: Za moment doručenia faktúry sa považuje doručenie faktúry do e-mailovej schránky Nájomcu.
- 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 v sadzbe platnej ku dňu vzniku daňovej povinnosti.

3. Suma za nájomné a služby spojené s nájmom 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 ~~66.200.1986~~ 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 nájmom 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 nájmom bude každoročne upravená o mieru inflácie podľa údajov vyhlásených Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Výšku nájomného a služieb spojených s nájmom 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 nájmom 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 nájmom o mieru inflácie je účinná vždy od 1. januára príslušného kalendárneho roka. Upravenú výšku nájomného a služieb spojených s nájmom po odčítaní sumy už uhradeného nájomného a služieb spojených s nájmom 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 nájmom o mieru inflácie podľa údajov vyhlásených Štatistickým úradom Slovenskej republiky sa suma ročného nájomného a služieb spojených s nájmom zaokrúhli na dve desatinné miesta nadol tak, aby bola deliteľná dvanástimi bezo zvyšku, t.j. mesačná výška nájomného a služieb spojených s nájmom bude po takejto úprave predstavovať 12 rovnakých súm s presnosťou na dve desatinné miesta, ktoré budú zodpovedať výške 1/12 ročného nájomného a služieb.
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. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.

#### 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. 5 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. 5 tejto Zmluvy, ak náklad na jednotlivú opravu alebo výmenu neprevýši sumu vo výške 165,- EUR bez DPH. Pre vylúčenie pochybností sa zmluvné strany dohodli, že pod vykonaním drobnej opravy sa rozumie vykonanie každej jednotlivéj 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 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 prenajímateľ 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 kedykoľvek 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 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, okrem úloh ochrany pred požiarmi, ktoré vykonáva prenajímateľ (vlastník/správca nehnuteľnosti) špecifikované v prílohe č. 3. 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 osobu za túto oblasť sú:

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.

Kontaktné osoby za túto oblasť sú:

14. Nasledovné služby: deratizáciu a dezinfekciu nebytových priestorov, údržbu prístupových priestorov patriacich k nebytovým priestorom zabezpečí na požiadanie Prenajímateľ. Kontaktná osoba za túto oblasť sú: Františka Nagyová, e-mail: f
15. Nájomca si je na vlastné náklady povinný zabezpečiť upratovanie nebytových priestorov a Nájomca (ďalej tiež „prevádzkovateľ kuchyne“) podľa zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov zodpovedá za nakladanie s biologicky rozložiteľným kuchynským odpadom a reštauračným odpadom, ktorého je pôvodcom. Je povinný zaviesť a zabezpečovať vykonávanie triedeného zberu pre biologicky rozložiteľný kuchynský odpad a reštauračný odpad, ktorého je pôvodcom. Prevádzkovateľovi kuchyne 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 prevádzkovateľa kuchyne. 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, 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.

## Depozit

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca zloží depozit vo výške **978,07 €** (slovom: deväťstosedemdesiatosem eur a sedem eurocentov) (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 (článok 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 alebo za služby spojené 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 jeho 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 dohovorené 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 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/alebo 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 (článok 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 a platnej revíznej správy elektro predmetného nebytového priestoru.
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 Prenajímateľom ako objednávateľom a Nájomcom ako dodávateľom (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 holding, 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:

**Precise s.r.o.**

adresa: Mäsiarska 430/8, 040 01 Košice - mestská časť Staré Mesto

kontaktné osoby:

alebo na akúkoľvek inú adresu, telefónne alebo mobilné telefónne číslo alebo e-mailovú adresu, ktoré budú druhej zmluvnej strane vopred písomne oznámené. Zmluvné strany sa dohodli, že pre účinnosť zmeny kontaktných údajov v zmysle vyššie uvedeného sa nevyžaduje uzatvorenie písomného dodatku k tejto Zmluve.

#### **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, 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 právných 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, nahradíť 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 01.11.2024, nie však skôr, ako dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že zásielka sa považuje za doručенú, 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 prípade neprevzatia zásielky adresátom sa táto považuje za doručенú 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:

23. OKT. 2024

v Košiciach, dňa: 29. 10. 2024

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

~~Ing. Miroslav Kavuľa~~  
~~generálny riaditeľ~~  
MH Teplárenský holding, a.s.

Daniel Lacko  
konateľ  
Precise s.r.o.

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