

# Nájomná zmluva

## č. 151/2024

uzatvorená v súlade s ustanovením § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov medzi zmluvnými stranami:

<b>Prenajímateľ:</b>	<b>Mesto Sered'</b>
Štatutárny orgán:	Ing. Ondrej Kurbel, primátor mesta
Sídlo:	Námestie republiky 1176/10, 926 01 Sered'
IČO:	00306169
Bankové spojenie:	Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN:	SK7409000000000203505156, var. symbol : 212002

(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

<b>Nájomca:</b>	<b>Cirkevná základná škola sv. Cyrila a Metoda</b>
Štatutárny orgán:	Ing. Monika Kroláková, riaditeľka
Sídlo:	Komenského 3064/41, 92601 Sered'
IČO:	34003304
Bankové spojenie:	Všeobecná úverová banka, a. s.
IBAN:	SK09 0200 0000 0005 0073 8132
Telefonický kontakt:	0918 510 922

(ďalej ako „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

Zmluvné strany, v súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva v Seredi č. 57/2024 zo dňa 08.02.2024, uznesením Mestského zastupiteľstva v Seredi č. 58/2024 zo dňa 08.02.2024 a uznesením Mestského zastupiteľstva v Seredi č. 59/2024 zo dňa 08.02.2024, uzatvárajú nájomnú zmluvu (ďalej len „zmluva“) v tomto znení:

### Preambula

- Zmluvné strany pristupujú k uzavretiu tejto zmluvy uvedomujúc si potrebu rozšírenia výchovno-vzdelávacích kapacít v meste Sered' súvisiacich s narastajúcim počtom detí.
- Je tiež v záujme prenajímateľa, aby v súčasnosti ním neužívaný a prebytočný nehnuteľný majetok mesta Sered', opísaný v čl. I ods. 1 tejto zmluvy, bol dostatočne chránený pred jeho zneužitím a zničením, pričom tento nájomný vzťah bude mať zároveň pozitívny vplyv a je na prospech rozvoja mesta Sered', nakoľko prenajatý nehnuteľný majetok mesta Sered' bude užívaný na všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel vo výchovno-vzdelávacej oblasti a zabezpečí podporu fungovania a rozširovania aktivít a činností nájomcu ako vzdelávacej inštitúcie.

### Čl. I

#### Úvodné ustanovenia

- Prenajímateľ je výlučným vlastníkom týchto nehnuteľností nachádzajúcich sa

v katastrálnom území Sereď, obec Sereď, okres Galanta a evidovaných Okresným úradom Galanta, katastrálnym odborom na LV č. 591:

- a) časť stavby - učebný pavilón so s. č. 2936, postavená na parcele registra „C“, par. č. 712/4 vo výmere 337 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie, pozostávajúca zo:
  - i. vstupného vestibulu vo výmere 14,90 m<sup>2</sup> a schodiska vo výmere 16,90 m<sup>2</sup>, nachádzajúcich sa v 1.NP a
  - ii. 2.NP v celkovej výmere 263,24 m<sup>2</sup>,
- b) stavba - sklad hračiek bez s. č., postavená na parcele registra „C“, par.č. 712/5 vo výmere 63 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie,
- c) novovytvorená parcela registra „C“, par. č. 712/6 vo výmere 885 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie, ktorá bola odčlenená geometrickým plánom č. 3/2024 zo dňa 19.01.2024 (ďalej len „geometrický plán“), vyhotoveným Ing. Samuelom Ďurišom, IČO: 53 348 150, so sídlom Sereďská 814/35, 919 25 Šúrovce, úradne overeným dňa 23.01.2024 Okresným úradom Galanta, katastrálnym odborom pod č. 85/2024, od pôvodnej parcely registra „C“, par. č. 712/1 vo výmere 3138 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie,  
(všetky nehnuteľnosti spolu ďalej len „nehnuteľnosti“ alebo „predmet nájmu“).

2. Pôdorys nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1 písm. a) bod i. tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy. Pôdorys nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1 písm. a) bod ii. tvorí Prílohu č. 2 tejto zmluvy. Pôdorys nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1 písm. b) tvorí Prílohu č. 3 tejto zmluvy. Geometrický plán s výmerom nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1 písm. c) tvorí Prílohu č. 4 tejto zmluvy.

## **Čl. II**

### **Predmet zmluvy a účel nájmu**

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom nehnuteľností špecifikovaných v čl. I ods. 1 tejto zmluvy nájomcom za podmienok uvedených v tejto zmluve.
2. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva za odplatu nájomcovi predmet nájmu, aby ho dočasne (v dojednanej dobe) užíval a nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu nájomné (odplatu).
3. Účelom nájmu je:
  - a) rekonštrukcia nehnuteľností uvedených v čl. I ods. 1 písm. a) a b) tejto zmluvy a následné zabezpečenie výchovnovzdelávacieho procesu v nich,
  - b) vybudovanie novej prístavby na nehnuteľnosti uvedenej v čl. I ods. 1 písm. c) tejto zmluvy a následné zabezpečenie výchovnovzdelávacieho procesu v nej,
  - c) vybudovanie spojovacej chodby medzi nehnuteľnosťami uvedenými v čl. I ods. 1 písm. a) a b) tejto zmluvy,
  - d) realizácia environmentálnych opatrení a systémov a vybudovanie obslužných plôch (chodníky, spevnené plochy)  
(ďalej len „účel nájmu“).
4. Zmluvné strany berú na vedomie, že účel nájmu môže byť naplnený iba za podmienky získania prostriedkov z Plánu obnovy a odolnosti SR alebo zo štrukturálnych fondov EÚ

(OP Slovensko) pre oblasť zvýšenia kapacít základných škôl, ktorých poskytnutie bude nájomca žiadať na základe výzvy na predkladanie žiadostí o poskytnutie prostriedkov mechanizmu na podporu obnovy a odolnosti alebo na základe výzvy na predkladanie žiadostí o nenávratný finančný príspevok.

5. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať výlučne na účel nájmu podľa odseku 3 tohto článku.
6. Nájomca sa pred podpisom tejto zmluvy osobne oboznámil so stavom nehnuteľností miestnou obhliadkou a vyhlasuje, že je plne oboznámený s právnym a technickým stavom nehnuteľností, a že ku dňu podpisu tejto zmluvy je predmet nájmu spôsobilý na užívanie na účel nájmu a nemá žiadne vady, ktoré by bránili jeho užívaniu na účel nájmu.
7. Prenajímateľ vyhlasuje, že sa k predmetu nájmu neviažu žiadne užívacie práva tretích osôb okrem tých, ktoré sú vo vzťahu k predmetu nájmu zapísané na liste vlastníctva č. 591 vedenom pre katastrálne územie Sereď, obec Sereď, okres Galanta.
8. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený disponovať s predmetom nájmu v rozsahu tejto zmluvy a na uzatvorenie tejto zmluvy mu boli udelené všetky potrebné interné súhlasy.
9. Na dosiahnutie účelu nájmu prenajímateľ poskytne nájomcovi všetku potrebnú súčinnosť. V prípade, ak určitá potrebná súčinnosť prenajímateľa bude zakladať nároky na finančné prostriedky z rozpočtu prenajímateľa, nájomca berie na vedomie, že realizácia takejto určitej súčinnosti bude závisieť od finančných prostriedkov na to v rozpočte prenajímateľa určených, resp. vyčlenených.
10. Zmluvné strany pre vylúčenie pochybností uvádzajú, že povinnosť prenajímateľa poskytnúť súčinnosť podľa odseku 9 tohto článku sa netýka jeho rozhodovacej činnosti v konaniach, v ktorých prenajímateľ vykonáva prenesený výkon štátnej správy (napr. podľa stavebného zákona, zákona o odpadoch, zákona o ochrane prírody a krajiny a pod.).

### **Čl. III**

#### **Doba nájmu a odovzdanie predmetu nájmu**

1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú 50 rokov a začína plynúť dňom odovzdania predmetu nájmu nájomcovi podpísaním preberacieho protokolu definovaného v odseku 4 tohto článku (ďalej len „doba nájmu“).
2. Zmluvné strany sa dohodli a berú na vedomie, že dobu nájmu predmetu nájmu nemožno predlžovať dodatkami k tejto zmluve.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že odovzdanie predmetu nájmu sa uskutoční bezodkladne, najneskôr do 10 pracovných dní po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy, pokiaľ sa strany nedohodnú inak. Deň odovzdania predmetu nájmu prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi najmenej 2 dni vopred, pokiaľ sa strany nedohodnú inak.
4. Odovzdanie predmetu nájmu musí byť preukázané podpísaním preberacieho protokolu (ďalej len „preberací protokol“). Preberací protokol bude vyhotovený a podpísaný v dvoch identických vyhotoveniach, po jednom pre každú zmluvnú stranu a bude

obsahovať najmä:

- a) skutočnosť, že nájomca prevzal predmet nájmu;
- b) vybavenie a stav, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania nájomcovi;
- c) súpis odovzdávaných vecí, potrebných pre riadne užívanie predmetu nájmu, vrátane prostriedkov umožňujúcich vstup do nehnuteľností uvedených v čl. I ods. 1 písm. a) a b) tejto zmluvy;
- d) zoznam zariadení v predmete nájmu a ich stav;
- e) odpis stavu meračov;
- f) prípadné iné dojednania zmluvných strán a iné skutočnosti, ktorých vyznačenia požaduje jedna zo zmluvných strán;
- g) dátum a miesto spisania preberacieho protokolu a podpisy oprávnených zástupcov zmluvných strán.

5. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že prípadné drobné vady alebo nedorobky predmetu nájmu nebránia podpisu preberacieho protokolu.
6. V prípade, že nájomca odmietne prevziať predmet nájmu v termíne podľa odseku 3 tohto článku a/alebo spôsobom podľa odseku 4 tohto článku, prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy.
7. Zmluvné strany sa zaväzujú, že ak ktorákoľvek zo zmluvných strán najneskôr dva roky pred skončením doby nájmu doručí druhej zmluvnej strane písomnú žiadosť o obnovu nájmu, budú zmluvné strany rokovať o budúcom možnom novom nájme predmetu nájmu a o jeho podmienkach v súlade s v tom čase účinnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

#### Čl. IV

#### Nájomné a prevádzkové náklady

1. Na základe tejto zmluvy sa nájomca od začiatku doby nájmu zaväzuje platiť nájomné vo výške a spôsobom uvedenými v odsekoch 2 až 7 tohto článku a prevádzkové náklady vo výške a spôsobom uvedenými v odsekoch 8 až 16 tohto článku.

#### *Nájomné*

2. Nájomné za predmet nájmu je stanovené na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva v Seredi č. 59/2024 zo dňa 08.02.2024 ako ročné nájomné vo výške 1 euro (slovom jedno euro) za každý kalendárny rok (ďalej len „nájomné“).
3. Nájomné je dohodnuté ako pevné až do konca prvého kalendárneho roka doby nájmu. Počnúc kalendárnym rokom nasledujúcim po roku, v ktorom začala doba nájmu, sa bude pre ďalšie kalendárne roky nájomné platné k 31. decembru určitého kalendárneho roka každoročne, vždy k 1. januáru nasledujúceho kalendárneho roka, zvyšovať o ročnú priemernú mieru inflácie oznámenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky.
4. Nájomca je povinný platiť nájomné za príslušný kalendárny rok jednorazovo vždy najneskôr do 31. marca príslušného kalendárneho roka.

5. Pomerná časť nájomného za kalendárny rok 2024 sa určí ako  $1/365$  nájomného vynásobená počtom dní, počas ktorých bude v kalendárnom roku 2024 trvať nájom (ďalej len „pomerná časť nájomného“).
6. Pomernú časť nájomného podľa odseku 5. tohto článku sa nájomca zaväzuje prenajímateľovi zaplatiť do 10 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
7. V prípade, ak bude zmluva skončená k inému dátumu ako ku dňu, ktorým končí kalendárny rok, alebo ak bude na iné účely podľa tejto zmluvy potrebné určiť denné nájomné, toto sa určí ako  $1/365$  nájomného za daný kalendárny rok a v prípade potreby sa vynásobí počtom dní, počas ktorých bude v danom kalendárnom roku trvať nájom. V prípade, že bude zmluva skončená k inému dňu ako ku dňu, ktorým končí kalendárny rok a nájomca bude mať uhradené všetky záväzky voči prenajímateľovi podľa tejto zmluvy alebo súvisiace s touto zmluvou, vrátane sporných, a riadne vráti prenajímateľovi predmet nájmu v súlade s článkom XII tejto zmluvy, prenajímateľ vráti zostatok posledného nájomného nájomcovi do 30 dní odo dňa skončenia tejto zmluvy na účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

#### *Prevádzkové náklady*

8. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť dodávku týchto služieb spojených s nájmom: dodávka vody (vodné, stočné), dodávka tepla, dodávka elektrickej energie a odvod dažďovej vody, a to v rozsahu a spôsobom uvedenými v odsekoch 9 až 15 tohto článku.
9. Prevádzkové náklady na dodávku vody (vodné, stočné), dodávku tepla, dodávku elektrickej energie a odvod dažďovej vody (ďalej len „prevádzkové náklady“) nie sú zahrnuté v nájomnom.
10. Prevádzkové náklady na dodávku vody (vodné, stočné) je nájomca povinný platiť prenajímateľovi podľa skutočne nameraných hodnôt na príslušných meracích zariadeniach nainštalovaných pre predmet nájmu. Tieto prevádzkové náklady je nájomca povinný platiť prenajímateľovi po celú dobu nájmu.
11. Prevádzkové náklady na dodávku elektrickej energie je nájomca povinný platiť prenajímateľovi podľa skutočne nameraných hodnôt na príslušných meracích zariadeniach nainštalovaných pre predmet nájmu. Tieto prevádzkové náklady je nájomca povinný platiť prenajímateľovi do času vybudovania vlastných prípojných bodov na dodávku elektrickej energie.
12. Prihliadnuc výlučne na temperovanie najatých priestorov nehnuteľností uvedených v čl. I ods. 1 písm. a) a b) tejto zmluvy prevádzkové náklady na dodávku tepla je nájomca povinný platiť prenajímateľovi vo výške 50 % zo sumy určenej v pomere najatej podlahovej plochy alebo vykurovaného objemu najatých priestorov nehnuteľností uvedených v čl. I ods. 1 písm. a) a b) tejto zmluvy k súčtu celkovej plochy alebo vykurovaného objemu celkových priestorov týchto nehnuteľností. Tieto prevádzkové náklady je nájomca povinný platiť prenajímateľovi do času vybudovania vlastného vykurovacieho systému.
13. Prevádzkové náklady na odvod dažďovej vody je nájomca povinný platiť prenajímateľovi v pomere najatej podlahovej plochy nehnuteľností uvedených v čl. I ods.

- 1 písm. a) a b) tejto zmluvy k súčtu celkovej plochy týchto nehnuteľností. Tieto prevádzkové náklady je nájomca povinný platiť prenajímateľovi do času právoplatného skolaudovania najatých nehnuteľností uvedených v čl. I ods. 1 písm. a) a b) tejto zmluvy.
14. Po vybudovaní príslušných systémov podľa odsekov 11 a/alebo 12 tohto článku a/alebo po skolaudovaní najatých nehnuteľností uvedených v čl. I ods. 1 písm. a) a b) tejto zmluvy podľa odseku 13 tohto článku sa nájomca zaväzuje zabezpečiť si dodávku služieb uvedených v odsekoch 11 až 13 tohto článku (t. j. dodávky tepla, elektrickej energie a odvod dažďovej vody) samostatne uzatvorením zmlúv priamo s dodávateľmi jednotlivých týchto služieb. Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť zmluvy na dodávku jednotlivých týchto služieb spojených s nájmom priamo s dodávateľmi týchto služieb do 30 dní odo dňa vybudovania príslušných systémov podľa odsekov 11 a/alebo 12 tohto článku a/alebo po skolaudovaní najatých nehnuteľností uvedených v čl. I ods. 1 písm. a) a b) tejto zmluvy podľa odseku 13 tohto článku a kópiu týchto zmlúv predložiť prenajímateľovi do 10 dní odo dňa ich uzatvorenia.
15. Nájomca sa zaväzuje okrem prevádzkových nákladov platiť úhrady za dodávku služieb spojených s nájmom za odvoz a likvidáciu odpadu priamo prenajímateľovi. Nájomca sa zaväzuje podať oznámenie poplatníka k vyrubeniu miestneho poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady do 30 dní odo dňa podpísania tejto zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.
16. Zmluvné strany sa dohodli, že prevádzkové náklady je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi ročne vždy najneskôr do 30.06. nasledujúceho kalendárneho roka na základe prenajímateľom vystavenej faktúry s lehotou splatnosti do 30 dní odo dňa doručenia tejto faktúry nájomcovi.

## Čl. V

### Všeobecné platobné podmienky

1. Všetky peňažné záväzky nájomcu podľa tejto zmluvy sú splatné v mene EURO podľa podmienok uvedených v tejto zmluve. Nájomné je nájomca povinný platiť na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy s poznámkou „nájomné“ a s variabilným symbolom pre nájomné. Prevádzkové náklady je nájomca povinný platiť na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy s poznámkou „prevádzkové náklady“ a s variabilným symbolom pre prevádzkové náklady.
2. Ak táto zmluva v konkrétnom prípade neustanovuje inak, všetky platby podľa tejto zmluvy sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.
3. Nájomca nemá právo zadržiavať a neplatiť nájomné a/alebo prevádzkové náklady z dôvodu akýchkoľvek nárokov alebo pohľadávok nájomcu voči prenajímateľovi.
4. Nájomca má nárok na pomernú zľavu z nájomného iba vtedy, pokiaľ nájomca môže predmet nájmu užívať obmedzene len preto, že prenajímateľ si neplní svoje povinnosti zo zmluvy alebo povinnosti prenajímateľa stanovené príslušným právnym predpisom. Nájomca nie je povinný platiť nájomné iba vtedy a výlučne len za ten čas, keď nájomca nemohol užívať predmet nájmu len preto, že prenajímateľ si nesplnil svoje povinnosti zo zmluvy. Právo na odpustenie alebo na poskytnutie zľavy z nájomného musí byť nájomcom uplatnené u prenajímateľa písomne bez zbytočného odkladu. Toto právo zanikne, ak si ho nájomca neuplatní u prenajímateľa do 10 dní odo dňa, keď došlo ku

skutočnostiam zakladajúcim toto právo.

5. Nájomné je nájomca povinný platiť na základe zmluvy, nie na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
6. V prípade omeškania akejkoľvek platby podľa tejto zmluvy zo strany nájomcu je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Tieto úroky prináležia prenajímateľovi odo dňa začatia omeškania bez nutnosti doručenia akéhokoľvek upozornenia a výška týchto úrokov bude nájomcovi prenajímateľom písomne oznámená. Týmto nie je dotknuté právo prenajímateľa vypovedať túto zmluvu alebo od zmluvy odstúpiť. Okrem uvedeného je prenajímateľ oprávnený na základe predchádzajúceho písomného upozornenia s lehotou 7 (sedem) dní vopred prerušiť dodávku vody, tepla alebo elektrickej energie do predmetu nájmu, ak nájomca nezaplatil niektorú z platieb dohodnutých podľa tejto zmluvy v lehote splatnosti. Takéto prerušenie dodávky vody, tepla alebo elektrickej energie sa nebude považovať za porušenie povinnosti prenajímateľa podľa tejto zmluvy a to až do riadnej úhrady omeškanej platby a uplynutia lehoty, ktorú má dodávateľ vody, tepla alebo elektrickej energie stanovenú na obnovu dodávky vody, tepla alebo elektrickej energie po prerušení dodávky.
7. V prípade, že nájomca pri platbe neuvedie obdobie, za ktoré sa úhrada platí alebo uvedie obdobie, ktoré už bolo uhradené a/alebo pri iných platbách ako nájomnom neuvedie do poznámky účel platby, je obdobie a/alebo účel platby, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám; prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
8. Nájomca nie je oprávnený započítať žiadne pohľadávky, ktoré má voči prenajímateľovi, voči pohľadávkam, ktoré má prenajímateľ voči nájomcovi; najmä, nie však výlučne, nájomné, prevádzkové náklady, úroky z omeškania a zmluvné pokuty, ktoré je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi, nepodliehajú žiadnemu započítaniu na sumy požadované nájomcom od prenajímateľa (ak aj nejaké sú).

## **Čl. VI** **Poistenie**

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že poistné zmluvy na zodpovedajúce poistenie pokrývajúce poistné riziká vo vzťahu k predmetu nájmu uzatvára po celú dobu nájmu prenajímateľ na vlastné náklady.
2. V prípade, ak nájomca v súlade s účelom nájmu podľa čl. II ods. 3 písm. b) tejto zmluvy vybuduje na nehnuteľnosti uvedenej v čl. I ods. 1 písm. c) tejto zmluvy novú prístavbu a medzi nehnuteľnosťami uvedenými v čl. I ods. 1 písm. a) a b) tejto zmluvy vybuduje spojovaciu chodbu, ktoré budú vo vlastníctve nájomcu, na túto novú prístavbu a spojovaciu chodbu sa nájomca zaväzuje uzatvoriť a počas celej doby nájmu udržiavať na vlastné náklady v platnosti poistné zmluvy na zodpovedajúce poistenie. Prípadné výluky poistného krytia nesmú byť nevýhodnejšie ako je bežný štandard uplatňovaný na trhu pri obdobných poisteniach slúžiacich na obdobný účel.
3. Pre vylúčenie pochybností, akékoľvek poistenie uzatvorené prenajímateľom vo vzťahu k predmetu nájmu sa nevzťahuje na majetok nájomcu, ktorý sa nachádza alebo bude

nachádzať na alebo v predmete nájmu.

## **Čl. VII** **Údržba predmetu nájmu**

1. Nájomca sa zaväzuje, že zabezpečí užívania schopnosť predmetu nájmu na vlastné náklady a to v stave, ktorý je v súlade s platnými právnymi predpismi vzťahujúcimi sa na prevádzku, ktorú nájomca prevádzkuje, resp. bude prevádzkovať v predmete nájmu, vrátane, nie však výlučne predpisov uvedených v čl. X ods. 1 a 2 tejto zmluvy. Nájomca je povinný na vlastné náklady zachovávať a udržiavať predmet nájmu v čistote a dobrom stave.
2. Nájomca sa zaväzuje vykonávať všetky opravy v predmete nájmu súvisiace s jeho užívaním na vlastné náklady a znášať náklady spojené s bežnou údržbou predmetu nájmu. Nájomca sa v tejto súvislosti zaväzuje písomne informovať prenajímateľa o realizácii takýchto opráv v predmete nájmu za príslušný kalendárny rok vždy do 31. januára nasledujúceho kalendárneho roka.
3. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť poskytovanie služieb, ku ktorým sa v čl. IV ods. 8 tejto zmluvy zaviazal. Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za prerušenie poskytovania dodávky vody a elektrickej energie spôsobené vyššou mocou alebo nezávislými dodávateľmi vody a elektrickej energie.

## **Čl. VIII** **Poškodenie predmetu nájmu**

1. Nájomca je povinný bezodkladne opraviť akékoľvek poškodenia predmetu nájmu, ktoré vznikli v dôsledku činnosti a/alebo opomenutia nájomcu alebo osôb, ktorým nájomca umožnil vstup do predmetu nájmu. Nájomca je nezávisle od povinnosti opraviť vzniknutú škodu povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi vznik škody, ktorú nájomca zistil alebo mohol zistiť. V prípade, že nájomca neoznámí prenajímateľovi bezodkladne vznik škody, okrem zodpovednosti za vzniknutú škodu zodpovedá aj za prípadné ďalšie škody, ktoré neoznámením spôsobil prenajímateľovi. Nájomca je povinný prijať všetky opatrenia potrebné na zníženie rizika vzniku škody a/alebo zníženia rozsahu škôd na predmete nájmu v súvislosti s už vznikajúcou škodou.
2. V prípade, že nájomca neodstráni škody v súlade s odsekom 1, prenajímateľ požiada nájomcu, aby vykonal práce v primeranej lehote s prihliadnutím na povahu škody, nie však v dlhšej ako 30 dní. V prípade, že nájomca neuskutoční požadované práce, je prenajímateľ oprávnený uskutočniť tieto práce, vrátane uskutočnenia prostredníctvom tretích osôb a nájomca je povinný do 7 dní po obdržaní špecifikácie nákladov nahradiť prenajímateľovi všetky výdavky, ktoré mu tým vznikli, vrátane nákladov prenajímateľa na koordináciu uskutočnenia týchto prác.
3. Nájomca nie je povinný opraviť škody, ktoré nespôsobil a ku ktorým došlo v dôsledku požiaru, poveternostných podmienok, zemetrasenia, žiarenia, výbuchu alebo následkov výbuchu, nárazu vozidla alebo konštrukčných a vnútorných chýb predmetu nájmu a/alebo zariadení zabudovaných v predmete nájmu, vyššej moci, vzbury, povstania a štrajku. V



prípade škody spôsobenej týmito udalosťami je prenajímateľ podľa vlastného uváženia oprávnený buď:

- a) vrátiť predmet nájmu do pôvodného stavu v primeranej lehote s prihliadnutím na rozsah a povahu škody a čas potrebný na získanie prípadných stavebných povolení a/alebo príslušných schválení (napr. schválenie Mestským zastupiteľstvom v Seredi). Primeraná lehota pre obnovenie začína plynúť odo dňa, kedy prenajímateľ dostal poistné plnenie z poistení podľa čl. VI ods. 1 tejto zmluvy; alebo
  - b) odstúpiť od tejto zmluvy.
4. V prípade poškodenia predmetu nájmu inak ako udalosťami podľa odseku 3 tohto článku, ku ktorým nedošlo zavinením nájomcu a/alebo tretej osoby, ktorej nájomca umožnil vstup do predmetu nájmu, je prenajímateľ podľa vlastného uváženia oprávnený buď:
- a) obnoviť predmet nájmu v primeranej lehote s prihliadnutím na rozsah a povahu škody a čas potrebný na získanie prípadných stavebných povolení a/alebo príslušných schválení (napr. schválenie Mestským zastupiteľstvom v Seredi). Primeraná lehota pre obnovenie začína plynúť odo dňa, kedy prenajímateľ dostal poistné plnenie z poistení podľa čl. VI ods. 1 tejto zmluvy; alebo
  - b) odstúpiť od tejto zmluvy.
5. Prenajímateľ oznámi svoje rozhodnutie podľa odseku 3 alebo odseku 4 tohto článku nájomcovi do 30 dní odo dňa, kedy mu nájomca vznik škody oznámil alebo odo dňa, kedy sa prenajímateľ o vzniku škody s prihliadnutím na všetky okolnosti mohol dozvedieť, a to podľa toho, ktorá z týchto udalostí nastane neskôr.

## **Čl. IX**

### **Zmeny na predmete nájmu**

1. Podpisom tejto zmluvy prenajímateľ vyjadruje súhlas s oprávnením nájomcu vykonávať zmeny na predmete nájmu výlučne v rozsahu zodpovedajúcom účelu nájmu podľa čl. II ods. 3 tejto zmluvy.
2. Iné zmeny na predmete nájmu, ako zmeny na predmete nájmu podľa odseku 1 tohto článku, je nájomca oprávnený vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Písomná žiadosť nájomcu o súhlas prenajímateľa so zmenami musí obsahovať všetky plány a špecifikácie všetkých navrhovaných prác a ich indikatívny rozpočet, vrátane dokumentácie žiadosti o vydanie stavebného povolenia a/alebo žiadosti k ohláseniu stavebných úprav a/alebo udržiavacích prác, ak sú potrebné.
3. Nájomca vykonáva zmeny predmetu nájmu podľa tohto článku na svoje vlastné náklady. Nájomca je povinný zabezpečiť a zodpovedá za to, že akékoľvek zmeny na predmete nájmu budú vykonávať výlučne kvalifikované osoby s oprávneniami zodpovedajúcimi vykonávaným prácam, v súlade s projektovou dokumentáciou predloženou prenajímateľovi a na základe príslušného povolenia v zmysle príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov.
4. Nájomca podpisom tejto zmluvy berie na vedomie, že úhrady nákladov spojených so zmenami predmetu nájmu podľa odsekov 1 a 2 tohto článku sa nájomca nebude domáhať a nie je ani oprávnený požadovať úhradu týchto nákladov po skončení nájmu.
5. Ukončenie prác na zmenách predmetu nájmu podľa odsekov 1 a 2 tohto článku je nájomca

povinný prenajímateľovi písomne oznámiť a prenajímateľovi odovzdať projekt skutočných realizovaných zmien predmetu nájmu v lehote 3 mesiacov po ukončení prác.

6. Nájomca je oprávnený počas doby nájmu vykonávať odpisy zo zhodnotenia predmetu nájmu podľa odseku 1 tohto článku, k čomu prenajímateľ podpisom tejto zmluvy udeľuje nájomcovi súhlas. Nájomca je povinný tieto odpisy realizovať metódou rovnomerného odpisovania podľa príslušných ustanovení zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 595/2003 Z. z.“).
7. Nájomca nie je bez výslovného súhlasu prenajímateľa oprávnený počas doby nájmu vykonávať odpisy zo zhodnotenia predmetu nájmu realizovaného podľa odseku 2 tohto článku. Ak prenajímateľ udeľí nájomcovi súhlas s odpismi zhodnotenia realizovaného podľa odseku 2 tohto článku, nájomca je povinný odpisy realizovať metódou zrýchleného odpisovania podľa príslušných ustanovení zák. č. 595/2003 Z. z.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca vykoná akékoľvek zmeny, okrem zmien predmetu nájmu podľa odseku 1 a 2 tohto článku, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa (ďalej len „neoprávnené zmeny“), je:
  - a) bezodkladne povinný na vlastné náklady vrátiť predmet nájmu do stavu ku dňu začatia vykonávania takýchto neoprávnených zmien; a zároveň,
  - b) ak predmet nájmu neuvedie do stavu podľa písm. a) ani v dodatočnej lehote 30 dní odo dňa výzvy prenajímateľa, prenajímateľ je oprávnený predmet nájmu uviesť do stavu podľa písm. a) na náklady nájomcu a nájomca je povinný náklady na uvedenie predmetu nájmu do stavu podľa písm. a) uhradiť prenajímateľovi v plnej výške nákladov vynaložených prenajímateľom, vrátane interných nákladov prenajímateľa a nákladov prenajímateľa na služby tretích osôb.
9. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že ak nájomca vykoná neoprávnené zmeny, je prenajímateľovi povinný zaplatiť:
  - a) za porušenie povinnosti vykonávať neoprávnené zmeny prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 300,- eur (slovom tristo eur);
  - b) za porušenie povinnosti bezodkladne na vlastné náklady vrátiť predmet nájmu do stavu ku dňu začatia vykonávania takýchto neoprávnených zmien zmluvnú pokutu vo výške 300,- eur (slovom tristo eur).
10. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať nevyhnutné alebo potrebné zmeny predmetu nájmu v súlade s platnými právnymi predpismi alebo nariadeniami alebo akýmkoľvek súdnym príkazom.
11. Prenajímateľ je oprávnený na vlastné náklady a bez súhlasu nájomcu vykonávať sanačné práce alebo stavebné úpravy predmetu nájmu, aby sa zabránilo hroziacemu nebezpečenstvu. Takéto núdzové sanačné práce budú uskutočnené čo najrýchlejšie. Na tieto práce sa vzťahuje postup podľa čl. 10 ods. 12 tejto zmluvy a nájomca je povinný umožniť prístup do Predmetu nájmu a nesmie brániť plneniu sanačných prác alebo spôsobovať prieťahy. Nájomca si je vedomý vzniku hluku a prašnosti a iných obmedzení v súvislosti s takýmito prácami a nebude si v súvislosti s nimi uplatňovať žiadne zľavy ani žiadne iné nároky.

## Čl. X

### Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný dodržiavať všetky všeobecne záväzné právne predpisy, predpisy orgánov územnej samosprávy ako aj záväzné rozhodnutia a iné správne akty vydané orgánmi verejnej moci, vzťahujúce sa k predmetu nájmu a jeho užívaniu. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v stave, ktorý je v súlade s týmito predpismi a aktami tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia rušiacie ostatných užívateľov priestorov v nehnuteľnostiach uvedených v odseku 1 písm. a) a b) tejto zmluvy a/alebo poškodzujúce životné prostredie, a to výparmi, hlukom, vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných právnych noriem platných na území Slovenskej republiky.
2. Prenajímateľ a nájomca sa ďalej dohodli, že nájomca na seba preberá nasledujúce povinnosti, za ktoré bude v celom rozsahu vo vzťahu k predmetu nájmu zodpovedný:
  - a) všetky úlohy ochrany pred požiarmi, ktoré prenajímateľovi ako vlastníkovi predmetu nájmu ukladajú všeobecne záväzné právne predpisy na úseku ochrany pred požiarmi, predovšetkým zákon č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, najmä nie však výlučne úlohy podľa § 4 a § 5 tohto zákona;
  - b) všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku hygieny a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, najmä nie však výlučne povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;
  - c) povinnosti vyplývajúce z platných všeobecne záväzných nariadení prenajímateľa týkajúcich sa najmä udržiavania čistoty, poriadku, verejnej zelene, zimnej údržby, nakladania s odpadmi a zo zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov.
3. Nájomca, ako prevádzkovateľ predmetu nájmu, ďalej zodpovedá za vykonanie a za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu počas doby nájmu, ako aj opatrení na ochranu majetku nachádzajúceho sa v predmete nájmu.
4. Nájomca je zodpovedný za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v predmete nájmu. Nájomca je povinný zabezpečiť povinné technické kontroly a testy zariadení a odstránenie zistených väd. Nájomca sa zaväzuje používať v predmete nájmu iba také zariadenia, vybavenie a prístroje, ktoré majú certifikáciu alebo osvedčenie zhody v súlade s osobitnými predpismi.
5. Nájomca zodpovedá za realizáciu a za dodržiavanie primeraných opatrení na ochranu predmetu nájmu pred vlámaním a/alebo krádežou.
6. Nájomca nesmie do predmetu nájmu vnášať a ani umožniť vnášať tretím osobám akékoľvek nebezpečné materiály. Nájomca nahradí prenajímateľovi všetky priame a nepriame právne a finančné škody vzniknuté v dôsledku akéhokoľvek porušenia tejto povinnosti.
7. V prípade, že nájomca bude mať záujem predmet nájmu užívať iným spôsobom, ako je stanovené užívacím povolením, nájomca sa zaväzuje po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa požiadať príslušný stavebný úrad o schválenie zmeny účelu

užívania predmetu nájmu.

8. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby jeho zamestnanci a tretie osoby, ktorým nájomca umožní vstup do predmetu nájmu, dodržiavali všetky povinnosti nájomcu podľa tejto zmluvy, ktoré sa týkajú alebo súvisia s užívaním predmetu nájmu.
9. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nerušený výkon práv nájomcu spojených s nájmom predmetu nájmu.
10. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu po vyrozumení prenajímateľa alebo jeho zástupcu o vzniku havárie v predmete nájmu, umožniť prenajímateľovi a zodpovedným osobám prístup k rozvodovým systémom všetkých druhov médií a k iným dôležitým zariadeniam, pokiaľ to bude alebo podľa okolností daného prípadu môže byť potrebné na identifikáciu, lokalizáciu alebo riešenie vzniknutej havarijnej situácie alebo na predchádzanie, zmierňovanie a odstraňovanie jej následkov. V prípade, že nájomca poruší túto povinnosť, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 300,- eur (slovom tristo eur) za každý jeden prípad neumožnenia takéhoto vstupu do predmetu nájmu. V prípade naliehavej potreby alebo nebezpečenstva ohrozenia života, zdravia alebo majetku je prenajímateľ alebo iná zodpovedná osoba oprávnená vstúpiť do predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho upozornenia Nájomcu.
11. Prenajímateľ je ďalej oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu:
  - a) za účelom kontroly stavu predmetu nájmu a dodržiavania povinností nájomcu podľa tejto zmluvy na základe predchádzajúceho oznámenia nájomcovi deň vopred; oznámenie je prenajímateľ oprávnený urobiť prostredníctvom elektronickej pošty na emailovú adresu nájomcu alebo telefonicky na číslo nájomcu uvedené na webovom sídle nájomcu. Nájomca je povinný zabezpečiť účasť svojho povereného zástupcu na kontrole. Ak nájomca neumožní prenajímateľovi vykonať kontrolu oznámenú podľa predchádzajúcej vety, prenajímateľ je oprávnený za účelom kontroly vstúpiť do predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho oznámenia nájomcovi;
  - b) ak mu takéto právo vyplýva z iných ustanovení tejto zmluvy.
12. Nájomca je povinný bezodkladne písomne prenajímateľa informovať o akýchkoľvek skutočnostiach, ktoré majú alebo by mohli mať vplyv na plnenie a trvanie tejto zmluvy, najmä:
  - a) zmeny štatutárneho zástupcu nájomcu;
  - b) zmenu údajov o banke a účte nájomcu;
  - c) zmenu akýchkoľvek iných údajov o nájomcovi uvedených v záhlaví tejto zmluvy;
  - d) ktoré bránia alebo vážnym spôsobom ohrozujú riadne a včasné plnenie povinností nájomcu podľa tejto zmluvy;
  - e) týkajúcich sa ďalšieho trvania oprávnení nájomcu na vykonávanie jeho hlavnej činnosti.
13. Nájomca nie je oprávnený počas doby nájmu vykonávať odpisy z predmetu nájmu s výnimkou odpisov zo zhodnotenia za podmienok uvedených v čl. IX ods. 6 a 7 tejto zmluvy.

## **Čl. XI**

### **Podnájom a postúpenie**

1. Nájomca nie je oprávnený postúpiť zmluvu alebo akékoľvek svoje práva zo zmluvy alebo umožniť akékoľvek užívanie predmetu nájmu alebo jeho časti akejkoľvek tretej osobe na akýkoľvek účel, vrátane, nie však výlučne, napr. na účel zriadenia sídla alebo doručovania pošty. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, udeleného pred uzatvorením zmluvy o podnájme.
2. Nájomca týmto neodvolateľne súhlasí s postúpením a/alebo založením akéhokoľvek práva prenajímateľa vyplývajúceho alebo súvisiaceho s touto zmluvou ako zábezpeky voči banke alebo inému veriteľovi prenajímateľa, bez potreby získania ďalšieho súhlasu nájomcu.

## Čl. XII

### Vrátenie predmetu nájmu

1. Ku (i) dňu, kedy uplynie výpovedná lehota alebo (ii) dňu, kedy nadobudne účinnosť odstúpenie od tejto zmluvy alebo (iii) dňu, ktorým končí doba nájmu podľa čl. III ods. 1 tejto zmluvy alebo (iv) ku dňu, ku ktorému sa zmluvné strany dohodnú na skončení nájmu, je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi prázdny, čistý, v dobrom stave, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, so všetkým príslušenstvom, inštaláciami a inými predmetmi uvedenými v preberacom protokole, s čerstvým náterom a je povinný vypratáť z predmetu nájmu všetky ním vnesené veci alebo veci vnesené tretími osobami, ktorým umožnil vstup do predmetu nájmu a odstrániť všetky ním umiestnené nápisy, vrátane označenia. Pre vylúčenie pochybností, nájomca je povinný na vlastné náklady vymaľovať a uviesť predmet nájmu do stavu, ktorý je vyhovujúci pre ďalší nájom, čím nie sú dotknuté ustanovenia tohto článku o odstránení zhodnotenia.
2. Nájomca uskutoční vypratanie predmetu nájmu a odstránenie zhodnotenia podľa tohto článku zmluvy tak, aby mohol riadne vypratany predmet nájmu vrátiť prenajímateľovi v posledný deň trvania nájmu.
3. V prípade, že nájomca nevráti prenajímateľovi predmet nájmu riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi ako kompenzáciu výpadku príjmov sumu vo výške zodpovedajúcej všeobecnej hodnote nájomného určenej znaleckým posudkom, pričom takéto nájomné bude pripadať na počet dní odo dňa skončenia nájmu do dňa riadneho vrátenia predmetu nájmu prenajímateľovi. Pre vylúčenie pochybností, kompenzácia podľa tohto odseku nevyklučuje právo prenajímateľa na náhradu škodu presahujúcej výšku kompenzácie a v prípade, že nájomca nevráti predmet nájmu prenajímateľovi v lehote podľa odseku 1 tohto článku, ani právo prenajímateľa na zmluvnú pokutu podľa odseku 6 nižšie. Nájomca okrem toho zaplatí prenajímateľovi prevádzkové náklady nájomcu.
4. Akékoľvek úpravy, stavebné a technické vybavenia, doplnky a zariadenia v predmete nájmu nad rámec tých, ktoré sú uvedené v preberacom protokole, vykonané a/alebo inštalované nájomcom resp. pre potreby nájomcu, ktorých náklady znášal nájomca (ďalej len „zhodnotenie“), je nájomca povinný odstrániť na vlastné náklady, a ak vykonanie a/alebo inštalácia zhodnotenia zapríčinila odstránenie alebo zmenu zložiek predmetu nájmu uvedených v preberacom protokole, uviesť predmet nájmu do stavu ku podpisu preberacieho protokolu, ak sa strany nedohodnú inak. Začatie odstraňovacích prác je nájomca povinný písomne oznámiť prenajímateľovi aspoň 21 dní vopred. Ak prenajímateľ kedykoľvek pred začatím odstraňovania písomne oznámi nájomcovi, ktoré zhodnotenie alebo jeho časť chce ponechať v predmete nájmu, nájomca nie je povinný ani

oprávnený toto zhodnotenie z predmetu nájmu odstrániť. Ak sa prenajímateľ pred začatím odstraňovania zhodnotenia nevyjadrí, nájomca je povinný celé zhodnotenie odstrániť podľa prvej vety tohto odseku. Ak prenajímateľ oznámi nájomcovi, že si chce zhodnotenie alebo jeho časť ponechať a zároveň prenajímateľ vyslovil predchádzajúci súhlas s ich odpisovaním nájomcom podľa čl. IX ods. 6 a 7 tejto zmluvy, nájomca sa zaväzuje, že takéto zhodnotenie alebo jeho časť prevedie do majetku prenajímateľa za cenu vo výške 1,- euro. Ak prenajímateľ nevyjadril predchádzajúci súhlas s odpisovaním v zmysle čl. IX ods. 7 tejto zmluvy, nájomca sa zaväzuje, že takéto zhodnotenie alebo jeho časť prevedie do majetku prenajímateľa za cenu vo výške 1,- euro.

5. Vo vzťahu k zhodnoteniu, ktoré je pri skončení nájmu vo vlastníctve nájomcu a ktoré nebude nájomcom odstránené z predmetu nájmu riadne a včas, sa zmluvné strany dohodli, že toto je prenajímateľ oprávnený nadobudnúť, ak svoj úmysel písomne oznámi nájomcovi. Strany sa dohodli, že v takomto prípade zaplatením sumy 1,- euro nájomcovi, prenajímateľ nadobúda toto zhodnotenie a je s ním oprávnený voľne nakladať.
6. V prípade, že nájomca nevypracuje predmet nájmu, neodstráni zhodnotenie a/alebo nevráti predmet nájmu prenajímateľovi v súlade s týmto článkom, je prenajímateľ:
  - a) oprávnený bez ďalšieho vstúpiť do predmetu nájmu a na náklady nájomcu dať na základe notárskej zápisnice alebo iným spôsobom vypratať predmet nájmu;
  - b) oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 1.000,- eur (slovom jedentisíc eur);
  - c) oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie náhrady všetkých škôd vzniknutých prenajímateľovi priamo alebo nepriamo následkom porušenia záväzkov nájomcu uvedených v tomto článku.

Dojednanie podľa tohto odseku, ani prijatie zmluvnej pokuty, neznamená akceptovanie pokračovania v užívaní predmetu nájmu nájomcom a ani obmedzenie akýchkoľvek práv prenajímateľa vyplývajúcich z tejto zmluvy alebo zo zákona a ani vzdanie sa týchto práv.

### **Čl. XIII** **Doručovanie**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti si doručujú osobne, poštou, elektronickou poštou alebo iným vhodným spôsobom.
2. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa právnych vzťahov založených touto zmluvou alebo na základe tejto zmluvy, bude miestom doručenia nájomcu:
  - a) adresa uvedená v záhlaví tejto zmluvy, alebo
  - b) miesto, kde bude osoba oprávnená konať v mene nájomcu, zastihnutá.
3. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia s tým, že písomnosť sa považuje za doručení priamo do vlastných rúk aj v prípade, ak táto písomnosť bude vrátená poštou zmluvnej strane, ktorá je odosielateľom, ako písomnosť neprevzatá adresátom vrátane vrátenia s poznámkou „adresát neznámy“ alebo „adresát nezastihnutý“ alebo s obdobnou poznámkou; v takomto prípade sa za deň doručenia považuje deň vrátenia zásielky odosielateľovi. Uvedené platí aj v tom prípade, ak sa zmluvná strana, ktorá je adresátom, o tejto skutočnosti nedozvie.
4. V prípade, že zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie písomnosť prijať, je písomnosť

doručená dňom, kedy bolo jej prijatie odopreté.

5. Ustanoveniami odsekov 1 až 4 tohto článku nie je vylúčené doručovanie podľa osobitného predpisu o elektronickej podobe výkonu verejnej moci.

#### **Čl. XIV** **Vyhlásenia a záruky**

1. Nájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje sa prenajímateľovi, ktorý uzatvára túto zmluvu spoliehajúc sa na tieto vyhlásenia a záruky, že ku dňu podpisu tejto zmluvy:
  - a) nájomca je právnym subjektom platne existujúcim podľa zákonov Slovenskej republiky a podpisujúci je osoba oprávnená konať v mene nájomcu;
  - b) nájomca nemá záväzky voči mestu Sereď, príslušnému daňovému úradu, Sociálnej poisťovni, ktorejkoľvek zo zdravotných poisťovní, a že nie je voči nemu vedené žiadne exekučné konanie.
2. V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka podľa odseku 1 tohto článku ukáže ako nepravdivé, neúplné alebo zavádzajúce, bude sa to považovať za hrubé porušenie tejto zmluvy, oprávňujúce prenajímateľa od tejto zmluvy odstúpiť, ako aj oprávňujúce prenajímateľa požadovať od nájomcu náhradu škody, ktorá mu nepravdivým, neúplným alebo zavádzajúcim vyhlásením alebo zárukou vznikla.

#### **Čl. XV** **Skončenie nájmu**

1. Nájom podľa tejto zmluvy skončí
  - a) uplynutím doby podľa čl. III ods. 1 tejto zmluvy,
  - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
  - c) výpoveďou alebo
  - d) odstúpením od tejto zmluvy.
2. Okrem uplatnenia nárokov vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy i v týchto prípadoch:
  - a) v prípade, že nájomné a/alebo akákoľvek iná platba nájomcu na základe tejto zmluvy, neuvedená v písmenách nižšie, nie je uhradená v deň splatnosti a ani v dodatočnej lehote 30 dní po dátume splatnosti, a/alebo
  - b) v súlade s čl. VIII ods. 3 písm. b) tejto zmluvy, a/alebo
  - c) v súlade s čl. VIII ods. 4 písm. b) tejto zmluvy, a/alebo
  - d) v prípade, že predmet nájmu je nájomcom využívaný v rozpore s účelom uvedeným v čl. II ods. 3 tejto zmluvy, a/alebo
  - e) v súlade s čl. III ods. 6 tejto zmluvy, a/alebo
  - f) v prípade, že nájomca vykoná akékoľvek zmeny predmetu nájmu v rozpore s čl. IX ods. 1 a 2 tejto zmluvy, a/alebo
  - g) v prípade, že nájomca nesplní svoju povinnosť podľa čl. IX ods. 8 písm. a) tejto zmluvy, a/alebo
  - h) v prípade, že sa ktorékoľvek z vyhlásení a záruk nájomcu podľa čl. XIV ods. 1 tejto zmluvy ukáže ako nepravdivé, neúplné alebo zavádzajúce, a/alebo
  - i) v prípade porušenia akejkoľvek povinnosti stanovenej v tejto zmluve zo strany

nájomcu a za podmienky, že táto zmluva nestanovuje inú osobitnú lehotu, ak nevykoná nápravu bez zbytočného odkladu po doručení písomného upozornenia prenajímateľa najneskôr však do 15 dní od doručenia písomného upozornenia prenajímateľa, a/alebo

- j) v prípade, že bolo rozhodnuté príslušnými úradmi o odstránení nehnuteľností uvedených v čl. I ods. 1 písm. a) a b) tejto zmluvy alebo o ich zmene, čo bráni nájomcovi užívať predmet nájmu dohodnutým spôsobom, a/alebo
- k) nájomca dá v rozpore s touto zmluvou predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretej osoby, a/alebo
- l) v prípade iného hrubého porušenia zmluvy nájomcom. Hrubým porušením zmluvy, okrem porušenia podľa predchádzajúcich písmen tohto odseku, sa rozumie najmä: opakované porušovanie povinnosti nájomcu podľa tejto zmluvy alebo zákona (aspoň trikrát) alebo iný prípad porušenia, kedy nájomca vedel, alebo mohol predpokladať, že prenajímateľ nebude mať záujem na ďalšom plnení povinností podľa tejto zmluvy pri takomto porušení zmluvy, a/alebo
- m) v prípade, ak nájomca v súlade s účelom nájmu podľa čl. II ods. 3 tejto zmluvy nezačne so stavebnými prácami na a/alebo v predmete nájmu do 6 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

3. Odstúpenie od tejto zmluvy podľa predchádzajúceho odseku nadobúda účinnosť posledným dňom príslušného školského roka, v ktorom bolo odstúpenie doručené nájomcovi. K tomuto dňu sa skončí nájom a zmluva zaniká.
4. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak v lehote do 6 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy nezíska prostriedky z Plánu obnovy a odolnosti SR alebo zo štrukturálnych fondov EÚ (OP Slovensko) pre oblasť zvýšenia kapacít základných škôl. Odstúpenie od zmluvy podľa tohto odseku nadobúda účinnosť dňom jeho doručenia prenajímateľovi. K tomuto dňu sa skončí nájom a zmluva zaniká.
5. Každá zo zmluvných strán môže vypovedať túto zmluvu. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane, a končí posledným dňom príslušného školského roka, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
6. Ak nie je výslovne dohodnuté inak, zmluvné strany si nebudú vracat' plnenia, ktoré si navzájom poskytli na základe tejto zmluvy do dňa skončenia tejto zmluvy odstúpením jednej zo zmluvných strán.
7. Nájom zaniká zánikom právnickej osoby bez právneho nástupcu. Pre vylúčenie pochybností zmluvných strán zánikom právnickej osoby s právnym nástupcom nájom nezaniká.

## **Čl. XVI** **Osobitné ustanovenie**

1. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ prevádzkuje v ostatnej časti nehnuteľnosti uvedenej v čl. I ods. 1 písm. a) tejto zmluvy denné centrum seniorov (ďalej len „denné centrum“).
2. Nájomca sa zaväzuje vyvinúť maximálne úsilie, aby v súvislosti s účelom zmluvy podľa



čl. II ods. 3 tejto zmluvy prevádzku denného centa neobmedzil alebo neprerušil.

3. Ak by malo v súvislosti s napĺňaním účelu zmluvy podľa čl. II ods. 3 tejto zmluvy dôjsť k potrebe obmedziť alebo prerušiť prevádzku denného centra, je nájomca povinný oznámiť túto skutočnosť prenajímateľovi bezodkladne, najneskôr 14 dní pred takýmto obmedzením alebo prerušením.
4. Ustanovenia odsekov 2 a 3 tohto článku sa vzťahujú aj na prípadné prevádzkovanie iných zariadení v ostatnej časti nehnuteľnosti uvedenej v čl. I ods. 1 písm. a) tejto zmluvy.

## **Čl. XVII**

### **Spoločné a záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v súlade s ustanovením § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) a § 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.
2. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať po dohode zmluvných strán a to len vo forme písomných a riadne očíslovaných dodatkov.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú nasledujúce prílohy:
  - a) Príloha č. 1 - Pôdorys nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1 písm. a) bod i.
  - b) Príloha č. 2 - Pôdorys nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1 písm. a) bod ii.
  - c) Príloha č. 3 - Pôdorys nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1 písm. b)
  - d) Príloha č. 4 - Geometrický plán s výmerom nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1 písm. c).
4. Nájomca ako dotknutá osoba berie na vedomie, že prenajímateľ, ako prevádzkovateľ, spracúva osobné údaje uvedené v záhlaví tejto zmluvy a nájomcom poskytnuté prenajímateľovi na základe alebo v súvislosti s touto zmluvou na základe predzmluvných a zmluvných vzťahov v spojitosti s osobitnými predpismi, a to Občianskym zákonníkom a zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov za účelom uzatvorenia a plnenia tejto zmluvy. Spracúvanie sa vykonáva v súlade s Nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) (Ú. v. EÚ L 119, 4.5.2016) a zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Osobné údaje sa poskytujú len v prípade plnenia povinností v zákonom stanovených prípadoch orgánom verejnej moci (súdy, orgány činné v trestnom konaní, úrady práce, sociálnych vecí a rodiny, prípadne iným orgánom podľa osobitných zákonov). Osobné údaje sa uchovávajú po dobu stanovenú v registratúrnom pláne prevádzkovateľa vedeného podľa osobitného zákona. Dotknutá osoba si môže uplatniť právo na prístup k osobným údajom, právo na opravu a vymazanie osobných údajov, právo na obmedzenie spracúvania, právo na presnosť, právo podať sťažnosť úradu na ochranu osobných údajov. Poskytnutie osobných údajov je zmluvnou požiadavkou. Neposkytnutie osobných údajov má za následok nemožnosť uzatvorenia zmluvy.

5. Keď táto zmluva stanovuje lehoty alebo termíny v dňoch, mesiacoch alebo rokoch a neustanovuje v konkrétnom prípade inak, dňom, mesiacom alebo rokom sa vždy rozumie kalendárny deň, kalendárny mesiac alebo kalendárny rok.
6. Ak by sa niektoré z ustanovení tejto zmluvy, resp. jeho časť stalo neplatným alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení, resp. častí zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť takéto neplatné alebo nevykonateľné ustanovenie takým platným a vykonateľným ustanovením, ktoré sa najviac blíži zmyslu a cieľu nahrádzaného ustanovenia. V prípade, ak bude právny predpis citovaný v tejto zmluve zrušený a nahradený iným právnym predpisom, odkazy tejto zmluvy na nahradený právny predpis sa budú považovať za odkazy na právny predpis, ktorý ho nahradil.
7. Táto zmluva sa riadi právom Slovenskej republiky s výnimkou jeho kolíznych noriem. Otázky, ktoré táto zmluva neupravuje, sa riadia platnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré vzniknú na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou, vrátane sporov týkajúcich sa jej platnosti, budú riešiť predovšetkým dohodou. Ak vzájomná dohoda nebude možná, o spore rozhodne príslušný súd Slovenskej republiky.
9. Táto zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch s platnosťou originálu, z toho prenajímateľ obdrží 1 rovnopis zmluvy a nájomca 2 rovnopisy zmluvy.
10. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, všetky jej ustanovenia sú im jasné a zrozumiteľné a týmto potvrdzujú, že táto zmluva vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu zbavenú akýchkoľvek omylov, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

V Seredi, dňa 29.05.2024

V Seredi, dňa 07.06.2024

**Za prenajímateľa:**

**Za nájomcu:**

Ing. Ondrej Kurbel  
primátor

Ing. Monika Kroláková  
riaditeľka