

## „NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa § 663 a nasledujúcich zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník  
(ďalej len „Zmluva“)

uzatvorená medzi:

### **Prenajímateľom v 1. rade:**

Názov: **Mesto Trebišov**  
So sídlom: M. R. Štefánika 862/204, 075 01 Trebišov  
Zastúpené: PhDr. Marek Čižmár, primátor  
IČO: 00 331 996  
DIČ: 2020773590  
Bankové spojenie : SK39 0200 0000 0000 1932 5622

a

### **Nájomcom:**

Názov: Deutsch-Slowakische Akademien, a.s.  
sídlo: Školská 136/5, 977 01 Brezno  
IČO: 47 342 242  
DIČ: 2023839125  
IBAN: SK58 0200 0000 0045 2508 5957  
zastúpenie: Ing. Marek Nickel, predseda predstavenstva

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej tiež ako „Zmluvné strany“ a každý jednotlivo ako „Zmluvná strana“)

## **I. PREDMET NÁJOMNEJ ZMLUVY**

1. Za podmienok uvedených v tejto Zmluve prenecháva Prenajímateľ Nájomcovi do užívania Predmet nájmu a Nájomca ho za týchto podmienok preberá.

## **II. PREDMET NÁJMU**

1. Predmetom nájmu sú nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území Trebišov, zapísané na LV č. 9545, a to konkrétne pozemok registra C KN, parc. č. **2369/11**, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 1.205 m<sup>2</sup>, pozemok parc. č. **2369/12**, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 4.155 m<sup>2</sup>, pozemok parc. č. **2369/2**, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 3.627 m<sup>2</sup>. Súčasťou nájmu sú aj existujúce spevnené plochy (prístupová cesta, chodníky a existujúce parkovacie miesta).
2. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený Predmet nájmu prenajať a na Predmete nájmu neviaznu žiadne nájomné práva tretích osôb, ktoré by znemožňovali alebo sťažovali užívanie Predmetu nájmu Nájomcom.
3. Prenajímateľ prenecháva Predmet nájmu opísaný v bode 1. tohto článku Zmluvy do užívania Nájomcovi za odplatu uvedenú v článku V. Zmluvy.
4. Nájomca prehlasuje, že Predmet nájmu, ktorý je predmetom tejto Zmluvy a je opísaný v bode 1. tohto článku Zmluvy si riadne prehliadol, jeho technický stav je mu známy, prenajímateľ ho oboznámil so všetkými vadami a poškodeniami, nič nezamlčal a v takom stave ho preberá. Tento stav je riadne zaznamenaný v preberacom protokole.

## **III. ÚČEL NÁJMU**

1. Predmet nájmu sa Nájomcovi prenajíma za účelom rekonštrukcie existujúcich spevnených plôch a rekultivácie existujúcich zelených plôch nájomcom za účelom rozvoja a skvalitnenia stredoškolského vzdelávania, to všetko na náklady nájomcu.

2. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu len spôsobom dohodnutým v tejto Zmluve. Predmet nájmu alebo jeho časť je oprávnený dať do podnájmu tretej osobe s výlučným súhlasom Prenajímateľa.

#### IV. DOBA NÁJMU

1. Predmet nájmu prenajíma Prenajímateľ Nájomcovi na dobu určitú a to do 30.08.2036.

#### V. VÝŠKA A SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO

1. Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu dohodnuté nájomné vo výške 1,00 EURO ročne za celý Predmet nájmu a to počas celej doby nájmu podľa tejto Zmluvy (ďalej ako „Nájomné“) bezhotovostne na účet Prenajímateľa. **Povinnosť úhrady Nájomného v dohodnutej výške vzniká od prvého dňa účinnosti tejto Zmluvy. Nájomné sa uhrádza ročne dopredu za rok trvania nájmu. Prvé nájomné je splatné do 30 dní odo dňa účinnosti zmluvy a to na základe Prenajímateľom vystaveného a riadne doručeného daňového dokladu. Nasledujúce nájomné je splatné do 30 dní odo dňa doručenia daňového dokladu Nájomcovi na aktuálny rok nájmu.**
2. Daňový doklad (faktúra) musí obsahovať náležitosti vyžadované zákonom a touto Zmluvou. Ak daňový doklad (faktúra) nebude obsahovať náležitosti požadované všeobecne záväznými predpismi a/alebo touto Zmluvou alebo bude obsahovať nesprávne alebo neúplné údaje, Nájomca je oprávnený vrátiť ju bez zaplatenia späť Prenajímateľovi na prepracovanie. V takom prípade sa plynutie lehoty splatnosti zastavuje a nová lehota splatnosti začína plynúť odznova odo dňa doručenia novej - opravenej faktúry Nájomcovi. V tomto prípade Prenajímateľ nemá právo na úrok z omeškania s úhradou peňažného záväzku Nájomcu.

#### VI. INVESTÍCIE DO PREDMETU NÁJMU

1. Nájomca sa zaväzuje počas doby nájmu preinvestovať do Predmetu nájmu vlastné finančné prostriedky podľa nižšie uvedených kritérií a postupov.
2. Nájomca sa zaväzuje preinvestovať finančné prostriedky, pričom rozsah, komplexnosť a podrobný rozpis úkonov bude predmetom predchádzajúceho písomného odsúhlasenia Prenajímateľom. **„Nesplnenie tejto povinnosti zo strany Nájomcu je dôvodom na odstúpenie Prenajímateľa od tejto zmluvy“.**
3. Prenajímateľ je povinný počas napĺňania predmetu zmluvy poskytovať Nájomcovi všetku potrebnú súčinnosť. Nájomca je povinný rozsah investícií Prenajímateľovi preukázať rozpisom preinvestovaných nákladov po ukončení prác.
4. Prenajímateľ a Nájomca sa, v súlade s § 24 ods. 2 zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov, dohodli, že technické zhodnotenie Predmetu nájmu, ktoré uhradí Nájomca, môže odpisovať Nájomca. Nájomca a prenajímateľ sa dohodli, že nájomca po skončení nájmu nemá nárok na protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.
5. Opravami, rekonštrukciou, prípadne revitalizáciou existujúcich spevnených plôch a zelene nedochádza k zmene ich vlastníctva.

#### VII. POVINNOSTI NÁJOMCU A PRENAJÍMATEĽA

##### Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi v stave v akom sa nachádza. Stav predmetu nájmu pri odovzdaní Nájomcovi bude zaznamenaný v **Protokole o stave predmetu nájmu a priloženej fotodokumentácii ku dňu podpísania tejto zmluvy.**

2. Prenajíateľ je povinný zabezpečiť Nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním Predmetu nájmu. Závady brániace riadnemu užívaniu predmetu je povinný odstrániť na svoje náklady Prenajíateľ.
3. Prenajíateľ sa zaväzuje, že nebude v Predmete nájmu počas trvania zmluvného vzťahu vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny bez súhlasu Nájomcu. Ak takéto úpravy bude Prenajíateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, alebo hroziacej havárie, alebo inej hroziacej závažnej škody na Predmete nájmu, je povinný o tom bezodkladne informovať Nájomcu. Prenajíateľ je povinný úpravy a zmeny Predmetu nájmu prerokovať s Nájomcom a dohodnúť si rozsah a mieru zásahu do Predmetu nájmu tak, aby boli v čo najvyššej miere chránené záujmy Nájomcu a hodnota jeho preinvestovaného majetku do Predmetu nájmu. Inak Prenajíateľ zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti Nájomcovi vznikla. Po dobu, počas ktorej nebude pre prekážky uvedené vyššie v tomto bode Nájomcovi umožnené riadne Predmet nájmu v zmysle tejto Zmluvy užívať, nie je povinný uhradiť za toto obdobie pomernú časť mesačného nájomného.
4. Prenajíateľ, resp. osoby ním poverené **majú** právo vstúpiť do Predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly užívania Predmetu nájmu **s vedomím** Nájomcu. Vstup do Predmetu nájmu je možný len po predchádzajúcom oznámení Nájomcovi a iba v prítomnosti Nájomcu, alebo osoby splnomocnenej Nájomcom.

### **Práva a povinnosti nájomcu**

5. Nájomca má právo užívať Predmet nájmu ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Predmetom nájmu.
6. Nájomca je povinný so starostlivosťou riadneho hospodára Predmet nájmu zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať, najmä je povinný tento Predmet nájmu chrániť pred poškodením, zničením, alebo iným znehodnotením, používať všetky právne prostriedky na jeho ochranu vrátane včasného uplatňovania svojich práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi a tretími osobami. Nájomca je povinný na svoje náklady uzavrieť poisťnú zmluvu pre prípad spôsobenia škody nájomcom alebo tretími osobami.
7. Nájomca nie je bez súhlasu prenajíateľa oprávnený dať Predmet nájmu, alebo jeho časť, do podnájmu tretej osobe.
8. Nájomca sa zaväzuje aj po realizácii opráv, prípadnej rekonštrukcie a revitalizácie predmetu nájmu, zachovať na predmete nájmu charakter verejného priestranstva. Nájomca je oprávnený obmedziť vstup len motorovým vozidlám. Nájomca sa zaväzuje zachovať najmenej 8 parkovacích miest prístupných pre verejnosť a bez obmedzia ich užívania.
9. Nájomca znáša všetky náklady spojené s bežnou údržbou Predmetu nájmu. Náklady spojené s inými rozsiahlymi zásahmi do Predmetu nájmu znáša **Nájomca**.
10. Nájomca znáša všetky sankcie a pokuty uložené príslušnými orgánmi za nedodržanie alebo porušenie povinností spojených s výlučným užívaním predmetu zmluvy.
11. Nájomca je povinný odovzdať Predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ho prevzal, s ohľadom na vykonané investície podľa článku VII. Zmluvy a jeho obvyklé opotrebenie.
12. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu užívať tak, aby svojím konaním nerušil užívacie práva susediacich vlastníkov, neznečisťoval a nepoškodzoval okolie Predmetu nájmu a dbal o jeho udržiavanie s náležitou starostlivosťou.
13. Kontaktné e-maily Zmluvných strán a kontaktné osoby pre účely Zmluvy sú:

Prenajíateľ:

- Ing. Miroslav Eliáš, [elias@trebisov.sk](mailto:elias@trebisov.sk)

Nájomca:

- Mgr. Miroslav Tóth, toth@dsakademien.sk

### VIII. SKONČENIE NÁJMU A OPCIE NÁJOMCU

1. Prenájom sa môže skončiť uplynutím dohodnutej doby, písomnou dohodou Zmluvných strán za splnenia podmienok bodu 3., článku VIII. Zmluvy, písomnou výpoveďou, alebo písomným odstúpením podľa tejto Zmluvy.
2. Ktorákoľvek Zmluvná strana je oprávnená vypovedať Zmluvu, a to aj bez uvedenia dôvodu. Výpoveď musí byť písomná a doručená druhej Zmluvnej strane. Výpovedná lehota je šesť (6) mesiacov a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane. Účinnosť ukončenia Zmluvy výpoveďou zo strany Zmluvnej strany nastane momentom uplynutia posledného dňa šiesteho (6) mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane.
3. V prípade, ak zmluva skončí dohodou, uplynutím doby nájmu alebo výpoveďou zo strany nájomcu, Nájomca nie je oprávnený si uplatňovať voči Prenajímateľovi náhradu nákladov vynaložených Nájomcom v Predmete nájmu, počas doby nájmu.
4. Zmluvné strany môžu od Zmluvy písomne odstúpiť iba z dôvodov a za podmienok uvedených v tejto Zmluve. Odstúpenie od Zmluvy musí byť písomné a doručené druhej Zmluvnej strane.
5. Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od Zmluvy:
  - ak Nájomca o viac ako **30** dní meškal s úhradou splatného Nájomného a napriek následnému písomnému upozorneniu zo strany Prenajímateľa a uplynutí dodatočnej **15** dňovej lehoty na úhradu poskytnutej Prenajímateľom Nájomné neuhradil,
  - ak Nájomca hrubo poškodzuje Predmet nájmu a to v takom rozsahu, ktorý by znemožnil, alebo výrazne sťažil navrátenie Predmetu nájmu do stavu spôsobilého na riadne užívanie.
6. Nájomca je oprávnený písomne odstúpiť od Zmluvy, ak:
  - sa stav Predmetu nájmu po uzatvorení tejto Zmluvy nie zavinením Nájomcu natoľko zmení, že Predmet nájmu nebude možné užívať za účelom nájmu v zmysle tejto Zmluvy,
  - Prenajímateľ opakovane porušil svoje povinnosti zo Zmluvy,
  - z iných dôvodov uvedených v Zmluve alebo zákone.
7. Účinky odstúpenia od Zmluvy nastávajú v deň doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej Zmluvnej strane, pokiaľ v oznámení o odstúpení nie je uvedený neskorší deň účinnosti.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zániku Zmluvy v dôsledku výpovede, odstúpenia alebo z akéhokoľvek iného dôvodu uvedeného v tejto Zmluve, sa zánik práv a povinností zo Zmluvy nedotýka nároku oprávnenej Zmluvnej strany na náhradu škody spôsobenej porušením povinností druhej Zmluvnej strany podľa Zmluvy, resp. tých ustanovení Zmluvy, ktoré podľa svojej povahy majú trvať aj po jej ukončení. Pri odstúpení od Zmluvy Zmluvné strany nie sú povinné vrátiť si akékoľvek plnenia doposiaľ poskytnuté na základe tejto Zmluvy, pokiaľ Zmluva neustanovuje inak.
9. Nájomca je povinný po skončení nájmu odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu s výnimkou vecí patriacich Nájomcovi v Predmete nájmu, pri zohľadnení bežného opotrebenia a pri zohľadnení stavebných a iných úprav realizovaných so súhlasom Prenajímateľa a stavebných a iných úprav realizovaných podľa tejto Zmluvy, v lehote najneskôr do šesťdesiatich (60) dní od skončenia doby nájmu. Nájomca je povinný ponechať v Predmete nájmu stavebné a iné úpravy, ktoré realizoval počas doby nájmu v Predmete nájmu a tieto nie je povinný vrátiť do predošlého stavu.
10. O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu bude spísaný písomný protokol, v ktorom bude zachytený stav Predmetu nájmu a ktorý podpíšu obe Zmluvné strany.

11. Prenajíateľ a Nájomca sa dohodli, že v prípade zmeny právnej formy Nájomcu, alebo akejkoľvek majetkovej alebo obchodnej transformácie Nájomcu, pri ktorej môže dôjsť k prevodu alebo prechodu práv z tejto Zmluvy, Prenajíateľ s takouto zmenou súhlasí a nemá to žiaden vplyv na pokračovanie alebo trvanie nájomného vzťahu podľa tejto Zmluvy s právnym nástupcom.
15. Nájomca a Prenajíateľ sa dohodli, že Nájomca má prednostné právo na predĺženie nájomného vzťahu vyplývajúceho zo Zmluvy po uplynutí dojednanej doby nájmu. Prednostné právo na predĺženie nájomného vzťahu je Nájomca oprávnený využiť nie skôr ako jeden (1) rok pred uplynutím doby nájmu podľa článku IV. tejto Zmluvy a nie neskôr ako 90 dní pred uplynutím doby nájmu podľa článku IV. tejto Zmluvy.

#### **IX. SANKCIE**

1. Prenajíateľ má právo účtovať Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % p.a. z dlžnej čiastky, ak Nájomca neuhradil splatné Nájomné ani po uplynutí dodatočnej 30 dňovej lehoty na úhradu Nájomného, poskytnutej Prenajíateľom.
2. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo Nájomcu na uplatnenie si nároku spôsobenej škody v plnom rozsahu voči Prenajíateľovi, t. j. zmluvná pokuta sa nezaráta do spôsobenej škody Prenajíateľom.
3. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo Prenajíateľa na uplatnenie si nároku spôsobenej škody v plnom rozsahu voči Nájomcovi, t. j. zmluvná pokuta sa nezaráta do spôsobenej škody Nájomcom.
4. Podkladom pre zaplatenie zmluvnej pokuty je faktúra vystavená Zmluvnou stranou, s lehotou splatnosti 30 dní odo dňa jej doručenia druhej Zmluvnej strane.

#### **X. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť a dňom jej podpísania všetkými Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
2. Zmluva je vyhotovená vo štyroch (4) rovnopisoch, po dvoch vyhotoveniach pre každú Zmluvnú stranu.
3. Zmeny a doplnky tejto Zmluvy môžu Zmluvné strany vykonať formou písomného dodatku k tejto Zmluve. Dodatok musí byť podpísaný všetkými zmluvnými stranami a za zmluvný dodatok výslovne prehlásený.
4. Právne vzťahy neupravené v tejto Zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
5. Ak niektoré ustanovenia tejto Zmluvy neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť a účinnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení tejto Zmluvy alebo na úpravu právnych vzťahov, ktoré nie sú touto Zmluvou upravené, sa použijú ustanovenia Občianskeho zákonníka, ktoré sú obsahom a účelom najbližšie obsahu a účelu tejto Zmluvy.
6. Doručovanie písomností sa vykonáva na adresy Zmluvných strán uvedené v tejto zmluve. Ak nie je možné doručiť písomnosť na takúto adresu a ak Zmluvná strana písomne neoznámila druhej Zmluvnej strane doručovaciu adresu odlišnú od adresy uvedenej v tejto Zmluve, písomnosť sa považuje za riadne doručенú v deň vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi. Za riadne doručенú zásielku v deň vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi sa považuje aj zásielka, ktorú odmietla Zmluvná strana prevziať. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne oznámiť ostatným zmluvným stranám zmenu údajov a skutočností majúcich vplyv na obsah tejto Zmluvy.

7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, ich vôľa uzavrieť túto Zmluvu je slobodná a vážna a svoj súhlas so znením Zmluvy potvrdzujú svojimi podpismi.

V Trebišove 23. 10. 2023

Prenajíateľ:

PhDr. Marek Čižmár  
primátor

V Trebišove 10. 06. 2024

Nájomca:

Ing. Marek Nikel  
predseda predstavenstva