

## Nájomná zmluva č. 500/2022

uzatvorená v súlade s ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“, alebo aj „nájomná zmluva“)

### Článok I Zmluvné strany

|                                 |                                                                   |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Prenajímateľ:                   | <b>Mestská časť Bratislava-Karlova Ves</b>                        |
| Sídlo:                          | Námestie sv. Františka 8, 842 62 Bratislava                       |
| IČO:                            | 00603520                                                          |
| DIČ:                            | 202 0919164                                                       |
| bankové spojenie:               | Prima banka Slovensko, a.s                                        |
| IBAN:                           | SK19 5600 0000 0018 0414 3001                                     |
| variabilný symbol:              | 5002022                                                           |
| Konajúci prostredníctvom:       | MUDr. Dana Čahojová, starostka                                    |
| (ďalej len ako „prenajímateľ“ ) |                                                                   |
| Nájomca:                        | <b>BORMED, s.r.o.</b>                                             |
| Sídlo:                          | Šoltésovej 2677/12, 811 08 Bratislava – mestská časť Staré Mesto  |
| IČO:                            | 44 366 655                                                        |
| DIČ:                            | 2022696643                                                        |
| IČ DPH:                         | SK2022696643                                                      |
| Zápis:                          | v Obchodnom registri OS Bratislava I, vložka 54797/B, oddiel: Sro |
| Bankové spojenie:               | Tatra banka, a.s.                                                 |
| IBAN:                           | SK04 1100 0000 0029 4909 5797                                     |
| Konajúci prostredníctvom:       | Mgr. Tomáš Lendel, konateľ                                        |

(ďalej len ako „nájomca“ a spolu s prenajímateľom ďalej len „zmluvné strany“)

### Článok II Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti – samostatne stojaceho objektu nebytového priestoru, stavby so súpisným číslom 694, pričom zastavaná plocha je 1032 m<sup>2</sup>. Stavba je postavená na pozemku registra „C“ KN parc. č. 12, druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie, zapísaná na liste vlastníctva č. 2513 pre okres Bratislava IV, obec Bratislava Karlova Ves, katastrálne územie Karlova Ves (ďalej len „objekt“). Súčasťou objektu sú aj prislúchajúce prípojky inžinierskych sietí. Pôdorys objektu je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy a tvorí jej prílohu č. 1.

2. Prenajímateľ je zároveň aj správcom nehnuteľností – pozemku registra „C“ KN parc. č. 12, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1032 m<sup>2</sup> a príslušného pozemku registra „C“ KN parc. č. 13, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3205 m<sup>2</sup>, oba zapísané na liste vlastníctva číslo 2513, nachádzajúce sa v katastrálnom území Karlova Ves, okres: Bratislava IV, obec: Bratislava Karlova Ves (ďalej len „pozemky“).

3. Objekt a pozemky definované v predchádzajúcich bodoch tohto článku zmluvy sú vo vlastníctve Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a mestskej časti Bratislava-Karlova Ves boli

zverené do správy Protokolom o zverení majetku č. 5 a s ním súvisiace majetkové práva a záväzky dňom 26.8.1991 a jeho dodatkom č. 1 zo dňa 12.1.1994.

4. Objekt uvedený v bode 1 tohto článku zmluvy a pozemky uvedené v bode 2 tohto článku môžu byť v tejto zmluve spoločne označené aj ako „**predmet nájmu**“ v príslušnom gramatickom tvare.

### **Článok III**

#### **Predmet zmluvy a účel nájmu**

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu vymedzený v čl. II bod 1. a 2. tejto zmluvy, aby ho v dojednanej dobe užíval, a nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenájomiteľovi za užívanie predmetu nájmu nájomné riadne a včas, to všetko za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

2. Prenajímateľ vyhlasuje, že k predmetu nájmu sa okrem práv prenájomiteľa a vlastníka neviažu žiadne ďalšie vlastnícke, reštitučné, prípadne iné práva k cudzej veci, nájomné práva alebo akékoľvek práva tretích osôb, ktoré by mohli obmedziť užívanie predmetu nájmu nájomcom.

3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu za účelom kompletnej rekonštrukcie objektu a následného zriadenia a prevádzkovania zariadenia sociálnych služieb pre fyzické osoby, ktoré sú odkázané na pomoc inej fyzickej osoby a pre fyzické osoby, ktoré dovŕšili dôchodkový vek v zmysle súčasne platných ustanovení § 35, § 36, § 39, príp. § 40 zákona č. 448/2008 Z.z. o sociálnych službách v platnom znení a ich prípadných neskorších zmien a doplnkov (ďalej len „**účel nájmu**“).

4. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude využívať výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve, a to v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu ako aj na predmet činností, ktoré sa v predmete nájmu budú vykonávať v súlade s bodom 3. tohto článku zmluvy.

### **Článok IV**

#### **Doba nájmu**

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa uzatvára **na dobu určitú a to na dobu 30 rokov** odo dňa účinnosti tejto zmluvy (ďalej len „**doba nájmu**“).

### **Článok V**

#### **Technický stav a stavebné úpravy predmetu nájmu**

1. Nájomca preberá predmet nájmu v takom stave v akom stojí a leží.

2. Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom predmetu nájmu riadne oboznámený.

3. Zmluvné strany prehlasujú, že sú si vedomé, že technický stav predmetu nájmu nezodpovedá požiadavkám nájomcu a požiadavkám právnych predpisov na dohodnutý účel nájmu v zmysle tejto zmluvy.

4. Nájomca sa zaväzuje vykonať rekonštrukciu predmetu nájmu najneskôr **do 36 mesiacov odo dňa účinnosti tejto zmluvy**, pričom rekonštrukcia bude prebiehať nasledovne: nájomca uskutoční kompletnú rekonštrukciu objektu, ktorá bude ukončená kolaudáciou (vydaním právoplatného kolaudačného rozhodnutia, ktorým sa povolí užívanie stavby uvedenej v článku II) Nájomca vykoná rekonštrukciu objektu tak, aby v jeho priestoroch boli vytvorené podmienky pre poskytovanie

sociálnych služieb v zmysle ust. § 35, § 36 a § 39 zákona č. 448/2008 Z.z. o sociálnych službách a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Rekonštrukcia**“).

5. Predpokladaná výška investície na Rekonštrukciu predmetu nájmu podľa bodu 4. tohto článku zmluvy je **1.800.000,- EUR s DPH** (slovom: jedenmiliónosemstotisíc EUR s DPH) (ďalej len „**Predpokladaný investičný náklad**“). Uvedená suma nezahŕňa náklady na zariadenie interiéru, ktoré znáša výlučne nájomca.

6. Ak skutočná výška investície na Rekonštrukciu predmetu nájmu (ďalej len „**Skutočný investičný náklad**“) presiahne sumu Predpokladaného investičného nákladu, nájomca nebude mať nárok na žiadne vysporiadanie tohto rozdielu v prípade predčasného skončenia nájmu. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností tento rozdiel bude nájomca pri predčasnom skončení nájmu povinný prenajímateľovi odpredať za 1 euro.

7. Skutočný investičný náklad vynaložený nájomcom bude čiastočne započítaný do nájomného vzájomným započítaním pohľadávok, pričom nájomca bude povinný časť dojednaného nájomného v rozsahu 30% platiť na účet prenajímateľa v pravidelných mesačných platbách, a zvyšná časť nájomného sa započíta oproti Skutočnému investičnému nákladu.

8. Prenajímateľ v zmysle § 24 ods. 2 zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov, dáva nájomcovi súhlas na zaradenie technického zhodnotenia predmetu nájmu do jeho majetku. Pri odpisovaní technického zhodnotenia, postupuje nájomca spôsobom ustanoveným pre hmotný majetok. Prenajímateľ prehlasuje, že o tieto výdavky nezvýši vstupnú cenu predmetu nájmu.

9. Prenajímateľ udeľuje nájomcovi súhlas na vypracovanie projektovej dokumentácie a inžinierskej činnosti smerujúcej k získaniu príslušných povolení. Nájomca predloží prenajímateľovi na vyjadrenie projektovú dokumentáciu uvažovanej rekonštrukcie stavby, stavebnej úpravy, vyjadrenie nenahrádza povolenie stavebného úradu v zmysle stavebného zákona. Po odsúhlasení projektovej dokumentácie prenajímateľom, následnom získaní stavebného povolenia, prenajímateľ bude súhlasiť s vykonaním Rekonštrukcie. Prenajímateľ súhlasí, že nájomca je oprávnený predložiť túto zmluvu na príslušný stavebný úrad za účelom preukázania iného práva k pozemkom a stavbám podľa § 139 ods. 1 písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v platnom znení na účely získania stavebného povolenia na Rekonštrukciu ako i na účely získania kolaudačného rozhodnutia.

10. Nájomca berie na vedomie, že Skutočný investičný náklad, ktorý vloží do Rekonštrukcie predmetu nájmu bude vychádzať z projektovej dokumentácie, vrátane oceneného výkazu výmer. Predmetné dokumenty je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi na odsúhlasenie najneskôr do 11 mesiacov odo dňa účinnosti tejto zmluvy, pričom prenajímateľ má na udelenie súhlasu s nimi 30 dní od ich predloženia. Nájomca je zároveň povinný umožniť zástupcovi prenajímateľa účasť na kontrolných dňoch počas realizácie stavby až do doby uvedenia objektu do prevádzky a zaväzuje sa umožniť prenajímateľovi kontrolu faktúr a dokladov preukazujúcich vykonanie stavebných prác a dodávok materiálov v požadovanom množstve a kvalite v súlade so schválenou projektovou dokumentáciou a oceneným výkazom výmer.

11. Zmluvné strany sa dohodli, že pri skončení nájmu, dôjde medzi nimi k vysporiadaniu nasledovným spôsobom:

11.1 Pri skončení nájmu po uplynutí 30 rokov:

11.1.1 V prípade, že Skutočný investičný náklad nájomcu do Rekonštrukcie predmetu nájmu bude predstavovať presnú sumu započítanú na nájomnom alebo presiahne sumu započítanú

oproti nájomnému za celú dobu nájmu, nájomca nebude mať nárok na akékoľvek vysporiadanie a úhradu finančných prostriedkov nad rámec sumy započítanej na nájomné, ani na žiadne prípadné zhodnotenie predmetu nájmu pri skončení nájmu v zmysle ust. § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

- 11.1.2 V prípade, že Skutočný investičný náklad nájomcu do Rekonštrukcie predmetu nájmu nedosiahne sumu započítanú oproti nájomnému za celú dobu nájmu, prenajímateľ bude mať nárok na doplatenie tohto rozdielu od nájomcu, a to v lehote 180 dní odo dňa predloženia faktúry zo strany prenajímateľa.

- 11.2 Pri predčasnom skončení nájmu (pred uplynutím doby nájmu):

- 11.2.1 Pri predčasnom skončení nájmu sa zmluvné strany dohodli, že sa vysporiadajú tak, že prenajímateľ zaplatí nájomcovi do 180 dní odo dňa predloženia faktúry zo strany nájomcu sumu vypočítanú nasledovne:

Od sumy Skutočného investičného nákladu, max. však sumy Predpokladaného investičného nákladu sa odpočíta suma, ktorá vznikla vynásobením sumy Skutočného investičného nákladu, max. však sumy Predpokladaného investičného nákladu, percenta opotrebovania objektu vo výške 3,7 % a príslušného roka, v ktorom bol skončený nájom kráteného o tri roky. Od tejto sumy sa ďalej odpočíta suma, ktorá vznikla vynásobením príslušného roka, v ktorom bol nájom skončený s počtom mesiacov v roku a mesačným zápočtom nájomného. Výsledná suma predstavuje sumu vysporiadania, ktorú pri predčasnom skončení nájmu zaplatí prenajímateľ nájomcovi.

Vzorec (slovom):

/Skutočný investičný náklad, max. však suma Predpokladaného investičného nákladu – (Skutočný investičný náklad, max. však suma Predpokladaného investičného nákladu x percento opotrebovania objektu vo výške 3,7 % x rok skončenia nájmu krátený o 3 roky) - (rok skončenia nájmu x počet mesiacov v roku x mesačný zápočet nájomného)/ = suma vysporiadania, ktorú zaplatí prenajímateľ nájomcovi.

Príklad (v prípade, že sa nájom skončí po 10 rokoch od účinnosti zmluvy):

[ skutočný investičný náklad, max. 1,8 mil. eur s DPH –  
(skutočný investičný náklad, max. 1,8 mil eur s DPH x 3,7 % x 7 r ) –  
(10 x 12 x 2800 eur) ] = 997 333,33 eur

Zmluvné strany sa dohodli, že týmto spôsobom sa bude počítať vysporiadanie až od 4. roka účinnosti tejto zmluvy.

- 11.2.2 Zmluvné strany sa tiež dohodli, že ak sa zmluva skončí do 4 rokov od účinnosti zmluvy v čase keď Rekonštrukcia predmetu nájmu nebude ešte dokončená, vysporiadajú sa tak, že prenajímateľ zaplatí nájomcovi do 180 dní odo dňa predloženia faktúry zo strany nájomcu sumu vysporiadania, ktorá sa vypočíta tak, že sa Skutočný investičný náklad, max. však Predpokladaný investičný náklad bude krátiť o 30% a od tejto sumy sa odpočíta suma započítaného nájomného ku dňu skončenia nájmu. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností sa zmluvné strany dohodli, že v prípade ak Skutočný investičný náklad bude nižší ako Predpokladaný investičný náklad, bude sa pri vysporiadaní v zmysle bodov 11.2.1 a 11.2.2 tohto článku zmluvy vychádzať zo Skutočného investičného nákladu.

- 11.2.3 V prípade, ak posledný rok predčasného skončenia nájomného vzťahu nebude trvať celý kalendárny rok, zaplatí prenajímateľ nájomcovi pomernú sumu vysporiadania za tento rok, ktorá sa vypočíta z ročnej sumy vysporiadania a zodpovedá pomeru počtu mesiacov trvania nájomného vzťahu v poslednom roku k pomeru počtu mesiacov v celom poslednom roku.

- 11.2.4 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak dôjde k situácii uvedenej v bode 11.2 zmluvy, podmienkou realizácie vysporiadania podľa bodu 11.2 zmluvy zo strany prenajímateľa bude schválenie vysporiadania v miestnom zastupiteľstve prenajímateľa. Nájomca berie na vedomie, že realizácia dohodnutého spôsobu vysporiadania podlieha schváleniu v miestnom zastupiteľstve a nie je ho možné realizovať bez takéhoto schválenia. Prenajímateľ berie na vedomie, že neschválenie vysporiadania v miestnom zastupiteľstve, prípadne neprejednanie tohto nároku v miestnom zastupiteľstve v lehote troch kalendárnych mesiacov odo dňa uplatnenia nároku na vysporiadanie nájomcom, nie je prekážkou pre riadne uplatnenie nárokov z dohodnutého vysporiadania zo strany nájomcu na súde.

## **Článok VI**

### **Výška nájomného**

1. Nájomné je stanovené dohodou zmluvných strán v súlade s uznesením miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Karlova Ves č. 280/2022 zo dňa 22.02.2022 **vo výške 48.000,- EUR (slovom: štyridsaťosemtisíc EUR) za rok**, čo predstavuje **sumu 4.000,- EUR (slovom: štyritisíc EUR) za mesiac**.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pohľadávka prenajímateľa na úhradu nájomného sa započíta proti pohľadávke nájomcu na úhradu Skutočného investičného nákladu na Rekonštrukciu, najviac však do výšky **2.800,- EUR (slovom: dvetisícosemsto EUR)** mesačne, pričom k započítaniu dôjde každý mesiac k 15. dňu, v dôsledku čoho sa každý rok počas doby nájmu započíta **suma vo výške 33.600,- EUR (slovom: tridsaťtritisícšesťsto EUR)**. Pre vylúčenie pochybností platí, že započítanie sa vykoná i v prípade, že pohľadávky v čase zápočtu nie sú splatné.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude uhrádzať **mesačne sumu vo výške 1.200,- EUR, čo predstavuje 30% dohodnutého nájomného vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca**, za ktorý sa nájomné uhrádza, bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za prvé tri roky nájmu je splatné do 40 mesiacov odo dňa účinnosti tejto zmluvy. Nájomca je povinný najneskôr v posledný deň splatnosti zaplatiť nájomné za prvé tri roky nájmu.
5. V prípade, ak nájomný vzťah nebude trvať celý kalendárny mesiac (najmä pri skončení nájmu), zaplatí nájomca prenajímateľovi pomerne nájomné, ktoré sa vypočíta z mesačného nájomného a zodpovedá pomeru počtu dní trvania nájmu v danom mesiaci k počtu dní v celom mesiaci.
6. V prípade, že nájomca neuvedie pri platbe obdobie, ktorého sa úhrada týka, alebo uvedie obdobie, ktoré prenajímateľ eviduje už ako uhradené, alebo ak nie je zrejmé, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje, určí obdobie, ktoré bude takouto úhradou pokryté prenajímateľ.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca nezaplatí nájomné v dohodnutých termínoch podľa tejto zmluvy riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 percenta z dlžnej sumy za každý aj začatý deň trvania nesplnenia tejto povinnosti. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá.
8. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranného zvýšenia nájomného formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za predmet nájmu v závislosti od úrovne inflácie jedenkrát ročne. Nájomné platné k 31. decembru bežného roka sa zvýši o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým

úradom SR, a to od 01. januára nasledujúceho roka. Prvé zvýšenie nájomného podľa tohto ustanovenia sa uskutoční najskôr v roku 2026.

9. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.

## **Článok VII**

### **Služby spojené s nájmom**

1. Nájomca sa týmto zaväzuje zabezpečiť si na vlastné náklady poskytovanie služieb spojených s predmetom nájmu u dodávateľov týchto služieb a prehlásiť si ich na svoje meno. Ide predovšetkým o nasledovné služby: dodávku elektriny, dodávku plynu, vodné, stočné, zrážky a odvádzanie odpadových vôd, ako aj dodávku ostatných služieb (odvoz a likvidácia odpadu, internet, telefón a pod.) a to najneskôr do 30 dní odo dňa podpisu tejto zmluvy, pričom prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi všetku potrebnú súčinnosť za účelom splnenia si povinností nájomcu v zmysle tohto bodu.

2. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností, vo výške nájomného nie sú obsiahnuté platby za dodávku elektrickej energie, tepla, plynu, vody, stočné, odvoz odpadu, platby za užívanie telefónnych liniek, internetu a ani iné služby spojené s užívaním predmetu nájmu nájomcom a ani náklady spojené s obvyklým udržiavaním a prevádzkou predmetu nájmu. Tieto náklady a platby za služby je povinný uhrádzať nájomca priamo dodávateľom predmetných služieb.

## **Článok VIII**

### **Odobzdanie a prevzatie predmetu nájmu**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať a nájomca sa zaväzuje prevziať predmet nájmu bezodkladne odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, najneskôr v lehote do 5 pracovných dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, a to na základe odovzdávacieho a preberacieho písomného protokolu podpísaného oboma zmluvnými stranami (ďalej len ako „protokol“).

2. Zmluvné strany sa dohodli, že súčasťou protokolu bude najmä stav, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase odovzdania ako aj fotodokumentácia stavu predmetu nájmu.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ na vlastné náklady vyčistí predmet nájmu a zabezpečí, aby sa v predmete nájmu nezdržiavali osoby neprispôsobivých skupín obyvateľstva, a to ku dňu odovzdania predmetu nájmu.

## **Článok IX**

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:

a) odovzdať nájomcovi predmet nájmu v technickom stave, v akom sa predmet nájmu aktuálne nachádza, a to najneskôr v lehote podľa čl. VIII bod 1. tejto zmluvy,

b) umožniť nájomcovi vykonanie Rekonštrukcie ako nevyhnutného predpokladu pre uvedenie predmetu nájmu do stavu spôsobilého na dohodnuté užívanie,

c) poskytnúť nájomcovi súčinnosť, na ktorú sa podľa tejto zmluvy zaviazal ako i súčinnosť, ktorá mu vyplýva z platných právnych predpisov a zároveň sa zdrží akéhokoľvek úmyselného konania, ktoré by bolo rozporné s účelom nájmu podľa tejto zmluvy,

d) zabezpečiť, aby bolo Združenie GERION, so sídlom Tešedíkova 91/A, 841 06 Bratislava, IČO: 37999958 (ďalej aj „**OZ GERION**“) alebo iné vhodné združenie ako poskytovateľ sociálnych služieb zaradené do komunitného plánu sociálnych služieb pre mestskú časť Bratislava – Karlova Ves na príslušné roky a to najmenej po dobu trvania tejto zmluvy. Za „**iné vhodné združenie**“ pre odstránenie akýchkoľvek pochybností, sa pre účely tejto zmluvy považuje združenie založené v zmysle zákona č. 83/1990 Zb. o združovaní občanov v znení neskorších predpisov alebo v zmysle zákona č. 213/1997 Z. z. o neziskových organizáciách poskytujúcich všeobecne prospešné služby, najmä za účelom naplnenia účelu tejto zmluvy a ktoré bude oprávnené v zmysle právnych predpisov naplňovať účel nájmu podľa článku III bodu 3. tejto zmluvy. Nájomca je povinný pred začatím prevádzkovania preukázať prenajímateľovi, že toto iné vhodné združenie spĺňa všetky tieto požiadavky,

e) požiadať Hlavné mesto Slovenskej republiky o súhlas so zmenou účelu využitia objektu.

## 2. Prenajímateľ je oprávnený:

a) požadovať prístup do prenajatých priestorov a vykonať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s účelom dohodnutým v tejto zmluve a vykonávať kontrolnú činnosť povereným zamestnancom obce v rozsahu pôsobnosti obce, podľa ust. § 100 ods. 1 zákona č. 448/2008 Z.z. o sociálnych službách v znení neskorších predpisov, hospodárenia s finančnými prostriedkami získanými zo zdrojov financovania podľa § 75 tohto zákona, avšak výlučne na základe predchádzajúceho písomného alebo emailového oznámenia prenajímateľa doručeného nájomcovi spravidla dva pracovné dni vopred. Zmluvné strany sa dohodli, že akákoľvek návšteva a kontrola prenajímateľa bude prebiehať v predmete nájmu tak, aby bolo dodržané súkromie, dôstojnosť a intimita prijímateľov sociálnych služieb a aby návšteva nenarúšala ich aktivity a chod bežných pracovných povinností zamestnancov. Kontrola bude vykonaná v sprievode povereného zamestnanca nájomcu s prihladením na ochranu práv klientov a rešpektovaním súkromia a ochrany osobných údajov dotknutých osôb (uvedené sa uplatní v čo najväčšom rozsahu aj v prípade havarijných stavov), pokiaľ sa zmluvné strany v individuálnom prípade nedohodnú inak, prenajímateľ sa zaväzuje pri vykonaní kontroly dodržať všetky hygienické opatrenia platné v čase vykonania kontroly,

b) kedykoľvek, avšak po predchádzajúcom oznámení, v období posledných šiestich mesiacov pred ukončením nájmu alebo po podaní výpovede ktoroukoľvek zmluvnou stranou, vykonať obhliadku predmetu nájmu s tretími osobami ako záujemcami o nájom, pričom ustanovenie písm. a) tohto bodu čo do obhliadky platí primerane,

c) prostredníctvom na to splnomocnenej osoby kontrolovať realizáciu Rekonštrukcie a na tento účel žiadať od nájomcu, resp. jeho dodávateľov vysvetlenia, informácie a prípadné dokumenty k nahliadnutiu.

## 3. Nájomca je povinný a zaväzuje sa:

a) užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu,

b) uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, čo výslovne potvrdzuje svojim podpisom,

- c) udržiavať poriadok a čistotu predmetu nájmu,
- d) vykonávať pravidelné kontroly a revízie elektrických spotrebičov a zariadení nainštalovaných a používaných v predmete nájmu v zmysle právnych predpisov platných v SR a STN v stanovených termínoch. Nájomca bude povinný 1 x ročne predložiť prenajímateľovi zápis alebo kópiu zápisu z týchto kontrol, odborných prehliadok a odborných skúšok alebo revízií. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy,
- e) vykonať Rekonštrukciu a začať prevádzkovať zariadenie sociálnych služieb najneskôr do 36 mesiacov odo dňa účinnosti tejto nájomnej zmluvy,
- f) vykonať Rekonštrukciu predmetu nájmu na vlastné náklady,
- g) bez zbytočného odkladu po ukončení Rekonštrukcie predmetu nájmu, najneskôr v lehote 30 dní od ukončenia Rekonštrukcie, predložiť prenajímateľovi vyúčtovanie skutočne vynaložených nákladov/finančných prostriedkov,
- h) sprístupniť predmet nájmu prenajímateľovi za účelom uskutočňovania kontrol za podmienok uvedených v čl. IX bod 2 písm. a) tejto zmluvy. Pre prípad akejkoľvek hrozacej škody, pričom postačí aj podozrenie, bude mať prenajímateľ právo vstupu do predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho oznámenia,
- i) vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v zmysle podmienok tejto zmluvy. Pre vylúčenie pochybností platí, že nájomca je oprávnený z predmetu nájmu vypratať zariadenia, vybavenia a iný majetok, ktorým zariadil a vybavil predmet nájmu,
- j) dbať na ochranu predmetu nájmu a príslušenstva a chrániť ich pred zničením, poškodením i nadmerným opotrebením, ako aj dbať na dodržiavanie verejného poriadku osobami využívajúcimi predmet nájmu, zabezpečiť poriadok a čistotu v prenajatých priestoroch ako aj v ich tesnej blízkosti v prípade, že jeho znečistenia sa dopustia osoby, ktorým nájomca umožnil vstup do prenajatých priestorov vrátane odvozu jeho odpadu,
- k) odovzdať prenajímateľovi 1 kópiu akejkoľvek dokumentácie týkajúcej sa Rekonštrukcie spolu s príslušnými povoleniami a rozhodnutiami, ako aj kópie zmlúv a faktúr, resp. iných dokladov od zhotoviteľa alebo inej oprávnenej osoby, na základe ktorých je možné preukázať výšku skutočne preinvestovaných finančných prostriedkov, a to bezodkladne, najneskôr však do 60 dní odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia vydaného v súvislosti s Rekonštrukciou,
- l) riadne sa starať o predmet nájmu, najmä zabezpečovať na vlastné náklady všetky opravy a údržbu predmetu nájmu sám a/alebo prostredníctvom svojho odborného dodávateľa, na čo prenajímateľ podpísaním tejto zmluvy nájomcovi udeľuje súhlas, ktorý nenahrádza súhlas požadovaný v zmysle právnych predpisov,
- m) nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v predmete nájmu, ktoré podliehajú povoleniu stavebného úradu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Súhlas sa nevyžaduje na stavebné úpravy – Rekonštrukciu podľa čl. V bod 4. tejto zmluvy v Predpokladanom investičnom náklade, ako ani na stavebné úpravy do sumy 5000,- EUR v jednotlivom prípade. **Na všetky ostatné stavebné úpravy, opravy, rekonštrukcie a iné stavebné zásahy do predmetu nájmu sa vyžaduje predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa.** Pre vylúčenie pochybností platí, že prenajímateľ nie je oprávnený bezdôvodne súhlas s vykonaním zmien odmietnuť, najmä v prípade, ak



zmena požadovaná nájomcom je v súlade s dohodnutým účelom užívania, sleduje záujmy nájomcu v oblasti rozširovania svojho pôsobenia a pre prenajímateľa nebude predstavovať finančný záväzok,

n) v prípade súhlasu podľa prvej vety písm. m) tohto článku zmluvy odovzdať prenajímateľovi 1 kópiu dokumentácie s príslušnými povoleniami a rozhodnutiami bezodkladne, najneskôr do 30 dní od nadobudnutia ich právoplatnosti,

o) umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam (rozvodom plynu, elektrickej energie a pod.) do 30 minút od vyrozumenia o vzniku havarijnej situácie v nevyhnutnom rozsahu a na nevyhnutný čas, v prípade, ak si riešenie vyžaduje zásah zo strany prenajímateľa a nebude odstránená nájomcom alebo odborne spôsobilou osobou privolanou nájomcom,

p) vykonať deratizáciu, dezinfekciu a revízie predmetu nájmu na vlastné náklady,

q) oznamovať bez zbytočného odkladu prenajímateľovi každú zmenu a skutočnosti (zmena právnej subjektivity, sídla, štatutárneho zástupcu a pod.), ktoré by mohli ovplyvniť nájom,

r) zodpovedať za všetky škody na predmete nájmu, zariadeniach, príslušenstve ako i majetku prenajímateľa, ktoré spôsobí. Nájomca je zodpovedný i za škody na predmete nájmu spôsobené osobami, ktoré sa zdržujú v predmete nájmu v súlade s pokynmi nájomcu alebo s jeho vedomím. Všetky škody, za ktoré zodpovedá nájomca, odstráni nájomca na vlastné náklady,

s) uzatvoriť na vlastné náklady poistné zmluvy, ktoré budú pokrývať najmä nasledovné riziká: a) poistenie zodpovednosti nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťou v predmete nájmu (najmä poškodenie majetku a všetkých škôd na predmete nájmu), b) poistenie predmetu nájmu a všetkého zhodnotenia predmetu nájmu nachádzajúceho sa v/na predmete nájmu proti živelným pohromám, c) poistenie rizika krádeže vlámaním do predmetu nájmu alebo lúpežným prepadnutím a rizika vandalizmu. Po celú dobu nájmu je nájomca povinný udržiavať v platnosti a účinnosti poistné zmluvy,

t) disponovať počas celej doby nájmu príslušnými oprávneniami na výkon činnosti uvedenej v čl. III bod 3. tejto zmluvy, pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností stačí, aby takýmito oprávneniami disponoval OZ GERION alebo iné vhodné združenie,

u) po skončení nájomného vzťahu, uplynutím dojednanej doby nájmu založeného touto zmluvou, nájomca stráca právo nakladať s predmetom nájmu a z tohto dôvodu nemôže prediť technické zhodnotenie ďalšiemu (inému) nájomcovi. Majetok, vrátane jeho technického zhodnotenia musí vrátiť prenajímateľovi. Nájomca predá prenajímateľovi technické zhodnotenie za 1,- €. Prenajímateľ si o túto sumu zvýši vstupnú cenu predmetu nájmu,

v) odovzdať prenajímateľovi bezodkladne kópiu právoplatného stavebného povolenia a kolaudačného rozhodnutia a jedno paré projektovej dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní a po kolaudácii jedno paré projektovej dokumentácie skutočného realizovania stavby s príslušnými vyjadreniami dotknutých orgánov a zápis o odovzdaní a prevzatí zrealizovanej stavby zhotoviteľom. Zápis stavby do katastra nehnuteľností po jej kolaudácii zabezpečí prenajímateľ.

4. Nájomca je oprávnený:

a) prenechať predmet nájmu do ďalšieho podnájmu alebo inej dispozície tretím osobám len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa s výnimkou prenechania predmetu nájmu, resp. jeho častí, do podnájmu spoločnosti OZ GERION, ktorá je majetkovo, personálne a/alebo

ekonomicky prepojená s nájomcom, občianskemu združeniu a/alebo neziskovej organizácii, založenej za účelom prevádzkovania zariadenia sociálnych služieb pre fyzické osoby, ktoré sú odkázané na pomoc inej fyzickej osoby a pre fyzické osoby, ktoré dovŕšili dôchodkový vek v súlade so zákonom o sociálnych službách,

b) nájomca má právo, počas doby nájmu, pre účtovné aj daňové účely, odpisovať technické zhodnotenie prenajatého hmotného majetku na základe súhlasu udeleného v článku V bodu 8. zmluvy,

c) realizovať akékoľvek stavebné práce, úpravy a opravy predmetu nájmu, rekonštrukčné práce alebo jeho modernizáciu s cieľom, aby bolo možné predmet nájmu užívať v súlade s účelom nájmu podľa čl. III zmluvy a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve. Tam, kde táto zmluva ustanovuje, že je na to potrebný písomný súhlas prenajímateľa, takéto oprávnenie je možné vykonať iba na základe takéhoto predchádzajúceho písomného súhlasu.

## **Článok X**

### **Spolupráca pri zabezpečovaní sociálnych služieb pre obyvateľov mestskej časti Bratislava – Karlova Ves**

1. Prenajímateľ vedie osobitne evidenciu žiadateľov s trvalým pobytom v mestskej časti Bratislava – Karlova Ves, ktorí majú záujem o poskytovanie sociálnej služby v zariadení pre seniorov, v špecializovanom zariadení a v zariadení opatrovateľskej služby na území mestskej časti Bratislava – Karlova Ves a informuje ich o možnosti umiestnenia u neverejného poskytovateľa OZ GERION/ iného vhodného združenia na území mestskej časti.

2. Nájomca, resp. OZ GERION/ iné vhodné združenie a prenajímateľ spolupracujú pri umiestňovaní žiadateľov o sociálne služby a vzájomne sa informujú o ponuke a dopyte zabezpečovania sociálnych služieb. Nájomca na mesačnej báze informuje prenajímateľa o uvoľnených miestach v zariadení sociálnych služieb a prenajímateľ informuje nájomcu o počte žiadateľov, ktoré má vo vlastnej evidencii žiadateľov o umiestnenie obyvateľov mestskej časti.

3. Nájomca, resp. OZ GERION/ iné vhodné združenie s prenajímateľom spolupracuje pri umiestňovaní klientov terénnej opatrovateľskej služby, ktorú pre svojich obyvateľov zabezpečuje mestská časť a ktorí budú odkázaní na poskytovanie sociálnej služby viac ako 8 hodín denne a budú potrebovať zabezpečenie poskytovania sociálnych služieb celoročnou pobytovou formou z dôvodu zhoršeného zdravotného stavu.

4. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na spolupráci pri umiestňovaní podľa § 8 ods. 6 Zákona č. 448/2008 Z. z. o sociálnych službách a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov.

5. Pred samotným začatím prevádzkovania zariadenia sociálnych služieb je nájomca, resp. OZ GERION/ iné vhodné združenie, povinný sa ohľadom obsadenia miest obrátiť na oddelenie sociálnych vecí prenajímateľa, ktoré mu poskytne zoznam žiadateľov v lehote, ktorá nebude kratšia ako 5 pracovných dní.

6. Prenajímateľ uzatvorí s nájomcom, resp. OZ GERION/ iným vhodným združením zmluvu o poskytovaní finančného príspevku na prevádzku poskytovanej sociálnej služby neverejnému poskytovateľovi sociálnej služby v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 448/2008 Z. z. o sociálnych službách a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov.

## **Článok XI**

### **Sankcie**

1. Za každé porušenie ktorejkoľvek z povinností nájomcu uvedenej v príslušných ustanoveniach tejto zmluvy okrem povinnosti uvedenej v článku VI bode 1. až 4. zmluvy, sa zmluvné strany dohodli, že nájomca uhradí prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- EUR (slovom: sto eur) za každý aj začatý deň trvania porušenia, resp. nesplnenia svojej povinnosti ustanovenej v tejto zmluve za predpokladu, že ani po predchádzajúcej písomnej výzve prenajímateľa doručenej nájomcovi daný stav neodstráni v primeranej lehote stanovenej v písomnej výzve prenajímateľa, ktorá nesmie byť kratšia ako 5 dní.
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie, resp. nesplnenie povinnosti nájomcom a nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.
3. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností, zaplatenie zmluvnej pokuty podľa tejto zmluvy neobmedzuje právo prenajímateľa domáhať sa náhrady škody spôsobenej porušením povinností nájomcu zabezpečených zmluvnou pokutou, a to v celom rozsahu vzniknutej škody (i nad rámec výšky zmluvnej pokuty).

## **Článok XII**

### **Osobitné dojednania**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že postúpenie akýchkoľvek práv a povinností z tejto zmluvy, vrátane postúpenia pohľadávok vzniknutých na základe tejto zmluvy alebo s ňou súvisiacich na tretie osoby je možné len s predchádzajúcim písomným súhlasom druhej zmluvnej strany. Toto ustanovenie zostáva zachované aj v prípade zániku tejto zmluvy či akejkoľvek jej časti a platí aj pre nároky, ktoré zmluvným stranám vzniknú v nadväznosti či po zániku tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca na požiadanie prenajímateľa, umožní zástupcom prenajímateľa účasť na kontrole plnenia povinností podľa tejto zmluvy a to formou vzájomných konzultácií, poskytnutia podkladov a informácií, ako aj formou umožnenia osobnej účasti zástupcov prenajímateľa pri Rekonštrukcii predmetu nájmu.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že sú oprávnené domáhať sa náhrady škody presahujúcej akúkoľvek zmluvnú pokutu dojednanú v tejto zmluve, ak v tejto zmluve nie je uvedené inak.
4. Žiadna zo zmluvných strán nie je v omeškaní s plnením svojich povinností podľa tejto zmluvy, ak jej v takomto plnení bráni protiprávne alebo nebanlivé konanie alebo nekonanie druhej zmluvnej strany, alebo udalosť vyššej moci. Všetky lehoty a termíny sa predlžujú, resp. posúvajú o dobu, po ktorú trval stav podľa predchádzajúcej vety. Napriek vyššie uvedenému, žiadne z ustanovení tohto bodu zmluvy neoslobodzuje žiadnu zo zmluvných strán od povinnosti včas uhradiť všetky platby splatné na základe tejto zmluvy.
5. Na účely tejto zmluvy sa pod pojmom „vyššia moc“ rozumie prekážka, ktorá je najmä, nie však výlučne, mimo kontroly ktorejkoľvek zo zmluvných strán a bráni jej v splnení povinnosti. Zmluvné strany sa dohodli, že pod pojem vyššia moc spadajú najmä tieto skutočnosti: občianske nepokoje, vojny, vojnové operácie, invázie, vzbury, epidémia/pandémia (najmä koronavírus COVID-19 a z neho vyplývajúce objektívne prekážky), nečinnosť správnych orgánov SR, nedodržanie zákonných lehôt na vydanie správnych rozhodnutí zo strany správnych orgánov SR, živelné pohromy, a to najmä

zemetrasenia nad 6° MCS, povodne nad storočnú vodu Q(100), a v prípade stavebných prác, pri ktorých predpísaný technologický postup, neumožňuje ich realizáciu pri teplotách nižších ako -10 °C.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že rozhodnými adresami pre doručovanie písomnej korešpondencie sú adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy. V prípade, že sa písomná zásielka opätovne vráti ako nedoručená, považuje sa takáto zásielka tretí deň od jej vrátenia odosielateľovi za doručenú.

7. Prípojky od inžinierskych sietí vybudované počas trvania zmluvy zo strany nájomcu prechádzajú po ukončení zmluvy do majetku prenajímateľa bezodplatne. Nájomca je povinný sa ku dňu skončenia nájomnej zmluvy odhlásiť ako odberateľ u distribútorov.

8. Nájomca je povinný najneskôr ku dňu skončenia zmluvy odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi.

9. Zmluvu nie je možné obnoviť podľa § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

10. Nájomca nemá právo na prednostný prevod predmetu nájmu do vlastníctva.

11. Nájomca na predmete nájmu preberá povinnosti prenajímateľa ako vlastníka, ktoré vyplývajú zo všeobecne záväzných nariadení hlavného mesta SR Bratislavy a mestskej časti Bratislava-Karlova Ves v platnom znení, týkajúce sa najmä dodržiavania čistoty, poriadku, udržiavanie mestskej zelene, zimnej údržby a pod. a z platných právnych predpisov týkajúcich sa najmä protipožiarnej ochrany, hygienických predpisov, ochrany majetku a pod..

12. Nájomca na predmete nájmu preberá povinnosti prenajímateľa ako vlastníka, ktoré vyplývajú zo všeobecne záväzných právnych predpisov týkajúcich sa protipožiarnej ochrany v súlade s ustanoveniami zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, ochrany zdravia a bezpečnosti pri práci (zákon NR SR č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov), hygienických predpisov, predpisov o ochrane majetku, predpisov civilnej obrany a pod..

13. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť zneškodnenie komunálneho odpadu oprávnenou osobou podľa všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta.

14. Nájomca uzavrie zmluvy s dodávateľmi vody, plynu, elektriny, odvozu odpadu a pod. vo vlastnom mene a na vlastnú zodpovednosť.

15. Zmluvné strany sa dohodli, že uplynutie doby nájmu nemá vplyv na práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré majú trvať aj po dobe účinnosti tejto zmluvy.

16. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ nájomca po skončení nájmu podľa tohto článku zmluvy neodovzdá predmet nájmu prenajímateľovi v lehote podľa zmluvy alebo v lehote určenej prenajímateľom alebo v lehote dohodnutej medzi zmluvnými stranami, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 100,- EUR (slovom: sto eur) za každý aj začatý deň nasledujúci po dni, v ktorom sa má predmet nájmu odovzdať, a to až do skutočného odovzdania a podpísania protokolu o spätnom odovzdaní a prebratí predmetu nájmu nájomcom a prenajímateľom. Nájomca sa súčasne zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety na základe prenajímateľom zaslanej faktúry. Týmto nie je právo prenajímateľa na náhradu škody dotknuté.

17. Nájomca vyhlasuje, že ku dňu podpisu tejto zmluvy proti nemu nie je vedené žiadne exekučné a ani iné konanie o výkon rozhodnutia, alebo iné konanie, ktorého výsledkom by mohlo byť akékoľvek peňažné alebo nepeňažné plnenie, alebo iný právny záväzok na ťarchu nájomcu, ktorý by mohol zmariť alebo sťažiť plnenie záväzkov nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy.

18. V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie podľa tejto zmluvy ukáže ako nepravdivé alebo zavádzajúce, bude sa to považovať za podstatné porušenie tejto zmluvy, oprávňujúce prenajímateľa od tejto zmluvy odstúpiť, ako aj oprávňujúce prenajímateľa požadovať od nájomcu náhradu škody, ktorá mu takýmto vyhlásením vznikla.

19. Nájomca je povinný najneskôr do 8 pracovných dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy podpísať a doručiť prenajímateľovi notársku zápisnicu, ktorou vyjadrí svoj súhlas s vykonateľnosťou (i) záväzku po skončení nájmu predmet nájmu vypratať a odovzdať ho prenajímateľovi v stave spôsobilom na riadne užívanie, (ii) záväzku uhradiť nájomné, (iii) záväzku uhradiť úroky z omeškania z nájomného v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka, (iv) zmluvných pokút v prípade porušenia ktorejkoľvek z povinností nájomcu. Náklady na odmenu notárovi za vyhotovenie notárskej zápisnice znáša nájomca. Jeden originál notárskej zápisnice nájomca odovzdá prenajímateľovi.

20. Na účely plnenia tejto zmluvy sa pod pojmom „oprávnení zástupcovia“ zmluvných strán alebo „oprávnené osoby“ zmluvných strán, ako aj „oprávnení zástupcovia“ alebo „oprávnené osoby“ prenajímateľa alebo nájomcu (vo všetkých tvaroch), rozumejú zamestnanci prenajímateľa a nájomcu, ktorých oprávnenie konať, resp. vykonávať a zabezpečovať činnosti potrebné pre účelné a úspešné plnenie predmetu podľa tejto zmluvy, vyplýva najmä z ich pracovnej náplne alebo z pracovného zaradenia, prípadne z opisu pracovnej činnosti, z príslušných interných riadiacich aktov zamestnávateľa alebo z osobitného písomného poverenia. Oprávneným zástupcom zmluvnej strany môže byť v osobitných alebo odôvodnených prípadoch aj iná osoba, než zamestnanec, ak má k zmluvnej strane preukázateľne iný právny vzťah.

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných kontaktných osobách pre účely plnenia tejto zmluvy:

Kontaktné osoby za prenajímateľa:

Ing. Janka Mahďáková

[janka.mahdakova@karlovaves.sk](mailto:janka.mahdakova@karlovaves.sk)

mobil: 0940 634 130

Ing. Allan Bánik

[allan.banik@karlovaves.sk](mailto:allan.banik@karlovaves.sk)

mobil: 0940 634 186

Mgr. Erika Antaličová

[erika.antalicova@karlovaves.sk](mailto:erika.antalicova@karlovaves.sk)

mobil: 0940634 199

Kontaktné osoby za nájomcu:

Mgr. Tomáš Lendel

[gerionsk@gmail.com](mailto:gerionsk@gmail.com)

mobil: 0911 707 060

Mgr. Roman Križan

[romankrizan.krizan@gmail.com](mailto:romankrizan.krizan@gmail.com)

mobil: 0903788 829

### **Článok XIII**

#### **Skončenie nájmu**

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa končí:

- a) uplynutím dojednanej doby nájmu,
- b) písomnou dohodou zmluvných strán,
- c) výpoveďou zmluvy zo strany ktorejkoľvek zmluvnej strany,
- d) zánikom predmetu nájmu,
- e) zánikom nájomcu bez právneho nástupcu.

2. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu z nižšie uvedených dôvodov za podmienky, že nájomca neodstráni/nenapraví porušenie zmluvy napriek písomnému upozorneniu zo strany prenajímateľa ani po uplynutí primeranej lehoty na nápravu poskytnutej prenajímateľom, ktorá nebude kratšia ako 30 dní, ak:

- a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom nájmu,
- b) nájomca prenechá predmet nájmu do užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- c) nájomca podstatným spôsobom poruší nájomnú zmluvu v zmysle dojednaní nájomnej zmluvy,
- d) sa prenajímateľ dozvie, že OZ GERION/ iné vhodné združenie stratilo spôsobilosť/oprávnenie prevádzkovať činnosť, na ktorú sa predmet nájmu prenajal,
- e) nájomca dlhšie ako 30 dní mešká s úhradou nájomného,
- f) nájomca v lehote do 36 mesiacov odo dňa účinnosti tejto zmluvy neuskutoční Rekonštrukciu predmetu nájmu a nezačne prevádzkovať predmet nájmu na dohodnutý účel,
- g) bolo rozhodnuté o odstránení stavby.

3. Nájomca je oprávnený vypovedať túto zmluvu, ak:

- a) sa predmet nájmu stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na užívanie v zmysle tejto zmluvy,
- b) bolo rozhodnuté o odstránení stavby.

4. Výpovedná lehota je 6 mesiacov a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane, s výnimkou písm. f), kde je dohodnutá medzi zmluvnými stranami 1 mesačná výpovedná lehota.

5. V prípade predčasného skončenia nájomného vzťahu, v čase keď nebude zrealizovaná ešte Rekonštrukcia, nájomca je povinný vrátiť celé nájomné, ktoré si započítal oproti Investícii, a to do 90 dní odo dňa predloženia faktúry zo strany prenajímateľa a zároveň je v tejto lehote povinný uhradiť prenajímateľovi aj časť nájomného, ktoré sa nezapočítava a ktorého splatnosť je dojednaná v čl. VI bod 4. zmluvy.

6. Nájomca sa zaväzuje 12 mesiacov pred uplynutím dojednanej doby nájmu písomne oznámiť prenajímateľovi vôľu pokračovať v nájomnom vzťahu za účelom dojednaným v tejto zmluve.

#### **Článok XIV**

#### **Záverečné ustanovenia**

1. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu je možné iba na základe písomného dodatku podpísaného 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 tejto zmluvy, pokiaľ to nevylučuje v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov samotná povaha takéhoto ustanovenia. Zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu po tom, ako zistia, že niektoré ustanovenie tejto zmluvy je neplatné, neúčinné a/alebo nevykonateľné, nahradiť ho novým ustanovením, ktorého obsah bude v čo najväčšej miere zodpovedať vôli zmluvných strán v čase uzatvorenia tejto zmluvy.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády Slovenskej republiky.
5. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých tri dostane prenajímateľ a jedno vyhotovenie dostane nájomca.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek sporov z tejto zmluvy alebo na základe tejto zmluvy bude ich riešenie v právomoci príslušných slovenských súdov za použitia slovenského práva.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ju, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne námietky, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha č. 1: Pôdorys objektu.

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

---

Mestská časť Bratislava-Karlova Ves  
MUDr. Dana Čahojová, starostka

---

BORMED, s.r.o.  
Mgr. Tomáš Lendel, konateľ