

## NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník v platnom znení („**Občiansky zákonník**“;  
nájomná zmluva ďalej len „**Zmluva**“)

**Nájomca:** TESCO STORES SR, a.s.  
sídlo: Cesta na Senec 2, 821 04 Bratislava – mestská časť Ružinov  
IČO: 31 321 828  
IČ DPH: SK7020000317  
Zápis: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, odd. Sa, vložka č. 366/B  
(ďalej len „**Nájomca**“ alebo „**TESCO**“)

a

**Prenajímateľ:** Obec Zlaté Klasy  
sídlo: Poštová 550/1, 930 39 Zlaté Klasy  
IČO: 00 305 839  
IČ DPH/DIČ:  
(ďalej len „**Prenajímateľ**“, alebo „**Obec**“; Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu aj „**Zmluvné strany**“)

### ZMLUVNÉ STRANY SA DOHODLI NASLEDOVNE:

#### Článok I. Predmet a účel Nájmu

- 1.1 Prenajímateľ prenecháva za Nájomné, ako je to definované nižšie, Nájomcovi budovu v katastrálnom území Rastice (okres: Dunajská Streda) so súpisným číslom 776, postavenej na CKN parcele č. 733/10, o výmere 463 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie („**Budova**“ alebo „**Predmet nájmu**“). Nájomca je oprávnený Budovu užívať na činnosti súvisiace s náborom budúcich zamestnancov pre prevádzku maloobchodnej predajne Tesco, Zlaté Klasy („**Účel nájmu**“). Prenajímateľ zároveň udeľuje Nájomcovi nevýlučné oprávnenie užívať prístupové komunikácie k Predmetu nájmu ako aj parkovisko nachádzajúce sa v areáli Predmetu nájmu.
- 1.2 Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom Predmetu nájmu ako aj parkoviska v areáli Predmetu nájmu.

#### Článok II. Doba nájmu, odovzdanie Predmetu nájmu,

- 2.1 **Doba nájmu:** Zmluvné strany potvrdzujú, že nájom začal/začne dňa 27.7.2022 („**Deň začatia**“) a trvá do 17.10.2022, 24:00 hod. („**Doba nájmu**“). Ak Nájomca užíval Predmet nájmu pred dňom účinnosti tejto Zmluvy, na dobu odo Dňa začatia do dňa predchádzajúceho (vrátane) účinnosti Zmluvy sa primerane aplikujú ustanovenia tejto Zmluvy, ibaže Zmluva výslovne ustanovuje inak, a Zmluvné strany potvrdzujú, že sa zaviazali ustanoveniami tejto Zmluvy riadiť odo Dňa začatia. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť odplatu za užívanie Predmetu nájmu odo Dňa začatia do dňa bezprostredne predchádzajúceho dňu účinnosti Zmluvy, pričom na výšku a platobné podmienky odplaty sa primerane aplikujú ustanovenia čl. III.
- 2.2 Doba nájmu sa automaticky predĺži o ďalšie dva mesiace, ak nájomca aspoň dva týždne vopred pred pôvodne dohodnutým posledným dňom doby nájmu zašle Prenajímateľovi oznámenie o uplatnení práva na automatické predĺženie doby nájmu. Uvedené právo môže Nájomca uplatniť jedenkrát.
- 2.3 **Odovzdanie Predmetu nájmu:** Prenajímateľ je povinný odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi a Nájomca v Deň začatia, o čom Zmluvné strany vyhotovia odovzdávací protokol.

### Článok III. Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia

- 3.1 Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi nájomné vo výške 1000 EUR bez DPH mesačne („Nájomné“). K Nájomnému bude pripočítaná DPH, ak sa podľa aplikovateľných právnych predpisov aplikuje.
- 3.2 Nájomca je povinný platiť Nájomné na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom na tento účel. Nájomné je splatné do 45 dní odo dňa doručenia faktúry Nájomcovi. Prenajímateľ je oprávnený vystaviť faktúru v prvý deň kalendárneho mesiaca bezprostredne predchádzajúceho kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa Nájomné platí. Nájomca je povinný platiť Nájomné prevodom na účet Prenajímateľa uvedený vo faktúre vystavenej na tento účel.
- 3.3 Faktúru za prvý kalendárny mesiac Doby nájmu je Prenajímateľ oprávnený vystaviť bez zbytočného odkladu po účinnosti Zmluvy, pričom Nájomné za prvý kalendárny mesiac je splatné do 45 dní od doručenia faktúry, pričom ak deň účinnosti nie je prvým dňom kalendárneho mesiaca, výška Nájomného sa určí alikvotne podľa počtu dní, počas ktorých nájom v príslušnom kalendárnom mesiaci trval. Obdobné sa uplatní, ak sa nájom skončí v iný ako posledný deň kalendárneho mesiaca. Ak je Nájomca v omeškaní s úhradou Nájomného, je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške 0,05% z čiastky, s ktorej úhradou je Nájomca v omeškaní a to za každý začatý deň omeškania.
- 3.4 Ak sa aplikuje, k nájomnému je Prenajímateľ oprávnený pripočítať DPH podľa aplikovateľných právnych predpisov. Prenajímateľ vyhlasuje, že ku dňu podpisu zmluvy neexistujú dôvody, na základe ktorých by nájomca mal, či mohol byť ručiteľom v zmysle ust. § 69 ods. 14 v nadväznosti na ust. § 69b Zákona o DPH za daňovú povinnosť prenajímateľa vzniknutú z DPH, ktorú prenajímateľ bude nájomcovi fakturovať k platbám podľa tejto zmluvy. Prenajímateľ vyhlasuje a zaväzuje sa, že k DPH podá riadne daňové priznanie a v prípade vzniku povinnosti zaplatiť DPH túto daň odvedie miestne príslušnému finančnému úradu do určenej lehoty splatnosti. Prenajímateľ vyhlasuje, že nemá akýkoľvek úmysel nezaplatiť DPH vzťahujúcu sa k predmetu plnenia podľa tejto Zmluvy, alebo úmysel skrátiť daň, či prípadne vylákať daňovú výhodu, a nemá úmysel dostať sa do postavenia, kedy túto daň nebude môcť zaplatiť. Ak Prenajímateľ DPH riadne neodvedie a daňový úrad bude túto sumu požadovať od Nájomcu, je Prenajímateľ povinný bez zbytočného odkladu od výzvy Nájomcu avšak vždy skôr, než sa suma požadovaná od Nájomcu daňovým úradom stane splatná, uhradiť Nájomcovi.
- 3.5 Ak Nájomca použije svoje vlastné finančné prostriedky na úpravu Predmetu nájmu, čím dôjde k technickému zhodnoteniu Predmetu nájmu (ďalej len „zhodnotenie“), súhlasí Prenajímateľ s tým, aby si nájomca počas trvania nájmu uplatňoval príslušné daňové odpisy vo svojom účtovníctve a zaväzuje sa o zhodnotenie nezvýšiť daňovú vstupnú cenu predmetu nájmu evidovanú v účtovníctve Prenajímateľa. Ak Prenajímateľ poruší povinnosť podľa tohto ustanovenia, Nájomca je oprávnený započítavať zhodnotenie, ktoré by inak mohol odpisovať nájomca, oproti Nájomnému. Pri skončení nájmu sa Prenajímateľa zaväzuje odkúpiť zhodnotenie za zostatkovú cenu a to v prípade, ak prenajímateľ neumožní nájomcovi odpisovať technické zhodnotenie a teda zvýši hodnotu budovy, technické zhodnotenie, ktoré nájomca vykonal, si môže započítať oproti nájomnému.

### Článok IV. Práva a povinnosti zmluvných strán

- 4.1 Nájomca je oprávnený a povinný užívať Predmet nájmu na dohodnutý Účel.
- 4.2 Nájomca je povinný platiť Nájomné riadne a včas.
- 4.3 Nájomca je oprávnený na Predmete nájmu robiť stavebné či iné obdobné úpravy a to najmä avšak nielen inštalovať optické prípojky.
- 4.4 Prenajímateľ je povinný vo vlastnom mene a na vlastné náklady zabezpečiť dodávku vody, elektriny a je ďalej povinný zabezpečiť riadne odvádzanie odpadových vôd.
- 4.5 Nájomca je oprávnený umiestniť na Predmete nájmu označenie spoločnosti Nájomcu či iné označenia.
- 4.6 Prenajímateľ je povinný vykonať opravy Predmetu nájmu do 15 dní od oznámenia Nájomcu o potrebe vykonania opravy. Ak Prenajímateľ poruší povinnosť podľa predchádzajúcej vety, je Nájomca oprávnený (nie však povinný) zabezpečiť vykonanie opravy a to na náklady Prenajímateľa. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu po ich zistení písomne (postačuje e-mailom) informovať Prenajímateľa o potrebe akýchkoľvek opráv. Nájomca je povinný umožniť, aby Prenajímateľ resp. Prenajímateľ zabezpečil vykonanie potrebných opráv a/alebo údržby.

- 4.7 Nájomca je povinný udržiavať Predmet nájmu čistý a uprataný, a nenechávať na Predmete nájmu akýkoľvek odpad na dlhšiu dobu, ako je nevyhnutné.
- 4.8 Každá Zmluvná strana je na žiadosť druhej Zmluvnej strany povinná bez zbytočného odkladu poskytnúť druhej Zmluvnej strane súčinnosť a asistenciu potrebnú pre riadny výkon práv a povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy.
- 4.9 Prenajímateľ je povinný odovzdať Predmet nájmu uprataný a v stave spôsobilom na Účel nájmu a v stave s prihliadnutím na iné ustanovenia tejto Zmluvy a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať. Prenajímateľ sa zaväzuje nahradiť Nájomcovi akúkoľvek škodu, ktorá Nájomcovi vznikne, ak Predmet nájmu nebude spôsobilý na Účel nájmu a to najmä avšak nielen akékoľvek sankcie udelené orgánmi verejnej správy.
- 4.10 Prenajímateľ je oprávnený vykonať prehliadku Predmetu nájmu vždy za prítomnosti zástupcu Nájomcu, pričom Prenajímateľ je povinný informovať Nájomcu o prehliadke aspoň 5 dní vopred pred uskutočnením prehliadky. Povinnosť prítomnosti zástupcu Nájomcu sa neaplikuje v prípade bezprostredne hroziacej škody alebo havárie.
- 4.11 Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť nábytok potrebný pre riadne užívanie Predmetu nájmu.
- 4.12 Zmluvné strany nie sú oprávnené postúpiť práva a povinnosti z tejto Zmluvy na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej Zmluvnej strany.
- 4.13 Prenajímateľ osobitne prehlasuje a zaväzuje sa, že neurobil, či neurobí nič, čo by porušovalo alebo mohlo viesť k porušeniu ustanovenia o nelegálnej práci v zmysle § 3 zákona č. 82/2005 Z.z. o nelegálnej práci a nelegálnom zamestnávaní platnom znení alebo zákona č. 351/2015 Z.z. o cezhraničnej spolupráci pri vysielaní zamestnancov na výkon prác pri poskytovaní služieb a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení, ani také konanie nepovolil alebo nepovolí, a neurobí vedome nič, čo by vo svojom dôsledku viedlo k zodpovednosti spoločnosti Tesco za porušenie vyššie uvedených ustanovení. Prenajímateľ je povinný na základe odôvodnenej výzvy spoločnosti Tesco predložiť spoločnosti Tesco podklady preukazujúce riadne plnenie povinností v zmysle tohto odseku. Prenajímateľ zodpovedá spoločnosti Tesco za škodu spôsobenú porušením povinností vyplývajúcich z tohto ustanovenia a je povinný uhradiť spoločnosti Tesco všetky preukázateľne vynaložené náklady, ktoré mu vznikli v súvislosti s vymáhaním vyššie uvedených povinností.
- 4.14 Pre účely tejto Zmluvy:
- 4.14.1 „Protikorupčnými zásadami“ sa rozumejú:
- (i) štandardy prinajmenej rovnocenné so štandardmi, ktoré sú uvedené v Protikorupčných zásadách spoločnosti Tesco; a
  - (ii) akékoľvek iné zásady a/alebo akýkoľvek iný postup spoločnosti Tesco vo vzťahu k firemným darom, formám zábavy a úplatkárstva, ktoré spoločnosť Tesco vydala a sprístupnila Prenajímateľovi (napríklad Protikorupčné pravidlá pre obchodných partnerov alebo Pravidlá pre dary a pohostenie pre obchodných partnerov). Tieto zásady sa môžu meniť a ich aktuálna verzia je prístupná na adrese <https://corporate.tesco.sk/o-nás/ako-podnikáme/>.
- 4.14.2 „Nedovoleným konaním“ sa rozumie akýkoľvek podvod alebo akékoľvek porušenie Protikorupčných zásad a/alebo príslušných právnych predpisov proti úplatkárstvu a korupcii; a
- 4.14.3 „Zástupcami“ sa rozumejú akékoľvek osoby, ktoré sú oprávnené zastupovať ktorúkoľvek stranu a ktoré zahŕňajú okrem iného vlastníkov, riaditeľov, vedúcich pracovníkov, zamestnancov, zmluvných dodávateľov, agentov a subdodávateľov, ktorí poskytujú služby v súvislosti s touto zmluvou.
- 4.15 Prenajímateľ berie na vedomie a súhlasí, že jeho Zástupcovia priamo ani nepriamo akýmkoľvek spôsobom neponúkli, neprisľúbili, neposkytli, neschválili ani si nevyžiadali a neprijali žiadne korupčné peňažné platby ani čokoľvek neprimeranej hodnoty, ani tak v súvislosti so Zmluvou neurobia s cieľom získať alebo udržať obchodnú činnosť alebo zabezpečiť akúkoľvek neprimeranú výhodu. Prenajímateľ berie na vedomie a súhlasí, že prijal primerané opatrenia, aby v už uvedenom konaní zabránil aj subdodávateľom, agentom alebo akýmkoľvek iným tretím stranám, ktoré podliehajú jej kontrole alebo určujúcemu vplyvu. Prenajímateľ súhlasí, že bude vždy v súvislosti so Zmluvou a v jej priebehu dodržiavať Protikorupčné zásady a všetky platné právne predpisy proti úplatkárstvu a korupcii a vynakladať všetko primerané úsilie na to, aby tak konali aj jej Zástupcovia. Ak má Prenajímateľ oprávnené dôvody domnievať sa, že môže dôjsť alebo došlo k Nedovolenému konaniu z jej strany, zo strany ktoréhokoľvek z jej Zástupcov alebo zo strany ktoréhokoľvek zo Zástupcov spoločnosti Tesco, Prenajímateľ túto skutočnosť oznámi bez zbytočného odkladu spoločnosti Tesco.
- 4.16 Bez toho, aby bol dotknutý akýkoľvek iný opravný prostriedok, ktorý môže spoločnosť Tesco uplatniť, platí, že ak boli body 4.14 až 4.15 Prenajímateľom alebo ktorýmkoľvek z jeho Zástupcov porušené, je

spoločnosť Tesco oprávnená s okamžitou účinnosťou ukončiť spoluprácu s Prenajímateľom alebo odstúpiť od akejkoľvek zmluvy s Prenajímateľom, a to písomným oznámením.

- 4.17 Ak sa preukáže, že Prenajímateľ alebo jeho Zástupcovia nesú zodpovednosť za akékoľvek Nedovolené konanie, Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť spoločnosti Tesco odškodnenie a zbaviť ju zodpovednosti za akékoľvek nároky, straty a záväzky vyplývajúce z porušenia akejkoľvek povinnosti podľa bodu 4.14 až 4.16. Ustanovenie tohto bodu 4.17 platí aj po ukončení alebo vypršaní platnosti tejto Zmluvy.

## Článok V. Skončenie nájmu

5.1 Nájomný vzťah podľa tejto Zmluvy sa skončí výlučne:

- 5.1.1 písomnou dohodou Zmluvných strán;
- 5.1.2 písomným odstúpením od Zmluvy;
- 5.1.3 zničením Predmetu nájmu;
- 5.1.4 zánikom Prenajímateľa alebo Nájomcu bez právneho nástupcu;
- 5.1.5 ak tak ustanovuje Zmluva.

5.2 Prenajímateľ je oprávnený od Zmluvy odstúpiť písomným oznámením ak:

- 5.2.1 Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore so Zmluvou a k náprave nedôjde v lehote aspoň 15 dní uvedenej v písomnej výzve Prenajímateľa na nápravu;
- 5.2.2 Nájomca aj napriek písomnému upozorneniu viac ako 30 dní po uplynutí lehoty splatnosti faktúry je v omeškaní s platením Nájomného.

5.3 Nájomca môže od zmluvy odstúpiť písomným oznámením ak:

- 5.3.1 Prenajímateľ napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu porušuje svoju povinnosť udržiavať Predmet nájmu v užívateľsky vhodnom stave;
- 5.3.2 vstúpil do likvidácie, či bol naňho vyhlásený konkurz,
- 5.3.3 Predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie.
- 5.3.4 Nájomca stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu najal;
- 5.3.5 ak tak ustanovuje táto Zmluva.

5.4 V prípadoch uvedených v bode 5.2 alebo 5.3 Zmluva končí dňom doručenia odstúpenia druhému účastníkovi.

5.5 Nájomca je povinný v prípade ukončenia zmluvného vzťahu odstrániť z Predmet nájmu huteľné veci, ktoré Nájomca na Predmet nájmu umiestnil a viesť Predmet nájmu do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

5.6 V prípadoch uvedených v bode 5.2 alebo 5.3 je Nájomca povinný splniť povinnosti podľa bodu 5.5 v lehote 8 dní od doručenia odstúpenia.

5.7 V prípade skončenia Zmluvy si Zmluvné strany poskytnuté plnenie nevracajú, ibaže Zmluva ustanoví inak; § 351 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb., Obchodný zákonník, v platnom znení („Obchodný zákonník“) sa neaplikuje.

5.8 Bez ohľadu na spôsob skončenia Zmluvy, skončenie Zmluvy sa nedotýka nároku na náhradu škody vzniknutej v súvislosti s touto Zmluvou, zmluvnej pokuty, nároku na spotrebované Nájomné, resp. na vrátenie nespotrebovaného Nájomného, ani zmluvných ustanovení týkajúcich sa voľby práva, riešenia sporov medzi Zmluvnými stranami a iných ustanovení, ktoré podľa prejavenej vôle strán alebo vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po ukončení Zmluvy.

5.9 Ak sa nájom neskončí skôr spôsobom podľa bodu 5.1 pred uplynutím Doby nájmu, tak nájom zanikne uplynutím času, t.j. Doby nájmu; § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka sa neaplikuje.

5.10 Pre účely vylúčenia pochybností na čas do vrátenia Predmetu nájmu Prenajímateľovi sa primerane aplikujú ustanovenia tejto Zmluvy napr. odplata vo výške Nájomného za dni po skončení nájmu.

## Článok VIII. Náhrada škody

6.1 Prenajímateľ zodpovedá Nájomcovi za akúkoľvek škodu vzniknutú v dôsledku porušenia povinností Prenajímateľa podľa tejto Zmluvy alebo aplikovateľných právnych predpisov spôsobenú v dôsledku porušenia

povinností Prenajímateľa podľa tejto Zmluvy, a to v súlade a v rozsahu náhrady škody v zmysle aplikovateľných právnych predpisov.

### Článok X. Záverečné ustanovenia

- 7.1 Zmeny a dodatky k Zmluve možno vykonať vo forme písomného dodatku podpísaného oboma Zmluvnými stranami.
- 7.2 Právne vzťahy vyplývajúce z tejto Zmluvy a touto Zmlouvou neupravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka a podporne ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi (napr. Zákon o nájme nebytových priestorov, Občiansky zákonník).
- 7.3 Akékoľvek odkazy na body, články a prílohy uvedené v tejto Zmluve, sú odkazy na body, články a prílohy tejto Zmluvy, ibaže táto Zmluva výslovne ustanovuje inak.
- 7.4 Ktorékoľvek ustanovenie Zmluvy, ktoré je, stane sa neplatné alebo bude vyhlásené za neplatné alebo nevymáhateľné, sa bude v takomto rozsahu neplatnosti alebo nevymáhateľnosti považovať za oddeliteľné a bude sa naň hľadieť ako zo Zmluvy vymazané, pričom vo zvyšnej časti zostáva Zmluva platná a účinná. Zmluvné strany nahradia neplatné alebo nevymáhateľné ustanovenia ustanoveniami, ktoré najbližšie zodpovedajú ich zmyslu a účelu podľa tejto Zmluvy.
- 7.5 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma Zmluvnými stranami, je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, po jednom pre každú zmluvnú stranu. Táto Zmluva nadobúda účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa.
- 7.6 Zmluvné strany si Zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom, porozumeli jej obsahu a vyhlasujú, že Zmluva je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle, na znak čoho ju podpisujú.

V ZLATÝCH KLASÁCH dňa 02.08.2012

TESCO STORES SR, a.s.

Meno:  
Funkcia: člen predstavenstva

TESCO STORES SR, a.s.

Meno:  
Funkcia: člen predstavenstva

Obec Zlaté Klasy

Meno:  
Funkcia:

