

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 028/22/07

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

PATRIOT real, s. r. o.

so sídlom: Klincová 9, 821 08 Bratislava, IČO: 43 963 684, DIČ: 2022544942, IČ DPH: SK2022544942, číslo účtu: SK32 3000 0000 0000 0034 2975, zápis v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 50430/B, konajúci: Lukáš Šuran, konateľ, e-mail: lukas.suran@gmail.com (ďalej ako „Prenajímateľ“)

a

Mesto Senec

so sídlom: Mierové nám. 8, 903 01 Senec, IČO: 00 305 065, DIČ: 2020662237, konajúci: Ing. Dušan Badinský, primátor (ďalej ako „Nájomca“)

1. VYMEDZENIE POJMOV A ÚVODNÉ USTANOVENIA

1.1. Na účely výkladu tejto Zmluvy nasledujúce výrazy majú význam uvedený nižšie:

„**Budova**“ znamená stavba vo výlučnom vlastníctve Prenajímateľa so súpisným číslom 93, druh stavby: 14, popis stavby: STAVBA na ulici Lichnerova 31 v Senci, postavená na pozemku parc. č. 1016/2, katastrálne územie Senec, obec Senec, okres Senec a na pozemku 1167/4 – ostatná plocha, katastrálne územie Senec, obec Senec, okres Senec

„**Deň vzniku nájmu**“ znamená deň 1.9.2022.

„**Deň odovzdania**“ znamená deň 30.8.2022.

„**Nájomné**“ znamená plnenie, ktoré bude Nájomca platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu a je bližšie špecifikované v článku 5 tejto Zmluvy.

„**Občiansky zákonník**“ je zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení aktuálne platnom a účinnom na území Slovenskej republiky.

„**Pozemok**“ znamená pozemok parcely registra KN „C“ s parc. č. 1016/2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 169 m² a pozemku parcely registra KN „C“ s parc. č. 1167/4, katastrálne územie Senec, obec Senec, okres Senec, ktorý je vo výlučnom vlastníctve Prenajímateľa.

„**Práce nájomcu**“ znamenajú všetky stavebné a iné práce v Predmete nájmu, ktoré budú vykonané Nájomcom vo vlastnom mene, na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť nad rámec vyhotovenia Predmetu nájmu v Deň odovzdania podľa dokumentácie Prác nájomcu odsúhlasenej Prenajímateľom podľa tejto Zmluvy. Prácami nájomcu sa nerozumejú také práce, ktoré zahŕňajú výlučne len maľovanie stien a stropov Predmetu nájmu a umiestnenie nezavstavaného nábytku a zariadení bez stavebného zásahu do Predmetu nájmu.

„**Predmet nájmu**“ je bližšie špecifikovaný v článku 2.1 tejto Zmluvy.

„**Prevádzkové služby**“ znamená všetky média, služby a plnenia podľa bodu 6.1. Zmluvy.

„**Strany**“ a/alebo „**Strana**“ sú spoločne Prenajímateľ a Nájomca alebo jednotlivito ktorýkoľvek z nich.

„**Parkovacie státie**“ je časť parcely C-KN č. 1167/4 nachádzajúcej sa za Budovou, ktorá je určená na parkovanie dvoch motorových vozidiel.

- 1.2. Pri výklade tejto Zmluvy, pokiaľ z kontextu nevyplýva inak, sa používajú tieto interpretačné pravidlá:
- 1.2.1. jednotné číslo zahŕňa množné číslo a naopak a zmienka o gramatickom rode sa vzťahuje aj na ostatné rody, zmienka o osobe zahŕňa fyzické osoby aj právnické osoby;
 - 1.2.2. zmienka o písomnej forme zahŕňa každý spôsob reprodukcie slov v čitateľnej a trvalej forme, s výnimkou elektronickej pošty;
 - 1.2.3. zmienka o štvrtroku znamená kalendárny štvrtrok začínajúci vždy 1. januára, 1. apríla, 1. júla, 1. októbra;
 - 1.2.4. všetky odkazy na články a/alebo odseky sú odkazmi na články a/alebo odseky tejto Zmluvy. Odkaz na ktorýkoľvek odsek zahŕňa celý uvedený odsek vrátane všetkých jeho pododsekov;
 - 1.2.5. všetky odkazy na Strany zahŕňajú aj ich právnych nástupcov;
 - 1.2.6. v prípade, že niektorá zo Strán pozostáva z dvoch alebo viacerých subjektov, zmienka o Strane zahŕňa všetky tieto subjekty a akékoľvek práva a povinnosti stanovené touto Zmluvou zaväzujú tieto zmluvné strany spoločne a nerozdielne.

2. Predmet nájmu

- 2.1. Predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy je celá Budova a Pozemok.
- 2.2. Strany sa dohodli, že Nájomca je za účelom prístupu k Predmetu nájmu a parkovania pri Predmete nájmu podľa tejto Zmluvy oprávnený užívať Pozemok Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ je aj naďalej oprávnený na prechod, prejazd cez pozemok a parkovanie na Pozemku bez obmedzenia.
- 2.3. Strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený užívať časť parcely C-KN č. 1167/4 ako parkovacie státie pre dve motorové vozidlá.
- 2.4. Súčasťou Predmetu nájmu sú všetky zariadenia a stavebné súčasti nachádzajúce sa v Predmete nájmu a zahŕňajú najmä nasledovné:
- 2.4.1. vnútorné a vonkajšie časti okien, najmä rámy, sklá alebo iné zariadenia súvisiace s oknami v Predmete nájmu;
 - 2.4.2. dvere, zárubne, zariadenia, súčasti a sklenené časti dverí do a v Predmete nájmu;
 - 2.4.3. omietka, stierka alebo iné povrchové materiály na stenách, priečkach, stĺpoch, stropoch a podhladoch v Predmete nájmu;
 - 2.4.4. podlaha a podlahové nátery až po základy Predmetu nájmu;
 - 2.4.5. všetky vedenia sietí v Predmete nájmu, ktoré sú určené na užívanie k Predmetu nájmu;
 - 2.4.6. všetky zariadenia pre vykurovanie a klimatizáciu (ak je namontovaná v Deň odovzdania) Predmetu nájmu;
 - 2.4.7. všetky ostatné zariadenia, prístroje a stroje nachádzajúce sa vo vnútri Predmetu nájmu;
 - 2.4.8. dve parkovacie státa vytvorené vzadu za budovou na časti parcely C-KN č. 1167/4
 - 2.4.9. akékoľvek úpravy a zmeny urobené v Predmete nájmu Nájomcom alebo Prenajímateľom kedykoľvek počas nájmu.

- 2.5. Nájomca nie je oprávnený požadovať od Prenajímateľa vynaloženie ďalších nákladov na stavebné a technické úpravy Predmetu nájmu.

3. PREDMET ZMLUVY A ÚČEL NÁJMU

- 3.1. Predmetom tejto Zmluvy je záväzok Prenajímateľa Dňom vzniku nájmu prenechať na dohodnutú dobu nájmu Nájomcovi do užívania Predmet nájmu výlučne na účel nájmu uvedený v tejto Zmluve a záväzok Nájomcu za nájom Predmetu nájmu platiť Prenajímateľovi v súlade s touto Zmluvou dohodnuté Nájomné a prípadné ďalšie platby podľa tejto Zmluvy.
- 3.2. Strany sa dohodli, že nájom Predmetu nájmu vzniká Nájomcovi Dňom vzniku nájmu. Pred Dňom vzniku nájmu môže Nájomca Predmet nájmu užívať len v nevyhnutnom rozsahu dohodnutom s Prenajímateľom.
- 3.3. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu do užívania (podnájmu) tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

4. ÚČEL NÁJMU

- 4.1. Účelom nájmu v Predmete nájmu je najmä výkon administratívnych činností. Pre vylúčenie pochybností Nájomca podpisom tejto Zmluvy berie na vedomie a potvrdzuje, že Predmet nájmu nesmie využívať na ubytovanie osôb.
- 4.2. Nájomca je oprávnený Predmet nájmu využívať výlučne na účel nájmu tak ako je uvedený v odseku 4.1 tejto Zmluvy a v prípade, že podľa uváženia Prenajímateľa bude Nájomca v Predmete nájmu vykonávať činnosť, ktorá bude v rozpore alebo nad rámec dohodnutého účelu nájmu, bude Nájomca povinný bezodkladne po upozornení zastaviť výkon takejto činnosti. Zastavenie výkonu takejto činnosti nebráni Prenajímateľovi v uplatnení akýchkoľvek sankcií alebo nárokov, na ktoré má podľa tejto Zmluvy alebo podľa platných právnych predpisov nárok. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie tejto Zmluvy.

5. NÁJOMNÉ

- 5.1. Výška Nájomného za prenajatý Predmet nájmu je stanovená dohodou Strán ako fixná suma **3.900,- €** za kalendárny mesiac bez DPH (ďalej len „**Nájomné**“).
- 5.2. Nájomca sa zaväzuje platiť Nájomné počnúc Dňom vzniku nájmu vo výške dohodnutej v tejto Zmluve v mesačných bezhotovostných platbách na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom v prvý (1.) deň kalendárneho mesiaca, za ktorý sa Nájomné platí. Lehota splatnosti faktúry bude 15 dní odo dňa jej vystavenia.
- 5.3. Nájomné sa považuje za zaplatené dňom jeho pripísania na účet Prenajímateľa.
- 5.4. Prenajímateľ bude Nájomcovi účtovať k dohodnutému Nájomnému DPH v zmysle platných právnych predpisov.
- 5.5. Prenajímateľ môže (avšak nemusí) jednostranne určiť, že platné Nájomné sa k 1. aprílu každého kalendárneho roka upraví o percento inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR (alebo EUROSTATom alebo iným orgánom, ktorý ho nahradí) za predchádzajúci kalendárny rok a to tak, že suma Nájomného za predchádzajúce obdobie sa upraví o uvedené percento inflácie avšak najmenej o 3%. Úprava Nájomného podľa tohto ustanovenia sa prvýkrát použije v roku 2024. Pre vylúčenie pochybností, toto ustanovenie sa bude aplikovať ak bude percento inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR (alebo EUROSTATom alebo iným orgánom, ktorý ho nahradí) aspoň 3% medziročne.
- 5.6. Ak Prenajímateľ rozhodne o zmene Nájomného podľa odseku 5.5 Zmluvy, potom Prenajímateľ oznámi Nájomcovi písomným oznámením bezodkladne po zverejnení percenta inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, výšku tohto percenta a novú sumu Nájomného. Počnúc 1.

aprílom bude Nájomca povinný platiť Nájomné v novourčenej výške. Takáto zmena sumy Nájomného nevyžaduje ďalší súhlas Strán, keďže takýto súhlas je už vyjadrený v tejto Zmluve.

6. PREVÁDZKOVÉ SLUŽBY

- 6.1. Nájomca sa zaväzuje, že si zabezpečí na vlastné náklady nasledujúce Prevádzkové služby:
- 6.1.1. dodávku elektrickej energie do Predmetu nájmu;
 - 6.1.2. dodávku plynu do Predmetu nájmu;
 - 6.1.3. dodávku tepla do Predmetu nájmu;
 - 6.1.4. dodávku vody do Predmetu nájmu a odvádzanie odpadových vôd z Predmetu nájmu;
 - 6.1.5. opravy a údržbu Predmetu nájmu nad rámec drobných opráv, ktoré zabezpečuje Nájomca;
 - 6.1.6. zabezpečenie opráv, údržby a upratovania všetkých zariadení Predmetu nájmu;
 - 6.1.7. odvoz a likvidáciu odpadu z Predmetu nájmu;
 - 6.1.8. zimnú údržbu Budovy a Pozemku a starostlivosť o zeleň na Pozemku;
 - 6.1.9. dodávku telekomunikačných služieb, služieb televízneho a rozhlasového vysielania alebo služieb internetu;
- 6.2. Prenajímateľ poskytne Nájomcovi súčinnosť potrebnú na prihlásenie sa k odberu dodávok elektrickej energie, tepla, vody a plynu do Predmetu nájmu a odvodu odpadových vôd z Predmetu nájmu u dodávateľov týchto služieb, tak aby Nájomca uhrádzal platby za tieto Prevádzkové služby priamo ich dodávateľom. Nájomca je v prípade skončenia tejto Zmluvy povinný najneskôr ku dňu kedy bude Zmluva ukončená poskytnúť súčinnosť na spätný prepis dodávok elektrickej energie, tepla, vody a plynu do Predmetu nájmu a odvodu odpadových vôd z Predmetu nájmu späť na Prenajímateľa a uhradiť všetky záväzky voči ich dodávateľom, pričom tieto uhradí aj pri dodatočnom vyúčtovaní od dodávateľov.
- 6.3. V prípade, ak sa Nájomca najneskôr v Deň vzniku nájmu neprihlási u príslušných dodávateľov na odber Prevádzkových služieb a/alebo Prenajímateľovi vzniknú akékoľvek náklady v súvislosti s dodávaním Prevádzkových služieb do Predmetu nájmu, je Nájomca povinný na výzvu Prenajímateľa tieto náklady Prenajímateľovi bezodkladne nahradiť.
- 6.4. Nájomca je povinný zabezpečiť zimnú údržbu Pozemku na vlastné náklady.
- 6.5. Pre vylúčenie pochybností, Prenajímateľ nemá povinnosť Nájomcovi dodávať a ani zabezpečovať dodávky Prevádzkových služieb.

7. DOBA NÁJMU A SKONČENIE NÁJMU

- 7.1. Nájom je podľa tejto Zmluvy dohodnutý na dobu určitú, a to na päť (5) rokov odo Dňa vzniku nájmu.
- 7.2. Strany sa výslovne dohodli, že Nájomca je oprávnený najneskôr šesť (6) mesiacov pred uplynutím doby nájmu podľa tejto zmluvy požiadať Prenajímateľa o predĺženie doby nájmu o ďalších päť (5) rokov, ak bude takáto písomná a riadne mestským zastupiteľstvom schválená žiadosť doručená Prenajímateľovi.
- 7.3. Nájom Predmetu nájmu končí:
- 7.3.1. uplynutím doby nájmu;
 - 7.3.2. zánikom Predmetu nájmu;

- 7.3.3. dohodou Strán ku dňu určenému v dohode;
 - 7.3.4. vypovedaním Zmluvy
 - 7.3.5. odstúpením od Zmluvy.
- 7.4. Iné spôsoby zániku nájmu alebo tejto Zmluvy ako spôsoby uvedené v tejto Zmluve Strany vylučujú.
- 7.5. Prenajímateľ môže Zmluvu vypovedať z nasledujúcich dôvodov:
- 7.5.1. Nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
 - 7.5.2. Nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom;
 - 7.5.3. nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - 7.5.4. bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
 - 7.5.5. Nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu Prenajímateľa.
- 7.6. Zánik tejto Zmluvy nemá vplyv na platnosť ustanovení týkajúcich sa odovzdania Predmetu nájmu pri skončení nájmu, ustanovení o úrokoch z omeškania, náhrady škody, ustanovení o dôverných informáciách, ustanovení o doručovaní a ďalších ustanovení, ktoré vzhľadom na ich povahu majú trvať aj po zániku platnosti tejto Zmluvy.

8. ODOVZDANIE A VRÁTENIE PREDMETU NÁJMU

- 8.1. Prenajímateľ pripraví a je povinný odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi najneskôr v Deň odovzdania, ak sa Strany nedohodnú inak. Nájomca prevezme Predmet nájmu do užívania na mieste, za súčasnej prehliadky poverených pracovníkov oboch Strán. Strany o odovzdaní Predmetu nájmu spíšu protokol, ktorý bude obsahovať najmä:
- 8.1.1. stav v akom sa Predmet nájmu nachádza a stav všetkých meračov energií a médií;
 - 8.1.2. potvrdenie o odovzdaní kľúčov, príp. vstupných kódov a vstupných kariet (ak existujú) od Predmetu nájmu Nájomcovi;
 - 8.1.3. vytknuté vady Predmetu nájmu a prípadne lehotu na ich odstránenie;
 - 8.1.4. poučenie Prenajímateľa o podmienkach používania jednotlivých zariadení nachádzajúcich sa v Predmete nájmu;
 - 8.1.5. iné skutočnosti, ktoré vyžaduje niektorá zo Strán;
 - 8.1.6. dátum, miesto zápisu a podpisy Strán.
- 8.2. Skončením nájmu podľa tejto Zmluvy je Nájomca povinný Predmet nájmu vypratať (odstrániť všetky veci patriace Nájomcovi z Predmetu nájmu) a Predmet nájmu odovzdať Prenajímateľovi v deň skončenia nájmu, pokiaľ sa Strany nedohodnú inak. O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu pri skončení nájmu spíšu Strany protokol v rozsahu podľa odseku 8.1 tejto Zmluvy. V prípade omeškania sa s odovzdaním Predmetu nájmu je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi Nájomné až do dňa odovzdania Predmetu nájmu Prenajímateľovi.
- 8.3. V prípade, že Nájomca v Predmete nájmu vykoná akékoľvek stavebné úpravy alebo technické zmeny je povinný najneskôr v posledný deň nájmu tieto stavebné úpravy alebo technické zmeny odstrániť a uviesť

Predmet nájmu do pôvodného stavu, ak sa Strany písomne nedohodnú inak. Strany sa výslovne dohodli, že pokiaľ Nájomca v Predmete nájmu ponechá akékoľvek úpravy, stavebné práce, zariadenia a iné veci, ktoré sú zavstavané a pevne spojené s Predmetom nájmu a svojim charakterom predstavujú technické zhodnotenie Predmetu nájmu a pokiaľ Prenajímateľ výslovne netrvá na ich odstránení, Strany vylučujú platnosť § 667 Občianskeho zákonníka a Prenajímateľ nie je povinný Nájomcovi uhradiť protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota Predmetu nájmu.

9. VYKONANIE PRÁC NÁJOMCU

- 9.1. Ak sa Strany písomne nedohodnú inak, je Nájomca oprávnený akékoľvek Práce nájomcu vykonať až po Dni odovzdania.
- 9.2. Nájomca smie Práce nájomcu vykonať len s písomným súhlasom Prenajímateľa. Za účelom udelenia súhlasu Prenajímateľa sa Nájomca zaväzuje predložiť Prenajímateľovi najneskôr štrnásť (14) dní pred Dňom odovzdania dokumentáciu Prác nájomcu, ktorá bude obsahovať najmä plány, nákresy, rezy všetkých Prác nájomcu a akúkoľvek inú dokumentáciu súvisiacu s úpravami a zmenami Predmetu nájmu, vrátane návrhov vstavaného zariadenia Predmetu nájmu. Ak Nájomca dokumentáciu Prác nájomcu Prenajímateľovi nepredloží ani do Dňa odovzdania, má Prenajímateľ právo vypovedať túto Zmluvu doručením písomnej výpovede Nájomcovi s okamžitým účinkom, a táto Zmluva potom zanikne doručením takejto výpovede Nájomcovi.
- 9.3. Nájomca zodpovedá za to, že dokumentácia Prác nájomcu bude pripravená na to oprávnenými osobami (architektami a inžiniermi), bude vyhovovať vo všetkých ohľadoch platným a aplikovateľným slovenským stavebným a technickým normám a štandardom a bude vo všetkých ohľadoch v súlade s dizajnovými požiadavkami a štandardmi Budovy stanovenými v prevádzkovom poriadku Budovy (ak takéto požiadavky budú stanovené). Ak bude chcieť Nájomca realizovať Práce nájomcu, na ktorých realizáciu bude potrebné povolenie akéhokoľvek úradu verejnej správy, je Nájomca povinný dokumentáciu Prác nájomcu predložiť v takej forme a s obsahom, ktorý je vyžadovaný všeobecne záväznými právnymi predpismi na získanie takeého povolenia.
- 9.4. Prenajímateľ po obdržaní dokumentácie Prác nájomcu od Nájomcu Práce nájomcu schváli alebo ju vráti Nájomcovi s odôvodnenými pripomienkami a výhradami, ktoré je Nájomca povinný odstrániť bez zbytočného odkladu. Postup opísaný v predchádzajúcej vete sa môže opakovať dovtedy, kým dokumentácia Prác nájomcu podľa uváženia Prenajímateľa nebude plne v súlade s požiadavkami uvedenými v tomto článku Zmluvy. Prenajímateľ je kedykoľvek oprávnený požiadať Nájomcu o predloženie ďalších dodatočných dokumentov a vysvetlení týkajúcich sa Prác nájomcu a Nájomca je povinný bezodkladne takéto dokumenty a vysvetlenia Prenajímateľovi poskytnúť.
- 9.5. Nájomca je oprávnený Práce nájomcu vykonať len na základe Prenajímateľom schválenej dokumentácie Prác nájomcu, od ktorej sa môže odchyliť len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa.
- 9.6. V prípade, že na vykonanie Prác nájomcu je potrebné získanie akýchkoľvek rozhodnutí, povolení alebo súhlasov štátnych alebo samosprávnych orgánov podľa všeobecne záväzných právnych predpisov nad rámec kola dačného rozhodnutia, je tieto rozhodnutia, povolenia a súhlasy povinný zaobstaráť na vlastné náklady a zodpovednosť Nájomca. Nájomca je povinný takéto rozhodnutia, povolenia a súhlasy získať čo najskôr avšak najneskôr do momentu kým začne Práce nájomcu realizovať.
- 9.7. Pri vykonávaní Prác nájomcu je Nájomca povinný zdržať sa narušovania alebo poškodzovania Budovy. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať záväzné pokyny Prenajímateľa týkajúce sa najmä bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, protipožiarnej ochrany, predchádzaniu škodám, koordinácie prác jednotlivých nájomcov, odvozu, likvidácie odpadu, čistenia a upratovania po vykonaných prácach. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorú on alebo jeho dodávateľia spôsobia na Predmete nájmu alebo na majetku tretích osôb v súvislosti s Prácami nájomcu alebo porušením povinností podľa tohto článku Zmluvy.
- 9.8. Prenajímateľ je kedykoľvek oprávnený požiadať Nájomcu o informácie ohľadom stavu vykonávania Prác nájomcu a vstúpiť do Predmetu nájmu v ktoromkoľvek čase za účelom ich kontroly. Prenajímateľ je oprávnený dávať Nájomcovi pokyny na zmenu akýchkoľvek Prác nájomcu najmä z pohľadu technického a kvalitatívneho riešenia v rozsahu, v ktorom tieto zmeny neprimerane neovplyvnia celkovú cenu Prác

nájomcu alebo vydané povolenia Prác nájomcu. Nájomca je však povinný tieto pokyny rešpektovať bez ohľadu na celkovú cenu Prác nájomcu alebo vydané povolenia Prác nájomcu v prípade, že sa preukáže, že tieto zmeny sú nevyhnutné z dôvodu ochrany zdravia a života osôb, majetku, a ak vyplývajú z rozhodnutí orgánov verejnej správy. Nájomca je povinný okamžite zastaviť Práce nájomcu, ak o to Prenajímateľ požiada v prípade, že Nájomca Práce nájomcu vykonáva v rozpore s touto Zmluvou.

- 9.9. V prípade, že na užívanie Predmetu nájmu na účel nájmu podľa tejto Zmluvy je potrebné získanie akýchkoľvek rozhodnutí, povolení alebo súhlasov štátnych alebo samosprávnych orgánov podľa všeobecne záväzných právnych predpisov, je tieto rozhodnutia, povolenia a súhlasy povinný zaobstaráť na vlastné náklady a zodpovednosť Nájomca.
- 9.10. V prípade zmien alebo úprav Predmetu nájmu kedykoľvek počas nájmu je Nájomca povinný tieto práce vykonať a ukončiť v termíne odsúhlasenom s Prenajímateľom.

10. OPRAVY BUDOVY A PREDMETU NÁJMU

- 10.1. Prenajímateľ sa zaväzuje odstraňovať havarijný stav väčšieho rozsahu a vykonávať opravy, ktoré nie sú definované ako drobné opravy podľa bodu 10.2 tohto článku Zmluvy alebo nesúvisia s bežnou údržbou, okrem prípadov spôsobených nájomcom (za havarijný stav väčšieho rozsahu sa považuje najmä zatekanie strechy, zatekanie okien, poškodenie statiky, poškodenie rozvodov studenej a teplej vody, ústredného kúrenia, elektrickej siete),
- 10.2. S výnimkou opráv a údržby Predmetu nájmu podľa odseku 10.1 tejto Zmluvy je Nájomca povinný vykonávať vo vlastnom mene a na vlastné náklady práce (vrátane materiálu) údržbu a opravy Predmetu nájmu, pokiaľ náklady na jednotlivý úkon opravy alebo údržby nepresiahnu výšku 5.000,- €. Jednotlivý prípad môže obsahovať viacero úkonov opráv alebo údržieb, ktoré navzájom súvisia, nadväzujú na seba alebo nevyhnutnosť ich vykonania bola vyvolaná tou istou udalosťou a ich výsledkom je odstránenie závadného stavu. Nájomca je povinný zabezpečiť akúkoľvek opravu alebo údržbu v takej kvalite, aby bol Predmet nájmu uvedený do takého stavu, v akom sa nachádzal v Deň odovzdania.
- 10.3. Nájomca je povinný Prenajímateľa bez zbytočného odkladu od zistenia takejto skutočnosti informovať o potrebe opravy Predmetu nájmu, ktorú má podľa tejto Zmluvy vykonať Prenajímateľ a umožniť jej vykonanie Prenajímateľom, inak zodpovedá za škodu, ktorú nesplnením tejto povinnosti vznikne. V prípade závad, ktoré by mohli spôsobiť vznik požiaru alebo ujmy na majetku a zdraví osôb sa Nájomca zaväzuje až do ich odstránenia zdržať sa užívania poškodených zariadení.
- 10.4. V prípade, že je Nájomca v omeškaní s vykonaním opravy alebo údržby, na ktoré sa zaviazal v tejto Zmluve, a tieto nevykoná ani v dodatočnej lehote danej mu Prenajímateľom v písomnej výzve, je Prenajímateľ oprávnený túto opravu alebo údržbu vykonať sám alebo prostredníctvom tretích osôb a to na náklady Nájomcu. Nájomca sa zaväzuje takto vynaložené náklady Prenajímateľovi uhradiť do siedmich (7) dní od doručenia písomnej výzvy na ich uhradenie.
- 10.5. V prípade, ak dôjde k poškodeniu Predmetu nájmu a Predmet nájmu sa v dôsledku takej udalosti stane úplne neužívateľný, potom táto Zmluva automaticky zaniká, ak sa Strany písomne nedohodnú inak.
- 10.6. V prípade, ak dôjde k poškodeniu Predmetu nájmu a Predmet nájmu sa v dôsledku takej udalosti stane čiastočne neužívateľný a takáto čiastočná neužívateľnosť Predmetu nájmu:
- 10.6.1. neovplyvní riadne užívanie Predmetu nájmu Nájomcom, potom nájom a povinnosti Nájomcu podľa tejto Zmluvy nie sú takouto udalosťou žiadnym spôsobom dotknuté a Prenajímateľ bezodkladne zabezpečí odstránenie všetkých takých poškodení a navrátenie Predmetu nájmu do pôvodného stavu;
- 10.6.2. ovplyvní riadne užívanie Predmetu nájmu Nájomcom, potom Prenajímateľ bezodkladne zabezpečí odstránenie všetkých takých poškodení, počas tejto doby nie je Nájomca povinný platiť nájom

10.7. Prenajímateľ nie je pri plnení povinností podľa odseku 10.6 až 10.7. tohto článku Zmluvy povinný uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu a je oprávnený zmeniť niektoré časti Predmetu nájmu podľa vlastného uváženia, avšak len za predpokladu, že:

10.7.1. zabezpečí vybudovanie nového Predmetu nájmu v takom stave a kvalite, ktorý je porovnateľný v základných rysoch s Predmetom nájmu pred vznikom takéhoto poškodenia;

10.7.2. zabezpečí vybudovanie alebo opravu Predmetu nájmu minimálne do takého stavu a kvality, ktorý je porovnateľný v základných rysoch s Predmetom nájmu pred vznikom takéhoto poškodenia.

11. OSTATNÉ PODMIENKY NÁJMU

11.1. Prenajímateľ je povinný odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené užívanie. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára.

11.2. Prenajímateľ je povinný umožniť Nájomcovi, jeho zástupcom, zamestnancom, návštevníkom a iným tretím osobám, ktoré sa v Predmete nájmu zdržujú so súhlasom Nájomcu alebo jeho zamestnancov užívanie Predmetu nájmu.

11.3. Nájomca bude oboznámený s predpismi riešiacimi evakuáciu osôb v celom Predmete nájmu (požiarny evakuačný plán) a so spôsobom ohlásenia požiaru (požiarne poplachové smernice), ak tieto informácie nebudú súčasťou prevádzkového poriadku Budovy. Nájomca je povinný oboznámiť svojich zamestnancov s uvedenými predpismi.

11.4. V prípade omeškania s úhradou peňažného plnenia vzniká Prenajímateľovi nárok na zaplatenie úrokov z omeškania podľa ustanovení Obchodného zákonníka.

11.5. Nájomca je oprávnený 24 hodín denne využívať Predmet nájmu na základe tejto Zmluvy, t.j. po celú túto dobu má umožnené užívanie, vstup a odchod z Predmetu nájmu.

11.6. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi jedenkrát mesačne v rámci pracovných dní (pondelok až piatok) od 9.00 hod. do 17.00 hod., ak sa s Nájomcom nedohodne inak, vstup do Predmetu nájmu za účelom kontroly, či ich Nájomca užíva na účel dohodnutý v tejto Zmluve.

11.7. Prenajímateľ je oprávnený Predmet nájmu počas nájmu vybaviť bezpečnostným systémom ochrany Predmetu nájmu. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby jeho zamestnanci a poverení pracovníci používali bezpečnostný systém ochrany Predmetu nájmu v súlade s pokynmi na jeho používanie (najmä pred odchodom a príchodom do Predmetu nájmu bezpečnostný systém spúšťali a vypínali), resp. s jeho užívateľskou dokumentáciou, ktorá bude súčasťou prevádzkového poriadku. Zároveň sa Nájomca zaväzuje svojich zamestnancov, poverených pracovníkov ako aj svojich klientov a návštevníkov poučiť o existencii bezpečnostného systému ochrany Predmetu. Nájomca berie na vedomie, že v Predmete nájmu sú inštalované kamery, ktoré sú ale vyradené z prevádzky. Prenajímateľ nie je povinný tieto nefunkčné kamery odstrániť.

11.8. Nájomca je povinný v prípade vzniku havárie, živelnnej pohromy, nebezpečenstva alebo inej výnimočnej situácie zabezpečiť bez zbytočného odkladu možnosť vstupu Prenajímateľa, resp. ním poverených osôb do Predmetu nájmu. Za týmto účelom sa Nájomca zaväzuje Prenajímateľovi bezodkladne po prevzatí Predmetu nájmu odovzdať a zabezpečiť, aby mal počas celej doby nájmu jednu sadu kľúčov od Predmetu nájmu po jednom kľúči od všetkých vstupných dverí a všetkých vnútorných dverí v Predmete nájmu. Nájomca je oprávnený vymeniť zámky na akýchkoľvek vstupných dverách do Predmetu nájmu len za podmienky, že odovzdá Prenajímateľovi jednu sadu kľúčov od nových zámkov na vstupných dverách. Prenajímateľ bude uchovávať odovzdanú sadu kľúčov od vstupných dverí v zapečatenej obálke, pričom v prípade ich použitia Prenajímateľ bez zbytočného odkladu telefonicky oznámi túto skutočnosť Nájomcovi a vyhotoví protokol o použití týchto kľúčov, ktorého kópiu poskytne Nájomcovi. V prípade, že Nájomca nesplní povinnosti podľa tohto odseku a Prenajímateľ nebude mať k dispozícii jednu sadu kľúčov od zámkov na vstupných dverách, môže Prenajímateľ použiť akékoľvek prostriedky potrebné na získanie prístupu do Predmetu nájmu a Prenajímateľ v takom prípade nebude zodpovedať za akékoľvek

škody, ktoré vzniknú na Predmete nájmu v súvislosti s nemožnosťou prístupu do Predmetu nájmu, resp. s výkonom práva Prenajímateľa na vstup do Predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy.

11.9. Ak v iných ustanoveniach už nie je dohodnutá náhradná, resp. dodatočná lehota na splnenie povinnosti podľa tejto Zmluvy, ktorá má v takom prípade prednosť pred týmto ustanovením, potom takéto nesplnenie zmluvnej povinnosti je porušením tejto Zmluvy zo strany porušujúcej Strany len v prípade, že porušujúca Strana porušenie povinnosti neodstránila, resp. povinnosť nesplnila ani v dodatočnej lehote štrnásť 14 pracovných dní od doručenia písomnej výzvy na splnenie od druhej Strany. Dojednanie podľa predchádzajúcej vety sa nevzťahuje na povinnosť hradiť finančné záväzky podľa tejto Zmluvy riadne a včas.

11.10. V prípade, že akýkoľvek finančný záväzok voči Prenajímateľovi podľa tejto Zmluvy nie je Nájomcom uhradený ani pätnásť (15) dní po lehote splatnosti, je Prenajímateľ podľa vlastného uváženia a bez potreby informovať o tom Nájomcu oprávnený:

11.10.1. technickými prostriedkami podľa vlastného uváženia zamedziť prístup Nájomcu a jeho pracovníkov do Predmetu nájmu a k majetku Nájomcu nachádzajúcemu sa v Predmete nájmu uzamknutím Predmetu nájmu alebo iným vhodným spôsobom podľa rozhodnutia Prenajímateľa;

11.10.2. obmedziť alebo zastaviť dodávku Prevádzkových služieb poskytovaných v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu Nájomcom;

bez toho, že by sa takéto konanie považovalo za porušenie tejto Zmluvy zo strany Prenajímateľa a bez toho, že by v súvislosti s takýmto konaním vznikol Nájomcovi akýkoľvek nárok voči Prenajímateľovi (napr. zľava na Nájomnom a Prevádzkových nákladoch, prípadne iné nároky). V súvislosti s takýmto konaním Prenajímateľa nemôže Nájomcovi vzniknúť žiadna škoda, nakoľko na takéto konanie Prenajímateľa oprávňuje táto Zmluva. Prenajímateľ je povinný umožniť Nájomcovi plné užívanie Predmetu nájmu bezodkladne po tom, čo Nájomca uhradí všetky finančné záväzky voči Prenajímateľovi po splatnosti. Nájomca vyhlasuje, že s podmienkami a záväzkami podľa tohto odseku bez výhrady súhlasí a prijíma ich.

11.11. Prenajímateľ nezodpovedá Nájomcovi za škody spôsobené v Predmete nájmu krádežou, vlámaním, vandalizmom alebo imisiami zariadení nachádzajúcich sa alebo inštalovaných v Predmete nájmu Nájomcom.

12. PREDKUPNÉ PRÁVO

12.1. V súlade s ustanoveniami § 602 a nasl. Občianskeho zákonníka Zmluvné strany zriaďujú v prospech Nájomcu predkupné právo na kúpu Predmetu nájmu. V prípade, že sa Prenajímateľ počas trvania tejto Zmluvy rozhodne Predmet nájmu scudziť, zaväzuje nehnuteľnosti „Budovu“ so súpisným číslom 93, druh stavby: 14, popis stavby: STAVBA na ulici Lichnerova 31 v Senci, postavená na pozemku parc. č. 1016/2 a s parc. č. 1167/4, katastrálne územie Senec, obec Senec, okres Senec, ponúknuť na kúpu najskôr Nájomcovi. Nájomca je oprávnený svoje predkupné právo využiť a túto skutočnosť Prenajímateľovi písomne oznámiť v lehote 2 mesiacov odo dňa obdržania písomnej ponuky na odkúpenie nehnuteľnosti. Nájomca k oznámeniu o tom, že využíva svoje predkupné právo pripojí aj návrh Zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam. Pokiaľ Nájomca uplatní svoje predkupné právo, tak je povinný vyplatiť kúpnu cenu za nehnuteľnosť v lehote 2 mesiacov od doručenia ponuky, pričom cenu vyplatí bez ohľadu na prípadné platobné podmienky predbežne dojednané medzi Prenajímateľom a záujemcom.

12.2. V prípade, že sa Prenajímateľ rozhodne predať nehnuteľnosti podľa bodu 12.1 Zmluvy, je oprávnený tak urobiť až po tom, ako nedôjde k uplatneniu predkupného práva podľa tejto Zmluvy zo strany Nájomcu, a to buď z dôvodu márneho uplynutia lehoty na uplatnenie predkupného práva a uhradeniu ceny za nehnuteľnosti alebo vzdania sa predkupného práva.

12.3. Predkupné právo je dojednané ako záväzkové, teda platí iba medzi Stranami a zaniká spolu s touto zmluvou. Pre vylúčenie pochybností predkupné právo podľa tejto Zmluvy nie je vecným právom nebude zapísané v katastri nehnuteľností.

- 12.4. Predkupné právo možno uplatniť iba v prípade odplatného prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti podľa bodu 12.1. Zmluvy. Predkupné právo je vylúčené pri bezodplatnom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti podľa bodu 12.1. Zmluvy a pri akomkoľvek prevode vlastníckeho práva na osobu ovládajúcu Prenajímateľa alebo osobu ovládanú Prenajímateľom. Pre vylúčenie pochybností, v prípadoch popísaných v tomto bode sa predkupné právo Nájomcu podľa tejto Zmluvy neuplatní.
- 12.5. Predkupné právo nebráni Prenajímateľovi akýmkoľvek spôsobom zaťažiť nehnuteľnosti podľa bodu 12.1. Zmluvy právami tretích osôb, vrátane vecných práv tretích osôb.

13. ZODPOVEDNOSŤ A ODŠKODNENIE

- 13.1. Strany zodpovedajú aj za škodu spôsobenú porušením tejto Zmluvy alebo zákona ich zamestnancami, pracovníkmi, zástupcami, dodávateľmi, klientami, návštevníkmi alebo inými osobami, ktoré sa v Predmete nájmu zdržiavajú na základe oprávnenia danej Strany.
- 13.2. Nájomca sa zaväzuje Prenajímateľa v celom rozsahu odškodniť v prípade, že v dôsledku porušenia povinnosti Nájomcu podľa tejto Zmluvy alebo podľa zákona, bude Prenajímateľovi uložená akákoľvek sankcia, bude proti nemu vedené akékoľvek konanie alebo bude voči nemu vznesený akýkoľvek nárok, a ak mu v súvislosti s tými vzniknú akékoľvek náklady.
- 13.3. Prenajímateľ sa zaväzuje Nájomcu v celom rozsahu odškodniť v prípade, že v dôsledku porušenia povinnosti Prenajímateľa podľa tejto Zmluvy alebo podľa zákona, bude Nájomcovi uložená akákoľvek sankcia, bude proti nemu vedené akékoľvek konanie alebo bude voči nemu vznesený akýkoľvek nárok, a ak mu v súvislosti s tými vzniknú akékoľvek náklady.

14. DORUČOVANIE

- 14.1. Ak táto Zmluva neustanovuje inak, tak akékoľvek oznámenie, žiadosť, požiadavka, vzdanie sa práva, súhlas, schválenie alebo akákoľvek iná komunikácia, ktorá sa vyžaduje alebo je povolená podľa tejto Zmluvy (ďalej ako „**Oznámenie**“), bude urobená v písomnej forme v slovenskom jazyku a bude sa považovať za doručenie, ak bude doručená osobne alebo poštovou doporučenou listovou zásielkou s doručenkou a poštovým vopred uhradeným príslušným odosielateľom na adresu danej Strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy alebo na takú inú adresu, ktorá bude v súlade s týmto odsekom Zmluvy oznámená Strane písomne najmenej 5 (päť) pracovných dní vopred. V prípade neúspešného doručenia Oznámenia doporučenou listovou zásielkou sa 3. (tretí) deň uloženia zásielky na pošte bude považovať za deň riadneho doručenia. Akékoľvek Oznámenie podľa tejto Zmluvy bude považované za riadne doručené aj vtedy, ak adresát odmietne prevziať takéto Oznámenie.

15. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 15.1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s § 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.
- 15.2. V prípade akéhokoľvek sporu alebo sporného nároku sa Strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou vzájomnej dohody.
- 15.3. Právne vzťahy touto Zmluvou výslovne neupravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
- 15.4. Zmluva je vyhotovená v troch (3) rovnopisoch, pre Prenajímateľa dve (2) vyhotovenia a pre Nájomcu jedno (1) vyhotovenie. Zmeny a doplnenia k nej je možné vykonať len po vzájomnom odsúhlasení oboch Strán formou písomných dodatkov podpísaných oboma Stranami.
- 15.5. Ak sa niektoré ustanovenie tejto Zmluvy stane z akéhokoľvek dôvodu celkom alebo z sčasti neplatným, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť ostatných ustanovení. V takomto prípade sa Strany bezodkladne

po tom, čo sa niektoré z ustanovení resp. celá Zmluva stane neplatnou, zaväzujú vyvinúť maximálne úsilie k tomu, aby boli neplatné ustanovenia nahradené novými, ktoré v čo najväčšej miere zodpovedajú hospodárskemu účelu sledovanému neplatnými ustanoveniami.

- 15.6. Strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená, že si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli. Jej obsah zodpovedá ich skutočnej, slobodnej a vážnej vôli. Neuzavreli ju v tiesni, v omyle, ani za nápadne nevýhodných podmienok, na znak čoho ju svojimi vlastnoručnými podpismi potvrdzujú.

V Senci, dňa 30.8.2022

V Senci, dňa 30.8.2022

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

Podpísané

Podpísané

.....

.....

PATRIOT real, s. r. o.

Mesto Senec

Lukáš Šuran, konateľ

Ing. Dušan Badinský, primátor