

Číslo Majet: 240/2025P

číslo: 32/2025

## NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení, medzi zmluvnými stranami, ktorými sú:

**1. Správca:** Bardejovský podnik služieb BAPOS, mestský podnik Bardejov  
Štefánikova 786, 085 01 Bardejov  
**Zastúpený:** Ing. Miroslav Šinaľ – riaditeľ podniku  
**Bankové spojenie:** Prima banka Slovensko a. s.  
**IBAN:** SK89 5600 0000 0036 0616 7001  
**IČO:** 00619621  
**IČ DPH:** SK 2020508490

(ďalej len „Prenajímateľ“)

**2) Nájomca:** Telovýchovná jednota Slovan Bardejov – Dlhá Lúka  
Chmelník 2251, 085 01 Bardejov  
**Zastúpený:** Ing. Daniel Kukulský – predseda OZ  
**Bankové spojenie:** Slovenská sporiteľňa, a.s.  
**IBAN:** SK05 0900 0000 0004 5112 2760  
**IČO:** 31 942 962  
**DIČ:** 2020626102

(ďalej len „Nájomca“)

(spolu ďalej len ako „zmluvné strany“)

**3. Vlastník:** Mesto Bardejov,  
Radničné námestie 16, 085 01 Bardejov  
**Zastúpený:** MUDr. Boris Hanuščák - primátor mesta  
**Bankové spojenie:** Slovenská sporiteľňa, a.s.  
**IBAN:** SK70 0900 0000 0050 5698 5200  
**IČO:** 00 321 842  
**DIČ:** 2020622923

(ďalej len „Mesto“)

## I.

### Preambula

Zmluvné strany majú spoločný záujem na rozvoji športu v meste Bardejov, najmä futbalu. Za týmto účelom sa na základe slobodnej vôle dohodli na prenájme a prevádzkovaní futbalového štadióna v mestskej časti Dlhá Lúka Nájomcom za podmienok dohodnutých v tejto zmluve. Zmluva je uzavretá v súlade s uznesením MsZ č. 286/2025 zo dňa 12.03.2025, ktorého rozhodnutím bol majetok definovaný v tejto zmluve podľa § 9a Zákona č. 138/1991Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov prenechaný do nájmu Nájomcovi.

Na technické zhodnotenie futbalového štadióna môže byť udelený súhlas Nájomcovi za podmienok uvedených v tejto zmluve a to z dôvodu ktorým je zabezpečenie činnosti nájomcu a doterajších činností vykonávaných na futbalovom štadióne v Dlhej Lúke tak, aby tieto činnosti boli vykonávané v súlade s potrebami športovcov a záujmami obyvateľov mesta Bardejov.

## II.

### Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je správcom areálu futbalového štadióna (ďalej iba FŠ) na ulici Chmelník 2251 v Bardejove – Dlhá Lúka, ktorý je tvorený nasledujúcimi nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta zapísanými v katastri nehnuteľností Okresným úradom Bardejov, pre obec Bardejov a katastrálne územie Dlhá Lúka a to:
  - prevádzkovej budovy – šatne evidovanej pod č.s. 2251 na parc. C KN 720/2 a parc. C KN 720/2 o výmere 330 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie, evidovaných na LV č. 2087,
  - parc. C KN 721/1 o výmere 14090 m<sup>2</sup>, ostatná plocha, evidovanej na LV č. 1839,
  - parc. C KN 720/3 o výmere 170 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie, evidovanej na LV č. 1106

Zoznam hnuteľných vecí nachádzajúcich sa v predmete nájmu, ktoré sú súčasťou nájmu sú uvedené v Prílohe č. 1 k tejto Zmluve s tým, že predmetné Prílohy tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy.

(ďalej len ako „predmet nájmu“ alebo „areál“)

2. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude na základe tejto zmluvy areál futbalového štadióna s príslušenstvom vrátane hnuteľných vecí prevádzkovať, resp. riadne užívať pričom Nájomca sa zaväzuje pod svojím menom a na svoj účet prevádzkovať areál FŠ so starostlivosťou riadneho hospodára a to poskytovaním služieb širokej verejnosti, ako pre občanov mesta Bardejov, pre školy, organizácie a inštitúcie, ku športovej, rekreačnej a výukovej činnosti, k regenerácii a rekreácii a obdobným činnostiam, tak aj pre cudzích návštevníkov a svoju vlastnú potrebu a činnosť, a to formou zabezpečenia riadnej prevádzky areálu FŠ, a všetkých jeho zariadení a taktiež poskytovaním ďalších služieb v areáli FŠ.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade potreby rozsiahlych rekonštrukcií, technického zhodnotenia, dostavby alebo väčších projektových investícií uvedeného majetku zo

strany Mesta bude dotknutá časť majetku Vlastníka z predmetu nájmu vyňatá a Nájomca bez protestu umožní prípadnú realizáciu projektu počas celej potrebnej doby.

### III. Účel nájmu

1. Účelom tejto nájomnej zmluvy je odplatné prenechanie **predmetu nájmu** zo strany Prenajímateľa do užívania Nájomcovi, a to za podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve.
2. Dohodnutým účelom nájmu v zmysle tejto zmluvy je nasledovné:
  - a) Zabezpečenie všetkých činností, ktoré sa doposiaľ na futbalovom štadióne vykonávali a to najmä:
    - organizovanie futbalových zápasov a tréningovej činnosti a zabezpečovanie všetkých činností s tým spojených,
    - poskytovanie športovo rekreačných alebo výukových služieb iným športovým klubom, školám a organizáciám,
    - poskytovanie občerstvenia a ubytovania v rozsahu živnosti Nájomcu alebo podnájomcu,
    - opravy a údržba budov, oplození a technických zariadení vrátane všetkých činností s tým spojených,
    - údržba a starostlivosť o zeleň, zelené plochy, komunikácie a nádvoria (kosenie, zber a zvoz zelenej hmoty a likvidácia zeleného odpadu, vrátane čistenia, údržby a opráv spevnených plôch,
    - obsluha, údržba a opravy zavlažovacieho systému,
    - realizácia investícií a technizácia majetku v rozsahu schválenom orgánmi Mesta Bardejov a zabezpečovanie všetkých činností s tým spojených,
    - ochrana prenajatého majetku,
    - iné činnosti spojené so zabezpečovaním prenajatého areálu na športové a rekreačné účely.
  - b) Umožniť využívanie areálu pre verejnosť v takom čase a rozsahu, aby bolo vyhovené čo najväčšiemu počtu obyvateľov mesta a širokého okolia,
  - c) Umožniť využívanie areálu všetkým školám v rámci telesnej výchovy,
  - d) Vytvoriť tréningové podmienky pre všetky vekové kategórie žiakov, žiakov, dorastencov a dorasteniek,
  - e) Ponúknuť voľné kapacity areálu futbalového štadióna formou podnájmu (v zmysle oprávnení podľa Obč. zák.) vo večerných hodinách pre rekreačný šport (cez víkend v skorých ranných hodinách),
  - f) Zabezpečiť všetky nevyhnutné činnosti pre futbalový klub v mužských, ženských a mládežníckych kategóriách,
  - g) Zabezpečiť činnosti potrebné na riadny chod futbalového štadióna,
  - h) Celoročné zabezpečenie a poskytnutie areálu najmä pre:
    - športové kluby, združenia a subjekty podľa harmonogramu v súčinnosti s Mestom Bardejov

- bezplatné organizovanie kultúrnych a športových podujatí Mestom v rozsahu štyroch dní ročne podľa podmienok tejto zmluvy,
  - realizáciu prípadných investícií, technizácie alebo rekonštrukcie jednotlivých súčastí prenajatého mestského majetku Mestom, na dobu nutnú pre tento účel.
3. V prípade porušenia niektorého z ustanovení ods.2 písm. a) až e) a písm. i) tohto článku má prenajímateľ voči nájomcovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške 1 000 € a to aj opakovane za každé porušenie povinností.

#### IV.

##### Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do odplatného užívania na dobu neurčitú.

#### V.

##### Nájomné a ostatné platby

1. Výška nájomného je stanovená dohodou zmluvných strán v sume 1,00 € ročne bez DPH. K nájomnému bude účtovaná DPH vo výške podľa platných a účinných právnych predpisov SR v čase fakturácie.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať ročné nájomné v zmysle ods. 1 tohto článku zmluvy na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom, a to do 14 dní od doručenia faktúry Nájomcovi prevodom na vyššie uvedené číslo účtu Prenajímateľa.
3. Nájomné v zmysle tohto článku zmluvy sa považuje za uhradené momentom pripísania peňažnej sumy na bankový účet Prenajímateľa.
4. V prípade, že faktúra nebude obsahovať všetky zákonné náležitosti daňového dokladu v zmysle platných právnych predpisov, je Nájomca oprávnený túto vrátiť Prenajímateľovi na doplnenie. V takomto prípade začne nová lehota splatnosti plynúť po doručení opravenej alebo doplnenej faktúry Nájomcovi.
5. V prípade omeškania so zaplatením týchto finančných plnení je Prenajímateľ oprávnený uplatniť si voči Nájomcovi okrem zákonných úrokov z omeškania aj zmluvnú pokutu vo výške 0,5 % z omeškanej sumy za každý aj začatý deň tohto omeškania. Právo na náhradu škody Prenajímateľa tým nie je dotknuté.
6. Nájomca bude na vlastný náklad uhrádzať všetky platby za služby a tovary, potrebné na prevádzkovanie predmetu nájmu, t. j. za elektrickú energiu, vodné a stočné, plyn, pripojenie na internet, káblovku a pod. Do doby prepisu odberných miest budú Nájomcovi zo strany Prenajímateľa prefakturované všetky náklady spojené s dodávkou elektrickej energie, vody, zemného plynu a odvádzaním stočného a vôd z povrchového odtoku.

#### VI.

### Podmienky nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie. Nájomca prehlasuje, že stav predmetu nájmu je mu dobre známy a že v tomto stave ho preberá.
2. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla žiadna škoda.
3. Prenajímateľ predloží Nájomcovi zoznam športových klubov a združení, ktoré budú oprávnené na využívanie predmetu nájmu v súlade s dohodnutým účelom tejto zmluvy a to najneskôr do konca prvého mesiaca bežného roka pre novú futbalovú sezónu.
4. Nájomca sa zaväzuje umožniť Mestu v areáli FŠ konanie športových, spoločenských, kultúrnych a výstavných akcií usporiadaných či spoluusporiadaných Mestom. Pre účely konania týchto akcií sa Nájomca zaväzuje poskytnúť bezodplatne priestory v areáli FŠ v Mestom určenom rozsahu, najviac však 4 akcie v každom kalendárnom roku. Mesto je povinné oznámiť Nájomcovi termín konania každej akcie najmenej 1 mesiac vopred, pokiaľ nebude dohodnuté inak.
5. Mesto predloží Nájomcovi najneskôr jeden mesiac pred termínom realizácie kultúrneho alebo športového podujatia požiadavku na využitie areálu. Mesto bude pri stanovovaní termínov zohľadňovať športové a tréningové potreby športových klubov, aby sa nenarušila ich činnosť.
6. Nájomca je oprávnený bezplatne vystavovať a uchovávať v interiéri predmetu nájmu nápisy a reklamné tabule uvádzajúce názov alebo druh činnosti nájomcu a tretích osôb-sponzorov, typu, veľkosti a vzhľadu, z materiálov a na miestach, podľa rozhodnutia nájomcu. Súčasne Nájomca na vlastné náklady zabezpečí označenie futbalového štadióna názvom.
7. Nájomca sa zaväzuje podnájomcom nebytových priestorov alebo hracích plôch v areáli FŠ zaistiť v prípade potreby dodávku energií a služieb spojených s nájmom nebytových priestorov a športovísk, a za týmto účelom uzatvoriť s jednotlivými podnájomcami nebytových priestorov alebo hracích plôch samostatné dohody o zaistení dodávok energií a služieb spojených s nájmom a o úhradách a platiach za ne.
8. Prevzatie predmetu nájmu sa vykonáva odovzdávacím protokolom.
9. Minimálne 3 mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájomného vzťahu alebo jej skorším ukončením, je Nájomca povinný nahradiť Mestu všetko príslušenstvo predmetu nájmu prenajímateľa, ktoré chýba, bolo rozbité, poškodené alebo zničené, príslušenstvom rovnakej kvality a hodnoty, ako mu bolo odovzdané, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
10. Nájomca je povinný vykonávať na predmete nájmu na svoje náklady všetky opravy a bežnú údržbu.
11. Závady na predmete nájmu je povinný odstrániť Nájomca na svoje náklady.
12. Nájomca je v súlade s platnými predpismi povinný zahájiť okamžité práce na odstraňovaní porúch a havarijných stavov v predmete nájmu, za ktoré nesie zodpovednosť. V prípade, že by Nájomca vykonal či zaistil vykonanie akýchkoľvek prác či opráv oneskorene alebo osobou, ktorá nemá dostatočnú pracovnú kvalifikáciu alebo použil na takéto práce nevhodné materiály, zodpovedá za škody, ktoré by takýmto neodborným zásahom mohli

vzniknúť na predmete nájmu, ako i za škody, ktoré takýmto zásahom spôsobil Prenajímateľovi.

13. V prípade potreby väčších opráva havarijných stavov na predmete nájmu je Prenajímateľ povinný tieto opravy vykonať na svoje náklady, po posúdení stavu a rozsahu opravy v lehote 90 dní od ukončenia posudzovania nahlásenej potreby opravy, či odstránenia havarijného stavu, pričom sa pod pojmom väčšie opravy rozumie oprava striech, obvodových múrov a vonkajších pevných konštrukčných súčastí budov, oprava vonkajších častí poškodených odpadových rozvodov alebo rozvodov vody, elektriny a zemného plynu alebo opravy poškodených konštrukcii tribún, vrátane havarijných stavov na uvedených zariadeniach. O tejto skutočnosti nájomca bezodkladne písomne informuje Prenajímateľa.
14. Nájomca zodpovedá za nakladanie s odpadmi ako ich pôvodca a to až do doby ich odovzdania osobe oprávnenej k ich likvidácii. Odpad kategórie „O“ (ostatný) určený k odovzdaniu osobe oprávnenej je povinný nájomca triediť (papier, plastové obaly, sklo, odpadkové koše a pod.) a odovzdávať ho na likvidáciu alebo uložiť iba na mieste na tento účel vyhradenom. Na likvidáciu odpadov je Nájomca povinný na vlastné náklady uzatvoriť samostatnú zmluvu s autorizovanou firmou, ktorá oprávnene podniká v oblasti nakladania s vyššie uvedenými odpadmi, ďalej je potom povinný tieto odpady ukladať do vlastných nádob.
15. Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné a technické úpravy predmetu nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom Mesta a Prenajímateľa, po odsúhlasení nákladov, rozsahu stavebných a technických úprav predmetu nájmu v orgánoch mesta. K žiadosti o udelenie súhlasu k vykonaniu stavebných úprav sa nájomca zaväzuje, predložiť :
  - jednoduchú projektovú dokumentáciu (pôdorys, rez a detaily), so zapracovaním dispozičnej úpravy, spôsob napojenia na rozvody jednotlivých médií (elektroinštalácia, vodovod, odpady apod.), a rozpočet stavby,
  - vyjadrenia dotknutých orgánov a organizácií pre konanie o vydanie stavebného povolenia na vykonanie stavebných úprav, ak budú v konaní vyžadované.Súčasne je povinný pri vykonávaní takýchto úprav postupovať podľa príslušných právnych a technických noriem (ohlásenie drobnej stavby, stavebné povolenie a pod.). Nájomca je povinný odovzdať Prenajímateľovi kolaudačné rozhodnutie opatrené doložkou nadobudnutia právoplatnosti t. j. projektovú dokumentáciu skutočného vykonania stavebných prác, revízne správy, prehlásenia o zhode a zdokladovanú výšku investície.
16. Nájomca nie je oprávnený užívať predmet nájmu na hlučné, rušivé, nebezpečné, nezákonné alebo amorálne účely, respektíve na účely hazardných hier alebo stávk na výhry.
17. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu bez písomného súhlasu Mesta do podnájmu tretím osobám. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy, ktoré zdôvodňuje odstúpenie Prenajímateľa od predmetnej zmluvy alebo jednostrannú výpoveď nájomného vzťahu zo strany Prenajímateľa.

## VII.

### Povinnosti Nájomcu

1. Nájomca je povinný na svoje náklady vykonávať úlohy vyplývajúce zo zodpovednosti za požiarnu ochranu predmetu nájmu t.j. najmä vyhovieť všetkým požiadavkám, odporúčeniam, predkladaným akýmkoľvek oprávneným orgánom v súvislosti s požiarnou ochranou, ďalej je povinný udržiavať trvalú voľnosť únikových ciest zasahujúcich alebo prechádzajúcich v predmete nájmu a udržiavať v predmete nájmu a okolo nich trvalo prístupné funkčné hasiace prístroje, hydranty, rozvody a hlavice stabilného hasiaceho zariadenia, mechanických ovládačov zariadenia elektrickej požiarnej signalizácie, zariadení pre odvod tepla a dymu, hlavných a podružných vypínačov médií a zariadení pre detekciu dymu ak sú inštalované, prístupné kontrole a riadne ich udržiavať a nebrániť prístupu k takýmto prístrojom a zariadeniam a nezneužívať ich v predmete nájmu. Nájomca nesie plnú zodpovednosť za plnenie ustanovení zákona o ochrane pred požiarmi. V prípade vzniku požiaru alebo havarijnej udalosti je Nájomca povinný bezodkladne oznámiť takúto udalosť zodpovednému pracovníkovi Prenajímateľa a to aj v tom prípade, že požiar alebo havarijnú udalosť zlikvidoval vlastnými silami.
2. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek vykonať kontrolu dodržiavania vyššie uvedených povinností Nájomcom a to prostredníctvom povereného zamestnanca alebo zmluvného partnera.
3. Nájomca je oprávnený užívať premet nájmu iba na účely stanovené nájomnou zmluvou a súčasne pritom dodržiavať najmä všeobecne záväzné právne predpisy v oblasti bezpečnosti práce a ochrany zdravia pri práci, hygienické predpisy a predpisy v oblasti požiarnej ochrany, predpisy o nakladaní s odpadmi, ako i všetky všeobecne záväzné právne normy a technické normy upravujúce postavenie Nájomcu.
4. Nájomca je povinný sa pri užívaní predmetu nájmu zdržať všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval Prenajímateľa, či tretie osoby a predmet nájmu užívať šetrne tak, aby užívaním nebol narušený jeho stavebno-technický stav a nedochádzalo k nadmernému opotrebeniu.
5. Za škodu spôsobenú v predmete nájmu a na zariadeniach zodpovedá v plnom rozsahu Nájomca. Nájomca sa taktiež zaväzuje nahradiť škodu vzniknutú na predmete nájmu nad rámec obvyklého opotrebenia.
6. Nájomca nesmie predmet nájmu užívať k nepovoleným či nezákonným činnostiam, a je povinný užívať predmet nájmu tak, aby nebol poškodený majetok Prenajímateľa a Mesta, ani akejkolvek inej osoby.
7. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi a Mestom určeným osobám vstúpiť v sprievode oprávnenej osoby Nájomcu do priestorov predmetu nájmu, v rozsahu nevyhnutnom na účely zistenia potreby opráv alebo pre odstránenie nájomcom spôsobených škôd, za podmienky rešpektovania oprávnených záujmov Nájomcu, a tretích osôb.
8. Nájomca je povinný poskytnúť náhradu škody Mestu za všetky jednania, straty, výdavky a škody (vrátane zodpovednosti za úraz či škody na majetku) vyplývajúce priamo či nepriamo z porušenia povinností Nájomcu, z užívania predmetu nájmu alebo akéhokoľvek jednania či opomenutia Nájomcu či jeho zamestnancov, popr. Nájomcom splnomocnených osôb ku vstupu do areálu futbalového štadióna alebo tretích osôb, ktoré predmet nájmu užívajú alebo sa tam oprávnene zdržiavajú.

9. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby Prenajímateľ bol vždy písomne vyrozumý o menách, adresách a telefónnych číslach najmenej dvoch kontaktných osôb - držiteľov kľúčov od predmetu nájmu. Okrem toho kľúče od predmetu nájmu budú uložené v zapečatenej obálke u Prenajímateľa. Pri výmene zámkov Nájomca vždy neodkladne uloží nový kľúč u Prenajímateľa.
10. Nájomca je povinný si na svoje náklady zabezpečiť ochranu predmetu nájmu a pre prípad ich poškodenia alebo zničenía nepredvídanými udalosťami: požiarom, výbuchom, úderom blesku, pádom stromov, stožiarov a pod., povodňou, búrlivým vetrom alebo krupobitím, zosúvaním pôdy, zemetrasením, vodou z vodovodných zariadení a médiom vytekajúcim z hasiacich zariadení, predmet nájmu počas celej doby trvania nájmu poistiť. Fotokópiu poistnej zmluvy, resp. poistných zmlúv doručí Nájomca Prenajímateľovi bezodkladne po podpise konkrétnej zmluvy.
11. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady pravidelnú údržbu, čistenie predmetu nájmu a v prípade potreby opravu a výmenu, prípadne kontrolu a odborné revízne prehliadky a skúšky, pokiaľ sú tieto požadované podľa právnych predpisov všetkých plynových, elektrických, tlakových, hydraulických a ďalších mechanických zariadení tvoriacich súčasť, či príslušenstvo nehnuteľnosti alebo sa v budove nachádzajúcich, osobami so zodpovedajúcou kvalifikáciou, vykonávať všetky opravy a upratovacie práce v predmete nájmu v súlade s príslušnými návodmi na použitie jednotlivých výrobcov, dodávateľov, alebo inštalátorov. Kópie správ o odborných prehliadkach a skúškach je Nájomca povinný predložiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu od ich obdržania.
12. Ak sa Nájomca nepostará o včasné vykonanie opráv a bežnú údržbu predmetu nájmu, má Prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu sám na svoje náklady a zároveň požadovať od Nájomcu náhradu vzniknutých nákladov.
13. Nájomca má povinnosť písomne ohlásiť bez zbytočného odkladu Prenajímateľovi potrebu opráv nad rámec drobných opráv, resp. opráv, ktoré je povinný vykonať Prenajímateľ a zároveň je povinný umožniť Prenajímateľovi vykonanie týchto opráv i iných nevyhnutných opráv. Pokiaľ tak neučini, je povinný uhradiť všetky škody vzniknuté nesplnením tejto povinnosti a zároveň Nájomca týmto nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre vady vecí, ktoré sa včas Prenajímateľovi neoznámili.
14. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť v priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu úlohy požiarnej ochrany a civilnej ochrany podľa príslušných právnych predpisov na vlastné náklady.
15. Nájomca je povinný zabezpečiť v zmysle platnej legislatívy pravidelné revízie všetkých elektrických, plynových a ostatných zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu.
16. Nájomca nemôže zriadiť na predmet tejto zmluvy záložné právo alebo tento majetok inak zaťažiť. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy, ktoré zdôvodňuje odstúpenie od zmluvy zo strany Prenajímateľa. Nájomca je zároveň povinný znášať všetku vzniknutú škodu. Prenajímateľ má za toto porušenie povinnosti zároveň právo na zmluvnú pokutu vo výške 1000,00 Eur, a to za každé jedno takéto porušenie povinnosti.

17. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie, ak nie je dohodnuté inak v čl. VIII tejto zmluvy – Technické zhodnotenie predmetu nájmu.

### VIII.

#### Technické zhodnotenie predmetu nájmu

1. Technické zhodnotenie na predmete nájmu môže Nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Mesta a v súlade so stavebným zákonom v platnom znení. Mesto sa zaväzuje bezdôvodne neodoprieť súhlas s navrhovanými stavebnými úpravami alebo zmenami. K žiadosti o súhlas v zmysle toho bodu je Nájomca povinný predložiť projektovú dokumentáciu (ak je k danej úprave potrebná) a rozpočet na realizáciu stavebnej úpravy.
2. Jeden mesiac pred ukončením nájomného vzťahu vyplývajúceho z tejto Zmluvy, sa Nájomca zaväzuje previesť technické zhodnotenie predmetu nájmu na **vlastníka majetku – Mesto Bardejov**, za cenu 1,00 Eur, s čím Nájomca bez výhrad súhlasí.

### IX.

#### Skončenie zmluvy

1. Zmluvný vzťah je možné ukončiť nasledovnými spôsobmi:
  - a) vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán,
  - b) výpoveďou zo strany Prenajímateľa,
  - c) výpoveďou zo strany Nájomcu,
  - d) odstúpením od zmluvy zo strany ktorejkoľvek zmluvnej strany.
2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím doby udržateľnosti projektu, na ktorý boli poskytnuté finančné prostriedky iba z dôvodov, ktoré sú taxatívne vymedzené v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov. Ide o nasledovné prípady:
  - a) Nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
  - b) Nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom,
  - c) Nájomca, ktorý na základe zmluvy má Prenajímateľovi poskytnúť na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas,
  - d) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu, hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
  - e) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
  - f) Nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu Prenajímateľa,
  - g) ide o nájom nebytového priestoru v nehnuteľnosti vydanej oprávnenou osobou podľa zákona č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd,

- h) ide o nájom nebytového priestoru v nehnuteľnosti prevedenej pôvodnému vlastníkovi podľa zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku,
3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dojednaného času iba z dôvodov taxatívne vymedzených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov. Ide o nasledovné prípady:
- a) Nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor predmet nájmu prenajal,
  - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
  - c) Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 vyššie citovaného zákona.
4. Po dobe udržateľnosti projektu, je výpovedná lehota tri mesiace a počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade predčasného ukončenia nájomného vzťahu má Prenajímateľ právo na úhradu dojednaného nájomného za obdobie trvania výpovednej doby, resp. aj iných platieb, ktoré je Prenajímateľ povinný Nájomcovi poskytovať.
6. Nájomný vzťah možno skončiť odstúpením od tejto zmluvy z dôvodov uvedených v tejto zmluve. Prenajímateľ môže zároveň kedykoľvek odstúpiť od tejto zmluvy, ak Nájomca napriek písomnej výstrahe užíva nebytový priestor alebo ak trpí jeho užívanie takým spôsobom, že Prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda. V tomto prípade účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú dňom doručenia tohto odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane.
7. Ak Nájomca po ukončení nájomného vzťahu prenajaté priestory neuvolní, Prenajímateľ si vyhradzuje právo vystaňovať hnuťné veci nájomcu nachádzajúce sa v predmete nájmu do náhradného priestoru s uplatnením záložného práva v zmysle § 672 Občianskeho zákonníka a predmet nájmu uzamknúť. Náklady sťahovania a úložného bude znášať nájomca. Ak si nájomca po uplynutí jednomesačnej úložnej lehoty neprevezme hnuťné veci, týmto výlučne súhlasí, aby prenajímateľ tieto hnuťné veci zlikvidoval bez náhrady pre nájomcu.

## X.

### Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej obojstranného podpisu a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv na [www.crz.gov.sk](http://www.crz.gov.sk).
2. Akékoľvek zmeny alebo doplnky nájomnej zmluvy je možné vykonávať len písomne so súhlasom všetkých troch zmluvných strán.
3. Práva a povinnosti zmluvných strán v zmluve bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.

4. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva bola uzavretá na základe ich pravej, vážnej a slobodnej vôle, prostej akéhokoľvek omylu, nie v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok. Na dôkaz toho pripájajú svoje podpisy.
5. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že pre doručovanie v rámci tejto zmluvy platí, že písomnosť sa považuje za doručení, len čo ju adresát prevezme alebo len čo ju pošta vrátila odosielajúcemu ako nedoručiteľnú a adresát svojim konaním alebo opomenutím doručenie písomnosti zmaril, alebo len čo ju pošta vrátila odosielajúcemu ako nedoručiteľnú, nevyzdvihnutú, alebo s poznámkou „adresát neznámy“. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak adresát písomnosti prijatie písomnosti bezdôvodne odmietne. Za adresu zmluvnej strany pre doručovanie sa pritom považuje adresa sídla uvedená zmluvnými stranami v záhlaví tejto nájomnej zmluvy. Každú zmenu je v tomto prípade povinná zmluvná strana bez zbytočného odkladu písomne oznámiť druhej zmluvnej strane.
6. Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, nebudú týmto dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým, zodpovedajúcim hospodárskemu účelu tejto zmluvy, ktorý zmluvné strany sledovali v čase jej podpisu.
7. Zmluva je vyhotovená v 6 rovnopisoch z ktorých Prenajímateľ a Nájomca obdržia po jednom vyhotovení a Mesto Bardejov 4 vyhotovenia.