

Nájomná zmluva

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Trnavský samosprávny kraj
so sídlom: Starohájska 10, 917 01 Trnava
v zastúpení: Mgr. Jozef Viskupič, predseda
IČO: 37 836 901
DIČ: 202 162 8367
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: SK18 8180 0000 0070 0050 1106
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Iniciatíva Arta
so sídlom: Teplická 24/132, 921 01 Piešťany
právna forma: občianske združenie podľa zákona č. 83/1990 Zb. o združovaní občanov v znení neskorších predpisov
IČO: 52 629 520
v zastúpení: Ing. Mgr. art. Pavol Pilař, predseda
Bankové spojenie: Tatra Banka
Číslo účtu: SK48 1100 0000 0029 4307 7416

(ďalej len „nájomca“)

(spolu ďalej tiež „zmluvné strany“)

uzatvorili v súlade so zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov nasledujúcu zmluvu o nájme (ďalej len „zmluva“).

Článok I Úvodné ustanovenia

Na základe Uznesenia Zastupiteľstva Trnavského samosprávneho kraja č. 266/2019/11 zo dňa 19.6.2019, Uznesenia Zastupiteľstva Trnavského samosprávneho kraja č. 433/2020/18 zo dňa 24.6.2020 v znení Uznesenia Zastupiteľstva Trnavského samosprávneho kraja č. 639/2021/24 zo dňa 28.6.2021 (ďalej len „Uznesenia TTSK“), ktorých kópie tvoria Prílohu č.1 tejto zmluvy, bol schválený za odplatu nájomcovi za nižšie uvedených podmienok, prípadne ostatných podmienok prenájom nehnuteľností:

- súboru objektov bývalého SOUEaS s príslušenstvom a pozemkami, nachádzajúcich sa na Kollárovej ul. č. 2 v Piešťanoch, v k. ú. Piešťany (príloha č. 2):

A1/ zapísaných na LV č. 5646 ako stavby SOUEaS súpisné číslo 1644: budova pre výučbu, vedenie a správa školy, sklady a dielne ,sklad, sociálna budova, vrátnica, kotolňa, sklad a garáž, plynomerňa, prístrešok na bicykle, prístrešok a priestory s tým súvisiace.

A2/ zapísaných na LV č. 5646 ako pozemok

reg. „C“ s parc. č. 6661, o výmere 2923 m², zastavaná plocha a nádvorie .

**Článok II.
Predmet zmluvy**

1. Predmetom zmluvy je prenájom:

stavieb bývalého SOUEaS s pozemkom na Kollárovej ul. č. 2 v Piešťanoch (príloha č. 2),
A1/ zapísaných na LV č. 5646 ako stavby SOUEaS súpisné číslo 1644: budova pre výučbu, vedenie a správa školy, sklady a dielne , sklad, sociálna budova, vrátnica, kotolňa, sklad a garáž, plynomerňa, prístrešok na bicykle, prístrešok a priestory s tým súvisiace,

A2/ zapísaných na LV č. 5646 ako pozemok

reg. „C“ s parc. č. 6661, o výmere 2923 m², zastavaná plocha a nádvorie .

(ďalej spolu ako „predmet nájmu“).

2. Predmet nájmu je dlhodobo nevyužívaný, so základnou údržbou, centrálné vykurovaný z vlastnej plynovej kotolne, s dodávkou pitnej vody a teplej úžitkovej vody s ohrevom z vlastnej kotolne s príslušným rozvodom v objekte, odkanalizovaný do mestskej kanalizácie , s elektrickou prípojkou, je vybavený príslušným elektrickým rozvodom, inžinierske siete sú v stave zodpovedajúcom dobe výstavby, svojmu veku, spôsobu a dobe užívania. Predmet nájmu má samostatné vchody z ulice a z dvora.
3. Predmet nájmu je bez vnútorného vybavenia.
4. Prenajímateľ dáva súhlas nájomcovi zriadiť na vlastné náklady bezpečnostný systém-k zaistieniu ochrany predmetu nájmu.
5. Zmluvné strany berú na vedomie, že stav predmetu nájmu zodpovedá dobe výstavby, svojmu veku, spôsobu a dĺžke užívania.
6. Prenajímateľ sa týmto zaväzuje prenechať nájomcovi do užívania predmet nájmu k dohodnutému účelu a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a nájomca sa zaväzuje prevziať predmet nájmu a užívať ho riadne, v súlade s účelom a podmienkami dohodnutými v tejto zmluve.

**Článok III.
Účel nájmu**

1. Nájomca bude predmet nájmu uvedený v Čl. II. tejto zmluvy užívať za účelom: vytvorenia kreatívneho a kultúrneho centra v súlade so zámerom predloženým v materiáli Zastupiteľstvu Trnavského samosprávneho kraja, schválenom uznesením č. 266/2019/11 zo dňa 19.6.2019. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na účel dohodnutý v tejto Zmluve, v súlade s Uzneseniami TTSK a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.
2. Rozšírenie alebo zmena účelu nájmu vyžaduje písomnú dohodu oboch strán a schválenie Zastupiteľstvom Trnavského samosprávneho kraja.

Článok IV. Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na dobe nájmu na 25 rokov.
2. Doba nájmu začne plynúť odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.
3. Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu nájomcovi do 10 pracovných dní od začatia nájmu podľa bodu 2 tohto článku na základe preberacieho protokolu podpísaného oboma zmluvnými stranami oprávnenými zástupcami.

Článok V. Nájom, služby spojené s nájomom, poistenie nehnuteľností, daň z nehnuteľností

1. Nájomné za predmet nájmu špecifikovaný v Čl. II. bod A1 tejto zmluvy bolo medzi zmluvnými stranami dohodnuté vo výške 30.000,-€ ročne a to z dôvodu hodného osobitného zreteľa v zmysle §9a ods. 9 písm. c) zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov. V uvedenej sume nájomného nie sú zahrnuté náklady za dodávky energií a za služby súvisiace s užívaním predmetu nájmu, za poistenie nehnuteľností, daň z nehnuteľností a úhrady za užívanie pozemkov pod predmetom nájmu.
2. Nájomné za predmet nájmu špecifikovaný v Čl. II. bod A2 tejto zmluvy bolo medzi zmluvnými stranami dohodnuté s poukazom na dôvod hodný osobitného zreteľa v zmysle §9a ods. 9 písm. c) zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov vo výške 1,- € ročne. V uvedenej sume nájomného nie je zahrnutá daň z nehnuteľností.
3. Zmluvné strany sa dohodli na znížení výšky nájomného za celý predmet nájmu podľa článku II bodu A1, A2 na obdobie 6 mesiacov od začatia nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa v zmysle §9a ods. 9 písm. c) zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov, ktorým je skutočnosť, že v tomto období bude nájomca vykonávať rekonštrukciu predmetu nájmu a nebude ho môcť z tohto dôvodu využívať na dohodnutý účel. Za toto obdobie zaplatí nájomca nájomné vo výške 1,- € za celý predmet nájmu. podľa Článku II bodu A1, A2.
4. Úhrady za spotrebu elektrickej energie, spotrebu plynu, odvoz komunálneho odpadu, deratizáciu, náklady na revízie a odborné prehliadky hasiacich prístrojov, elektrických zariadení, bleskozvodov, tlakových a zdvíhacích zariadení si uhrádza nájomca sám vo svojom mene a na svoje náklady priamo jednotlivým dodávateľom.
5. Nájomca je povinný nahlásiť u jednotlivých dodávateľov zmenu odberateľa energií/služieb podľa bodu 4 tohto článku do 30 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. V prípade, že nájomca nesplní túto povinnosť, je nájomca povinný uhradiť prenájomateľovi zmluvnú pokutu vo výške 5 % z ročného nájomného za predmet nájmu podľa Čl. II písm. A1 za každý kalendárny deň omeškania s plnením tejto povinnosti.
6. Poistenie majetku a daň z nehnuteľností uhrádza prenájomateľ. Tieto úhrady budú prenájomateľovi refundované zo strany nájomcu na základe faktúry vystavenej prenájomateľom v súlade s časom a výškou zrealizovanej platby prenájomateľa s 30-dňovou lehotou splatnosti. Za omeškanie úhrady faktúry za poistenie a daň z nehnuteľností má prenájomateľ právo vyžadovať od nájomcu úroky z omeškania v zmysle príslušných právnych predpisov.

Článok VI.

Spôsob úhrady nájomného

1. Nájomca je povinný platiť nájomné vo výške stanovenej v Čl. V. vždy raz ročne, na základe faktúry, ktorú mu doručí prenajímateľ v mesiaci august, so splatnosťou 30 kalendárnych dní vždy za uplynulé 12-mesačné obdobie (od 01.08. predchádzajúceho kalendárneho roku do 31.07. príslušného kalendárneho roku). Nájomca bude uhrádzať nájomné bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, ak nie je na inom mieste v tejto zmluve uvedené inak. Prvé nájomné bude nájomca platiť na základe faktúry, ktorú mu prenajímateľ doručí v mesiaci august 2022. Ak nájom netrval celý rok alebo sa má počas roka uplatniť viac sadzieb nájomného, nájomca je povinný zaplatiť nájomné v upravenej výške.
2. Za omeškanie úhrady nájomného má prenajímateľ právo vyžadovať od nájomcu úroky z omeškania v zmysle príslušných právnych predpisov.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený každoročne prehodnotiť a upraviť výšku dohodnutého nájomného o mieru inflácie, meranej indexom spotrebiteľských cien zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky. V prípade uplatnenia takejto zmeny bude výška nájomného matematicky zaokrúhlená na dve desatinné miesta a platná vždy od začiatku nasledujúceho roka (12-mesačného obdobia začínajúceho 01.08. príslušného roku) nájomu po oficiálnom zverejnení miery inflácie Štatistickým úradom Slovenskej republiky.

Článok VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v súlade s čl. IV v stave, ktorý zodpovedá dobe výstavby, jeho veku, spôsobu a dĺžke doterajšieho užívania. So stavom nehnuteľnosti bol nájomca oboznámený pred uzavretím tejto zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude užívať dohodnutým spôsobom a tak, aby svojou činnosťou predchádzal vzniku možných škôd.
3. Prenajímateľ súhlasí s umiestnením mena a loga nájomcu na objektoch, ktoré sú predmetom nájmu, a to v súlade s príslušnými právnymi predpismi.
4. Nájomca znáša náklady na bežnú údržbu, opravy účelovej povahy, opravy predmetu nájmu, ktoré nemajú charakter technického zhodnotenia, ako aj náklady na obvyklé užívacie práce ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa zdržujú v predmete nájmu.
5. Nájomca sa zaväzuje udržiavať areál a vonkajšie priestory areálu, v ktorom sa predmet nájmu nachádza (v rozsahu ohraničenom terajším oplotením), vrátane nákladov na údržbu.
6. Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania predmetu nájmu.
7. Nájomca je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo do výpožičky inej fyzickej osobe alebo právnickej osobe v súlade s kritériami uvedenými v Prílohe č. 3 tejto zmluvy.
8. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať vypratý predmet nájmu prenajímateľovi ku dňu ukončenia nájmu, v stave zodpovedajúcom technickému zhodnoteniu, vykonaným opravám a primeranému opotrebeniu, a to na základe písomného protokolu podpísaného oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán. Ak nájomca neodovzdá prenajímateľovi vypratý predmet nájmu do 15 dní od skončenia nájmu, je prenajímateľ oprávnený vypratať predmet nájmu na náklady a zodpovednosť nájomcu. V takom prípade neenesie prenajímateľ žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na vypratávaných veciach. Prenajímateľ je povinný termín vypratania predmetu nájmu oznámiť nájomcovi aspoň 3 dni pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania.
9. Nájomca sa zaväzuje v predmete nájmu plniť a zabezpečovať povinnosti a úlohy, ktoré vyplývajú zo zákona č.124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene

a doplnení niektorých zákonov a podľa osobitných predpisov pre bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci v znení neskorších predpisov.

Nájomca v prenajatých priestoroch zodpovedá na vlastné náklady za stav bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a zaväzuje sa zabezpečovať predpísané skúšky, odb. prehliadky (revízie) v plnom rozsahu, podľa platných právnych predpisov a technických noriem, v objekte a na tech. zariadeniach v zmysle zákona č.124/2006 Z.z. o BOZP a vyhlášky MPSVAR SR č.508/2009 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými, plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia.

10. Nájomca bude na vlastné náklady plniť povinnosti na úseku ochrany pred požiarom vyplývajúcimi z § 4 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov vo vzťahu k svojim zamestnancom a prenajatým priestorom :
 - vedenie dokumentácie ochrany pred požiarom podľa § 24 vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov.
 - bude vykonávať pravidelné revízie prenosných hasiacich prístrojov a hydrantov v prenajatých priestoroch.
11. Nájomca sa zaväzuje umožniť kontrolným orgánom (Inšpektorát práce, Krajské riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru, Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru) vykonať kontrolu.
12. Prenajíateľ nezodpovedá za majetok nájomcu v prenajatých priestoroch a vo vonkajšom areáli, ktorý je povinný nájomca strážiť a ochraňovať sám. Prenajíateľ nezodpovedá ani za prípadnú škodu vzniknutú tretím osobám v predmete nájmu, v súvislosti s rekonštrukciou, modernizáciou, opravou, s užívaním predmetu nájmu a vo vonkajšom areáli, za ktoré počas doby nájmu v plnej miere zodpovedá nájomca, vrátane zodpovednosti za bezpečnosť a ochranu zdravia osôb nachádzajúcich sa v týchto priestoroch. Za týmto účelom sa nájomca zaväzuje uzavrieť poistenie, ktoré kryje všetky riziká. Uvedené sa týka aj poistenia zodpovednosti za škodu na zdraví, na veci spôsobenú tretím osobám.
13. Nájomca je povinný oznámiť prenajíateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, kontaktné údaje, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.
14. Nájomca umožní prenajíateľovi, vlastníkovi na základe jeho oznámenia vstup do prenajatých priestorov na vykonávanie kontrol dodržiavania ustanovení jednotlivých ustanovení tejto zmluvy.
15. Zmluvné strany sa týmto dohodli, že prenajíateľ bude uhrádzať za predmet nájmu poistenie a daň z nehnuteľnosti a nájomca je povinný refundovať prenajíateľovi finančné prostriedky vo výške uhradeného poistenia a dane z nehnuteľnosti za predmet nájmu v rozsahu v akom ho využíva, pričom táto čiastka bude nájomcovi fakturovaná na základe refundačnej faktúry vystavenej prenajíateľom do 30 dní po úhrade poistenia a dane z nehnuteľnosti, pričom sa táto čiastka nebude nájomcovi započítavať voči investícii, ktorú nájomca vykoná na predmete nájmu.
16. Poistenie vlastného vnútorného zariadenia si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
17. Nájomca pri vykonávaní stavebných prácach vyvinie možné a primerané úsilie, aby neobmedzil, alebo nestáčil využívanie priestorov, ktoré nie sú v čase realizácie stavebných prác a po ich skončení predmetom nájmu.
18. Nájomca sa zaväzuje, že v predmete nájmu nebude organizovať podujatia, ktoré by propagovali extrémizmus, terorizmus, hanobenie rasy alebo šírenie propagandy alebo podporovali politické strany alebo politické hnutia a predmet nájmu alebo jeho časť neprenehá do podnájmu alebo výpožičky tretej strane, ktorá by v predmete nájmu alebo v jeho časti organizovala podujatie, ktoré by propagovalo extrémizmus, terorizmus, hanobenie rasy alebo šírenie propagandy alebo podporovali politické strany alebo politické hnutia.

Článok VIII

Zhodnotenie predmetu nájmu nájomcom

1. Nájomca sa zaväzuje vykonať technické zhodnotenie predmetu nájmu najmenej v hodnote 200.000,- € vrátane DPH, v priebehu prvých 10 rokov trvania nájmu. Technické zhodnotenie môže nájomca vykonať prostredníctvom tretej osoby, ktorú si na tento účel najme, alebo svojpomocne, pričom o technickom zhodnotení musí existovať písomný záznam. Hodnota investície uskutočnenej svojpomocne bude stanovená ocenením v aktuálnom stavebnom softwére na oceňovanie stavebnej výroby CENKROS alebo v znaleckom posudku znalcom z príslušného odboru vždy k 01.08. príslušného roka. Znalca zabezpečí a náklady vypracovania znaleckého posudku bude znášať prenajímateľ. Prvé ocenenie investície bude uskutočnené k 01.08.2022.
2. Hodnota vykonaného technického zhodnotenia za uplynulý rok (uplynulých 12 mesiacov) bude ako pohľadávka nájomcu voči prenajímateľovi na základe požiadavky vystavenej nájomcom započítaná proti faktúram prenajímateľa, v ktorých prenajímateľ nájomcovi vyfakturuje nájomné za príslušné obdobie. Ak hodnota vykonaného technického zhodnotenia za uplynulý rok nepokryje výšku nájomného, bude chýbajúca časť doplatená nájomcom na účet prenajímateľa v lehote splatnosti stanovenej vo faktúre. Okamihom v tomto bode uvedeného započítania pohľadávok alebo doplatenia chýbajúcej časti dlžnej sumy sa všetko technické zhodnotenie vykonané v uplynulom období stáva vlastníctvom prenajímateľa.
3. V prípade predčasného ukončenia nájomnej zmluvy z dôvodu porušenia povinnosti na strane Prenajímateľa, bude Prenajímateľ povinný uhradiť Nájomcovi výšku technického zhodnotenia Predmetu nájmu, ktoré Nájomca ku dňu predčasného skončenia nájomnej zmluvy nezapočítal proti nájomnému. V prípade predčasného ukončenia nájomnej zmluvy z dôvodu porušenia povinnosti na strane Nájomcu, nebude Prenajímateľ povinný uhradiť Nájomcovi výšku technického zhodnotenia Predmetu nájmu, ktoré Nájomca ku dňu predčasného skončenia nájomnej zmluvy nezapočítal proti nájomnému. Prenajímateľ sa v prípade predčasného ukončenia nájomnej zmluvy z dôvodu porušenia povinnosti na strane Nájomcu nezaväzuje na úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu ani na úhradu protihodnoty toho, o čo sa zvýšila hodnota veci. V prípade skončenia nájomnej zmluvy uplynutím doby určitej nemá Nájomca nárok na úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu ani na úhradu protihodnoty toho, o čo sa zvýšila hodnota veci.
4. Nájomca je v danom roku oprávnený vykonať (investovať) technické zhodnotenie prevyšujúce cenu nájomného za príslušné obdobie; čiastka prevyšujúca cenu nájomného za príslušné obdobie sa započíta proti nájomnému za nasledujúce obdobie.
5. S nájomným nemožno započítať tú časť technického zhodnotenia, ktorá bola zrealizovaná z prostriedkov poskytnutých z rozpočtu Trnavského samosprávneho kraja.
6. Každú investíciu do predmetu nájmu, ktorá predstavuje technické zhodnotenie, môže nájomca realizovať jedine so súhlasom prenajímateľa. Nájomca predloží prenajímateľovi žiadosť o súhlas, v ktorej špecifikuje predmet investície a predpokladané náklady na investíciu. Harmonogram etáp plánovaných investičných nákladov nájomcu predmetu nájmu s predpokladanou výškou investície tvorí Prílohu č. 4 tejto zmluvy.
7. V prípade, ak je to potrebné, je nájomca povinný zabezpečiť si pri stavebných úpravách na predmete nájmu povolenie príslušných úradov, resp. pri drobných stavbách splniť si ohlasovaciu povinnosť drobnej stavby. Na tieto účely je prenajímateľ povinný poskytnúť nájomcovi potrebnú súčinnosť. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi vydanie každého kolaudačného rozhodnutia, každé ohlásenie stavby a uvedenie do užívania, spojené s technickým zhodnotením predmetu nájmu.

8. Technické zhodnotenie odpisuje prenajímateľ.

Článok IX

Výkonná rada

1. Zmluvné strany sa dohodli na vytvorení 4-člennej Výkonnej rady, ktorá bude plniť funkciu strategického orgánu prijímajúceho rozhodnutia o technickom zhodnotení predmetu nájmu a tiež funkciu platformy, prostredníctvom ktorej bude prenajímateľ informovaný o dianí, programe a vykonaných investíciách do predmetu nájmu.
2. Výkonná rada je tvorená z 2 zástupcov prenajímateľa vymenovaných predsedom Trnavského samosprávneho kraja a 2 zástupcov nájomcu (určených nájomcom). Výkonná rada sa bude schádzať pravidelne, minimálne raz za 6 mesiacov. Mimoriadne zasadnutie Výkonnej rady sa musí uskutočniť do 15 kalendárnych dní na žiadosť ktoréhokoľvek jej člena. Výkonná rada rozhoduje nadpolovičnou väčšinou všetkých svojich členov. Výkonná rada prijíma rozhodnutia formou písomných uznesení. Právomoci Výkonnej rady sú:
 - prerokovať uskutočnenie technického zhodnotenia predmetu nájmu,
 - prerokovať stavebné úpravy predmetu nájmu, ktoré si vyžadujú povolenie úradov,
 - byť informovaná o priebehu, aktuálnom stave a cene každých stavebných prác, ktoré prebiehajú na predmete nájmu,
 - nahliadať do stavebnej dokumentácie a účtovnej evidencie každých stavebných prác, ktoré prebiehajú na predmete nájmu,
 - byť informovaná o identite každej osoby, ktorej nájomca prenechal predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo inak jej ho umožnil užívať, ako aj o druhu činnosti tejto osoby v predmete nájmu, všetko najmenej jedenkrát za 6 mesiacov, pričom toto oboznámenie vykoná nájomca,
 - v niektorých prípadoch, ktoré neobsahuje príloha č. 3 bude prenajímateľ prostredníctvom Výkonnej rady rozhodovať o osobách, ktorým môže nájomca prenechať časť predmetu nájmu do podnájmu.

Článok X.

Skončenie nájmu

1. Nájom dojednaný na dobu určitú podľa tejto zmluvy sa končí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.
2. Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah:
 - a) na základe vzájomnej dohody zmluvných strán
 - b) odstúpením od zmluvy z dôvodov a spôsobom podľa Občianskeho zákonníka.
 - c) výpoveďou z dôvodu porušenia povinností zmluvných strán
3. Prenajímateľ má právo vypovedať zmluvu v týchto prípadoch:
 - a.) Ak nájomca užíva nehnuteľnosť v rozpore s dohodnutým účelom;
 - b.) Ak nájomca o viac ako o 3 mesiace mešká s úhradou nájomného;
 - c.) Ak nájomca zriadi na nehnuteľnosti záložné právo, alebo túto nehnuteľnosť inak zaťaží;
 - d.) Ak nájomca nemá splnenú povinnosť v zmysle Čl. VII. ods. 12
 - e.) Ak nájomca poruší povinnosť v zmysle Čl. VII. ods. 18
 - f.) Ak nájomca nesplní povinnosť v zmysle Čl. VIII. ods. 1

4. V prípade odstúpenia sa nájomný vzťah skončí v deň doručenia odstúpenia druhej strane alebo v deň keď sa odstúpenie ako nedoručené vráti odosielateľovi.
5. V prípade výpovede sa nájomný vzťah skončí uplynutím výpovednej lehoty o trvaní 6 kalendárnych mesiacov, ktorá začne plynúť v prvý deň kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi alebo sa nedoručená vrátila nájomcovi.
6. Pri udalostiach z vyššej moci, v dôsledku živelných pohrôm, počas nepokojov alebo v prípade krízovej situácie, môže zmluvná strana plnenie predmetu tejto zmluvy prerušiť alebo pozmeniť, pričom je povinná vykonať také minimálne a dočasné opatrenia, aby týmto prerušením alebo pozmenením nebola spôsobená škoda zmluvným stranám.

Článok XI. Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán v zmluve bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
2. K zmene dohodnutých podmienok môže dôjsť len vzájomnou dohodou zmluvných strán formou písomného dodatku podpísaného obidvoma zmluvnými stranami.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že Zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu Zmluvu podpisujú.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa v zmysle zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
5. Táto Zmluva je vyhotovená v šiestich (6) rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po troch rovnopisoch.

Prílohy:

1. Kópia Uznesenia Zastupiteľstva TTSK č. 266/2019/11 zo dňa 19.6.2019, kópia Uznesenia Zastupiteľstva TTSK č. 433/2020/18 zo dňa 24.6.2020, kópia Uznesenia Zastupiteľstva TTSK č. 639/2021/24 zo dňa 28.6.2021
2. Schéma objektov
3. Zoznam oblastí kreatívneho priemyslu
4. Plánované investičné náklady nájomcu

V Trnave, dňa 28.7.2021

V Piešťanoch, dňa 29.7.2021

Prenajímateľ:

Nájomca:

v.r.

v.r.

.....
Mgr. Jozef Viskupič
predseda TTSK

.....
Ing. Mgr. art. Pavol Pilař
predseda Iniciatívy Arta