

## Nájomná zmluva

uzatvorená v súlade so č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov  
(ďalej len „Zmluva“)

### Čl. I ZMLUVNÉ STRANY

#### 1.1

Názov : **Mesto Trnava**  
Sídlo : Hlavná ulica 1, 917 01 Trnava  
Právna forma : Samostatný územný a samosprávny celok – mesto  
v zastúpení : JUDr. Peter Bročka, LL. M. – primátor  
IČO : 00 313 114  
DIČ : 2021175728  
Údaje k DPH : prenajímateľ nie je platiteľ DPH  
Adresa pre doručovanie písomností : Hlavná ulica 1, 917 01 Trnava  
Číslo účtu v tvare IBAN : SK590200000000026925212,  
SWIFT/BIC : SUBASKBX  
(ďalej len „**Mesto**“)

#### a

#### 1.2

Názov : **Správa kultúrnych a športových zariadení mesta Trnava**  
Sídlo : Ulica Hlavná 17, 917 31 Trnava  
Právna forma : Príspevková organizácia mesta  
v zastúpení : Ing. Martin Turčan - riaditeľ  
IČO : 00 598 135  
IBAN: :  
SWIFT: :  
Variabilný symbol: :  
(ďalej len „**Správca**“ a spolu Mesto a Správca „**Prenajímateľ**“)

#### 1.3 Nájomca:

Názov : **Trnavský samosprávny kraj**  
Sídlo : Starohájska 10, 917 01 Trnava  
Právna forma : Samostatný územný a samosprávny celok –VÚC  
v zastúpení : Mgr. Jozef Viskupič – predseda  
IČO : 37 836 901  
DIČ : 2021628367  
Údaje k DPH : nájomca nie je platiteľ DPH  
Adresa pre doručovanie písomností : Starohájska 10, 917 01 Trnava

(ďalej len „**Nájomca**“),  
(spolu ďalej len „**Zmluvné strany**“).

uzatvárajú podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“), Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Trnava a majetkom v štátnom vlastníctve, ktorý bol mestu zverený v znení doplnkov, uznesenia Mestského zastupiteľstva mesta Trnava č. 182 zo dňa 17. 09. 2019, uznesenia Mestského zastupiteľstva mesta Trnava č. 270 zo dňa 22. 10. 2019, uznesenia Mestského zastupiteľstva mesta Trnava č. 295 zo dňa 03. 12. 2019, uznesenia Mestského zastupiteľstva mesta Trnava č. 312 zo dňa 03. 12. 2019 a uznesenia Zastupiteľstva Trnavského samosprávneho kraja č. 300/2019/12 zo dňa 18. 09. 2019 a uznesenia Zastupiteľstva Trnavského samosprávneho kraja č. 299/2019/12 zo dňa 18. 09. 2019 túto

**nájomnú zmluvu (ďalej len „Zmluva“):**

## **PREAMBULA**

Ministerstvo kultúry Slovenskej republiky ako Sprostredkovateľský orgán pre Prioritnú os 3: Mobilizácia kreatívneho potenciálu v regiónoch (ďalej len „Poskytovateľ“) vyhlásil dňa 04. 07. 2019 výzvu na predkladanie žiadostí o poskytnutie nenávratného finančného príspevku v rámci Integrovaného regionálneho operačného programu, kód výzvy IROP-PO3-SC31-2019-49 (ďalej len „Výzva“).

Nájomca v rámci tejto Výzvy plánuje predložiť žiadosť o poskytnutie nenávratného finančného príspevku pre projekt s názvom „Kreatívne centrum Trnava“, ktorej predmetom bude aj realizácia technického zhodnotenia budovy Hlavná 17 vo vlastníctve mesta Trnava a následná prevádzka Kreatívneho centra Trnava v zmysle podmienok Výzvy.

Cieľom projektu je založenie kreatívneho centra s názvom „Kreatívne centrum Trnava“ za účelom stimulovania podpory udržateľnej zamestnanosti a tvorby pracovných miest v kultúrnom a kreatívnom priemysle prostredníctvom vytvorenia priaznivého prostredia pre rozvoj kreatívneho talentu a netechnologických inovácií. Vybudovanie Kreatívneho centra Trnava podporí dopyt po kreatívnej tvorbe (emerging talents).

Uvedené ciele budú splnené prostredníctvom troch hlavných aktivít projektu:

1. Budovanie kreatívneho centra
2. Poskytovanie služieb kreatívneho centra
3. Emerging talents

## **Čl. I**

### **VYMEDZENIE ZÁKLADNÝCH POJMOV A INTERPRETAČNÉ PRAVIDLÁ**

1. Pokiaľ nie je v tejto Zmluve výslovne uvedené inak, výrazy s veľkým počiatočným písmenom majú nižšie uvedený význam:

**Bežné opravy a údržba** označujú nevyhnutné drobné opravy a údržbu Predmetu nájmu v nevyhnutnom rozsahu;

**Investícia** označuje celkové prostriedky, ktoré Nájomca zamýšľa vynaložiť na realizáciu Projektu, ktorých Nájomcom odhadovaná výška na stavebné práce (Technické zhodnotenie) je 4 800 000,00 € s DPH.

**Kolaudačné rozhodnutie** označuje právoplatné kolaudačné rozhodnutie vydané príslušným stavebným úradom na Technické zhodnotenie;

**Opravy** označujú všetky opravy a údržbu Predmetu nájmu, ktoré nie sú Bežnými opravami a údržbou, Technickým zhodnotením a Zmenou Predmetu nájmu, a ktoré na svoje náklady vykoná Nájomca, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak;

**Právo tretej osoby** znamená akékoľvek právo inej osoby, vrátane výhrady vlastníckeho práva, predkupného práva, opcie, práva na vydanie, akékoľvek užívacie právo, vrátane práva nájmu, výpožičky, iné ako je výslovne predvídané touto Zmluvou, záložné právo, zabezpečenie prevodom práva, Zádržné právo, vecné bremeno, zákaz nakladania alebo iné zabezpečenie akejkoľvek povahy, alebo akékoľvek iné obdobné právo tretej osoby, ktoré sa týka Predmetu nájmu, s výnimkou správy Správcu a správy tretím subjektom v zmysle podmienok príslušnej Výzvy;

**Predmet nájmu** označuje pozemky a stavbu so súpisným číslom uvedenými v odseku 2.1 tejto Zmluvy;

**Projekt** označuje aktivity obsiahnuté v Žiadosti o nenávratný finančný príspevok v súlade s pravidlami a požiadavkami dohodnutými medzi Prenajímateľom a Nájomcom a v súlade s Výzvou (Technické zhodnotenie – budovanie kreatívneho centra, poskytovanie služieb kreatívneho centra, emerging talents) a následnú prevádzku Kreatívneho centra Trnava;

**Riadiaci orgán pre IROP** označuje Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky ako riadiaceho orgánu pre Integrovaný regionálny operačný program (ďalej len „RO“);

**Sprostredkovateľský orgán pre IROP** označuje Ministerstvo kultúry Slovenskej republiky (ďalej len „SORO“);

**Technické zhodnotenie** označuje rekonštrukciu a modernizáciu Predmetu nájmu alebo jeho časti v zmysle príslušných právnych predpisov realizovanú v súlade s touto Zmluvou, na ktorú Nájomca zamýšľa vynaložiť Investíciu v odhadovanej výške 4 800 000,00 € (slovom štyri milióny osemstotisíc eur a nula centov);

**Vyššia moc** označuje prekážku, ktorá nastala nezávisle od vôle Zmluvnej strany a bráni jej v splnení jej povinnosti, ak nemožno rozumne predpokladať, že by Zmluvná strana túto prekážku alebo jej následky odvrátila alebo prekonala, a ďalej, že by v čase vzniku záväzku túto prekážku predvídala;

**Výzva na predkladanie žiadostí o poskytnutie nenávratného finančného príspevku** označuje výzvu vyhlásenú dňa 04. 07. 2019 Ministerstvom kultúry Slovenskej republiky s kódom IROP-PO3-SC31-2019-49;

**Začatie realizácie Technického zhodnotenia** označuje okamih začatia vykonávania stavebných prác na Technickom zhodnotení, pričom stavebnými prácami Zmluvné strany rozumejú reálne a hmotné uskutočňovanie Technického zhodnotenia zahŕňajúce trvalé a pevné zabudovávanie stavebných výrobkov do Technického zhodnotenia;

**Zmena** označuje akúkoľvek zmenu Predmetu nájmu alebo jeho časti vrátane technického zhodnotenia Predmetu nájmu iného ako je Technické zhodnotenie definované v tejto Zmluve, na ktorých realizáciu udelil Prenajímateľ Nájomcovi predchádzajúci, písomný a výslovný súhlas vo forme vyžadovanej platnou právnou úpravou;

**Zmluva o poskytnutí nenávratného finančného príspevku** označuje zmluvu o poskytnutí nenávratného finančného príspevku uzatvorenú medzi Nájomcom a RO/SORO (ďalej len „Zmluva o NFP“);

**Žiadosť o nenávratný finančný príspevok** označuje žiadosť Trnavského samosprávneho kraja, ktorú predkladá v rámci Výzvy.

2. Predmet nájmu bol Mestom zverený do správy Správcovi na základe Zmluvy o prevode správy majetku uzatvorenej dňa 17. 02. 1994.

3. S výnimkou prípadov, kde to kontext vyžaduje inak, platia v tejto Zmluve nasledujúce interpretačné pravidlá:

- a) jednotné číslo zahŕňa množné číslo a naopak a zmienka o gramatickom rode sa vzťahuje aj na ostatné rody;
- b) odkaz na každý právny predpis v sebe zahŕňa novelizáciu, doplnenie a úpravu tohto predpisu v stave účinnom ku dňu podpisu tejto Zmluvy.

## **ČI. II PREDMET A ÚČEL NÁJMU**

**2.1** Mesto je vlastníkom nehnuteľností v správe Správcu, nachádzajúcich sa v Trnave na Ulici Hlavná 17, zapísaných na liste vlastníctva č. 12341, k. ú. Trnava, obec Trnava ako:

- ☐ budova súpisné číslo 9 postavená na pozemku parc. č. 704
- ☐ pozemok parc. registra C KN č. 704 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1574 m<sup>2</sup>

a pozemku zapísanom na liste vlastníctva č. 4, k. ú. Trnava, obec Trnava ako parcela registra C KN č. 705 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 267 m<sup>2</sup>.

**2.2** Prenajímateľ prenecháva do odplatného užívania Nájomcovi nehnuteľnosti opísané v ods. 2.1 Zmluvy v celosti (spolu ďalej len „**Predmet nájmu**“).

Predmet nájmu je zakreslený v kópii snímky katastrálnej mapy, ktorá tvorí **Prílohu č. 1** Zmluvy ako jej neoddeliteľnú súčasť.

**2.3** Nájomca Predmet nájmu v celom rozsahu do užívania prijíma a zaväzuje sa platiť Prenajímateľovi za Predmet nájmu dohodnuté nájomné v súlade s Čl. V Zmluvy.

**2.4** Prenajímateľ si je vedomý toho, že Nájomca si prenajíma Predmet nájmu s cieľom realizovať na Predmete nájmu Projekt a to za podmienok uvedených v tejto Zmluve.

**2.5** Nájomca je oprávnený Predmet nájmu užívať výlučne za účelom prípravy, realizácie, prevádzkovania Projektu „**Kreatívne centrum Trnava**“ (ďalej len „**Projekt**“) počas celej doby nájmu, za podmienok dohodnutých v Čl. XII Zmluvy.

**2.6** Účelom nájmu je, aby Nájomca užíval Predmet nájmu na zaistenie prevádzky Projektu a za týmto účelom realizoval Technické zhodnotenie, ktoré je súčasťou Projektu.

**2.7** Nájomca vyhlasuje, že ku dňu podpisu Zmluvy je so stavom Predmetu nájmu a miestnymi pomermi oboznámený, že Predmet nájmu je užívania schopný, že si sám Predmet nájmu upraví na dohodnutý účel užívania a tento môže slúžiť dohodnutému účelu nájmu.

### **Č. III**

#### **VYHLÁSENIA, ZÁRUKY A ZÁVÄZKY PRENAJÍMATEĽA**

**3.1** Mesto a Správca spolu vyhlasujú a zaručujú sa Nájomcovi, že:

- a) Mesto v čase uzatvárania tejto Zmluvy je jediným výlučným a oprávneným vlastníkom Predmetu nájmu a vlastnícke právo k nemu nadobudol riadnym spôsobom, na základe platných právnych titulov,
- b) od 01. 01. 2021 nebude Predmet nájmu zaťažovaný žiadnym Právom tretej osoby nezlučiteľným s nájmom podľa tejto Zmluvy,
- c) neuzatvoril žiadnu zmluvu so žiadnou treťou osobou, ktorou by Predmet nájmu alebo jeho akúkoľvek časť (i) predal, (ii) daroval, (iii) zamenil, (iv) vložil ako vklad do základného imania právnickej osoby alebo do majetku subjektu, ktorý nie je právnickou osobou alebo (v) ich inak scudzil,
- d) sa nezaviazal zmluvne alebo jednostranným právnym úkonom podniknúť úkon, ktorý by viedol ku vzniku povinnosti zriadiť Právo tretej osoby,
- e) neudelil žiadne splnomocnenie, príkaz či mandát žiadnej osobe k akémukoľvek scudzeniu Predmetu nájmu, ani neuzavrel zmluvu o budúcej kúpnej zmluve alebo inú nadobúdaciú zmluvu, a ak ich udelil alebo uzavrel, tieto budú ku dňu odovzdania Predmetu nájmu platne vypovedané alebo ukončené,
- f) pri uzatváraní Zmluvy postupoval v súlade s právnymi predpismi v oblasti nakladania s majetkom obce,
- g) nemajú vedomosť, že by proti Mestu vo vzťahu k jeho vlastníckemu právu k Predmetu nájmu došlo k uplatneniu nárokov (vrátane reštitučných), podaniu žaloby, začatiu súdneho, správneho alebo rozhodcovského konania, vyšetrovaniu, či už pred súdom, orgánmi štátnej správy, samosprávy alebo rozhodcovským súdom,
- i) uzavretie tejto Zmluvy ako aj realizácia plnenia predpokladaného touto Zmluvou bolo riadne a platne schválené Mestským zastupiteľstvom mesta Trnava, všetky potrebné interné úkony boli zo strany Prenajímateľa za uvedeným účelom uskutočnené.

**3.2** Prenajímateľ sa zaväzuje neuskutočniť žiaden právny úkon, ktorého výsledkom by bola neúčinnosť alebo zavádzajúci charakter ktoréhokoľvek vyhlásenia alebo záruky uvedenej v tomto Článku III.

**3.3** Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia, že ak sa preukáže, že ktoréhokoľvek z vyhlásení a záruk podľa Článku III bolo uvedené ako nepravdivé, bude to zakladať nárok Nájomcu na náhradu škody vzniknutej v príčinnej súvislosti s vedomým uvedením nepravdivého vyhlásenia, pričom porušenie vyhlásenia bude predstavovať sťaženie alebo znemožnenie realizácie Projektu.

**3.4** Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia, že ak povinnosti a / alebo záväzky Nájomcu dohodnuté v článkoch V, VIII, X a XII tejto Zmluvy nebudú splnené, bude to zakladať nárok Prenajímateľa na náhradu škody vzniknutej v príčinnej súvislosti s nesplnením týchto povinností a / alebo záväzkov Nájomcu.

**3.5** Prenajímateľ súhlasí s vinkuláciou poistného plnenia za časť poistenia vzťahujúcu sa na Technické zhodnotenie v rozsahu podľa čl. 13 ods. 2 Všeobecných zmluvných podmienok Zmluvy o NFP.

#### **Čl. IV DOBA NÁJMU**

**4.1** Prenajímateľ prenecháva Predmet nájmu do užívania Nájomcovi na **dobu určitú od 01. 01. 2021 do 31. 12. 2034** s možnosťou jej predĺženia po vzájomnej dohode Zmluvných strán za podmienok dohodnutých najneskôr do 31. 12. 2033. Nájomca je povinný Prenajímateľovi písomne oznámiť uplatnenie opcie najneskôr 18 mesiacov pred uplynutím doby nájmu a požiadať Prenajímateľa o uzatvorenie dodatku k Zmluve.

**4.2** Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu vrátiť za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve.

**4.3** Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňa 01. 01. 2021 za predpokladu jej predchádzajúceho zverejnenia v zmysle bodu 4. 4 tohto článku Zmluvy.

**4.4** Zmluvné strany týmto berú na vedomie, že sú povinnými osobami v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) a vzhľadom na uvedené Zmluvu po podpise Zmluvné strany zverejnia.

**4.5** Zmluvné strany sa dohodli, že prvé zverejnenie Zmluvy zabezpečí Mesto a o dátume zverejnenia informuje bezodkladne Správcu a Nájomcu.

**4.6** Prenajímateľ je povinný zabezpečiť ukončenie všetkých Práv tretích osôb, ktoré viaznu na Predmete nájmu alebo na časti Predmetu nájmu, ktoré sú nezlučiteľné so zriadením práva nájmu v prospech Nájomcu podľa tejto Zmluvy, a to najneskôr do 31. 12. 2020.

#### **Čl. V NÁJOMNÉ A PLATOBNÉ PODMIENKY**

**5.1** Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný platiť na účet Správcu za užívanie Predmetu nájmu nájomné vo výške 1,00 € ročne (slovom jedno euro a nula centov) (ďalej len „Nájomné“) odo dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy až do jej ukončenia. Nájomné bolo dohodnuté s ohľadom na dôvod hodný osobitného zreteľa, ktorý predstavuje vlastná Investícia Nájomcu do realizácie Projektu, ktorého súčasťou je aj Technické zhodnotenie.

**5.2** Výška nájomného bola stanovená v súlade s postupom podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí. Uvedený postup bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva mesta Trnava č. 182/2019 na rokovaní Mestského zastupiteľstva mesta Trnava, ktoré sa uskutočnilo dňa 17. 09. 2019.

**5.3** Nájomné podľa ods. 5.1 Zmluvy je Nájomca povinný uhrádzať Správcomi vopred ročne na základe faktúry vystavenej Správcom na ktorýkoľvek z bankových účtov Správcu uvedených v záhlaví faktúry s použitím variabilného symbolu uvedeného v záhlaví Zmluvy. Faktúra bude vystavená Správcom vždy do dvadsiateho (20.) dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho roka. Splatnosť faktúry je 30 dní odo dňa jej vystavenia. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania sumy nájomného na niektorý z bankových účtov Správcu uvedených vo faktúre.

**5.4** Ak Nájomca o viac ako tridsať (30) dní mešká s platením nájomného, považuje sa to za porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle ods. 10.2 písm. b) Zmluvy.

**5.5** Ak zistí Prenajímateľ porušenie dohodnutých ustanovení Zmluvy Nájomcom, alebo povinností uložených Nájomcovi všeobecne záväznými právnymi predpismi a ktoré Nájomca neodstráni v určenej lehote ani po predchádzajúcom písomnom upozornení Prenajímateľa, má Prenajímateľ právo uplatniť voči Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške:

- a) 1 000,00 € (slovom tisíc eur a nula centov), ak v danom prípade došlo k porušeniu povinnosti Nájomcu, ktoré má podľa Zmluvy povahu menej závažného porušenia Zmluvy; menej závažné porušenie povinností je také porušenie, ktoré nie je v Zmluve výslovne označené ako závažné porušenie,
- b) 2 000,00 € (slovom dvetisíc eur a nula centov), ak v danom prípade došlo k porušeniu povinnosti Nájomcu, ktoré má podľa Zmluvy povahu závažného porušenia Zmluvy; závažné porušenie povinností je také porušenie, ktoré je v Zmluve výslovne označené ako závažné porušenie.

Zmluvnú pokutu v zmysle tohto ods. Zmluvy je možné uložiť opakovane, ak nebude závadný stav odstránený v určenej lehote, alebo ak sa budú závady opakovať. Týmto nie je dotknuté právo Prenajímateľa na náhradu škody, ktorá mu vznikne v dôsledku porušenia týchto povinností.

**5.6** Nájomca má právo uplatniť voči Mestu a Správcomi zmluvnú pokutu vo výške 2000,00 € v prípade, že:

- a) ktorékoľvek vyhlásenie uvedené v odseku 3.1. tejto Zmluvy je nepravdivé;
- b) Mesto alebo Správca porušia odsek 3.2 tejto Zmluvy, prípadne porušia akúkoľvek inú povinnosť uvedenú v tejto Zmluve, ktorá by ohrozila alebo mohla ohroziť realizáciu Projektu.

Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo Nájomcu na náhradu škody.

**5.7** V prípade omeškania s plnením peňažného dlhu má Prenajímateľ právo účtovať Nájomcovi úrok z omeškania v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi. Úrok z omeškania sa Nájomca zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi na základe faktúry s lehotou splatnosti do tridsiatich (30) dní odo dňa jej vystavenia. Zaplatenie úroku z omeškania nespôsobuje zánik povinnosti Nájomcu platiť zmluvnú pokutu podľa Zmluvy, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak.

## **ČI. VI TECHNICKÉ ZHODNOTENIE**

**6.1** Nájomca má záujem a Mesto požaduje vynaložiť v súvislosti s Technickým zhodnotením Investíciu v odhadovanej výške 4 800 000,00 € (slovom štyri milióny osemstotisíc eur nula centov). V zmysle ustanovenia § 29 zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov sa Technické zhodnotenie podľa tejto Zmluvy považuje za technické zhodnotenie hmotného majetku Prenajímateľa.

Nájomca sa zaväzuje po ukončení odpisovania Technického zhodnotenia, prípadne po ukončení tejto Zmluvy, podľa toho, ktorá z týchto skutočností nastane skôr, previesť do vlastníctva Mesta Technické zhodnotenie, a to kúpnu zmluvou za kúpnu cenu 1,00 € (slovom jedno euro a nula centov).

**6.2** V zmysle ustanovenia § 24 ods. 2 zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov Prenajímateľ touto Zmluvou vyslovuje súhlas s odpisovaním Technického zhodnotenia Nájomcom; Nájomca je pre účely odpisovania povinný postupovať podľa § 24 ods.2 zákona č.595/2003 o dani z príjmov ako aj podľa platnej internej smernice o evidovaní, odpisovaní a účtovaní majetku.

Prenajímateľ bol dňa 17. 10. 2019 oboznámený s internou Smernicou o evidovaní, odpisovaní a účtovaní majetku Nájomcu.

**6.3** Prenajímateľ sa zároveň zaväzuje, že nezvýši o výdavky na vyššie uvedené Technické zhodnotenie vstupnú cenu Predmetu nájmu.

**6.4** Ustanovenia v ods. 2 a 3 sa uplatňujú primerane aj na Zmeny Predmetu nájmu v prípade, že sa jedná o Zmenu Predmetu nájmu vopred písomne odsúhlasenú Prenajímateľom.

## **ČI. VII SÚHLAS PRENAJÍMATEĽA**

**7.1** Prenajímateľ podpisom tejto Zmluvy udeľuje Nájomcovi písomný a neodvolateľný súhlas s realizáciou Technického zhodnotenia Predmetu nájmu a so zmenou Predmetu nájmu vyvolanou Technickým zhodnotením. Takýto súhlas Prenajímateľa sa vzťahuje len na realizáciu Technického zhodnotenia resp. zmenu Predmetu nájmu vyvolanú Technickým zhodnotením, ktorá korešponduje s odsúhlasenou projektovou dokumentáciou schválenou v stavebnom konaní.

**7.2** Prenajímateľ sa zaväzuje, že Nájomcovi za splnenia podmienok podľa všeobecne záväzných platných právnych predpisov a vnútorných predpisov Prenajímateľa udelí súhlas na vykonanie Zmeny Predmetu nájmu podľa požiadaviek Nájomcu, ktorá bude nevyhnutná na naplnenie účelu tejto Zmluvy a bude korešpondovať s odsúhlasenou projektovou dokumentáciou schválenou v stavebnom konaní. Ustanovenie 12.37 tejto Zmluvy týmto odsekom nie je dotknuté.

**7.3** Tam, kde je to nevyhnutné, budú mať súhlasy Prenajímateľa udelené podľa tohto článku Zmluvy formu a náležitosti úkonov poskytujúcich Nájomcovi práva na realizáciu stavebných prác, ktoré vyžadujú príslušné všeobecne záväzné právne predpisy, a najmä zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon).



## **ČI. VIII ENERGIE A SLUŽBY SPOJENÉ S NÁJMOM**

**8.1** Nájomca si zabezpečuje služby spojené s nájomom na vlastné náklady a zodpovednosť: elektrická energia, teplo, zabezpečenie dodávky pitnej vody a odvod odpadových vôd, odvoz priemyselného a komunálneho odpadu, dodávku plynu.

**8.2** Nájomca priamo uzavrie zmluvy s jednotlivými dodávateľmi médií a poskytovateľmi služieb podľa odseku 1 tohto článku Zmluvy a sám bude v plnom rozsahu uhrádzať odplatu za ich dodanie a spotrebu od odovzdania Predmetu nájmu.

## **ČI. IX NÁKLADY A POISTENIE**

**9.1** Náklady, poplatky, dane, poistné alebo odvody, ktorých úhrada je v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov povinnosťou Prenajímateľa, pôjde na ťarchu Prenajímateľa, pričom Prenajímateľ nemá nárok požadovať od Nájomcu ich úhradu. Týmto nie je dotknuté ustanovenie čl. VIII a ods. 12.27 tejto Zmluvy, v zmysle ktorého náklady na Energie a služby spojené s nájomom znáša Nájomca od okamihu odovzdania Predmetu nájmu.

**9.2** V prípade, že úhrada nákladov, poplatkov, daní alebo odvodov je zákonnou povinnosťou Nájomcu, tento uhradí predmetné náklady, poplatky alebo odvody.

**9.3** Počas platnosti tejto Zmluvy zostane zachované poistenie Predmetu nájmu platné v čase uzatvorenia tejto Zmluvy.

**9.4** Nájomca sa zaväzuje uzavrieť a udržiavať od právoplatnosti stavebného povolenia najmenej do 24 mesiacov po dni právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia stavebno-montážne poistenie na Predmet nájmu. Poistenie bude pokrývať minimálne tieto riziká:

a) Poistenie nákladov súvisiacich s Technickým zhodnotením Predmetu nájmu vrátane všetkých materiálov, miezd, nákladov na prepravu, cien a poplatkov, ktoré Nájomca bude musieť vynaložiť počas Technického zhodnotenia Predmetu nájmu. Poistenie musí zahŕňať aj všetky škody spôsobené chybami v projekte, použitím chybného materiálu a nedostatkami vo vykonaných prácach. Poistenie tiež musí kryť Technické zhodnotenie obvyklým rozsahom počas záručnej doby minimálne 24 mesiacov po odovzdaní Technického zhodnotenia ako diela.

b) Poistenie proti strate a poškodeniu majetku vo vlastníctve Prenajímateľa a v užívaní Nájomcu na mieste realizácie Technického zhodnotenia Predmetu nájmu v hodnote majetku Prenajímateľa, ktorá je touto činnosťou ohrozená.

c) Poistenie proti strate a poškodeniu materiálov a zariadení počas ich prepravy na miesto realizácie.

d) Poistenie proti strate a poškodeniu majetku Nájomcu na mieste realizácie Technického zhodnotenia Predmetu nájmu (stavebné stroje, zariadenia, prístroje, nástroje atď.).

e) Poistenie uvedené pod písmenami (a) a (b) musí kryť všetky riziká výstavby a montáže, najmä, nie výlučne riziká požiaru, zatopenia, víchrice a zemetrasenia. Ohodnotenie poisteného majetku musí byť na 100 % novej hodnoty.

f) Poistenie všeobecnej zodpovednosti za škodu a poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú vadným výrobkom, za škody na zdraví alebo proti škodám na veci

spôsobeným v dôsledku činnosti Nájomcu ako poisteného alebo spôsobené vadným výrobkom. Limit takéhoto poistenia musí byť limitom pre danú poistnú udalosť minimálne v sume 500 000,00 € (slovom päťstotisíc eur a nula centov).

g) Poistenie zodpovednosti voči tretím osobám proti škodám na zdraví a / alebo škodám na veci spôsobeným tretej strane vyplývajúcim z výstavby, montáže a skúšok na mieste realizácie Technického zhodnotenia Predmetu nájmu minimálne v sume 500 000 € (slovom päťstotisíc eur a nula centov).

**9.5** Oprávneným na plnenie z poistnej zmluvy v časti poistenia majetku bude RO pre IROP ako poskytovateľ nenávratného finančného príspevku na realizáciu Projektu.

**9.6** Náklady na škody spôsobené tretími osobami počas realizácie Technického zhodnotenia, ktoré nie sú kryté poistným plnením, znáša Nájomca v prípadoch, ak nie je možné určiť osobu zodpovednú za vzniknutú škodu a Nájomca nevynaložil dostatočné úsilie a prostriedky na zabránenie vzniku škody.

**9.7** Nájomca sa zaväzuje uzavrieť a udržiavať počas celej doby prevádzkovania Projektu (odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia do ukončenia tejto Zmluvy) poistenie Technického zhodnotenia a hnutelných vecí umiestnených v Predmete nájmu a v Technickom zhodnotení. Poistenie bude pokrývať minimálne tieto riziká:

a) Majetkové poistenie Technického zhodnotenia (min. poškodenie, zničenie, komplexné živelné poistenie, odcudzenie, vandalizmus) a hnutelného majetku.

b) Zodpovednosť za škody spôsobené výkonom vlastníckeho práva k Technickému zhodnoteniu vo výške minimálne 500 000,00 € (slovom päťstotisíc eur a nula centov) za jednu a všetky poistné udalosti.

c) Poistenie všeobecnej zodpovednosti za škodu na zdraví a / alebo na veci spôsobenú tretím osobám vrátane zodpovednosti za škody spôsobené vadným výrobkom a / alebo vadne vykonanou prácou s limitom plnenia vo výške minimálne 500 000,00 € (slovom päťstotisíc eur a nula centov) za jednu a všetky poistné udalosti.

d) Poistenie zodpovednosti za škodu na hnutelných a / alebo nehnuteľných veciach, ktoré Nájomca prevzal od Prenajímateľa, za akýmkoľvek účelom, alebo ich má v správe, nájme alebo s nimi nakladá z akéhokoľvek dôvodu, s limitom plnenia vo výške minimálne 300 000,00 € (slovom tristotisíc eur a nula centov) za jednu a všetky poistné udalosti.

e) Poistenie zodpovednosti za škodu vyplývajúcu zo správy a užívania Predmetu nájmu, vrátane regresných nárokov Sociálnej poisťovne a zdravotných poisťovní s limitom plnenia vo výške minimálne 100 000,00 € (slovom stotisíc eur a nula centov) za jednu a všetky poistné udalosti.

**9.8** Oprávneným na plnenie z poistnej zmluvy podľa ods. 9.7 písm. a) tohto článku Zmluvy bude RO pre IROP ako poskytovateľ nenávratného finančného príspevku na realizáciu Projektu.

**9.9** Náklady na škody spôsobené tretími osobami počas obdobia prevádzkovania Projektu (odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia do ukončenia tejto Zmluvy), ktoré nie sú kryté poistným plnením, znáša Nájomca, v prípadoch, ak nie je možné určiť osobu zodpovednú za vzniknutú škodu a Nájomca nevynaložil dostatočné úsilie a prostriedky na zabránenie vzniku škody.

## **Čl. X UKONČENIE NÁJMU**

### **10.1** Nájomný vzťah zanikne:

- a) písomnou dohodou Zmluvných strán,
- b) písomnou výpoveďou Prenajímateľa z dôvodu závažného porušenia povinností Nájomcu vyplývajúcich z nájomného vzťahu. Závažné porušenie povinností je také porušenie, ktoré je v Zmluve výslovne označené ako závažné porušenie. Výpovedná lehota je v tomto prípade jednomesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede;
- c) písomnou výpoveďou v zmysle ods. 10.2 a 10.3 tejto Zmluvy výpovednou lehotou podľa ods. 10.4.
- d) odstúpením od Zmluvy iba a výlučne z dôvodov uvedených v tejto Zmluve; Odstúpenie musí mať písomnú formu a je účinné doručením druhej Zmluvnej strane,
- e) uplynutím doby, na ktorú sa nájom dojednal.

### **10.2** Prenajímateľ môže písomne vypovedať Zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času, ak:

- a) Nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom;
- b) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
- c) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať Predmet nájmu za účelom dohodnutým v bode 2.5 a 2.6 tejto Zmluvy;
- d) Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu Prenajímateľa
- e) Nájomca nesplní povinnosti uvedené v bode 12.24 tejto Zmluvy.

### **10.3** Nájomca môže písomne vypovedať Zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak:

- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu prenajal;
- b) Predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
- c) Prenajímateľ hrubo porušil svoju povinnosť odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené užívanie.

### **10.4** Výpovedná lehota je tri mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede..

### **10.5** Ktorákoľvek zo Zmluvných strán môže od tejto Zmluvy odstúpiť z nasledovných dôvodov:

- a) zo strany Riadiaceho orgánu pre IROP/SORO bude vydané rozhodnutie o zastavení, resp. neschválení žiadosti o NFP,
- b) zo strany Riadiaceho orgánu pre IROP/SORO alebo Nájomcu nedôjde k podpisu Zmluvy o NFP,
- c) dôjde k zrušeniu Zmluvy o NFP.

### **10.6** Nájomca je oprávnený odstúpiť od Zmluvy aj z týchto dôvodov:

- a) Akákoľvek záruka alebo vyhlásenie uvedené v článku III tejto Zmluvy sa ukáže ako nepravdivé, a to iba v prípade, ak takéto nepravdivé vyhlásenie preukázateľne spôsobuje nemožnosť realizácie Projektu alebo zvýšenie nákladov Nájomcu na

realizáciu Projektu nad mieru primeranú pomerom a Prenajímateľ neodstránil nepravdivosť dotknutého vyhlásenia alebo záruky do 3 mesiacov odo dňa doručenia písomnej výzvy Nájomcu na odstránenie porušenia povinnosti;

b) Prenajímateľ porušil svoju povinnosť stanovenú v ods. 12.27, 12.33, 12.34, 12.35 tejto Zmluvy, a to iba v prípade, ak porušenie povinnosti Prenajímateľa preukázateľne spôsobuje nemožnosť realizácie Projektu alebo zvýšenie nákladov Nájomcovi na realizáciu Projektu nad mieru primeranú pomerom a zároveň toto porušenie povinnosti bude existovať aj po uplynutí lehoty 3 mesiacov odo dňa doručenia písomnej výzvy Prenajímateľovi na odstránenie porušenia povinnosti. Nájomca si je vedomý, že nie je oprávnený požadovať od Prenajímateľa splnenie akejkoľvek povinnosti uvedenej vyššie v tomto písme, pokiaľ by splnenie povinnosti odporovalo všeobecne záväzným právnym predpisom alebo interným predpisom Prenajímateľa alebo by splnenie tejto povinnosti znamenalo finančnú záťaž Prenajímateľa. Pokiaľ Prenajímateľ nesplní povinnosť z dôvodov uvedených v predchádzajúcej vete, Nájomca je z tohto dôvodu oprávnený od Zmluvy odstúpiť.

c) z dôvodu vyššej moci, avšak len v období počas prevádzkovania Projektu (odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia po ukončení Zmluvy), a to iba v prípade, ak takáto vyššia moc preukázateľne spôsobuje nemožnosť užívania Predmetu nájmu alebo zvýšenie nákladov Nájomcu spojených s užívaním Predmetu nájmu, vrátane Technického zhodnotenia, nad mieru primeranú pomerom, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak.

**10.7** Prenajímateľ je oprávnený od Zmluvy odstúpiť aj z týchto dôvodov:

a) podľa odseku 12.43 tejto Zmluvy

b) podľa odseku 12.44 tejto Zmluvy.

**10.8** Odstúpením od zmluvy sa Zmluva ruší ex nunc.

**10.9** Výpovedi a odstúpeniu od zmluvy musí predchádzať písomné upozornenie Zmluvných strán o porušení zmluvných podmienok. V prípade, ak porušenie povinnosti bude existovať aj po uplynutí lehoty 3 mesiacov odo dňa doručenia písomnej výzvy na odstránenie porušenia povinnosti, je Zmluvná strana oprávnená vypovedať Zmluvu / od Zmluvy odstúpiť.

## **Čl. XI DORUČOVANIE**

**11.1** Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti zo strany Nájomcu, Správcu alebo Prenajímateľa budú doručované na adresy Prenajímateľa, Správcu alebo Nájomcu uvedené ako adresy pre doručovanie písomností uvedené v Čl. I Zmluvy, ak príslušná Zmluvná strana písomne neoznámí inú adresu svojho sídla alebo adresu na doručovanie.

**11.2** V prípade písomností doručovaných prostredníctvom pošty na adresu uvedenú ako adresa pre doručovanie písomností v Zmluve ako doporučené listové zásielky alebo zásielky s doručenkou sa tieto písomnosti považujú za doručené druhej strane, aj keď:

a) zmluvná strana odoprela prijatie zásielky; zásielka sa považuje za doručenú dňom odmietnutia prijatia zásielky,

b) zásielka bola na pošte uložená a zmluvná strana ju neprevzala v odbernej lehote; posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, i keď sa zmluvná strana o uložení nedozvedela.

**11.3** Písomnosti sa doručujú zamestnancom oprávneným ich za Nájomcu, Správcu alebo Mesto prijímať. Ak takýchto zamestnancov niet, doručuje sa písomnosť, ktorá je určená do vlastných rúk, tomu, kto je oprávnený za danú Zmluvnú stranu konať, ostatné písomnosti ktorémukoľvek jej zamestnancovi, ktorý písomnosti prijme.

## **Čl. XII PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN**

**12.1** Mesto na základe Zmluvy o prevode správy majetku zo dňa 17. 02. 1994, ktorej fotokópia tvorí Prílohu č. 8 tejto Zmluvy zveril do správy Správcu Predmet nájmu.

**12.2** Nájomca berie na vedomie, že Predmet nájmu je na strane Mesta spravovaný Správcom. Prenajímateľ sa zaväzuje, že ku dňu odovzdania Predmetu nájmu upraví Zmluvu o prevode správy majetku zo dňa 17. 02. 1994 tak, aby nebola v rozpore so zriadením práva nájmu v prospech Nájomcu podľa tejto Zmluvy. Od odovzdania Predmetu nájmu Nájomcovi je Predmet nájmu spravovaný v súlade s touto Zmluvou a dodatkom k Zmluve o prevode správy majetku zo dňa 17. 02. 1994 Správcom aj Nájomcom. Špecifikovanie správy Predmetu nájmu od odovzdania Nájomcovi bude predmetom Dodatku k tejto Zmluve, ktorý bude podpísaný pred účinnosťou tejto Zmluvy.

**12.3.** Prenajímateľ zabezpečí, že stav Predmetu nájmu sa nezhorší zavinením Prenajímateľa v období medzi podpisom tejto Zmluvy a odovzdaním Predmetu nájmu Nájomcovi. Prenajímateľ je počas tejto lehoty zodpovedný za škodu na Predmete nájmu alebo za škodu, ktorá vznikne tretím osobám v súvislosti s Predmetom nájmu. Nájomca vyhlasuje, že technický stav Predmetu nájmu je mu známy, a vyhlasuje, že Predmet nájmu prevezme v súlade so zmluvne dohodnutými pravidlami, v stave v akom sa Predmet nájmu nachádza v čase odovzdania, pričom Nájomca Predmet nájmu pozná a je s ním oboznámený, za podmienky, že na Predmete nájmu nevzniknú zavinením Prenajímateľa do jeho odovzdania žiadne vady alebo škody, ktoré by výrazne ovplyvnili možnosť jeho využitia.

**12.4** Prenajímateľ je povinný protokolárne odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu najneskôr do 15. 01. 2021. Prenajímateľ poskytne Nájomcovi návrh písomného protokolu o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu 7 dní po nadobudnutí účinnosti tejto Zmluvy. Predmetom protokolu bude súpis a vymedzenie stavu Predmetu nájmu, v akom sa Predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania Nájomcovi, nadobúdacia cena a zostatková hodnota Predmetu nájmu.

**12.5** Po splnení podmienok uvedených vo všeobecne záväzných právnych predpisoch a vnútorných predpisoch Prenajímateľa je Prenajímateľ povinný fyzicky odovzdať Nájomcovi dokumenty vyžiadané Nájomcom, ktoré má Prenajímateľ k dispozícii a ktoré sú nevyhnutné na obdržanie povolení, súhlasov, vyjadrení a iných rozhodnutí správnych / samosprávnych orgánov, RO/SORO súvisiacich s Predmetom nájmu alebo so zabezpečením financovania Projektu a poskytnúť mu v tomto smere potrebnú a všeobecne záväznými právnymi predpismi v vnútornými predpismi Prenajímateľa dovoľenú súčinnosť.

**12.6** Nájomca sa zaväzuje, že najneskôr do nadobudnutia účinnosti Zmluvy o poskytnutí NFP podá žiadosť o vydanie stavebného povolenia za účelom realizácie Projektu – Technického zhodnotenia.

**12.7** Prenajímateľ súčasne upozorňuje Nájomcu, že Predmet nájmu sa nachádza v ochrannom pásme mestskej pamiatkovej rezervácie a je nutné dodržiavať ustanovenia zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu. Nájomca upozornenie Prenajímateľa podľa predchádzajúcej vety berie na vedomie.

**12.8** Technické zhodnotenie musí byť realizované v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území SR. V procese výstavby je Nájomca oprávnený využiť Predmet nájmu ako stavenisko.

**12.9** Technické zhodnotenie bude realizované na náklady Nájomcu v odhadovanej výške Investície 4 800 000,00 € (slovom štyri milióny osemstotisíc eur a nula centov) a do jeho vlastníctva. Nájomca je oprávnený na Predmete nájmu zrealizovať Technické zhodnotenie výlučne počas doby platnosti a účinnosti Zmluvy a na základe právoplatného Stavebného povolenia.

**12.10** Nájomca je povinný zabezpečiť a Prenajímateľovi predložiť právoplatné Stavebné povolenie (s vyznačenou doložkou právoplatnosti) vydané príslušným stavebným úradom na Technické zhodnotenie vymedzený v PD, a to v lehote do pätnástich (15) pracovných dní odo dňa nadobudnutia jeho právoplatnosti.

**12.11** Nájomca je oprávnený začať so stavebnými prácami na Technickom zhodnotení až po právoplatnosti Stavebného povolenia a podpise Zmluvy o NFP.

**12.12** Nájomca sa zaväzuje v priebehu realizácie Technického zhodnotenia konzultovať postup stavebných prác s príslušnými odbornými zložkami Prenajímateľa, v ktorých správe sa zariadenia a objekty dotknuté Technickým zhodnotením nachádzajú.

**12.13** Nájomca sa zaväzuje po realizácii Technického zhodnotenia doručiť Prenajímateľovi právoplatné kolaudačné rozhodnutie (s vyznačenou doložkou právoplatnosti) vydané príslušným stavebným úradom na Technické zhodnotenie v lehote do siedmich (7) pracovných dní odo dňa nadobudnutia jeho právoplatnosti.

**12.14** Nájomca je povinný pri realizácii Technického zhodnotenia dodržať všetky povinnosti, ktoré budú uvedené v Stavebnom povolení na Technické zhodnotenie alebo vyplývajúcich z dokumentácie súvisiacej so Stavebným povolením.

**12.15** Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu riadnym a hospodárnym spôsobom, musí dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy vzťahujúce sa na Predmet nájmu. Nájomca smie užívať Predmet nájmu len na účely uvedené v ods. 2.5 a 2.6 tejto Zmluvy. V prípade, ak sa Nájomca bez vážnych dôvodov nestará o Predmet nájmu dlhšie ako jeden (1) rok, alebo poruší ostatné povinnosti podľa tohto odseku Zmluvy, považuje sa to za závažné porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť nájomný vzťah výpoveďou v zmysle ods. 10.1 písm. b) Zmluvy.

**12.16** Nájomca je povinný uhradiť Prenajímateľovi preukázateľnú škodu, ktorá mu vznikne v prípade nedodržania podmienok ustanovených v Zmluve, ako aj porušením právnych predpisov, technických noriem.

**12.17** V prípade porušenia podmienok Zmluvy je Nájomca povinný na vlastné náklady bezodkladne zabezpečiť odstránenie dôsledkov svojho neoprávneného konania, resp. konania tretích osôb.

**12.18** Nájomca je povinný vykonávať Technické zhodnotenie s odbornou starostlivosťou a v súlade so všetkými technickými a stavebnými normami a predpismi, pričom Nájomca zodpovedá voči kontrolným úradom, verejnoprávnym inštitúciám a iným orgánom a znáša i sankcie za prípadné technické, stavebné a iné nedostatky Technického zhodnotenia. Nájomca pri užívaní Predmetu nájmu vystupuje ako samostatný právny subjekt voči štátnym, resp. iným správnym a kontrolným orgánom a zodpovedá za dodržiavanie všetkých právnych predpisov súvisiacich s jeho činnosťou. V prípade porušenia týchto predpisov Nájomca výlučne sám znáša dôsledky ich porušenia a zodpovedá za prípadnú škodu.

**12.19** Prenajímateľ sa zaväzuje strpieť výkon kontroly/auditu/overovania súvisiaceho s Projektom kedykoľvek počas platnosti a účinnosti Zmluvy, a to oprávnenými osobami v zmysle Zmluvy o NFP a poskytnúť im všetku potrebnú súčinnosť.

**12.20** Nájomca je povinný zabezpečiť protipožiarnu ochranu Predmetu nájmu podľa platných právnych predpisov o protipožiarnej ochrane, zabezpečiť dodržiavanie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a tiež zabezpečiť dodržiavanie ostatných bezpečnostných predpisov. Nájomca sa tiež zaväzuje zabezpečiť vykonávanie všetkých potrebných revízií týkajúcich sa Predmetu nájmu. Nájomca v plnej miere znáša náklady súvisiace s deratizáciou, dezinfekciou, dezinfekciou a pod..

**12.21** Akékoľvek ďalšie stavebné úpravy na Predmete nájmu nad rámec Projektu – Technického zhodnotenia môže Nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa a na základe platného stavebného povolenia, alebo akéhokoľvek iného oprávnenia potrebného na ich vykonanie. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle ods. 10.1 písm. b) Zmluvy. V prípade, že nepovolenou stavebnou činnosťou alebo inou nepovolenou činnosťou vykonávanou na Predmete nájmu zo strany Nájomcu vzniknú Prenajímateľovi akékoľvek záväzky (napr. sankcie a pod), Nájomca sa zaväzuje tieto záväzky vyrovnať v plnom rozsahu.

**12.22** Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu udržiavať a chrániť na vlastné náklady a zodpovednosť a taktiež sa zaväzuje, že bude v plnej miere znášať náklady súvisiace s užívaním Predmetu nájmu: na bežné opravy a údržbu, na opravy, na odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených technických zariadení. Prenajímateľ sa zaväzuje, že Nájomcovi na tieto účely poskytne všetku potrebnú, všeobecne záväznými právnymi predpismi a internými predpismi Prenajímateľa dovolenú súčinnosť.

**12.23** Nájomca je oprávnený prenechať Predmet nájmu podľa Zmluvy alebo akúkoľvek jeho časť inému do užívania alebo do podnájmu pri zachovaní účelu nájmu a dodržaní podmienok Výzvy. Nájomca je povinný písomne, vždy do 31. 03., 30. 06.,

30. 09. a 31. 12. príslušného kalendárneho roka oboznamovať Prenajímateľa s činnosťami, ktoré budú vykonávané v Predmete nájmu.

**12.24** Nájomca je povinný ihneď písomne ohlásiť Prenajímateľovi každú zmenu adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom Nájomcu, uvedeným v Zmluve, najneskôr však do siedmich (7) dní po nej. V prípade takéhoto oznámenia sa doručuje písomnosť na novo oznámenú adresu. Porušenie tejto povinnosti Nájomcu písomne ohlásiť každú zmenu adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom Nájomcu, uvedeným v Zmluve, sa považuje za porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle ods. 10.2 písm. e) Zmluvy.

**12.25** Nájomca je povinný umožniť vstup zamestnancom Prenajímateľa na Predmet nájmu za účelom vykonania kontroly jeho stavu a spôsobu jeho využívania. Nájomca sa súčasne zaväzuje, že v čase minimálne troch (3) mesiacov pred ukončením platnosti a účinnosti Zmluvy umožní po predchádzajúcom písomnom oznámení zamestnancom Prenajímateľa a záujemcom o odkúpenie, resp. o iné využitie Predmetu nájmu vstup na Predmet nájmu za účelom vykonania obhliadky Predmetu nájmu. Súčasne sa Nájomca v tomto období zaväzuje Prenajímateľovi umožniť umiestnenie oznamu na Predmete nájmu, prostredníctvom ktorého bude Prenajímateľ ponúkať tretím osobám Predmet nájmu na odpredaj, resp. na iné využitie (napr. nájom). Porušenie týchto povinností sa považuje za závažné porušenie Zmluvy v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle ods. 10.1 písm. b) Zmluvy.

**12.26** Nájomca nemá voči Prenajímateľovi nárok na náhradu škody, vzniknutej na jeho zariadení požiarom, krádežou alebo živelnou udalosťou. Ak z činnosti Nájomcu dôjde k ekologickému zaťaženiu, zodpovednosť a sankcie uložené príslušnými orgánmi znáša sám.

**12.27** Nájomca si na vlastné náklady a zodpovednosť zabezpečí prihlásenie všetkých energií a iných služieb súvisiacich s nájomom:

- elektrická energia ,
- studená a teplá voda,
- odvod odpadových vôd,
- centrálny telefónny rozvodný systém,
- elektrické osvetlenie,
- centrálny odvoz odpadu,
- plyn.

Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť všetku súčinnosť potrebnú a nevyhnutnú v súlade s platnými právnymi predpismi a vnútornými predpismi Prenajímateľa a súčasne sa zaväzuje zdržať sa akéhokoľvek konania vedúceho k znemožneniu v prístupe k predmetným médiám a službám.

**12.28** Odvoz odpadu z Predmetu nájmu si Nájomca zabezpečí na vlastné náklady. Zhromažďovanie a uskladňovanie odpadu na Predmete nájmu nie je prípustné. V prípade, ak počas trvania nájomného vzťahu vznikne na Predmete nájmu skládka odpadu, je Nájomca povinný na základe výzvy zo strany Prenajímateľa odstrániť predmetnú skládku na vlastné náklady. Za takto prípadne uložené sankcie zodpovedá Nájomca.



**12.29** Pokiaľ sa Zmluvné strany písomne nedohodli inak, ku dňu ukončenia nájmu je Nájomca povinný Predmet nájmu uvoľniť, vypratať a protokolárne ho odovzdať Prenajímateľovi v stave v akom bol v deň právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

**12.30** V prípade zistenia rozdielného stavu Predmetu nájmu od právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na Projekt – Technické zhodnotenie Nájomcovi do vrátenia Predmetu nájmu Prenajímateľovi nad rámec obvyklého opotrebenia, je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi spôsobenú škodu za nadmerné opotrebenie Predmetu nájmu alebo inú škodu, ktorá týmto vznikla.

**12.31** Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa previesť vlastníctvo k Technickému zhodnoteniu. V prípade porušenia povinnosti uloženej Nájomcovi v tomto odseku Zmluvy, má Prenajímateľ právo uplatniť voči Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške dovedy prijatého plnenia za Predmet nájmu.

**12.32** Prenajímateľ je povinný zabezpečiť po dobu trvania zmluvného vzťahu riadny a nerušený výkon práv Nájomcu podľa tejto Zmluvy a umožniť Nájomcovi realizáciu Projektu.

**12.33** Prenajímateľ sa zaväzuje, že po dobu trvania tejto Zmluvy Predmet nájmu žiadnym spôsobom nezaťaží, nescudzí, neprevedie do správy a nevloží do majetku obchodnej spoločnosti alebo akejkoľvek inej spoločnosti bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu a zdrží sa konania, ktoré by mohlo ohroziť realizáciu Projektu, alebo realizáciu Projektu zmariť, sťažiť, znemožniť alebo iným spôsobom negatívne zasiahnuť. Prenajímateľ sa zaväzuje, že bez predchádzajúceho súhlasu Nájomcu ohľadom Predmetu nájmu neuzavrie najmä kúpnu zmluvu, darovaciu zmluvu, nájomnú zmluvu, zmluvu o výkone správy, záložnú zmluvu, zmluvu o zriadení vecného bremena alebo o zabezpečovacom prevode práva, spoločenskú zmluvu, zakladateľskú listinu alebo akúkoľvek inú zmluvu alebo listinu, ktorej predmetom by bol Predmet nájmu podľa tejto Zmluvy.

**12.34** Prenajímateľ uhradí všetky dane a poplatky týkajúce sa Predmetu nájmu pred odovzdaním Predmetu nájmu Nájomcovi a uhradil tiež všetky svoje ostatné splatné záväzky, dane, poplatky, odvody, poistné a iné platby, ktoré mu vyplývajú z právneho predpisu alebo právoplatného a záväzného rozhodnutia týkajúce sa Predmetu nájmu, ktoré by mohli obmedziť Nájomcu v riadnom užívaní Predmetu nájmu.

**12.35** Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť, že v prípade, ak dôjde k zmene vlastníctva Predmetu nájmu alebo jeho časti v súlade s postupmi stanovenými v tejto Zmluve, nadobúdateľ Predmetu nájmu vstúpi do právneho postavenia Prenajímateľa a právne postavenie Nájomcu sa nezmení a zabezpečí, aby nový prenajímateľ nebol oprávnený z tohto dôvodu Zmluvu vypovedať ani od nej odstúpiť.

**12.36** Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť Nájomcovi označiť Predmet nájmu v súlade s podmienkami Výzvy (dočasné pútače, stále pútače / tabule).

**12.37** V prípade, že Nájomca bude mať záujem realizovať Zmeny Predmetu nájmu, je povinný písomne informovať Prenajímateľa o rozsahu Zmien Predmetu nájmu spolu s oznámením výšky nákladov nevyhnutných na Zmenu Predmetu nájmu. Po

odsúhlasení takýchto zmien znáša Prenajímateľ náklady len do výšky oznámenej Nájomcom a vopred písomne odsúhlasenej Prenajímateľom podľa predchádzajúcej vety. Pokiaľ Prenajímateľ Zmeny Predmetu nájmu písomne vopred neodsúhlasí, znáša náklady na Zmeny Nájomca. Príslušným na rozhodnutie o súhlase podľa tohto odseku je Mestské zastupiteľstvo mesta Trnava.

**12.38** Zmluvné strany sa dohodli, že po účinnosti Zmluvy Nájomca podá katastrálnemu odboru Okresného úradu Trnava návrh na zápis tejto Zmluvy do katastra nehnuteľností súlade s § 1 odsek 1. zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv v znení neskorších predpisov (katastrálny zákon).

**12.39** V prípadoch stanovených osobitným predpisom (napr. zákon o účtovníctve č. 431/2002 Z. z.) je Nájomca povinný umožniť Prenajímateľovi vykonať fyzickú inventúru Predmetu nájmu.

**12.40** Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa zaťažovať Predmet nájmu žiadnymi Právami tretích osôb s výnimkou prípadu uvedeného v odseku 12.2 a 12.23 tejto Zmluvy.

**12.41** Nájomca je povinný riadne viesť, zabezpečovať a uschovávať akúkoľvek evidenciu, záznamy alebo iné písomnosti v súvislosti s Predmetom nájmu, pokiaľ Nájomcovi túto povinnosť ukladajú právne predpisy alebo táto Zmluva, a na požiadanie ich predložiť príslušnému orgánu alebo Prenajímateľovi.

**12.42** Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi závažnú nehodu, živelnú pohromu a ďalšie okolnosti, ktoré by spôsobili škodu na majetku Prenajímateľa, ktorý je Predmetom nájmu.

**12.43** V prípade, ak nepríde ku skolaudovaniu Technického zhodnotenia do 31. 12. 2023, má Prenajímateľ právo odstúpiť od tejto Zmluvy s účinnosťou ku dňu doručenia písomného odstúpenia od Zmluvy Nájomcovi. Právo na odstúpenie Prenajímateľa od tejto Zmluvy podľa predchádzajúcej vety však nevznikne, ak je dôvodom neskolaudovania Technického zhodnotenia v termíne do 31. 12. 2023 Vyššia moc alebo zavinenie Prenajímateľa. Pokiaľ bude dôvodom neskolaudovania Technického zhodnotenia Vyššia moc alebo zavinenie Prenajímateľa, Nájomca sa zaväzuje rokovať s Prenajímateľom a vyvinúť potrebné úsilie na to, aby bolo Technické zhodnotenie čo najskôr skolaudované, pokiaľ to od Nájomcu možno rozumne požadovať.

**12.44** V prípade, že nepríde k Začatiu realizácie Technického zhodnotenia do 12 mesiacov od účinnosti Zmluvy o NFP, má Prenajímateľ právo odstúpiť od tejto Zmluvy s účinnosťou ku dňu doručenia písomného odstúpenia od Zmluvy Nájomcovi.

## **ČI. XIII SÚHLAS S POUŽITÍM POZEMKOV**

Mesto súhlasí s použitím pozemkov vo vlastníctve Mesta Trnava, nachádzajúcich sa v Trnave, zapísaných na liste vlastníctva č. 5000, k. ú. Trnava, obec Trnava ako:

- pozemok parc. registra C KN č. 706/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 335 m<sup>2</sup>
- pozemok parc. registra C KN č. 707/5 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 176 m<sup>2</sup>
- pozemok parc. registra C KN č. 709/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1 731 m<sup>2</sup>
- pozemok parc. registra C KN č. 8831/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 11 116 m<sup>2</sup>
- pozemok registra C KN parc. č. 8838 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 567 m<sup>2</sup>

v nevyhnutnom rozsahu pre umiestnenie prípojok inžinierskych sietí v rámci projektu Kreatívne centrum Trnava, v súlade s projektovou dokumentáciou odsúhlasenou stavebným úradom.

## **Čl. XIV ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

**14.1** Zmluvné strany týmto deklarujú vôľu urovnať prípadné vzájomné spory vyplývajúce z tejto Zmluvy prednostne formou vzájomných rokovaní. V prípade sporu Zmluvných strán týkajúceho sa alebo súvisiaceho s plnením tejto Zmluvy, bude tento predložený na rozhodnutie príslušnému súdu v Slovenskej republike.

**14.2** Vzťahy medzi Zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené Zmluvou, sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

**14.3** Práva a povinnosti Prenajímateľa vykonávajú jednotlivé organizačné zložky Prenajímateľa v zmysle platného organizačného poriadku Prenajímateľa.

**14.4** Zmluvné strany vyhlasujú, že majú spôsobilosť na právne úkony, že si Zmluvu pred jej podpisom riadne prečítali a jej obsahu porozumeli, že Zmluva bola uzavretá po vzájomnej dohode v súlade so zákonom, s ich slobodnou vôľou, vážne, určite a nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluva je na znak súhlasu podpísaná všetkými Zmluvnými stranami.

**14.5** Akékoľvek zmeny obsahu Zmluvy môžu byť vykonané iba formou písomného očíslovaného dodatku podpísaného všetkými Zmluvnými stranami.

**14.6** Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné a/alebo neúčinné, a dôvod tejto neplatnosti sa nevzťahuje na celú Zmluvu, nemá takáto neplatnosť a/alebo neúčinnosť za následok neplatnosť a/alebo neúčinnosť ďalších ustanovení Zmluvy, alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa obe Zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením. Členenie Zmluvy a jej titulky nie sú pre výklad Zmluvy podstatné.

**14.7** Zmluvné strany berú na vedomie a súčasne vyjadrujú súhlas so zverejnením Zmluvy i jej prípadných dodatkov v zmysle Občianskeho zákonníka v spojení so zákonom č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií).

**14.8** Zmluva má dvadsaťjeden strán (20), je vyhotovená v siedmich (7) vyhotoveniach, z ktorých Prenajímateľ obdrží tri (3) vyhotovenia, Správca jedno (1) vyhotovenie a Nájomca tri (3) vyhotovenia.

**14.9** Táto Zmluva bola zverejnená dňa .....

**Prílohy:**

- 1) Kópia katastrálnej mapy
- 2) Kópia uznesenia Mestského zastupiteľstva mesta Trnava č. 182 zo dňa 17. 09. 2019
- 3) Kópia uznesenia Mestského zastupiteľstva mesta Trnava č. 270 zo dňa 22. 10. 2019
- 4) Kópia uznesenia Mestského zastupiteľstva mesta Trnava č. 295 zo dňa 03. 12. 2019
- 5) Kópia uznesenia Mestského zastupiteľstva mesta Trnava č. 312 zo dňa 03. 12. 2019
- 6) Kópia uznesenia Zastupiteľstva Trnavského samosprávneho kraja č. 299/2019/12 zo dňa 18. 09. 2019
- 7) Kópia uznesenia Zastupiteľstva Trnavského samosprávneho kraja č. 300/2019/12 zo dňa 18. 09. 2019
- 8) Zmluva o prevode správy majetku zo dňa 17. 02. 1994

**Mesto:**

V Trnave dňa 06. 12. 2019

**Správca:**

V Trnave dňa 06. 12. 2019

.....  
Mesto Trnava

**JUDr. Peter Bročka, LL. M., v. r.**  
primátor

.....  
Správa kultúrnych a športových zariadení  
mesta Trnava  
**Ing. Martin Turčan, v. r.**  
riaditeľ

**Nájomca:**

V Trnave dňa 06. 12. 2019

.....  
Trnavský samosprávny kraj  
**Mgr. Jozef Viskupič, v. r.**  
predseda