

# NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa ustanovení § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej len „Občiansky zákonník“)

## Zmluvné strany

### Prenajímateľ

Názov: Mestská časť Košice – Sídliisko KVP  
Sídlo: Trieda KVP č. 1, 040 23 Košice  
IČO: 00 691 089  
DIČ: 2020928327  
Osoba oprávnená konať: Mgr. Ladislav Lörinc, starosta  
Bankové spojenie:  
Číslo účtu v tvare IBAN:

(ďalej len ako „Prenajímateľ“)

a

### Nájomca

Názov/Obchodné meno:

Sídlo:

IČO:

DIČ:

Osoba oprávnená konať:

(ďalej len ako „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca spoločne aj ako „Zmluvné strany“)

sa dohodli na uzatvorení Nájomnej zmluvy uzatvorenej podľa ustanovení § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v nasledovnom znení (spolu ďalej aj ako „Zmluva“):

## PREAMBULA

- A. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom Predmetu nájmu a Predmetu kúpy v lokalite Drocárov park (Košice, mestská časť Sídliisko KVP).
- B. Dňa ..... bola zo strany Prenajímateľa v súlade so zák. č. 138/1990 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov vyhlásená obchodná verejná súťaž na „Predaj a prenájom areálu bývalej MŠ v Drocárovom parku“ podľa ustanovenia § 281 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník (ďalej len ako „OBZ“) o najvhodnejší návrh na uzavretie kúpnej zmluvy k Predmetu kúpy a tejto Zmluvy k Predmetu Nájmu. Nájomca bol v súlade s ustanoveniami upravujúcimi verejnú obchodnú súťaž vybraný ako najvhodnejší z návrhov.
- C. Prenajímateľ previedol vlastnícke právo k Predmetu kúpy na Nájomcu Kúpnu zmluvou zo dňa..... (ďalej len „Kúpna zmluva“), z dôvodu, aby tieto v lokalite Drocárov park boli najneskôr do 31.01.2027 zrekonštruované a stavebne upravené za účelom ich trvalého využívania na sociálne služby v prospech obyvateľov, a to najmä ako domu seniorov a iných zariadení pre fyzické osoby odkázané na pomoc inej fyzickej osoby a pre fyzické osoby, ktoré dovŕšili dôchodkový vek (§ 35 až § 40 zákona č. 448/2008 Z.z. o sociálnych službách v znení neskorších predpisov).
- D. Účelom tejto Zmluvy je prioritná realizácia cieľov a záujmov Prenajímateľa, a to **poskytovanie Služieb v prospech Seniorov v Stavbách, ktoré sú predmetom kúpy Kúpnej zmluvy zo dňa .....** uzatvorenej medzi Zmluvnými stranami s ohľadom na potreby.
- E. Za týmto účelom sa Zmluvné strany dohodli, že uzatvoria túto Zmluvu o nájme Predmetu nájmu, s cieľom čo najefektívnejšieho využitia Stavieb na predmetný účel
- F. Nakoľko sa Prenajímateľ pred podpisom tejto Zmluvy oboznámil s technickým a právnym stavom Predmetu nájmu a tento stav mu je dobre známy, Nájomca deklaruje, že stav Predmetu nájmu mu nebráni v jeho zámere realizovať práva a povinnosti podľa tejto Zmluvy.

## Článok I.

### Definície niektorých pojmov

1. Na účely tejto Zmluvy majú pojmy v nej uvádzané s veľkým začiatočným písmenom nasledujúci význam:
- OVS** – obchodná verejná súťaž v zmysle Preambuly tejto Zmluvy.
  - Drocárov Park:** verejné priestranstvo v Meste Košice, Mestskej časti Sídliisko KVP, ohraničené ulicami Dénešova, Wurmova, Stierova, Drábova.
  - Stavby:** sú spoločne
    - Stavba** so súpisným číslom 1149 – budova pre školstvo, na vzdelávanie, výskum – škôlka, jasle – Drocárov park 2, stojaca na parcele registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape pod parcelným číslom 3555/3 o výmere 314 m<sup>2</sup> - Zastavaná plocha a nádvorie,
    - Stavba** so súpisným číslom 3155 – budova - Drocárov park 4, stojaca na parcele registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape pod parcelným číslom 3555/6 o výmere 62 m<sup>2</sup> - Zastavaná plocha a nádvorie,
    - Stavba** so súpisným číslom 3156 – budova - Drocárov park 6, stojaca na parcele registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape pod parcelným číslom 3555/5 o výmere 315 m<sup>2</sup> - Zastavaná plocha a nádvorie

- d. **Stavba** so súpisným číslom 3157 – budova - Drocárov park 8, stojaca na parcele registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape pod parcelným číslom 3555/4 o výmere 313 m<sup>2</sup> - Zastavaná plocha a nádvorie
  - e. **Stavba** so súpisným číslom 3158 – budova - Drocárov park 10, stojaca na parcele registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape pod parcelným číslom 3555/2 o výmere 316 m<sup>2</sup> - Zastavaná plocha a nádvorie  
zapísané na liste vlastníctva č. 2879, katastrálne územie Grunt, obec: Košice – Sídliisko KVP, okres Košice II.
- d) **Pozemky pod Stavbami:** sú spoločne
- a. parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape pod parcelným číslom 3555/3 o výmere 314 m<sup>2</sup> - Zastavaná plocha a nádvorie,
  - b. parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape pod parcelným číslom 3555/6 o výmere 62 m<sup>2</sup> - Zastavaná plocha a nádvorie,
  - c. parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape pod parcelným číslom 3555/5 o výmere 315 m<sup>2</sup> - Zastavaná plocha a nádvorie
  - d. parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape pod parcelným číslom 3555/4 o výmere 313 m<sup>2</sup> - Zastavaná plocha a nádvorie
  - e. parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape pod parcelným číslom 3555/2 o výmere 316 m<sup>2</sup> - Zastavaná plocha a nádvorie  
zapísané na liste vlastníctva č. 2879, katastrálne územie Grunt, obec: Košice – Sídliisko KVP, okres Košice II.
- e) **Prístupové cesty**
- a. parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape pod parcelným číslom 3555/7 o výmere 62 m<sup>2</sup> - Zastavaná plocha a nádvorie,
  - b. parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape pod parcelným číslom 3555/8 o výmere 28 m<sup>2</sup> - Zastavaná plocha a nádvorie,
  - c. parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape pod parcelným číslom 3555/9 o výmere 39 m<sup>2</sup> - Zastavaná plocha a nádvorie,
  - d. parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape pod parcelným číslom 3555/10 o výmere 53 m<sup>2</sup> - Zastavaná plocha a nádvorie,  
zapísané na liste vlastníctva č. 2879, katastrálne územie Grunt, obec: Košice – Sídliisko KVP, okres Košice II.
- f) **Predmet kúpy:** Stavby, Pozemky pod Stavbami a Prístupové cesty.
- g) **Predmet nájmu** – parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape pod parcelným číslom 3555/1 o výmere 5258 m<sup>2</sup> - Zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný na liste vlastníctva č. 2879, katastrálne územie Grunt, obec: Košice – Sídliisko KVP, okres Košice II.
- h) **Nehnuteľnosti:** Predmet kúpy a Predmet nájmu spoločne.
- i) **Služby v prospech Seniorov:** službami v prospech Seniorov Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP sa rozumejú najmä ubytovacie a stravovacie služby, denný stacionár, rehabilitačno-relaxačné centrum, služby v oblasti kultúry a športu prispôbené potrebám a ostatné služby poskytované v zariadeniach pre fyzické osoby odkázané na pomoc inej fyzickej osoby a pre fyzické osoby, ktoré dovŕšili dôchodkový vek v zmysle § 35 až § 40 zákona č. 448/2008 Z.z. o sociálnych službách v znení neskorších predpisov).
- j) **Seniorom:** sa rozumie osoba, ktorá dovŕšila dôchodkový vek ustanovený právnymi predpismi.
- k) **Rekonštrukciou:** sa rozumie stavebná činnosť realizovaná na Predmete kúpy, pri ktorých na náklady a nebezpečenstvo Kupujúceho (Nájomcu) dochádza k stavebnotechnickým

zmenám Predmetu kúpy s cieľom pripraviť Predmet kúpy ako spôsobilý pre poskytovanie Služieb v prospech Seniorov.

## Článok II. Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je právnickou osobou, je územný samosprávny a správny celok mesta Košice, ktorý za podmienok ustanovených právnymi predpismi, Štatútom mesta Košice ako aj Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP hospodári s vlastným majetkom.
2. Nájomca je ..... osobou, podnikateľom, zapísaným v príslušnom ..... registri. Nájomca vyhlasuje, že nie je osobou uvedenou v § 9a ods. 6 a 7 Zákona o majetku obcí. Nájomca si je vedomý potreby byť zapísaný v registri partnerov verejného sektora v zmysle zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora v znení neskorších predpisov pre realizáciu všetkých práv a povinností zo Zmluvy.
3. Nájomca prehlasuje, že v čase podpisu tejto Zmluvy disponuje finančnými prostriedkami v dostatočnom objeme potrebnom na prípadnú Rekonštrukciu Predmetu nájmu a splnenie všetkých jeho povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy, a tieto finančné prostriedky vzhľadom na verejný záujem prednostne vynaloží na splnenie povinností vyplývajúcich mu z tejto Zmluvy.
4. Miestne zastupiteľstvo Mestskej časti Košice - Sídliisko KVP v súlade so Zásadami hospodárenia schválilo Prenájom Predmetu nájmu na dobu určitú (§ 12 ods. 8 Zásad hospodárenia). Miestne zastupiteľstvo Mestskej časti Košice - Sídliisko KVP zobralo na vedomie túto Zmluvu. Uznesenie Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP tvorí Prílohu č. .... tejto Zmluvy.

## Článok III. Predmet a účel Zmluvy

1. **Predmetom** tejto Zmluvy je dočasné prenechanie Predmetu nájmu Prenajímateľom Nájomcovi do odplatného užívania za zmluvne dohodnutých podmienok.
2. Účelom tejto Zmluvy je prioritná realizácia cieľov a záujmov Prenajímateľa, a to **poskytovanie Služieb v prospech Seniorov v Predmete kúpy v zmysle Kúpnej zmluvy** s ohľadom na potreby Seniorov. Za týmto účelom sa Zmluvné strany dohodli, že uzatvoria túto Zmluvu o nájme Predmetu nájmu, s cieľom čo najefektívnejšieho využitia Predmetu kúpy na predmetný účel - **poskytovanie Služieb v prospech Seniorov**.
3. Nájomca **nie je** oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa užívať Predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel uvedený v predchádzajúcom bode Zmluvy.
4. Poskytovanie Služieb v prospech Seniorov môže Nájomca realizovať aj v súčinnosti s treťou osobou, pričom je oprávnený dať tretej osoby Predmet nájmu do podnájmu, avšak výlučne za účelom poskytovania Služieb v prospech Seniorov a na základe osobitného predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

#### Článok IV. Nájomné, ostatné platby a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za nájom Predmet nájomu vo výške ..... EUR (slovom: ..... EUR) za každý rok nájomu alternatívne: na nájomnom v nasledovnej výške: ..... prvý rok .....  
.....druhý rok .....  
.....tretí rok .....  
Prenajímateľ nie je platcom DPH.
2. Služby obvykle spojené s užívaním Predmetu nájomu (napr. odvoz a likvidáciu všetkých druhov odpadu, dezinfekciu a deratizáciu a pod.) Prenajímateľ neposkytuje a v prípade potreby si ich zabezpečí Nájomca sám a na vlastné náklady.
3. V nájomnom **nie sú** zahrnuté žiadne iné úhrady, napr. úhrady za služby spojené s nájomom, náklady na údržbu Predmetu nájomu ani žiadne iné platby.
4. Nájomca sa zaväzuje Prenajímateľovi uhrádzať nájomné najneskôr do 15 dní odo dňa vystavenia faktúry Prenajímateľom za príslušný rok nájomu. Prenajímateľ faktúru na príslušný rok vystaví k 31.01. bežného kalendárneho roka. Variabilný symbol použitý pri úhrade nájomného je číslo faktúry.
5. Nájomné za obdobie prvého roku nájomu bude zaplatené Nájomcom Prenajímateľovi do jedného mesiaca od nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy vo výške .....- EUR (slovom: ..... EUR).

#### Článok V . Vyhlásenia Prenajímateľa k Predmetu nájomu

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že jeho vlastnícke právo k Predmetu nájomu je nesporné, nie je spochybnené žiadnou tretou osobou, a zároveň, že je oprávnený s ním v celom rozsahu disponovať.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že na Predmete nájomu neviaznu žiadne ťarchy Nájomcovi neznáme či neuvedené v tejto Zmluve ani žiadne iné zmluvné či vecné práva, okrem prenájmu Predmetu nájomu podľa tejto Zmluvy.

#### Článok VI. Odobzдание Predmetu nájomu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje Nájomcovi odovzdať Predmet nájomu v lehote 10 (desať) dní od právoplatnosti rozhodnutia príslušného okresného úradu, odboru katastrálneho o povolení vkladu vlastníckeho práva k Predmetu kúpy na základe Kúpnej zmluvy zo dňa ..... Predmet nájomu sa považuje za odovzdaný uplynutím 10. (desiateho) dňa lehoty podľa predchádzajúceho bodu.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú o odovzdaní Predmetu nájomu spísať Odovzdávací a preberací protokol (ďalej len „Protokol“), kde ako odovzdávajúci bude uvedený Prenajímateľ a ako preberajúci budú uvedený Nájomca, pričom v protokole bude s ohľadom na okolnosti zaznamenané iba formálne odovzдание Predmetu nájomu.

## Článok VII.

### Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na dobe nájmu v trvaní 20 rokov (slovom: dvadsať rokov). Začiatok nájmu je určený v odovzdávacom protokole, a to dňom prevzatia Predmetu nájmu Nájomcom.
2. Nájomca je oprávnený uplatnením práva opcie prejavíť svoju vôľu na predĺžení doby nájmu o ďalších 20 rokov. Nájomca je oprávnený uplatniť opciu v písomnej forme najskôr 12 mesiacov a najneskôr 6 mesiacov pred uplynutím dohodnutej doby trvania nájmu, a to výlučne za podmienky riadneho plnenia tejto Zmluvy, predovšetkým za podmienky dodržania účelu Zmluvy vyjadreného aj v Preambule Zmluvy. Právo opcie Nájomcovi zaniká v prípade, ak nastane niektorá zo skutočností, ktorá zakladá právo Prenajímateľa iniciovať predčasné ukončenie Zmluvy v zmysle Článku IX, bod 2., 3. a 4. Zmluvy, a to aj v prípade, ak k predčasnému ukončeniu Zmluvy nedôjde.
3. Pri uplatnení práva opcie sa doba nájmu nájomnej zmluvy predĺži za pôvodne dohodnutých podmienok nájmu s výnimkou stanovenia výšky nájomného, ktoré bude určené v súlade s platnou právnou úpravou v čase uplatnenia opcie, pri zohľadnení navýšenia nájomného o mieru inflácie za celé obdobie trvania nájomnej zmluvy. Pre platné predĺženie doby nájmu sa vyžaduje uzatvorenie písomného dodatku k tejto Zmluve.

## Článok VIII.

### Účel využitia Predmetu nájmu

1. Vychádzajúc z účelu tejto Zmluvy uzatvorenej medzi Zmluvnými stranami, Nájomca vyhlasuje a zaväzuje sa, že Predmet nájmu bude po dobu nájmu sám alebo prostredníctvom tretej osoby využívať v súlade s Preambulou a Článkom III. tejto Zmluvy, a to na realizáciu činností priamo súvisiacich s poskytovaním Služieb v prospech Seniorov v Predmete kúpy (napr. oddychová zóna pre Seniorov, vonkajšie spoločenské hry (šach, kolky a pod.)). V prípade porušenia tejto povinnosti je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10.000 EUR (slovom: desaťtisíc EUR), a to za každý aj začatý rok, kedy sa Predmet nájmu využíva v rozpore s predchádzajúcou vetou. Zmluvná pokuta je splatná v lehote 30 (tridsať) dní odo dňa odoslania výzvy Prenajímateľa na jej zaplatenie na adresu (elektronickú schránku) Nájomcu.

## Článok IX.

### Ukončenie Zmluvy

1. Nájomný vzťah založený touto Zmluvou končí aj uplynutím doby nájmu. Zánik Zmluvy sa však nedotýka tých povinností zmluvných strán, najmä Nájomcu, ktoré s ohľadom na svoju povahu majú pretrvať aj po zániku Zmluvy, resp. práv Prenajímateľa, ktoré práve v dôsledku zániku Zmluvy Prenajímateľovi vzniknú.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluvu je možné **vypovedať** písomnou výpoveďou doručenou druhej zmluvnej strane, a to z nasledovných dôvodov:
  - a) Nájomca napriek predchádzajúcej písomnej výzve Prenajímateľa užíva Predmet nájmu v rozpore so Zmluvou, najmä však v rozpore s účelom tejto Zmluvy,

- b) Nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa umožní užívanie Predmetu nájmu tretej osobe, a to najmä užívanie v rozpore so Zmluvou,
  - c) Prenajímateľ napriek predchádzajúcej písomnej výzve Nájomcu **opakovane hrubo porušuje** svoje povinnosti vyplývajúce mu z tejto Zmluvy,
  - d) Nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného o viac ako 10 (desať) dní,
- Výpovedná lehota je **trojmesačná** a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. Prenajímateľ je oprávnený od Zmluvy **odstúpiť** v prípade, ak:
- a) Nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného o viac ako 60 dní (slovom: šesťdesiat dní),
  - b) Nájomca opakovane neumožnil zástupcovi Prenajímateľa kontrolu užívania Predmetu nájmu,
  - c) Nájomca porušil povinnosť nezriadiť akékoľvek právo tretej osoby k Predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa,
  - d) Nájomca porušil povinnosť neprenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa,
  - e) Vykonal stavebné úpravy na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- Odstúpenie od Zmluvy musí byť v písomnej forme a doručené druhému účastníkovi Zmluvy. Odstúpením sa táto Zmluva zrušuje nasledujúci deň po doručení odstúpenia od Zmluvy.
4. Ak Prenajímateľ písomne nerozhodne inak, Zmluva predčasne zaniká aj v prípade, ak sa naplní ktorákoľvek z nasledovných podmienok:
- a) Nájomca je v omeškaní s úhradou akéhokoľvek peňažného plnenia požadovaného Prenajímateľom o viac ako 90 (deväťdesiat) dní,
  - b) Nájomca opakovane (aspoň 2x) poruší akékoľvek 3 (tri) povinnosti vyplývajúce mu z tejto Zmluvy,
  - c) ak dôjde k prevodu vlastníckeho práva k Predmetom kúpy z Nájomcu na Prenajímateľa na základe uplatnenia Práva požadovať prevod VP podľa Článku X. bod 1 Kúpnej zmluvy alebo Práva spätného predaja podľa Článku X. bod 7 Kúpnej zmluvy.
- V týchto vyššie uvedených prípadoch Zmluva predčasne končí v deň nasledujúci po naplnení uvedenej rozvázovacej podmienky, bez potreby akéhokoľvek ďalšieho úkonu ktorejkoľvek Zmluvnej strany.
5. Pre prípad akéhokoľvek spôsobu predčasného ukončenia Zmluvy sa Zmluvné strany dohodli, že Nájomca nemá nárok na úhradu preinvestovaných nákladov do Predmetu nájmu a prenecháva Prenajímateľovi všetky ním vykonané investície do Predmetu nájmu a technické zhodnotenia na/v Predmete nájmu za odplatu vo výške 10 EUR (slovom: desať EUR), splatnej na základe riadneho daňového dokladu (faktúry) vystavenej Nájomcom.
6. V prípade zistenia akýchkoľvek väd v/na Predmete nájmu pri skončení nájmu na základe reklamácie Prenajímateľa, príp. doplnenej aj o odborné vyjadrenia či znalecký posudok, ktorého vyhotovenie zabezpečí Prenajímateľ na náklady Nájomcu sa Nájomca zaväzuje Prenajímateľom zistené vady či nedostatky v/na Predmete nájmu na vlastné náklady odstrániť najneskôr do 30 dní odo dňa ukončenia tejto Zmluvy.
7. Nájomca je povinný akékoľvek zmluvné vzťahy, ktoré vychádzajú zo Zmluvy a ku ktorým dal Prenajímateľ súhlas, dohodnúť tak, aby tieto skončili vždy aj pri ukončení Zmluvy.
8. Pri ukončení nájmu bude spísaný preberací protokol.

**Článok X.**  
**Práva a povinnosti Prenajímateľa**

1. Prenajímateľ je povinný Predmet nájmu odovzdať Nájomcovi do nájmu najneskôr v deň začatia nájmu (Článok VII. bod 1 Zmluvy). O odovzdaní Nehnutelností bude spísaný odovzdávací protokol.
2. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba, je oprávnený kedykoľvek, vždy však za prítomnosti zástupcu Nájomcu, vstúpiť do/na Predmet nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok Zmluvy.
3. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba, je oprávnený kedykoľvek, spravidla však za prítomnosti zástupcu Nájomcu, kontrolovať priebeh rekonštrukcií Stavieb týkajúcich sa aj Predmetu nájmu, dodržiavanie stavebného povolenia a projektovej dokumentácie a pod..
4. Prenajímateľ na písomnú žiadosť Nájomcu poskytne Nájomcovi nevyhnutnú súčinnosť.
5. Prenajímateľ je oprávnený započítať zábezpeku, ktorá bola zložená na účet Prenajímateľa v súlade s OVS (bod 4.2. podmienok OVS) aj na plnenia, ku ktorým sa Nájomca zaväzuje podľa tejto Zmluvy, ako aj na akékoľvek iné plnenia Nájomcu vzniknuté na základe tejto Zmluvy.

**Článok XI.**  
**Práva a povinnosti Nájomcu**

1. Nájomca je oprávnený a povinný užívať Predmet nájmu riadne, s náležitou odbornou starostlivosťou, v rozsahu a za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve a podľa všeobecne záväzných právnych predpisov po celú dobu nájmu.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný zabezpečiť všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a vykonať na ich plnenie potrebné opatrenia, je povinný po celú dobu nájmu dodržiavať všetky právne predpisy najmä v oblasti ochrany životného prostredia, nakladania s odpadmi, hygienické a zdravotné predpisy.
3. Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté v súvislosti s užívaním Predmet nájmu, ktoré vznikli jeho zavinením príp. z nedbanlivosti, zavinením príp. nedbanlivosťou osôb, ktoré zamestnáva alebo ktorým Predmet nájmu sprístupnil, a to podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka. Nájomca je povinný vzniknuté škody bezodkladne odstrániť na vlastné náklady. V prípade, ak vzniknutú škodu Nájomca neodstráni, je oprávnený tak urobiť Prenajímateľ a Nájomca je povinný uhradiť mu všetky náklady spojené s odstránením vzniknutej škody, navýšené o 15 %(pätnásť percent) z titulu zmluvnej pokuty.
4. Nájomca zabezpečí nakladanie s odpadom najmä podľa zákona č. 79/2015 Z.z. o odpadoch v znení neskorších predpisov, vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky (MŽP SR) č. 371/2015 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o odpadoch v znení neskorších predpisov, vyhlášky MŽP SR č. 365/2015 Z.z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov v znení Vyhlášky MŽP SR č. 320/2017 Z.z., zákona č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ďalších predpisov upravujúcich nakladanie s odpadmi.
5. Ak nie je v Zmluve uvedené inak, Nájomca po celú dobu nájmu nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo ich časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného



súhlasu Prenajímateľa. Táto povinnosť sa vzťahuje aj na situáciu predvídanú v Článku III. bod 4 tejto Zmluvy.

6. Nájomca nie je oprávnený zriaďovať k Predmetu nájmu akékoľvek iné práva v prospech tretích osôb okrem tých, ktoré explicitne uvádza táto Zmluva.
7. Nájomca je povinný informovať bezodkladne Prenajímateľa, najneskôr však v lehote 8 pracovných dní o dôležitých zmenách údajov Nájomcu (napr. obchodné meno, právna forma, sídlo a pod.), ako aj o vstupe do likvidácie, vyhlásení konkurzu na majetok Nájomcu, nariadení exekúcie na majetok Nájomcu, začatie súdnych a trestných konaní (aj konania začaté len vo veci) týkajúcich sa hoci aj nepriamo plnenia ustanovení tejto Zmluvy a pod.
8. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny na Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
9. Nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečiť všetky opravy súvisiace s užívaním Predmetu nájmu (a to tak pred začatím rekonštrukčných a stavebných prác, počas ich výkonu, ako aj po ich ukončení). Nájomca zabezpečí na svoje náklady bežnú údržbu i drobné opravy.
10. Ak Prenajímateľ najneskôr pri skončení nájmu nerozhodne inak, v prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný ku dňu skončenia nájmu Predmet nájmu vypratať a uviesť ho do takého stavu, ktorý zodpovedá zmyslu, účelu a trvaniu zmluvy (t.j. v prípade ukončenia nájmu po ukončení prípadnej Rekonštrukcie uviesť Predmet nájmu do stavu po Rekonštrukcii a pod.) a vrátiť ho Prenajímateľovi. Povinnosť vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi sa považuje za splnenú odovzdaním Predmetu nájmu, súčastí a príslušenstva ako aj kompletnej dokumentácie od Predmetu nájmu, ktorou má Nájomca v zmysle Zmluvy disponovať, Prenajímateľovi.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca počas trvania nájmu ani po jeho skončení nemá nárok na úhradu žiadnych preinvestovaných nákladov do Predmetu nájmu od Prenajímateľa. Nájomca výslovne súhlasí, že nemá nárok ani na protihodnotu toho, o čo Predmet nájmu zhodnotil. Nájomca momentom ukončenia Zmluvy prenecháva Prenajímateľovi všetky ním vykonané investície do Predmetu nájmu za odplatu vo výške 10 EUR (slovom: desať EUR), ktorú mu Prenajímateľ uhradí na základe daňového dokladu vystaveného Nájomcom do 14 dní odo dňa doručenia daňového dokladu.
12. Prenajímateľ súhlasí s tým, aby technické zhodnotenie Predmetu nájmu odpisoval Nájomca.

## Článok XII.

### Sankcie

1. Prenajímateľ má právo na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške **100,- EUR** (slovom: jednosta EUR) a Nájomca je povinný bez ohľadu na zavinenie túto zmluvnú pokutu zaplatiť za každé jednotlivé i opakované porušenie povinnosti:
  - a) Uhradiť nájomné riadne a včas,
  - b) Informovať Prenajímateľa riadne a včas o zmenách v údajoch podľa Článku XI. bod 7 Zmluvy,
2. Prenajímateľ má právo na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške **5000,- EUR** (slovom: päťtisíc EUR) a Nájomca je povinný bez ohľadu na zavinenie túto zmluvnú pokutu zaplatiť za každé jednotlivé i opakované porušenie povinnosti:
  - a) Riadne a včas vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi po skončení nájmu; nárok na zmluvnú pokutu vzniká za každý aj začatý týždeň trvania omeškania,

- b) Nakladať s odpadmi v zmysle platných právnych predpisov,
  - c) Nájomca napriek výzve Prenajímateľa nesplnil povinnosti, za splnenie ktorých Nájomca ručí na základe Zmluvy,
  - d) V prípade skončenia nájmu, vrátane predčasného skončenia (zániku) nájmu, vypratať a vrátiť Prenajímateľovi Predmet nájmu ku dňu skončenia nájmu, a to za každý deň trvania omeškania porušenia tejto povinnosti Nájomcom až do vrátenia Predmetu nájmu Prenajímateľovi
3. Prenajímateľ má právo na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške **10.000,- EUR** (slovom: desaťtisíc EUR) a Nájomca je povinný bez ohľadu na zavinenie túto zmluvnú pokutu zaplatiť, ak Nájomca aj bez písomného upozornenia Prenajímateľa poruší akúkoľvek nižšie uvedenú povinnosť, a to za každé jednotlivé i opakované porušenie povinnosti,
- a) Nezriadiť akékoľvek právo tretej osoby k akejkoľvek z Predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa,
  - b) Neprenechať Predmet nájmu alebo ich časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa,
  - c) Vypratať a odovzdať Predmet nájmu riadne a včas.
4. Pokiaľ Zmluva neurčuje inak, je akákoľvek zmluvná pokuta splatná do 14 dní odo dňa doručenia výzvy na jej zaplatenie.
5. V prípade omeškania s úhradou akéhokoľvek peňažného plnenia má Prenajímateľ právo na zaplatenie úroku z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom, vždy však najmenej vo výške 10% p.a., pričom nárok na zmluvnú pokutu a nárok na úrok z omeškania sa navzájom nekonzumujú.

### Článok XIII.

#### Ďalšie práva a povinnosti Zmluvných strán

1. Nájomca zodpovedá za bezpečnú prevádzku Predmetu nájmu, a to tak počas prípadných Rekonštrukcií, ako aj po ich ukončení a využívaní Predmetu nájmu na poskytovanie Služieb v prospech Seniorov.
2. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne započítať akékoľvek svoje pohľadávky voči Nájomcovi oproti pohľadávkam Nájomcu. Jednostranné započítanie zo strany Nájomcu je vylúčené.
3. Nájomca nie je oprávnený postúpiť práva a povinnosti z tejto Zmluvy žiadnou právnou ani faktickou formou na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

### Článok XIV.

#### Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že „adresa na doručovanie“ je adresa **bydliska/sídla**, ktorú každá zo Zmluvných strán uviedla v záhlaví tejto Zmluvy alebo jej elektronickej schránka (nie emailová adresa).
2. V prípade zmeny adresa **bydliska/sídla** je adresou na doručovanie posledná známa adresa, ktorú Zmluvná strana preukázateľne oznámila druhej Zmluvnej strane.
3. V spore preukazuje oznámenie zmeny adresy na doručovanie tá Zmluvná strana, ktorej sa zmena týka. V pochybnostiach platí, že zmena adresy na doručovanie nebola druhej strane riadne oznámená.
4. Písomnosť sa považuje za doručení dňom jej prevzatia adresátom. Za doručení sa písomnosť považuje aj v tom prípade, ak písomnosť, odoslaná na doručovaciu adresu, bola

vrátená odosielateľovi ako nedoručená, bez ohľadu na dôvod nedoručenia, a to aj vtedy, ak sa adresát o tejto písomnosti nedozvie. Dňom doručenia je v takom prípade piaty deň odo dňa vrátenia zásielky odosielateľovi. V prípade zasielania písomnosti elektronicky do elektronickej schránky sa písomnosť považuje za doručení uplynutím úložnej lehoty 15 dní.

## **Článok XV. Záverečné ustanovenia**

1. Práva a povinnosti Zmluvných strán neupravené v tejto Zmluve sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť v súlade s ustanovením § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.
3. Túto Zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len písomnými, chronologicky číslovanými dodatkami, podpísanými oboma Zmluvnými stranami.
4. Ak je alebo, ak sa stane niektoré ustanovenie tejto Zmluvy neplatným, neúčinným alebo nevymáhateľným, platnosť alebo vymáhateľnosť ostatných ustanovení tým zostáva nedotknutá. Zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť takéto neplatné, či nevymáhateľné ustanovenie platným a vymáhateľným ustanovením, ktoré čo možno najlepšie zaručí sledovaný účel. Do toho času platí príslušná úprava podľa slovenského právneho poriadku.
5. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že táto Zmluva bola uzavretá slobodne, vážne, bez skutkového alebo právneho omylu, nie v tiesni alebo za nevýhodných podmienok. Ďalej Zmluvné strany svojím podpisom vyhlasujú, že na oboznámenie sa s obsahom tejto Zmluvy mali dostatok času, jednotlivým ustanoveniam a pojmom použitým v zmluve porozumeli, sú si vedomé účinkov, ktoré uzavretím tejto Zmluvy nastanú alebo v budúcnosti môžu nastať a ich vôľou je byť zmluvou viazaní.
6. Prenájom Predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy bol schválený uznesením miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP číslo [redacted] zo dňa [redacted].
7. Táto Zmluva je vyhotovená v 4 vyhotoveniach, pričom každá zo Zmluvných strán obdrží po 1 vyhotovení a 2 vyhotovenia sú určené pre potreby katastrálneho konania.

### **Prílohy:**

1. Kúpna zmluva zo dňa ....
2. Uznesenie Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Košice – KVP č. [redacted] zo dňa [redacted]

V ....., dňa .....

V ....., dňa .....

**Prenajímateľ:**

**Nájomca:**

\_\_\_\_\_  
**Mestská časť Košice – sídlisko KVP**  
Mgr. Ladislav Lörinc, starosta

\_\_\_\_\_