

# Zmluva o nájme

uzatvorená v zmysle ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení, zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení

---

Prenajímateľ: **Bratislavský samosprávny kraj**  
Sídlo: Sabinovská 16, 820 05 Bratislava  
Zastúpená: Mgr. Juraj Droba, MBA, MA, predseda  
IČO: 36 063 606  
IBAN:  
e-mail:  
(ďalej aj ako „BSK“ alebo aj ako „Prenajímateľ“)

a

Nájomca:  
Sídlo:  
Zastúpená:  
IČO:  
IBAN:  
e-mail:  
(ďalej aj ako „Nájomca“)  
(ďalej spolu ako: „zmluvné strany“)

## PREAMBULA

1. Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja schválilo tento nájom ako výsledok Obchodnej verejnej súťaže na svojom zasadnutí dňa ..... uznesením č. ..../2024.

## Čl. I

1. Bratislavský samosprávny kraj je vlastníkom nehnuteľností, a to:

- i. **Stavieb:**

- a) stavba: Spol. Techn. Vybavenie kotoľňa so súp. č. 9362, postavenej na pozemku s parc. č. 3282/35,
- b) stavba: Škola so súp. č. 7700, postavená na pozemku s parc. č. 3282/31, 3282/32, 3282/33,
- c) stavba: Stravovacia časť so súp. č. 7700, postavená na pozemku s parc. č. 3282/34,
- d) stavba: Výmenníková stanica, postavená na pozemku s parc. č. 3282/23 (neevidovaná na LV)
- e) stavba: Oplotenie areálu SOŠ (neevidovaná na LV)
- f) stavba: Oplotenie tenisového dvorca (neevidovaná na LV)
- g) stavba: Oplotenie tenisového ihriska – bežeckého areálu (neevidovaná na LV)
- h) stavba: Rozvody vody areálu (neevidovaná na LV)
- i) stavba: Kanalizačný rozvod areálu (neevidovaná na LV)
- j) stavba: Kanalizačné šachty areálu – napájacie (neevidovaná na LV)
- k) stavba: Elektrický rozvod areálu (neevidovaná na LV)
- l) stavba: Rozvod plynu areálu (neevidovaná na LV)

- m) stavba: Spevnené plochy areálu (nevidovaná na LV)
- n) stavba: Tenisový areál, postavený na pozemku s parc. č. 3282/23 (nevidovaná na LV)
- o) stavba: Spevnené plochy – vnútroareálová komunikácia (nevidovaná na LV)
- p) stavba: Bežecský areál – ihrisko na pozemku s parc. č. 3282/23 (nevidovaná na LV)
- q) stavba: Futbalové ihrisko na pozemku s parc. č. 3282/23 (nevidovaná na LV)

a

## ii. pozemkov:

- a) pozemok parc. č. 3282/23, druh: Ostatná plocha, o výmere: 46 776 m<sup>2</sup>
  - b) pozemok parc. č. 3282/31, druh: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere: 1 804 m<sup>2</sup>
  - c) pozemok parc. č. 3282/32, druh: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere: 916 m<sup>2</sup>
  - d) pozemok parc. č. 3282/33, druh: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere: 675 m<sup>2</sup>
  - e) pozemok parc. č. 3282/34, druh: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere: 3 378 m<sup>2</sup>
  - f) pozemok parc. č. 3282/35, druh: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere: 866 m<sup>2</sup>
  - g) pozemok parc. č. 3282/141, druh: Ostatná plocha, o výmere: 15 894 m<sup>2</sup>
  - h) pozemok parc. č. 3282/142, druh: Ostatná plocha, o výmere: 630 m<sup>2</sup>
2. Nájomca je úspešným uchádzačom v rámci vyhlásenej Obchodnej verejnej súťaže na základe uznesenia Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja č. ..../2024 zo dňa .....

## Čl. II Predmet nájmu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje prenajať nájomcovi za nižšie uvedených podmienok:
- **stavby** tak, ako sú definované v Čl. I ods. 1, bod i. písm. a) až q) tejto zmluvy vrátane materiálneho vybavenia, ktorého súpis bude uvedený v preberacom protokole podľa vzoru uvedeného v prílohe č. 2 tejto zmluvy
  - **časť pozemkov** bližšie špecifikovaných v Čl. I ods. 1, bod ii. písm. a) až h) v rozsahu podľa prílohy č. 3 tejto zmluvy o celkovej výmere 53 511 m<sup>2</sup>

(ďalej aj ako „**predmet nájmu**“)

a nájomca sa zaväzuje za predmetu nájmu platiť nájomné spôsobom a v sume podľa Čl. V.

2. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený disponovať s predmetom nájmu v rozsahu tejto Zmluvy a voči predmetu nájmu sa neviažu žiadne užívacie práva tretích osôb okrem prípadných zákonných vecných bremien príslušných správcov sietí.

## Čl. III Účel nájmu

1. Účelom nájmu je prevádzkovanie školy (materskej a/alebo základnej a/alebo strednej) a školského zariadenia vrátane predškolských zariadení (jasle).
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.
3. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Súhlas prenajímateľa s podnájom sa nevyžaduje jedine v prípade ak nájomca dá predmet nájmu do podnájmu ním založenému alebo zriadenému subjektu, ktorý bude zabezpečovať prevádzkovanie činností v zmysle účelu nájmu podľa bodu 1 tohto článku.

#### Čl. IV. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od dňa 01.09.2024 do 01.09.2054.

#### Čl. V. Cena nájmu a služieb súvisiacich s predmetom nájmu

1. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné za predmet nájmu:
  - a) v období od 01.09.2024 do 31.08.2026 v sume vo výške **1,- EURO**
  - b) v období od 01.09.2026 do uplynutia doby nájmu v sume vo výške ...../mesiac, za celý predmet nájmu.
2. Nájomné za obdobie od 01.09.2024 do 31.08.2026 sa zaväzuje nájomca zaplatiť do 15.09.2024.
3. Nájomné za každý ďalší kalendárny mesiac trvania nájmu (t.j. počnúc nájomným za september 2026), bude **uhrádzané mesačne vopred** na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy vždy do 15.dňa mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktorý je nájomné uhrádzané. T. j. nájomné za september 2026 nájomca uhradí najneskôr do 15.08.2026, atď.
4. Prenajímateľ má možnosť každoročne jednostranne upraviť cenu nájmu o mieru inflácie, vyhlásenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. Oznámenie o uplatnení zvýšenia nájomného zašle prenajímateľ nájomcovi do 30 dní dňa zverejnenia miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok Štatistickým úradom SR, pričom nájomné sa zvýši počnúc nájomným za mesiac marec príslušného roka.
5. Nájomca bude počas doby nájmu znášať akékoľvek a všetky náklady potrebné na dodávku energií, médií a služieb, ktoré sú nutné k riadnemu užívaniu Predmetu nájmu (ďalej len "**Služby**"). Za týmto účelom je Nájomca povinný najneskôr 15.10.2024 uzavrieť s príslušnými dodávateľmi Služieb príslušné zmluvy. Prenajímateľ je povinný na základe žiadosti Nájomcu poskytnúť Nájomcovi bez zbytočného odkladu všetku súčinnosť nevyhnutnú k splneniu povinnosti podľa tohto ustanovenia. V prípade omeškania nájomcu s plnením uvedenej povinnosti je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 200 EUR za každý aj začatý deň omeškania.
6. Nájomca je povinný uhradiť Prenajímateľovi akékoľvek náklady, ktoré vzniknú v súvislosti s dodávkami Služieb odo dňa začatia nájmu až do dňa, kedy budú Služby poskytované na základe osobitných zmlúv zo strany ich dodávateľov priamo Nájomcovi. Náklady na dodávky Služieb, ktoré vznikli do protokolárneho odovzdania Predmetu nájmu znáša výlučne Prenajímateľ.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného, je tento povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,25% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia, ak sa nedohodnú inak. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplatenej zmluvnej pokuty. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcovi povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ktoré je zabezpečené zmluvnou pokutou. Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu, aj keď porušenie povinnosti nezavinil. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcova povinnosť platiť úrok z omeškania podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.
8. Okrem nájomného počas trvania nájmu bude nájomca povinný platiť daň z nehnuteľností za predmet nájmu (pozemky a stavby), a to vo výške vyrubenej dane správcom dane, za každý rok v ktorom užíval predmet nájmu. V prípade dane z nehnuteľnosti za prenajaté pozemky, ktoré nie sú zahrnuté v predmete nájmu v celosti ale len čiastočne, uhradí nájomca výšku dane alikvótne podľa výmery časti pozemku, ktorá spadá do predmetu nájmu. V prípade ak nájom netrvá počas celého kalendárneho roku, nájomca je povinný uhradiť alikvotnú časť dane z nehnuteľnosti.
9. Ak v súvislosti s Predmetom nájmu vznikne nová daňová alebo poplatková alebo obdobná povinnosť na základe zákona a/alebo všeobecne záväzného právneho predpisu a/alebo nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a/alebo jeho mestskej časti alebo z iného

verejnoprávneho titulu, túto daň alebo poplatok bude nájomca povinný zaplatiť v celom rozsahu na vlastné náklady, resp. túto sumu nahradiť prenajímateľovi za predpokladu, že platcom týchto poplatkov bude prenajímateľ.

10. Nájomca nie je oprávnený jednostranne započítať žiadne pohľadávky, ktoré má voči Prenajímateľovi, voči pohľadávkam, ktoré má Prenajímateľ voči Nájomcovi.
11. Nájomca je povinný najneskôr do 30 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy zložiť peňažnú zábezpeku v sume vo výške 3-násobku mesačného nájomného podľa ods. 1 písm. b) tohto článku zmluvy (ďalej aj ako „**Zábezpeka**“). Nájomca si svoju povinnosť podľa predchádzajúcej vety splní zložením finančný prostriedkov na účet prenajímateľa alebo zriadením bankovej záruky na sumu Zábezpeky v prospech prenajímateľa.
12. Prenajímateľ je oprávnený použiť Zábezpeku na úhradu pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi z dôvodu:
  - a) neplatenia nájomného, alebo úhrad spojených s užívaním predmetu nájmu,
  - b) spôsobenej škody na predmete nájmu (vrátane hnutelných vecí vo vlastníctve prenajímateľa v predmete nájmu) alebo
  - c) v súvislosti s inými pohľadávkami súvisiacimi s predmetom nájmu.
13. Nájomca je povinný na základe písomnej výzvy prenajímateľa v lehote jedného mesiaca odo dňa jej doručenia doplniť Zábezpeku do pôvodne dohodnutej výšky ak prenajímateľ preukázateľne použije Zábezpeku alebo jej časť na úhradu svojich pohľadávok voči nájomcovi v súlade s ods. 12 tohto článku zmluvy. V prípade porušenia tejto povinnosti má prenajímateľ nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 500 EUR každý aj začatý deň omeškania nájomcu.
14. Po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi nevyčerpanú časť Zábezpeky zloženej na účet prenajímateľa najneskôr v lehote jedného mesiaca odo dňa, keď nájomca vypratá predmet nájmu a vysporiadal s prenajímateľom nároky súvisiace s touto nájomnou zmluvou.

## **Čl. VI.**

### **Starostlivosť o predmet nájmu, opravy, údržby a zmeny predmetu nájmu**

1. Nájomca prehlasuje, že si je vedomý skutočnosti, že prenajímateľ má záujem na poskytnutí predmetu nájmu za stanovené nájomné do nájmu len za predpokladu, že všetky náklady spojené s prevádzkou, údržbou, opravami, úpravami, zmenami, modernizáciou, odstraňovaním väd, porúch, havárií a havarijných stavov ako aj udržiavaním predmetu nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie bude v celom rozsahu na vlastné náklady znášať nájomca bez ohľadu na ich výšku a to bez nároku na ich úhradu počas trvania nájmu ako aj po skončení nájmu ako aj bez nároku na uhradenie toho, o čo sa predmet nájmu činnosťou nájomcu zhodnotí a o čo sa prenajímateľ činnosťou nájomcu obohatí.
2. Zmluvné strany týmto prehlasujú, že sa odchyľne od dispozitívnej právnej úpravy uvedenej v § 664 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník dohodli, že akékoľvek a všetky náklady spojené s udržiavaním predmetu nájmu v stave spôsobilom na jeho užívanie dohodnuté v tejto zmluve znáša nájomca na vlastné náklady bez možnosti uplatnenia týchto nákladov voči prenajímateľovi počas trvania nájmu alebo po skončení nájmu. Pod nákladmi na udržiavanie predmetu v stave spôsobilom na jeho užívanie sa rozumejú najmä, nie však výlučne, akékoľvek náklady na udržiavanie predmetu nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie vrátane nákladov na vykonanie akejkoľvek údržby a akýchkoľvek opráv predmetu nájmu ako aj odstránenia akýchkoľvek poškodení, havárií a havarijných stavov ako aj všetky náklady na vykonanie odborných prehliadok a odborných skúšok, kontrol, revízných správ a pod. vyžadovaných príslušnými právnymi predpismi v spojení s užívaním predmetu nájmu na stanovený účel. Nájomca je povinný po vykonaní kontroly alebo revízie predložiť bezodkladne kontrolné a revízne správy prenajímateľovi. Predmetné dojednanie zmluvných strán prenášajúce na nájomcu akékoľvek a všetky náklady spojené s udržiavaním predmetu nájmu v stave spôsobilom na dojednaný účel boli zohľadnené v stanovenej výške nájomného a z toho dôvodu nájomca nemá počas trvania nájmu a ani po skončení nájmu právo na

náhradu nákladov spojených s udržiavaním predmetu nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, opravou, údržbou, odstránením porúch, havárií a havarijných stavov predmetu nájmu ako aj vykonaním odborných skúšok, posudkov a revízií vyžadovaných príslušnými právnymi predpismi a pod. a ani na náhradu toho o čo sa prenajímateľ obohatil. Zmluvné strany týmto zároveň prehlasujú, že sa odlišne od dispozitívnej právnej úpravy uvedenej v § 667 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník dohodli, že akékoľvek zmeny predmetu nájmu môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, ak táto zmluva neurčuje osobitné výnimky, pričom nájomca vykonáva všetky zmeny predmetu nájmu výlučne na vlastné náklady, bez možnosti nárokovania si úhrady týchto nákladov od prenajímateľa počas trvania nájmu a/alebo po skončení nájmu. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že po skončení nájmu nemá nájomca nárok na požadovanie protihodnoty toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností zároveň zmluvné strany prehlasujú, že nakoľko všetky náklady spojené s udržiavaním predmetu nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, ako aj spojené s prevádzkou, údržbou, opravami a odstránením havárií, porúch a havarijných stavov predmetu nájmu v celom rozsahu povinný je na svoje náklady znášať nájomca, vylučujú aplikáciu § 669, t. j. nájomca nie je na základe uvedeného dojednania strán oprávnený požadovať náhradu vynaložených nákladov od prenajímateľa a nie je ani oprávnený požadovať prípadnú úhradu toho o čo sa zhodnotil predmet nájmu resp. toho o čo sa prenajímateľ obohatil.

3. Prípadné škody na majetku prenajímateľa spôsobené zanedbaním povinností podľa tejto zmluvy je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi.
4. Nájomca je oprávnený vykonať zmeny a stavebné úpravy predmetu nájmu výlučne len na základe predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa, ak ďalej v zmluve nie je uvedené inak. V prípade ak prenajímateľ nevydá takýto súhlas v lehote 30 dní odo dňa doručenia riadnej požiadavky nájomcu, má sa za to že prenajímateľ s vykonaním stavebných úprav a zmien súhlasí. Prenajímateľ nemôže odmietnuť vydať súhlas bez uvedenia relevantného dôvodu. Písomná žiadosť Nájomcu o súhlas Prenajímateľa so Zmenami musí obsahovať všetky plány a špecifikácie všetkých navrhovaných prác a ich indikatívny rozpočet, vrátane dokumentácie žiadosti o vydanie stavebného povolenia, ak je potrebné.
5. Súhlas Prenajímateľa sa nevyžaduje na činnosti, ktoré musí Nájomca vykonať bezodkladne za účelom odstránenia havarijného stavu alebo odstránenia bezprostredne hroziacej škody, ani na činnosti, ktoré nemajú charakter technického zhodnotenia.
6. Technické zhodnotenie predmetu nájmu vykonané nájomcom odpisuje nájomca.
7. Po vykonaní technického zhodnotenia predmetu nájmu je nájomca povinný po každej takejto jednotlivéj úprave predmetu nájmu dodať prenajímateľovi dokumentáciu skutočného vyhotovenia (alebo inú obdobnú dokumentáciu) vykonanej úpravy ako aj všetky dokumentácie zo strany príslušných orgánov vyžadovaných na realizáciu danej investície a jej užívanie.
8. V prípade skončenia tejto Zmluvy uplynutím doby nájmu alebo v prípade predčasného skončenia nájmu z dôvodu na strane Nájomcu sa technické zhodnotenie stane vlastníctvom prenajímateľa, pričom technické zhodnotenie je nájomca povinný previesť prenajímateľovi bezodplatne. V ostatných prípadoch bude finančné vysporiadanie technického zhodnotenia predmetom samostatnej dohody uzatvorenej medzi prenajímateľom a nájomcom, pričom základom finančného vyrovnania bude zostatková hodnota technického zhodnotenia ku dňu skončenia Zmluvy.
9. V prípade omeškania s plnením peňažného dlhu je nájomca povinný hradiť prenajímateľovi okrem zmluvných pokút dojednaných v tejto zmluve aj úroky z omeškania, ktorých výška je o 5 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu. Zaplatenie úroku z omeškania nespôsobuje zánik povinnosti nájomcu platiť zmluvnú pokutu podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.
10. V prípade vzniku povinnosti nájomcu zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu resp. inú sankciu, je nájomca povinný túto zaplatiť na základe doručenej penalizačnej faktúry. Splatnosť penalizačnej faktúry je 30 dní odo dňa jej doručenia.
11. Príslušná suma sa považuje za uhradenú až jej pripísaním na účet prenajímateľa.

12. Ustanoveniami tejto zmluvy o zmluvnej pokute vo všetkých prípadoch nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.
13. V prípade vykonania zmeny predmetu nájmu bez súhlasu prenajímateľa je okrem možnosti odstúpenia od tejto zmluvy zo strany prenajímateľa a uplatnenia zmluvnej pokuty voči nájomcovi podľa tejto zmluvy založená aj povinnosť nájomcu na vlastné náklady uviesť vec do stavu pred neodsúhlasenou zmenou.

## **Čl. VIII BOZP**

1. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (ďalej len: „BOZP“), civilnej obrany a protipožiarnej ochrany najmä, nie však výlučne v súlade so zákonom č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov zákon č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v celom predmete nájmu a bude v plnej miere zodpovedať za ich dodržiavanie zo strany osôb, ktoré sa budú v predmete nájmu nachádzať. Nájomca je povinný plnenie povinností z vyššie uvedených právnych predpisov zabezpečiť na vlastné náklady. Nájomca je povinný zabezpečiť školenia svojich zamestnancov, dodávateľov alebo akýchkoľvek tretích osôb ohľadom BOZP a protipožiarnej ochrany v rozsahu vyžadovanom právnymi predpismi. Nájomca zodpovedá za to, že práce a činnosti, na ktoré je potrebné oprávnenie podľa osobitných právnych predpisov, budú v rámci predmetu nájmu vykonávať len osoby, ktoré majú platný príslušný doklad a sú odborne spôsobilé.

## **Čl. IX Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že predmet nájmu je k dňu podpisu tejto zmluvy v stave spôsobilom na jeho užívanie podľa účelu tejto zmluvy. Nájomcovi je stav predmetu nájmu známy z ním vykonanej ohliadky a preberá ho v stave, v akom sa predmet nájmu nachádza. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu sa spíše protokol.
2. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
3. Nájomca nemôže vykonať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a/alebo príslušného stavebného úradu, ak sa súhlas stavebného úradu na predmetnú zmenu vyžaduje. Pri porušení tohto ustanovenia je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 35.000 €.
4. Nájomca nemôže na predmet nájmu zriadiť záložné právo alebo tento majetok inak zaťažiť.
5. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu v prenajatých priestoroch, ktoré je povinný nájomca strážiť a ochraňovať sám. Nájomca je povinný zabezpečiť ochranu svojich vnesených a/alebo odložených hnutelných vecí v predmete nájmu na vlastné náklady. Nájomca je oprávnený zabezpečiť stráženie predmetu nájmu na vlastné náklady.
6. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi všetky skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.
7. Počas doby nájmu prenajímateľ nezodpovedá voči nájomcovi alebo ani voči inej osobe za žiadny úraz, nehodu alebo akúkoľvek inú ujmu na zdraví vzniknutú v Predmete nájmu; alebo škodu alebo stratu akéhokoľvek tovaru, zariadenia, vybavenia alebo majetku nachádzajúceho sa v Predmete nájmu, pokiaľ takáto udalosť nebude spôsobená porušením povinnosti, za ktorej dodržiavanie Prenajímateľ zodpovedá.
8. Nájomca je najneskôr do uplynutia 3 mesiacov od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy na vlastné náklady uzatvoriť a po celú dobu udržiavať v platnosti a účinnosti poistenie predmetu nájmu, okrem pozemkov, na štandardné poistné riziká (požiar, živelné pohromy) a to v hodnote predmetu poistenia stanovenej na základe znaleckého posudku, ktorý si na účel určenia minimálnej výšky poistného krytia obstará nájomca na vlastné náklady. Nájomca je povinný poistné plnenie z poistnej udalosti

preukázateľne investovať do uvedenia predmetu nájmu do stavu porovnateľného so stavom pred vznikom poistnej udalosti. Nájomca je povinný zabezpečiť pre prípad vzniku totálnej škody na predmete nájmu vinkuláciu poistného plnenia v prospech prenajímateľa a preukázať potvrdenie vinkulácie prenajímateľovi v lehote podľa prvej vety tohto odseku zmluvy.

9. Nájomca je najneskôr do uplynutia 3 mesiacov od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy na vlastné náklady uzatvoriť a po celú dobu udržiavať v platnosti a účinnosti poistenie zodpovednosti za škodu na zdraví a smrť osôb nachádzajúcich sa v Predmete nájmu.
10. Nájomca je povinný v rámci predmetu nájmu začať prevádzkovať školu, t. j. zahájiť riadny vyučovací proces najneskôr od 01.09.2026. V prípade porušenia tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený okamžite odstúpiť od tejto zmluvy v zmysle čl. X ods. 3 písm. c) tejto zmluvy a nájomca je povinný uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 2.000.000 EUR (slovom dva milióny eur). Vzhľadom na fakt, že počas prvých dvoch rokov trvania nájmu nájomca platí len symbolické nájomné, nájomca výslovne potvrdzuje, že dojednaná zmluvná pokuta je primeraná.
11. Nájomca je povinný na vlastné náklady bez možnosti akejkoľvek refundácie a kompenzácie zo strany prenajímateľa dodržiavať všetky všeobecne záväzné právne predpisy, predpisy orgánov územnej samosprávy ako aj záväzné rozhodnutia a iné správne akty vydané orgánmi verejnej moci, vzťahujúce sa k Predmetu nájmu a jeho užívaniu. Nájomca sa zaväzuje udržiavať Predmet nájmu v stave, ktorý je v súlade s týmito predpismi a aktami tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia rušiacie majiteľov susediacich nehnuteľností a/alebo poškodzujúce životné prostredie, a to výparmi, hlukom, vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných právnych noriem platných na území Slovenskej republiky.
12. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ukončenia tejto zmluvy uplynutím doby nájmu alebo z dôvodov na strane nájomcu uzatvoria do 180 dní odo dňa ukončenia zmluvy, zmluvu o bezodplatnom prevode technického zhodnotenia, predmetom ktorej bude bezodplatný prevod vlastníckeho práva (spolu s právom odpisovania) k technickému zhodnoteniu ako aj všetkým opravám, úpravám, zmenám predmetu nájmu vykonaných nájomcom do z nájomcu na prenajímateľa a práv k príslušným dokumentáciám k vykonaným opravám, úpravám a zmenám. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh zmluvy vypracuje nájomca v lehote do 30 dní odo dňa ukončenia Zmluvy. Zmluvné strany svojimi podpismi na tejto zmluve prehlasujú, že toto ustanovenie Zmluvy predstavuje dojednanie o budúcej zmluve, pričom v prípade neplnenia si povinnosti niektorou zo zmluvných strán je toto plnenie možné nahradiť rozhodnutím príslušného súdu.
13. V prípade ak nájomca nie je súčasne nájomcom stavby: Ubytovacie zariadenie, zo súp. č. 7700, postavenej na parcele 3282/30, k.ú. Rača (ďalej aj ako „Internát“), sa zmluvné strany zaväzujú uzatvoriť osobitnú zmluvu, obsahom ktorej bude ich vzájomné dojednanie upravujúce úhradu skutočných nákladov na energie spotrebované stavbou Internátu zo strany vlastníka internátu a znášanie nákladov na opravu a údržbu kotolne a vybavenia kotolne a to pomerom podľa spotrebovávaných energií. Spotreba energií bude určená na základe osobitných podružných meračov, pričom v prípade preukázateľnej technickej nemožnosti ich inštalácie bude spotreba určená podľa pomeru podlahovej plochy priestorov Internátu a priestorov stavieb, ktoré tvoria predmet nájmu v zmysle tejto zmluvy.
14. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie osobnej kontroly predmetu nájmu v rámci ktorej je povinný prenajímateľovi poskytnúť aj všetky potrebné informácie a dokumenty k užívaniu predmetu nájmu a plneniu povinností nájomcu v zmysle tejto zmluvy a to vždy najneskôr do 10 dní odo dňa doručenia písomnej žiadosti prenajímateľa, ak prenajímateľ v písomnej žiadosti neurčí dlhšiu lehotu.
15. V prípade ak nájomná zmluva bude ukončená pred 01.09.2026 z dôvodov na strane nájomcu, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške rovnajúcej sa sume určenej ako súčin počtu dní trvania nájmu k dňu ukončenia nájomnej zmluvy a sumy 2500 EUR. Vzhľadom

na fakt, že počas prvých dvoch rokov trvania nájmu nájomca platí len symbolické nájomné, nájomca výslovne potvrdzuje, že dojednaná zmluvná pokuta je primeraná.

## **Čl. X. Skončenie nájmu**

1. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že túto Zmluvu je možné ukončiť okrem dôvodov a prostredníctvom spôsobov uvedených v príslušných právnych predpisoch aj na základe dôvodov a prostredníctvom spôsobov uvedených v tejto Zmluve .
2. Zmluva môže byť počas plynutia doby nájmu ukončená písomnou dohodou Zmluvných strán ku dňu dohodnutému v takejto dohode.
3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy v nasledujúcich prípadoch:
  - a. Nájomca je v omeškaní s platbou nájomného alebo akéhokoľvek iného peňažného záväzku nájomcu (investície) voči prenajímateľovi podľa Zmluvy po dobu dlhšiu ako tridsať (30) dní po lehote splatnosti a nezjednal nápravu tohto stavu ani v primeranej lehote, ktorú mu za týmto účelom poskytol v písomnej výzve prenajímateľ; lehota určená prenajímateľom musí byť minimálne v rozsahu 15 dní,
  - b. Nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s účelom dohodnutým v tejto Zmluve a nezjednal nápravu tohto stavu ani v primeranej lehote, ktorú mu za týmto účelom poskytol v písomnej výzve prenajímateľ; lehota určená prenajímateľom musí byť minimálne v rozsahu 15 dní,
  - c. Nájomca najneskôr od 01.09.2026 nezačal v rámci predmetu nájmu prevádzkovať školu resp. nezahájil riadny vyučovací proces,
  - d. Nájomca počas trvania nájmu preruší na viac ako 10 po sebe nasledujúcich mesiacov prevádzkovanie školy v rámci predmetu nájmu,
  - e. Nájomca v rozpore s touto zmluvou vykoná stavebné úpravy alebo zmeny na predmete nájmu bez súhlasu Prenajímateľa,
  - f. Nájomca dá predmet nájmu do podnájmu v rozpore s touto zmluvou,
  - g. Nájomca nemá poistený predmet nájmu v súlade s touto zmluvou,
  - h. Nájomca neumožnil prenajímateľovi kontrolu predmetu nájmu po žiadosti prenajímateľa a nezjednal nápravu tohto stavu ani v náhradnom termíne určenom prenajímateľom.
4. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade ak sa Predmet nájmu stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na užívanie podľa tejto Zmluvy alebo bol zničený.
5. Nájomca má povinnosť vypratať predmet nájmu najneskôr do konca mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom dôjde k ukončeniu nájmu. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi sumu vo výške posledného mesačného nájomného za každý mesiac užívania predmetu nájmu v období od skončenia nájmu do dňa vypratania predmetu nájmu z titulu bezdôvodného obohatenia.
6. Ku dňu uplynutia doby nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave zodpovedajúcom všetkým príslušným normám platným a účinným v danom čase na prevádzkovanie strednej školy v predmete nájmu. V prípade porušenia tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť pokutu vo výške 1.000.000 EUR (slovom jeden milión eur) pričom zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté práve prenajímateľa na náhradu škody.
7. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu v posledný deň lehoty na vypratanie alebo v deň určený dohodou o ukončení tejto zmluvy, zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu môže vypratať prenajímateľ na náklady a zodpovednosť nájomcu. V takom prípade nenesie 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.

## **Čl. XI. Záverečné ustanovenia**



1. Pokiaľ táto zmluva o nájme nerieši všetky práva a povinnosti zmluvných strán, riadia sa zmluvné strany príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. K zmene dohodnutých podmienok môže dôjsť len vzájomnou dohodou zmluvných strán formou písomného dodatku podpísaného obidvoma zmluvnými stranami.
3. Ak sa niektoré ustanovenie zmluvy stane neplatné alebo neúčinné, nedotýka sa táto neplatnosť či neúčinnosť iných ustanovení zmluvy a strany sa zaväzujú rokovať o nahradení takýchto neplatných či neúčinných ustanovení tak, aby nové ustanovenie bolo v súlade s účelom zmluvy.
4. Písomnosti týkajúce sa Zmluvy sa zasielajú na adresu sídla, trvalého pobytu alebo inú adresu adresáta, uvedenú v Zmluve, resp. na inú adresu, ktorú zmluvná strana následne preukázateľne oznámi druhej zmluvnej strane. Písomnosti sa považujú za doručené v piaty pracovný deň po dni odoslania na poštovú prepravu.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu, nemajú námietky proti jej forme a obsahu, vyhlasujú, že ju neuzatvorili v tiesni ani za nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vo vlastnom mene podpisujú.
6. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých 2 vyhotovenia obdrží prenajímateľ, 2 vyhotovenia nájomca.
7. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv v zmysle §47a Občianskeho zákonníka.
8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú nasledovné prílohy:
  1. Výpis uznesenia č.
  2. Vzor - Preberací protokol
  3. Rozsah predmetu nájmu – pozemky

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

V Bratislave dňa .....

V Bratislave dňa .....

.....

.....