

PRIMÁTOR MESTA TREBIŠOV

Číslo: 25

Materiál určený na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Trebišove dňa: 20. 09. 2021

Názov materiálu: Dodatok č. 1 k Nájomnej zmluve (Stredná odborná škola služieb a priemyslu sv. Jozafáta)

Obsah materiálu: - dôvodová správa
- návrh dodatku č. 1
- Nájomná zmluva zo dňa 01.06.2020

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Trebišove

schvaľuje

uzatvorenie Dodatku č. 1 k Nájomnej zmluve zo dňa 01.06.2020 uzatvorenej medzi mestom Trebišov ako prenajímateľom a Strednou odbornou školou služieb a priemyslu sv. Jozafáta ako nájomcom, predmetom ktorého je zmena doby nájmu, a to do 31.12.2031.

Predkladá: PhDr. Marek Čižmár, primátor

Spracoval: Mgr. Katarína Futóva, právnik

V Trebišove 27. 08. 2021

PhDr. Marek Čižmár v. r.

Dôvodová správa

Na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva v Trebišove č. 212/2020 zo dňa 25.05.2020, uzatvorilo mesto Trebišov dňa 01.06.2020 Nájomnú zmluvu s Cirkevnou strednou odbornou školou sv. Jozafáta, predmetom ktorej je užívanie reštaurácie a príslušného zázemia v priestoroch budovy mestskej plavárne, za účelom zriadenia pracoviska praktického vyučovania žiakov a poskytovania reštauračných služieb. Zároveň sa nájomca zaviazal na vykonanie rekonštrukcie týchto prenajatých priestorov, čo aj vykonal. Zmluva je uzatvorená na dobu siedmich rokov odo dňa nadobudnutia jej účinnosti, t.j. do 31.05.2027.

Listom zo dňa 13.08.2021 nájomca (u ktorého došlo medzičasom k zmene názvu na Stredná odborná škola služieb a priemyslu sv. Jozafáta) požiadal o predĺženie dojednanej doby nájmu a to do 31.12.2031. Svoju žiadosť odôvodnil tým, že v plnej miere investične zabezpečil zriadenie novootvorenej prevádzky v prenajatých priestoroch a ich kompletnú rekonštrukciu, ďalej počas rekonštrukčných prác ako aj po spustení prevádzky, sa ukázali ako nutné ďalšie investície do technológií resp. prác, s ktorými nebolo možné uvažovať v pôvodnom rozpočte, obmedzenia a opatrenia súvisiace s pandémiou Covid 19 spôsobili odklad plánovaného otvorenia prevádzky o osem mesiacov, čím došlo k skráteniu reálnej činnosti školskej reštaurácie v zmysle platnej nájomnej zmluvy. Z dôvodu dosiahnutia maximálnej úrovne poskytovaných služieb a estetického spracovania priestoru nájomca investoval nad pôvodne deklarovany rámec. Predĺženie dojednanej doby nájmu umožní nájomcovi nielen postupnú reálnu návratnosť investície, ale aj realizáciu potrebnej priebežnej obnovy inventáru a technologickej časti pracoviska.

Vzhľadom na vyššie uvedené Vám predkladáme na schválenie dodatok č. 1 k nájomnej zmluve, pojednávajúci o predĺžení dojednanej doby nájmu do 31.12.2031.

V Trebišove 27. 08. 2021

Spracoval: Mgr. Katarína Futóva, právnik

Dodatok č. 1

k Nájomnej zmluve zo dňa 01.06.2020

uzatvorený podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník medzi:

Prenajímateľom:

Mesto Trebišov

sídlo : M. R. Štefánika 862/204, 075 25 Trebišov
IČO : 00331996
DIČ : 2020773590
IBAN : SK39 0200 0000 0000 1932 5622
zastúpenie : PhDr. Marek Čižmár, primátor

a

Nájomcom:

Stredná odborná škola služieb a priemyslu sv. Jozafáta

sídlo : Komenského 1963/10, 075 01 Trebišov
IČO : 35 555 912
DIČ : 2021887131
IBAN : SK26 0200 0000 0018 2369 0756
zastúpenie : RNDr. Slavomír Partila, riaditeľ

Čl. I.

Predmet dodatku

1. Znenie bodu IV. Doba nájmu ods. 1 Nájomnej zmluvy zo dňa 01.06.2020 sa nahrádza znením:
Predmet nájmu prenajíma Prenajímateľ Nájomcovi na dobu určitú, a to do 31.12.2031.
2. Po podpise Nájomnej zmluvy došlo k zmene názvu nájomcu z Cirkevná stredná odborná škola sv. Jozafáta na Stredná odborná škola služieb a priemyslu sv. Jozafáta.
3. Ostatné ustanovenia Nájomnej zmluvy zostávajú nezmenené.

Čl. II.

Záverečné ustanovenia

1. Tento dodatok nadobúda platnosť dňom jeho podpísania zmluvnými stranami a účinnosť v súlade s ustanovením § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia na webovej stránke prenajímateľa.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že tento dodatok neuzatvorili v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, je prejavom ich slobodnej a vážnej vôle. Jeho obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jeho obsahom ho podpisujú.
3. Tento dodatok je vyhotovený v štyroch rovnopisoch, po dvoch pre každú zo zmluvných strán.

V Trebišove dňa

V Trebišove dňa.....

Prenajímateľ:

Nájomca:

PhDr. Marek Čižmár
primátor

RNDr. Slavomír Partila
riaditeľ

„NÁJOMNÁ ZMLUVA
uzatvorená podľa § 663 a nasledujúcich zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
(ďalej len „Zmluva“)

uzatvorená medzi:

Prenajímateľom:

Názov: **Mesto Trebišov**
So sídlom: **M. R. Štefánika 862/204, 075 01 Trebišov**
Zastúpené: **PhDr. Marek Čižmár, primátor**
IČO: **00 331 996**
DIČ: **2020773590**
Bankové spojenie : **SK39 0200 0000 0000 1932 5622**

a

Nájomcom:

Názov: **Cirkevná stredná odborná škola sv. Jozafáta**
So sídlom: **Komenského 1963/10 07501 Trebišov,**
Zastúpené: **RNDr. Slavomír Partila, riaditeľ**
IČO: **35555912**
IČ DPH: **SK 2021887131**
DIČ: **2021887131**
IBAN: **SK26 0200 0000 0018 2369 0756**

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej tiež ako „Zmluvné strany“ a každý jednotlivito ako „Zmluvná strana“)

I. PREDMET NÁJOMNEJ ZMLUVY

1. Za podmienok uvedených v tejto Zmluve prenecháva Prenajímateľ Nájomcovi do výlučného užívania Predmet nájmu a Nájomca ho za týchto podmienok preberá. Nájomca bude výlučným užívateľom Predmetu nájmu a jeho užívanie nebude obmedzované žiadnym právom tretej osoby, pokiaľ ďalej v Zmluve nie je dohodnuté inak.

II. PREDMET NÁJMU

1. Predmetom nájmu je objekt reštaurácie a príslušného zázemia o výmere 295 m² a ktorý je situovaný v priestoroch budovy mestskej plavárne, stavby súpisné číslo 2281, nachádzajúcej sa na nehnuteľnosti - parcele registra C, parcelné číslo 3822/12, zapísanej na liste vlastníctva č. 4170, vedeného Okresným úradom Trebišov, katastrálnym odborom, pre okres: Trebišov, obec: Trebišov, katastrálne územie: Trebišov, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 3.363,00 m².(ďalej aj „Reštaurácia“). Objekt reštaurácie zahŕňa schodiskové priestory, priestory predsiení, sociálnych zariadení a spŕch, priestory kuchyne, prípravárne, skladov, šatní pre personál, sušiarne, chodby a priestory samotnej reštaurácie, baru a salónika.
2. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený Predmet nájmu prenajať a na Predmete nájmu neviaznu žiadne nájomné alebo iné práva tretích osôb, ktoré by znemožňovali alebo sťažovali výlučné užívanie Predmetu nájmu Nájomcom.
3. Prenajímateľ prenecháva Predmet nájmu opísaný v bode 1 tohto článku Zmluvy do užívania Nájomcovi za odplatu uvedenú v článku V. Zmluvy.
4. Nájomca prehlasuje, že Predmet nájmu, ktorý je predmetom tejto Zmluvy a je opísaný v bode 1 tohto článku Zmluvy si riadne prehlíadal, jeho technický stav je mu známy, prenajímateľ ho oboznámil so všetkými vadami a poškodeniami, nič nezamlčal a v takom stave ho preberá. Tento stav je riadne zaznamenaný v preberacom protokole.

III. ÚČEL NÁJMU

1. Predmet nájmu sa Nájomcovi prenajíma v stave holopriestoru a na účely zriadenia pracoviska praktického vyučovania žiakov a na poskytovania reštauračných služieb. Nájomca sa zaväzuje spolu s poskytovaním reštauračných služieb zároveň vykonať rekonštrukciu reštaurácie

zázemia reštauračných priestorov, za účelom zvýšenia ich štandardu podľa podmienok dohodnutých v tejto Zmluve.

2. Rekonštrukcia reštaurácie sa vykoná na náklady Nájomcu. Nájomca sa zaväzuje do rekonštrukcie Reštaurácie preinvestovať najmenej sumu vo výške 120.000,00 EUR s DPH do najneskôr do piatich (5) mesiacov odo dňa kolaudácie objektu mestskej plavárne.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi všetku jemu dostupnú technickú dokumentáciu týkajúcu sa Predmetu nájmu, spolu so všetkými existujúcimi povoleniami a ďalšími rozhodnutiami príslušných orgánov a zároveň poskytnúť všetku súčinnosť, ktorá je potrebná na dosiahnutie účelu nájmu podľa tejto Zmluvy, vrátane rekonštrukcie reštauračných priestorov, spoločných priestorov, ostatných častí Reštaurácie. V prípade nesplnenia akejkoľvek povinnosti Prenajímateľa, vyplývajúcej z tohto bodu Zmluvy, má právo Nájomca odstúpiť od Zmluvy v rozsahu bodu 7 článku IX. tejto Zmluvy.
4. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu len spôsobom dohodnutým v tejto Zmluve. Predmet nájmu alebo jeho časť je oprávnený dať do podnájmu tretej osobe s výlučným súhlasom Prenajímateľa.

IV. DOBA NÁJMU

1. Predmet nájmu prenajíma Prenajímateľ Nájomcovi na dobu určitú, na dobu siedmich (7) rokov od účinnosti tejto Zmluvy. Koniec takto určenej lehoty pripadne na deň, ktorý sa pomenovaním alebo číslom zhoduje s dňom, ktorým zmluva nadobudla účinnosť a od ktorého sa lehota siedmich (7) rokov počíta. Ak nie je takýto deň v poslednom mesiaci, pripadne koniec lehoty na jeho posledný deň.

V. VÝŠKA A SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO

1. Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu dohodnuté nájomné vo výške 1.EURO ročne za celý Predmet nájmu a počas celej doby nájmu podľa tejto Zmluvy (ďalej ako „Nájomné“). **Povinnosť úhrady Nájomného v dohodnutej výške vzniká od prvého dňa účinnosti tejto Zmluvy. Nájomné sa uhradza ročne dopredu za rok trvania nájmu. Prvé nájomné je splatné do 30 dní odo dňa účinnosti zmluvy a to na základe prenajímateľom vystaveného a riadne doručeného daňového dokladu. Nasledujúce nájomné je splatné do 30 dní odo dňa doručenia daňového dokladu nájomcovi na aktuálny rok nájmu.**
2. Daňový doklad (faktúra) musí obsahovať náležitosti vyžadované zákonom a touto Zmluvou. Ak daňový doklad (faktúra) nebude obsahovať náležitosti požadované všeobecne záväznými predpismi a/alebo touto Zmluvou alebo bude obsahovať nesprávne alebo neúplné údaje, Nájomca je oprávnený vrátiť ju bez zaplatenia späť Prenajímateľovi na prepracovanie. V takom prípade sa plynutie lehoty splatnosti zastavuje a nová lehota splatnosti začína plynúť odznova odo dňa doručenia novej - opravenej faktúry Kupujúcemu. V tomto prípade Predávajúci nemá právo na úrok z omeškania s úhradou peňažného záväzku Kupujúceho.

VI. NÁKLADY SPOJENÉ S PREVÁDZKOU PREDMETU NÁJMU

1. Náklady vzniknuté prevádzkou a užívaním Predmetu nájmu, **najmä** spotrebovaná elektrická energia, plyn, vodné, stočné, kúrenie (ďalej spoločne iba „médiá“) znáša nájomca. Náklady na poistenie hnutel'ného majetku nachádzajúceho sa v Predmete nájmu, poistenie zodpovednosti za škodu na majetku prenajímateľa, náklady zákonných revízií a kontrol na zariadeniach vo vlastníctve nájomcu a iné náklady na prevádzkovanie reštauračných služieb vrátane likvidácie odpadu znáša nájomca. Náklady na poistenie nehnuteľnosti, revízie a kontroly zariadení vo vlastníctve prenajímateľa znáša prenajímateľ.
2. Spotreba elektrickej energie, vody (vrátane stočného) a plynu bude určovaná na základe odpočtu samostatných certifikovaných meradiel.

VII. INVESTÍCIE DO PREDMETU NÁJMU

1. Nájomca sa zaväzuje počas doby nájmu preinvestovať do rekonštrukcie Predmetu nájmu vlastné finančné prostriedky do kuchyne, do reštauračnej časti Reštaurácie a ostatných častí Reštaurácie podľa nižšie uvedených kritérií a postupov.
2. Nájomca sa zaväzuje preinvestovať do rekonštrukcie Reštaurácie sumu najmenej vo výške 120.000,00 EUR s DPH, v lehote najneskôr do piatich (5) mesiacov odo dňa kolaudácie objektu mestskej plavárne. Rozsah, komplexnosť a podrobný rozpis úkonov rekonštrukcie reštaurácie

- bude predmetom predchádzajúceho písomného odsúhlasenia prenajímateľom „**Nesplnenie tejto povinnosti zo strany Nájomcu je dôvodom na odstúpenie Prenajímateľa od tejto zmluvy**“
3. Prenajímateľ je povinný počas plánovaných rekonštrukcií poskytovať Nájomcovi všetku súčinnosť, ktorá je potrebná na priebeh a ukončenie rekonštrukcie reštaurácie. Prenajímateľ sa zaväzuje protokolárne prevziať a schváliť ukončené rekonštrukčné práce etapy. Nájomca je povinný rozsah investícií do rekonštrukcie Reštaurácie a Prenajímateľovi preukázať rozpisom preinvestovaných nákladov do rekonštrukcie po ukončení rekonštrukčných prác.
 4. Prenajímateľ a Nájomca sa, v súlade s § 24 ods. 2 zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov, dohodli, že technické zhodnotenie Predmetu nájmu, ktoré uhradí Nájomca, či už vykonaním rekonštrukcií reštauračnej časti Reštaurácie, alebo iným zhodnotením Predmetu nájmu, môže odpisovať Nájomca. Prenajímateľ je povinný nezvyšovať, o takto vykonané zhodnotenie Predmetu nájmu, vstupnú cenu Predmetu nájmu.
 5. Nájomca sa zaväzuje vždy ku 15. aprílu nasledujúceho roka predložiť prenajímateľovi ekonomické vyhodnotenie činnosti vykonávanej v predmete nájmu za predchádzajúce uzavreté účtovné obdobie

VIII. POVINNOSTI NÁJOMCU A PRENÁJIMATEĽA

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi v dohodnutom stave holopriestoru. Stav predmetu nájmu pri odovzdaní nájomcovi bude zaznamenaný v **Protokole o stave predmetu nájmu a priloženej fotodokumentácie ku dňu podpísania tejto zmluvy**.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť Nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním Predmetu nájmu. Závady brániace riadnemu užívaniu predmetu je povinný odstrániť na svoje náklady nájomca.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje, že nebude v Predmete nájmu počas trvania zmluvného vzťahu vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny bez súhlasu Nájomcu. Ak takéto úpravy bude Prenajímateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, alebo hroziacej havárie, alebo inej hroziacej závažnej škody na Predmete nájmu, je povinný o tom bezodkladne informovať Nájomcu. Prenajímateľ je povinný úpravy a zmeny Predmetu nájmu prerokovať s Nájomcom a dohodnúť si rozsah a mieru zásahu do Predmetu nájmu tak, aby boli v čo najvyššej miere chránené záujmy Nájomcu a hodnota jeho preinvestovaného majetku do Predmetu nájmu. Inak Prenajímateľ zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti Nájomcovi vznikla. Po dobu, počas ktorej nebude pre prekážky uvedené vyššie v tomto bode Nájomcovi umožnené riadne Predmet nájmu v zmysle tejto Zmluvy užívať, nie je povinný uhradiť za toto obdobie pomernú časť mesačného nájomného, stanovené podľa článku V. bodu 3., posledná veta tejto Zmluvy.
4. Prenajímateľ, resp. osoby ním poverené **majú** právo vstúpiť do Predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly užívania Predmetu nájmu s **vedomím** Nájomcu. Vstup do Predmetu nájmu je možný len po predchádzajúcom oznámení Nájomcovi a iba v prítomnosti Nájomcu, alebo osoby splnomocnenej Nájomcom.

Práva a povinnosti nájomcu

5. Nájomca má právo užívať Predmet nájmu, súvisiace priestor, vstupné chodby a sociálne zariadenia a zariadenia, ktoré sú technicky, stavebne a funkčne určené na užívanie spolu s Predmetom nájmu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Predmetom nájmu.
6. Nájomca je povinný so starostlivosťou riadneho hospodára Predmet nájmu zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať, najmä je povinný tento Predmet nájmu chrániť pred poškodením, zničením, alebo iným znehodnotením, používať všetky právne prostriedky na jeho ochranu vrátane včasného uplatňovania svojich práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi a tretími osobami. Nájomca je povinný na svoje náklady uzavrieť poistnú zmluvu pre prípad spôsobenia škody nájomcom alebo tretími osobami.
7. Nájomca nie je bez súhlasu prenajímateľa oprávnený dať Predmet nájmu, alebo jeho časť, do podnájmu tretej osobe.
8. Nájomca znáša všetky náklady spojené s bežnou údržbou Predmetu nájmu. Náklady spojené s inými rozsiahlymi zásahmi do Predmetu nájmu a do jej stavebnotechnickej konštrukcie, znáša **Nájomca**. Prenajímateľ a Nájomca sa môžu dohodnúť, že náklady na iné rozsiahle zásahy do Predmetu nájmu a do jej stavebnotechnickej konštrukcie, bude v časti alebo celkom znášať **Prenajímateľ**. Takúto samostatnú dohodu sú Zmluvné strany povinné uzatvoriť pred týmto zásahom a vo forme predpokladanej bodom 3, článku XI. Zmluvy. Nájomca je povinný

- Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu tých opráv a umožniť mu ich zistenie a obhliadnutie. Ustanovenia § 668 Občianskeho zákonníka sa v tomto prípade neuplatnia.
9. Počas trvania tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje dodržiavať právne predpisy a plniť úlohy najmä na úseku ochrany pred požiarom na účely predchádzania vzniku požiarov a zabezpečenia podmienok na účinné zdolávanie požiarov (ďalej len „PO“) v nehnuteľnosti prenajímateľa. Nájomca je povinný ochraňovať a zlepšovať stav životného prostredia a všetkých jeho zložiek, najmä ovzdušia, vôd, hornín, pôdy a organizmov (ďalej len „ŽP“). Najmä je povinný predchádzať znečisťovaniu ŽP a poškodzovaniu ŽP a minimalizovať nepriaznivé dôsledky svojej činnosti počas trvania tejto zmluvy na ŽP. Nájomca preberá vo vzťahu k prenajímateľovi plnú zodpovednosť za ekologickú ujmu, ktorú pri plnení tejto zmluvy spôsobí.
 10. Za vytvorenie podmienok na zaistenie PO a ochrany ŽP, zabezpečenie a vybavenie priestorov počas trvania tejto zmluvy a za dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov, ako aj technických noriem počas trvania tejto zmluvy v priestoroch zodpovedá v plnom rozsahu a výlučne nájomca.
 11. Nájomca znáša všetky sankcie a pokuty uložené príslušnými orgánmi za nedodržanie alebo porušenie povinností spojených s výlučným užívaním predmetu zmluvy/ napr. povinnosti súvisiace s BOZP, protipožiarnou ochranou, hygienické predpisy a iné/
 12. Nájomca je povinný odovzdať Predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ho prevzal, s ohľadom na vykonané investície do rekonštrukcie podľa článku VII. Zmluvy a jeho obvyklé opotrebenie.
 13. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu užívať tak, aby svojím konaním nerušil užívacie práva susediacich vlastníkov, neznečisťoval a nepoškodzoval okolie Predmetu nájmu a dbal o jeho udržiavanie s náležitou starostlivosťou.
 14. Nájomca sa zaväzuje ku dňu začatia nájmu uzatvoriť poistenie zodpovednosti za škody, ktoré by v súvislosti s nájmom a touto zmluvou mohol prenajímateľovi spôsobiť sám nájomca, príp. ktoré by mohli spôsobiť prenajímateľovi tretie osoby (škody spôsobené zákazníkmi, vandalizmom, vlámaním, požiarom, atď.)
 15. Kontaktné e-maily Zmluvných strán a kontaktné osoby pre účely Zmluvy sú:
Prenajímateľ:
 - Ing. Miroslav Eliáš, elias@trebisov.skNájomca:
 - RNDr. Slavomír Partila, partila@czsskomtv.edu.sk

IX. SKONČENIE NÁJMU A OPCIE NÁJOMCU

1. Prenájom sa môže skončiť uplynutím dohodnutej doby, písomnou dohodou Zmluvných strán za splnenia podmienok bodu 3, článku XI. Zmluvy, písomnou výpoveďou, alebo písomným odstúpením podľa tejto Zmluvy.
2. Ktorákoľvek Zmluvná strana je oprávnená vypovedať Zmluvu, a to aj bez uvedenia dôvodu. Výpoveď musí byť písomná a doručená druhej Zmluvnej strane. Výpovedná lehota je šesť (6) mesiacov a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane. Účinnosť ukončenia Zmluvy výpoveďou zo strany Zmluvnej strany nastane momentom uplynutia posledného dňa šiesteho(6) mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane .
3. V prípade, ak zmluva skončí dohodou, uplynutím doby nájmu alebo výpoveďou zo strany nájomcu, Nájomca nie je oprávnený si uplatňovať voči Prenajímateľovi náhradu nákladov vynaložených Nájomcom v Predmete nájmu, počas doby nájmu. Vo vzťahu k Predmetu nájmu, jeho zhodnoteniu a vybaveniu platí, že Zmluvné strany sa dohodli na uzatvorení kúpnej zmluvy, ktorou Nájomca prevádza na Prenajímateľa technické zhodnotenie nájmu k momentu účinnosti skončenia nájmu výpoveďou Nájomcu, za kúpnu cenu 1,00 EUR a Prenajímateľ toto technické zhodnotenie kupuje k momentu účinnosti skončenia nájmu výpoveďou Nájomcu do svojho vlastníctva a uhradí za tento hnutelný majetok kúpnu cenu 1,00 EUR.
4. V prípade, ak vypovie Zmluvu Prenajímateľ, Nájomca je oprávnený uplatňovať si voči Prenajímateľovi náhradu nákladov vynaložených Nájomcom v Predmete nájmu, počas doby nájmu, zníženú o výšku mesačných odpisov tohto majetku Nájomcom a Prenajímateľ sa zaväzuje náhradu nákladov vynaložených Nájomcom v Predmete nájmu, počas doby nájmu, zníženú o výšku mesačných odpisov tohto majetku Nájomcom, Nájomcovi uhradiť.

5. Zmluvné strany môžu od Zmluvy písomne odstúpiť iba z dôvodov a za podmienok uvedených v tejto Zmluve. Odstúpenie od Zmluvy musí byť písomné a doručené druhej Zmluvnej strane.
6. Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od Zmluvy:
 - ak Nájomca o viac ako 30 dní meškal s úhradou splatného Nájomného a napriek následnému písomnému upozorneniu zo strany Prenajímateľa a uplynutí dodatočnej 15 dňovej lehoty na úhradu poskytnutej Prenajímateľom Nájomné neuhradil,
 - ak Nájomca hrubo poškodzuje Predmet nájmu a/alebo iné časti a príslušenstvo objektu Mestskej plavárne Prenajímateľa, a to v takom rozsahu, ktorý by znemožnil, alebo výrazné sťažil navrátenie predmetu nájmu do stavu spôsobilého na riadne užívanie,
 - ak Nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa vyvezie, scudzí alebo bude inak nakladať s majetkom Prenajímateľa nachádzajúcim sa v Predmete nájmu alebo v priestoroch mestskej plavárne a ktorého výsledkom bude nemožnosť jeho navrátenia Prenajímateľovi.
7. Nájomca je oprávnený písomne odstúpiť od Zmluvy, ak:
 - sa stav Predmetu nájmu po uzatvorení tejto Zmluvy nie zavinením Nájomcu natoľko zmení, že Predmet nájmu nebude možné užívať za účelom nájmu v zmysle tejto Zmluvy,
 - Prenajímateľ neodovzdal, v súlade s bodom 3, článku III. Zmluvy Nájomcovi všetku a akúkoľvek technickú dokumentáciu týkajúcu sa Predmetu nájmu, spolu so všetkými existujúcimi povoleniami a ďalšími rozhodnutiami príslušných orgánov, potrebné na dosiahnutie účelu nájmu, aj napriek skutočnosti, že mu Nájomca poskytol dodatočnú 30 dňovú lehotu na splnenie tejto povinnosti,
 - Prenajímateľ neposkytol všetku súčinnosť, ktorá je potrebná na dosiahnutie účelu nájmu podľa tejto Zmluvy, v súlade s bodom 3, článku III. Zmluvy, aj napriek skutočnosti, že mu Nájomca poskytol dodatočnú 30 dňovú lehotu na splnenie tejto povinnosti,
 - Prenajímateľ opakovane porušil svoje povinnosti zo Zmluvy,
 - z iných dôvodov uvedených v Zmluve alebo zákone.
8. Účinky odstúpenia od Zmluvy nastávajú v deň doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej Zmluvnej strane, pokiaľ v oznámení o odstúpení nie je uvedený neskorší deň účinnosti.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zániku Zmluvy v dôsledku výpovede, odstúpenia alebo z akéhokoľvek iného dôvodu uvedeného v tejto Zmluve, sa zánik práv a povinností zo Zmluvy nedotýka nároku oprávnenej Zmluvnej strany na náhradu škody spôsobenej porušením povinností druhej Zmluvnej strany podľa Zmluvy, resp. tých ustanovení Zmluvy, ktoré podľa svojej povahy majú trvať aj po jej ukončení. Pri odstúpení od Zmluvy Zmluvné strany nie sú povinné vrátiť si akékoľvek plnenia doposiaľ poskytnuté na základe tejto Zmluvy, pokiaľ Zmluva neustanovuje inak.
10. V prípade, ak od Zmluvy písomne odstúpi Prenajímateľ, Nájomcovi **nepatrí** nárok voči Prenajímateľovi na náhradu nákladov vynaložených Nájomcom v Predmete nájmu počas doby nájmu.
11. V prípade, ak od Zmluvy písomne odstúpi Nájomca, Nájomcovi naďalej patrí nárok voči Prenajímateľovi na náhradu nákladov vynaložených Nájomcom v Predmete nájmu, počas doby nájmu, zníženú o výšku mesačných odpisov tohto majetku Nájomcom a Prenajímateľ sa zaväzuje náhradu nákladov vynaložených Nájomcom v Predmete nájmu, počas doby nájmu, zníženú o výšku mesačných odpisov tohto majetku Nájomcom, Nájomcovi uhradiť najneskôr do 90 dní od skončenia nájmu odstúpením od Zmluvy Nájomcom.
12. Nájomca je povinný po skončení nájmu odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu s výnimkou vecí patriacich Nájomcovi v Predmete nájmu, pri zohľadnení bežného opotrebenia a pri zohľadnení stavebných a iných úprav realizovaných so súhlasom Prenajímateľa a stavebných a iných úprav realizovaných podľa tejto Zmluvy, v lehote najneskôr do šesťdesiatich (60) dní od skončenia doby nájmu. Nájomca je povinný ponechať v Predmete nájmu stavebné a iné úpravy, ktoré realizoval počas doby nájmu v Predmete nájmu a tieto nie je povinný vrátiť do predošlého stavu.
13. O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu bude spísaný písomný protokol, v ktorom bude zachytený stav Predmetu nájmu a ktorý podpíšu obe Zmluvné strany.
14. Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že v prípade zmeny právnej formy Nájomcu, alebo akejkolvek majetkovej alebo obchodnej transformácie Nájomcu, pri ktorej môže dôjsť k prevodu alebo prechodu práv z tejto Zmluvy, Prenajímateľ s takouto zmenou súhlasí a nemá to žiaden vplyv na pokračovanie alebo trvanie nájomného vzťahu podľa tejto Zmluvy s právnym nástupcom.

15. Nájomca a Prenajímateľ sa dohodli, že Nájomca má prednostné právo na predĺženie nájomného vzťahu vyplývajúceho zo Zmluvy po uplynutí dojednanej doby nájmu na ďalších 7 rokov trvania nájmu, za podmienky jeho riadneho uplatnenia. Prednostné právo na predĺženie nájomného vzťahu je Nájomca oprávnený využiť nie skôr ako jeden (1) rok pred uplynutím doby nájmu podľa článku IV. tejto Zmluvy a nie neskôr ako 90 dní pred uplynutím doby nájmu podľa článku IV. tejto Zmluvy. Podmienkou uznania prednostného práva na predĺženie nájomného vzťahu je aj prefinancovanie celej dohodnutej sumy investícií do rekonštrukcie reštauračnej časti Reštaurácie podľa článku VII. tejto Zmluvy, pričom pri predĺžení nájmu sa zmluvné strany zaväzujú rokovať o cene nájmu a táto nebude nižšia ako v tom čase cena vyplývajúca z platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta alebo iného dokumentu upravujúceho výšku nájmu v čase predĺženia nájomnej zmluvy.

X. ZMLUVNÉ POKUTY

1. V prípade, ak Prenajímateľ nedodrží ktorúkoľvek dohodnutú lehotu alebo dohodnutý termín v tejto Zmluve, môže Nájomca uložiť Prenajímateľovi za každý deň omeškania s touto povinnosťou zmluvnú pokutu vo výške 100,00 EUR. Nájomca môže podľa tohto bodu uložiť zmluvnú pokutu Prenajímateľovi za každé a aj opakované porušenie dohodnutej lehoty alebo dohodnutého termínu.
2. Ak Prenajímateľ nedodrží povinnosti a záväzky dohodnuté v tejto zmluve, má nájomca právo účtovať Prenajímateľovi zmluvnú pokutu za porušenie jednotlivých povinností, alebo záväzku v sume 100,00 EUR, ak na porušenie povinnosti alebo záväzku písomne upozornil Prenajímateľa.
3. Prenajímateľ má právo účtovať Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % p.a. z dlžnej čiastky, ak Nájomca neuhradil splatné Nájomné ani po uplynutí dodatočnej 30 dňovej lehoty na úhradu Nájomného, poskytnutej Prenajímateľom.
4. V prípade, ak nájomca poruší povinnosti uvedené v čl. VII, ods. 2. tejto zmluvy, má Prenajímateľ právo účtovať Nájomcovi zmluvnú pokutu za porušenie každej z týchto povinností vo výške 10 % z nepreinvestovanej sumy uvedenej v týchto ustanoveniach.
5. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo Nájomcu na uplatnenie si nároku spôsobenej škody v plnom rozsahu voči Prenajímateľovi, t. j. zmluvná pokuta sa nezaráta do spôsobenej škody Prenajímateľom.
6. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo Prenajímateľa na uplatnenie si nároku spôsobenej škody v plnom rozsahu voči Nájomcovi, t. j. zmluvná pokuta sa nezaráta do spôsobenej škody Nájomcom.
7. Podkladom pre zaplatenie zmluvnej pokuty je faktúra vystavená Zmluvnou stranou, s lehotou splatnosti 30 dní odo dňa jej doručenia druhej Zmluvnej strane.

XI. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť a dňom jej podpísania všetkými Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni je zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
2. Zmluva je vyhotovená vo štyroch (4) rovnopisoch, po dvoch vyhotoveniach pre každú Zmluvnú stranu.
3. Zmeny a doplnky tejto Zmluvy môžu Zmluvné strany vykonať formou písomného dodatku k tejto Zmluve. Dodatok musí byť podpísaný všetkými zmluvnými stranami a za zmluvný dodatok výslovne prehlásený.
4. Právne vzťahy neupravené v tejto Zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
5. Ak niektoré ustanovenia tejto Zmluvy neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť a účinnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení tejto Zmluvy alebo na úpravu právnych vzťahov, ktoré nie sú touto Zmluvou upravené, sa použijú ustanovenia Občianskeho zákonníka, ktoré sú obsahom a účelom najbližšie obsahu a účelu tejto Zmluvy.
6. Doručovanie písomností sa vykonáva na adresy Zmluvných strán uvedené v tejto zmluve. Ak nie je možné doručiť písomnosť na takúto adresu a ak Zmluvná strana písomne neoznámila druhej Zmluvnej strane doručovaciu adresu odlišnú od adresy uvedenej v tejto Zmluve, písomnosť sa považuje za riadne doručенú v deň vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi. Za riadne doručенú zásielku v deň vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi sa považuje aj zásielka, ktorú odmietla Zmluvná strana prevziať. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne

oznámiť ostatným zmluvným stranám zmenu údajov a skutočností majúcich vplyv na obsah tejto Zmluvy.

7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, ich vôľa uzavrieť túto Zmluvu je slobodná a vážna a svoj súhlas so znením Zmluvy potvrdzujú svojimi podpismi.

Prenajímateľ:

Nájomca:

V Trebišove 01.06.2020

V Trebišove 01.06.2020

Mesto Trebišov
PhDr. Marek Čížmár,
primátor

1 *

Cirkevná stredná odborná škola
sv. Jozafáta
RNDr. Slavomír Partila, riaditeľ

