

ZMLUVA O NÁJME č. 1933/2025-CK a č. ZOST-N-2025-995-000010

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v spojení s ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

(ďalej ako „**Zmluva**“)

medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

Číslo zmluvy Prenajímateľa: 1933/2025-CK

Číslo zmluvy Nájomcu: ZOST-N-2025-995-000010

1. Prenajímateľ:

Názov: Zariadenie sociálnych služieb Salustia – Szociális Szolgáltatások
Intézménye Salustia

Právna forma: rozpočtová organizácia

Sídlo: Kirt 189, 99122 Čeláre

IČO: 00647560

DIČ: 2021314141

IČ DPH: nie je platca DPH

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

IBAN: IBAN SK87 8180 0000 0070 0039 8305

Štatutárny zástupca: PaedDr. Anastázia Kertészová Boriková, MBA, riaditeľka

(ďalej ako „**Prenajímateľ**“)

a

2. Nájomca:

Obchodné meno: **KOOR, s.r.o.**

Sídlo: Mlynské nivy 56, 821 05 Bratislava

IČO: 45628246

DIČ: 202 306 7200

IČ DPH: SK202 306 7200

Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.

IBAN: SK98 0900 0000 0052 0756 1967

Štatutárny zástupca: Ing. Milan Orlovský, konateľ

Licencia č.: 2011T0454

Registrácia: Mestský súd Bratislava III., oddiel: Sro, vložka č. 66124/B

(ďalej ako „**Nájomca**“ a spolu s Prenajímateľom ďalej ako „**Zmluvné strany**“)

Článok I.

Úvodné ustanovenia a vymedzenie niektorých pojmov

- 1.1. Pod pojmom „**Zmluva**“, v akomkoľvek jeho tvare, sa rozumie táto zmluva o nájme uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v spojení s ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov vrátane jej prípadných dodatkov a aj jej príloh.
- 1.2. Akýkoľvek odkaz na článok, odsek alebo bod znamená odkaz na článok, odsek, alebo bod tejto Zmluvy, ak nie je výslovne uvedené niečo iné.
- 1.3. Pokiaľ sa v niektorom ustanovení tejto Zmluvy použije pojem „**Prenajímateľ**“, v akomkoľvek jeho tvare, rozumie sa tým osoba popísaná v bode 1. záhlavia tejto Zmluvy alebo akýkoľvek jej právny nástupca.
- 1.4. Pokiaľ sa v niektorom ustanovení tejto Zmluvy použije pojem „**Nájomca**“, v akomkoľvek jeho tvare, rozumie sa tým osoba popísaná v bode 2. záhlavia tejto Zmluvy alebo akýkoľvek jej právny nástupca.
- 1.5. Pokiaľ sa v niektorom ustanovení tejto Zmluvy použije spojenie „**Zmluvné strany**“, v akomkoľvek jeho tvare, rozumie sa tým Prenajímateľ spolu s Nájomcom pokiaľ z ustanovení Zmluvy, resp. z ich obsahu nevyplýva niečo iné.
- 1.6. Pokiaľ sa v niektorom ustanovení tejto Zmluvy použije spojenie „**Zmluvná strana**“, v akomkoľvek jeho tvare, rozumie sa tým Prenajímateľ, alebo Nájomca pokiaľ z ustanovení Zmluvy, resp. z ich obsahu nevyplýva niečo iné.
- 1.7. Pod pojmom „**Zákon**“ sa pre účely tejto Zmluvy rozumie zákon č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike v znení neskorších predpisov.
- 1.8. Pod pojmom „**Zariadenie**“ sa pre účely tejto Zmluvy rozumie Zariadenie sociálnych služieb Salustia – Szociális Szolgáltatások Intézménye Salustia, so sídlom: Kirt 189, 991 22 Čeláre, IČO: 00647560.
- 1.9. Pod pojmom „**Zákon o DPH**“ sa pre účely tejto Zmluvy rozumie zákon č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty.
- 1.10. Pod pojmom „**DPH**“ sa rozumie daň z pridanej hodnoty.
- 1.11. Banskobystrický samosprávny kraj so sídlom: Námestie SNP 23/23, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 378282100 (ďalej ako „**Banskobystrický samosprávny kraj**“) je výlučným vlastníkom a Prenajímateľ je v zmysle zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov správcom nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľností vedenej Okresným úradom Veľký Krtíš, katastrálny odbor pre okres Veľký Krtíš, obec Čeláre, k. ú. Čeláre, ako stavba so súp. č. 233, popis stavby: Kotolňa a práčovňa, ktorá sa nachádza na pozemku – parcely registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape parc. č. 922/25, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 401 m² (ďalej ako „**Budova**“). Fotokópia informatívneho listu vlastníctva č. 189 tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy ako **Príloha č. 1**.
- 1.12. Predmetom nájmu v zmysle tejto zmluvy je nebytový priestor označený ako i) „kotolňa“ o výmere 47,60 m² vrátane komína; ii) skládka paliva o výmere 65,69 m² vrátane prístupovej rampy o výmere 6,48 m², ktoré sa nachádzajú na prízemí v Budove (ďalej ako „**Predmet nájmu**“). Predmet nájmu je graficky vyznačený na pláne, ktorý tvorí **Prílohu č. 2** tejto Zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou.
- 1.13. Nájomca berie na vedomie, že Predmet nájmu sa prenajíma vrátane pôvodnej technicky nevyhovujúcej technológie kotolne inštalovanej v Predmete nájmu, ktorá bude v zmysle dohody

Zmluvných strán Nájomcom počas rekonštrukcie Predmetu nájmu v zmysle tejto Zmluvy demontovaná a zlikvidovaná na náklady Nájomcu.

Článok II.

Predmet Zmluvy a účel nájmu podľa tejto Zmluvy

- 2.1. Predmetom tejto Zmluvy je záväzok Prenajímateľa prenechať Predmet nájmu Nájomcovi do dočasného užívania podľa podmienok dohodnutých v tejto Zmluve a záväzok Nájomcu Predmet nájmu podľa podmienok dohodnutých v tejto Zmluve užívať a uhradiť Prenajímateľovi riadne a včas dojednané nájomné.
- 2.2. Účelom nájmu podľa tejto Zmluvy je vykonanie **rekonštrukcie Predmetu nájmu** - kotolne spaľujúcej biomasu (drevnú štiepku) v rozsahu stanovenom projektovou dokumentáciou, ktorá tvorí **Prílohu č. 3** tejto Zmluvy (ďalej ako „**Projektová dokumentácia**“) a následné **prevádzkovanie kotolne na spaľovanie biomasy** (drevej štiepky) v Predmete nájmu Nájomcom a zabezpečovanie dodávky tepla pre objekty spotreby tepla v budovách Zariadenia v termíne a podľa podmienok stanovených na základe zmluvy o dodávke a odbere tepla uzatvorenej medzi Nájomcom ako dodávateľom tepla a Prenajímateľom ako odberateľom tepla podľa ust. § 19 Zákona (ďalej ako „**Zmluva o dodávke tepla**“), (ďalej ako „**účel nájmu**“). Zmluva o dodávke tepla tvorí **Prílohu č. 4** tejto Zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou.
- 2.3. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu v súlade s dohodnutým účelom nájmu. Dohodnutý účel nájmu nie je možné počas trvania zmluvy meniť. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade s dohodnutým účelom nájmu od prvého dňa dohodnutej doby nájmu nepretržite počas celej doby nájmu.
- 2.4. Touto zmluvou Prenajímateľ udeľuje Nájomcovi súhlas s vykonaním rekonštrukcie Predmetu nájmu v rozsahu a spôsobom stanoveným Projektovou dokumentáciou (vrátane inštalácie 2 ks kotlov na biomasu, a príslušenstva podľa Projektovej dokumentácie v Predmete nájmu) a všetkými nevyhnutnými a účelnými úpravami Predmetu nájmu, ktoré si rekonštrukcia Predmetu nájmu v zmysle Projektovej dokumentácie vyžiada.
- 2.5. Nájomca sa zaväzuje a je povinný vykonať rekonštrukciu Predmetu nájmu v súlade s Projektovou dokumentáciou **do 150 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy**. Rekonštrukcia sa považuje za vykonanú dňom vydania kolaudačného osvedčenia.
- 2.6. Prenajímateľ je povinný prenechať Nájomcovi Predmet nájmu do užívania podľa tejto Zmluvy odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy v stave spôsobilom na dohodnutý účel nájmu podľa tejto Zmluvy. O odovzdávaní a prevzatí Predmetu nájmu spíšu Zmluvné strany písomný protokol, ktorý musí byť podpísaný oboma Zmluvnými stranami (ďalej ako „**Písomný protokol**“). V Písomnom protokole sa uvedú všetky skutočnosti, ktoré Zmluvné strany považujú za významné, najmä stav preberaného Predmetu nájmu, jeho poškodenia, prípadne iné vady, vrátane právnych väd ako aj stavy všetkých meradiel energií a médií, ktoré sa v Predmete nájmu nachádzajú. Súčasťou Písomného protokolu je aj fotodokumentácia Predmetu nájmu vyhotovená pri podpise Písomného protokolu Zmluvnými stranami. Písomný protokol bude vyhotovený Prenajímateľom a bude podpísaný v dvoch identických vyhotoveniach.
- 2.7. Nájomca je povinný a oprávnený Predmet nájmu efektívne využívať a prijímať opatrenia ekonomického a technického charakteru na zabezpečenie a následné zefektívnenie dodávok tepla do objektov spotreby tepla v zmysle Zmluvy o dodávke tepla. Nájomca je povinný a oprávnený vykonávať všetky potrebné revízie a údržbu kotolne, súvisiacej technológie, komínov a zabezpečiť odvoz odpadu vzniknutého počas rekonštrukcie Predmetu nájmu a prevádzky kotolne.
- 2.8. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak Nájomca poruší ktorúkoľvek z povinností uvedených v tomto článku Zmluvy ide o podstatné porušenie Zmluvy zakladajúce oprávnenie Prenajímateľa na odstúpenie od tejto Zmluvy. Nájomca je zároveň povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú

pokutu vo výške 5.000,- EUR za každé porušenie týchto povinností jednotlivo, a to aj opakovane. Zmluvné strany prehlasujú, že výšku zmluvnej pokuty považujú za primeranú, pretože pri rokovaniach o dohode o výške zmluvnej pokuty prihliadali na hodnotu a význam touto zmluvnou pokutou zabezpečených zmluvných povinností.

Článok III.

Vyhlásenia Zmluvných strán

3.1. Prenajímateľ týmto vyhlasuje, že:

3.1.1. v čase uzavretia Zmluvy je správcom Predmetu nájmu, ktorého výlučným vlastníkom je Banskobystrický samosprávny kraj a že sa k Predmetu nájmu neviažu žiadne užívacie práva tretích osôb a Predmet nájmu nemá iné vady (záložné práva, vecné bremená, resp. iné ťarchy), ktoré by bránili alebo boli spôsobilé obmedzovať Nájomcu v jeho riadnom a nerušenom užívaní Predmetu nájmu po celú dobu nájmu na účel nájmu podľa tejto Zmluvy;

3.1.2. je oprávnený s Predmetom nájmu bez obmedzení, ktoré by bránili platnému uzatvoreniu tejto Zmluvy nakladať, a teda aj uzavrieť túto Zmluvu.

3.2. Nájom a spôsob nájmu schválilo Zastupiteľstvo BBSK uznesením č. 526/2024 zo dňa 28.11.2024 ako prípad hodný osobitného zreteľa trojpäťtinovou väčšinou hlasov všetkých poslancov Zastupiteľstva BBSK, v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení, pričom dôvodom hodným osobitného zreteľa je nájom majetku (Predmetu nájmu) pre úspešného uchádzača verejného obstarávania na dodanie služby „Zabezpečenie dodávky tepla pre vykurovanie objektov ZSS Salustia – SZSZI Salustia“.

Článok IV.

Nájomné a platobné podmienky

4.1. Zmluvné strany sa dohodli na ročnom nájomnom za užívanie Predmetu nájmu vo výške **18,96 € za m²** (slovom: osemnásť eur 96 centov). Zmluvné strany konštatujú, že nájomné je ku dňu uzatvorenia Zmluvy v zmysle § 38 ods. 3 Zákona o DPH oslobodené od DPH. Prenajímateľ nie je platcom DPH. Ak sa počas trvania Zmluvy zmení aplikovateľná legislatíva a Prenajímateľovi vznikne povinnosť DPH voči Nájomcovi uplatniť, Nájomca je uzrozumený s tým, že Prenajímateľ bude v takom prípade požadovať úhradu nájomného spolu s úhradou DPH v príslušnej zákonnej sadzbe v zmysle aplikovateľných právnych predpisov platných v čase vzniku daňovej povinnosti.

4.2. Nájomné za užívanie Predmetu nájmu je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy. Ročné nájomné je splatné vopred, vždy **najneskôr do 25. 01. kalendárneho roka**, za ktorý sa nájomné platí a to na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom. Faktúry budú Nájomcovi doručované elektronickou poštou na e-mailovú adresu faktury@koor.sk.

Ak začne doba nájmu plynúť po 01.01. príslušného roka alebo dôjde k predčasnému ukončeniu Zmluvy z akéhokoľvek dôvodu, Nájomca je za daný kalendárny rok povinný uhradiť alikvotnú časť Nájomného, ktorá sa vypočíta tak, že Nájomné za príslušný kalendárny rok sa vydolí počtom dní príslušného kalendárneho roka a táto čiastka sa vynásobí počtom dní trvania doby nájmu počas príslušného kalendárneho roka. Nájomné podľa tohto odseku uhradí Nájomca Prenajímateľovi na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom splatnej do 14 dní do dňa jej doručenia Nájomcovi.

4.3. Ak Nájomca neuhradí nájomné najneskôr v deň jeho splatnosti, má Prenajímateľ právo uplatniť si voči Nájomcovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,5 % denne z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že Prenajímateľ má popri nároku na zmluvnú pokutu podľa tohto bodu, právo požadovať aj náhradu škody v celkovej výške vzniknutej škody. Nájomca nemá právo zadržiavať a neplatiť nájomné a ani žiadne iné platby podľa tejto Zmluvy z dôvodu akýchkoľvek nárokov alebo pohľadávok Nájomcu voči Prenajímateľovi.

4.4. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného sa zvyšuje o ročnú mieru inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok a to počnúc prvým januárom v roku

nasledujúcom po roku, za ktorý je inflácia vyhlásená. Takto opravené nájomné je Prenajímateľ povinný oznámiť písomne Nájomcovi (napr. zaslaním faktúry Prenajímateľa, ktorou sa fakturuje zvýšené nájomné) a pre Nájomcu je takéto nájomné záväzné pre ten daný rok. Zmluvné strany sa dohodli, že pre tento účel nie je potrebné vyhotovovať písomný dodatok k Zmluve.

4.5. V nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájomom.

Článok V.

Práva a povinnosti Zmluvných strán

- 5.1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na jeho užívanie na dohodnutý účel nájmu podľa tejto Zmluvy a umožniť Nájomcovi užívať Predmet nájmu v súlade s dohodnutým účelom nájmu po celú dobu trvania nájmu podľa tejto Zmluvy.
- 5.2. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil Nájomcu pri užívaní Predmetu nájmu na dohodnutý účel, je však oprávnený kontrolovať účel užívania Predmetu nájmu, resp. iné plnenie povinností Nájomcu. Prenajímateľ nie je oprávnený vykonať žiadne zásahy a manipulácie na zariadení inštalovanom v Predmete nájmu Nájomcom so súhlasom Prenajímateľa ani vykonať žiadne zásahy a manipulácie do meraní a regulácií Nájomcom produkovaného tepla, čím by ohrozil alebo zmenil technický stav zariadenia kotolne.
- 5.3. Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil so stavom Predmetu nájmu obhliadkou na mieste. Podpisom tejto Zmluvy Nájomca vyhlasuje, že je plne oboznámený s právnym a technickým stavom Predmetu nájmu, že ku dňu podpisu tejto Zmluvy je Predmet nájmu a jeho stav spôsobilý na užívanie na dojednaný účel nájmu a nemá žiadne vady, ktoré by bránili jeho užívaniu na dojednaný účel nájmu.
- 5.4. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu výlučne spôsobom dohodnutým v Zmluve, s odbornou starostlivosťou, primerane povahe a určeniu Predmetu nájmu, pričom je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo k škode na zdraví, majetku, prírode a životnom prostredí a vykonávať všetky úkony (faktické alebo právne) potrebné na to, aby sa takýmto škodám predišlo. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu užívať riadnym a hospodárnym spôsobom a dodržiavať všetky aplikovateľné všeobecne záväzné právne predpisy účinné na území Slovenskej republiky vzťahujúce sa na Predmet nájmu. Nájomca je povinný s Predmetom nájmu zaobchádzať s primeranou starostlivosťou, predchádzať jeho poškodeniu, strate aj zničeniu. Nájomca je povinný počas doby nájmu sa o Predmet nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára a udržiavať Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, a to všetko výlučne na svoje náklady.
- 5.5. Nájomca týmto vyhlasuje, že má všetky potrebné povolenia, skúsenosti, technické a administratívne vybavenie, aby Predmet nájmu riadne využíval po celú dobu nájmu v súlade s dohodnutým účelom nájmu uvedeným v tejto Zmluve.
- 5.6. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je počas celej doby trvania nájomného vzťahu založeného touto Zmluvou povinný zabezpečiť riadnu údržbu ním inštalovaného technologického zariadenia kotolne na svoje vlastné náklady a nebezpečenstvo tak, aby spĺňala po celú dobu nájmu v zmysle tejto Zmluvy zdravotné, požiarne, bezpečnostné, ako aj všetky ostatné zákonné a podzákoné požiadavky vzťahujúce sa na technologické zariadenie kotolne. Nájomca sa zaväzuje pravidelne zabezpečovať na vlastné náklady všetky potrebné revízie a prehliadky zariadení kotolne v zmysle platných STN v zákonmi alebo užívateľskou dokumentáciou predpísaných termínoch alebo lehotách a je povinný všetky revízie udržiavať v platnosti. V prípade závad zistených pri revíziách alebo prehliadkach je Nájomca povinný ich bezodkladne odstrániť na vlastné náklady. Kópie revízných správ a dokladov o vykonaných prehliadkach je Nájomca povinný predložiť Prenajímateľovi bezodkladne po tom, ako o ne Prenajímateľ požiada.
- 5.7. Nájomca je povinný zabezpečiť v Predmete nájmu všetky povinnosti v oblasti protipožiarnej ochrany, najmä podľa zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v platnom znení a

zaväzuje sa počas doby nájmu Predmetu nájmu vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie, ktorá by čo i len mohla ohroziť život, zdravie alebo majetok tretích osôb odlišných od Nájomcu. Za tým účelom sa zaväzuje najmä bez súhlasu Prenajímateľa v Predmete nájmu neuskladňovať horľaviny, plyny a výbušniny, s týmito ustanoveniami oboznámiť ostatných svojich zamestnancov ako aj ostatné osoby nachádzajúce sa na (v) Predmete nájmu, zabezpečiť v Predmete nájmu príslušné hasiace prístroje.

- 5.8. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečovať komplexnú údržbu Predmetu nájmu počas celej doby nájmu. Nájomca je povinný na vlastné náklady Predmet nájmu udržiavať v prevádzkyschopnom stave počas celej Doby nájmu.
- 5.9. Nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečovať bežné (drobné) opravy súvisiace s udržiavaním Predmetu nájmu, pričom pod pojmom drobné opravy sa na účely tejto zmluvy rozumejú drobné opravy podľa nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- 5.10. V predmete nájmu zodpovedá Nájomca v plnom rozsahu za dodržiavanie všeobecne záväzných, ako aj ostatných právnych predpisov na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (ďalej len „BOZP“) a predpisov v oblasti životného prostredia. V prípade ak bude Predmet nájmu prístupný iným osobám, prípadne verejnosti, Nájomca zodpovedá i za bezpečnosť týchto osôb.
- 5.11. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť poistenie vlastného majetku vneseného/inštalovaného do/v Predmete nájmu proti prípadným škodám a zaväzuje sa na vlastné náklady poistiť zodpovednosť za škodu spôsobenú svojou činnosťou v Predmete nájmu počas trvania Zmluvy.
- 5.12. Nájomca je povinný každoročne preukazovať Prenajímateľovi splnenie povinnosti poistiť Predmet nájmu podľa bodu 5.11 (fotokópia poistnej zmluvy, doklad preukazujúci úhradu poistného), v termíne najneskôr do 31. marca kalendárneho roka nasledujúceho po roku, za ktorý sa splnenie povinností preukazuje. Nájomca sa bezodkladne, najneskôr však do 5 pracovných dní po vzniku poistnej udalosti zaväzuje oznámiť Prenajímateľovi vznik poistnej udalosti, jej rozsah, zabezpečiť fotodokumentáciu poistnej udalosti a predpokladanú výšku škody. Zároveň sa Nájomca zaväzuje spolupracovať s Prenajímateľom v procese riešenia poistnej udalosti a poskytovať mu všetku potrebnú súčinnosť.

Článok VI.

Vysporiadanie Zmluvných strán

- 6.1. Akékoľvek zmeny na Predmete nájmu smie Nájomca vykonať **len** s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa. Ak bol Nájomcovi písomný súhlas k vykonaniu zmien na Predmete nájmu udelený, všetky náklady, ktoré si takéto prípadné zmeny vyžadujú, znáša Nájomca sám, bez nároku na ich úhradu (preplatenie) zo strany Prenajímateľa a to aj po skončení nájmu. Nájomca nemá nárok požadovať ani protihodnotu toho, o čo sa v dôsledku ním vykonaných zmien (vopred písomne odsúhlasených) na Predmete nájmu prípadne zvýšila hodnota Predmetu nájmu resp. hodnota Budovy, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza.
- 6.2. Ak sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak, po skončení nájmu podľa tejto Zmluvy je Nájomca povinný uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu, t.j. stavu v akom ho protokolárne prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a úpravy/zmeny Predmetu nájmu vykonané v súlade s bodom 6.1 tohto článku Zmluvy. O vrátení Predmetu nájmu spíšu Zmluvné strany protokol o vrátení Predmetu nájmu, na ktorý sa primerane použijú ustanovenia týkajúce sa Písomného protokolu.

Článok VII.

Trvanie zmluvy

- 7.1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to **do 31.05.2041** (v texte aj ako „**doba nájmu**“).

Článok VIII.

Skončenie nájmu

- 8.1. Zmluva zanikne:
- (a) riadnym uplynutím doby nájmu,
 - (b) dohodou Zmluvných strán a to dňom uvedeným v takejto dohode,
 - (c) výpoveďou,
 - (d) písomným odstúpením od Zmluvy.
- 8.2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať Zmluvu ak:
- (a) nájomca viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - (b) nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj a poriadok,
 - (c) nájomca napriek písomnému upozorneniu užíva Predmet nájmu v rozpore so Zmluvou.
- 8.3. Nájomca môže písomne vypovedať Zmluvu ak:
- (a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu najal,
 - (b) Predmet nájmu prestane byť bez zavinenia Nájomcu spôsobilý na užívanie na účel nájmu.
- 8.4. Výpovedná lehota je tri mesiace a počítá sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 8.5. Prenajímateľ je oprávnený od Zmluvy odstúpiť v nasledovných prípadoch, ktoré sa na účely Zmluvy považujú za podstatné porušenie Zmluvy:
- (i) v prípade porušenia ktorejkoľvek z povinností stanovených v článku 2 Zmluvy, najmä v prípade, ak Nájomca nevykoná rekonštrukciu Predmetu nájmu v stanovenej lehote, t.j. v lehote 150 dní odo dňa účinnosti Zmluvy a/alebo vykoná/vykonáva rekonštrukciu Predmetu nájmu v rozpore s Projektovou dokumentáciou;
 - (ii) ak sa kedykoľvek počas trvania Zmluvy zistí, že Nájomca porušuje ktorúkoľvek z povinností podľa bodu 5.4.; 5.6.; 5.7.; 5.11. – 5.13. Zmluvy;
 - (iii) ak Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s Účelom nájmu;
 - (iv) ak Nájomca, jeho štatutárny orgán alebo člen jeho štatutárneho orgánu alebo dozorný orgán alebo člen jeho dozorného orgánu bol právoplatne odsúdený za trestný čin korupcie, za trestný čin poškodzovania finančných záujmov Európskej únie, za trestný čin legalizácie výnosu z trestnej činnosti, za trestný čin založenia, zosnovania a podporovania zločineckej skupiny, za trestný čin založenia, zosnovania a podporovania teroristickej skupiny, za trestný čin terorizmu a niektorých foriem účasti na terorizme, trestný čin nevyplatenia mzdy a odstúpeného alebo za trestný čin, ktorého skutková podstata súvisí s touto Zmluvou alebo dohodnutým Účelom nájmu alebo bude začaté trestné stíhanie voči osobe Nájomcu z titulu trestnej zodpovednosti právnických osôb z akéhokoľvek dôvodu.
- 8.6. Odstúpenie od Zmluvy je účinné odo dňa doručenia oznámenia o odstúpení druhej Zmluvnej strane (s účinkami ex nunc).

Článok IX.

Osobitné dojednania

- 9.1. Okrem nájomného je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi úhrady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Predmetu nájmu, a to úhrady za – dodávku a spotrebu elektrickej energie, dodávku a spotrebu studenej vody a stočné (ďalej aj ako „úhrady za služby“) podľa skutočnej spotreby. Stav spotreby bude zaznamenaný na základe podružného merania v zmysle bodu 9.2 tohto článku. Zmluvné strany sa dohodli, že dodávku elektrickej energie je Prenajímateľ povinný zabezpečiť pre Nájomcu len počas prvého roka trvania nájmu a Nájomca je povinný si zabezpečiť najneskôr do 1 jedného roka odo dňa účinnosti tejto zmluvy dodávku

- elektrickej energie do Predmetu nájmu a v plnom rozsahu si zabezpečovať a uhrádzať jej dodanie a spotrebu. Ak bude pre zabezpečenie dodávky elektrickej energie Nájomcom potrebná súčinnosť Prenajímateľa, tento je povinný ju v rámci svojich možností poskytnúť.
- 9.2. Vzhľadom k tomu, že v Predmete nájmu budú inštalované podružné merače energií za účelom zistenia skutočnej spotreby dodávaných energií, Nájomca sa zaväzuje poskytnúť Prenajímateľovi všetku potrebnú súčinnosť pri odpisoch stavov podružného merača elektrickej energie a meračov odberu množstva studenej vody a stočného. Nájomca sa zaväzuje vždy na konci kalendárneho mesiaca vykonať za účasti Prenajímateľa alebo ním poverenej osoby odpisy uvedených meračov, pričom je povinný odpísané stavy odovzdať Prenajímateľovi.
- 9.3. Úhrady za služby zo strany Nájomcu budú predmetom mesačnej a zúčtovacej fakturácie po skončení kalendárneho roka. Faktúry bude vystavovať Prenajímateľ a splatnosť bude 15 dní od doručenia. Faktúry budú Nájomcovi doručované elektronickou poštou na e-mailovú adresu faktury@koor.sk.
- 9.4. Nájomca je povinný počas celej doby nájmu uhrádzať platby za odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu, pričom je povinný sa sám (vo vlastnom mene a na vlastný účet) prihlásiť na odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy. Nájomca je súčasne povinný uhrádzať akékoľvek ďalšie platby a poplatky súvisiace s užívaním Predmetu nájmu v zmysle tejto Zmluvy.
- 9.5. Nájomca je povinný Predmet nájmu chrániť pred poškodením, zničením alebo zneužitím.
- 9.6. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu Predmetu nájmu.
- 9.7. Nájomca sa zaväzuje na základe žiadosti Prenajímateľa umožniť Prenajímateľovi vstup do Predmetu nájmu.
- 9.8. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť dodržiavanie zákazu fajčenia v Predmete nájmu.
- 9.9. Nájomca sa zaväzuje, že bude dodržiavať v Predmete nájmu a Budove poriadok, a to na takom stupni, ako si to vyžaduje jeho charakter.
- 9.10. Nájomca sa zaväzuje oznámiť Prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné podstatné skutočnosti majúce vplyv na účel nájmu podľa tejto Zmluvy dotýkajúce sa využitia Predmetu nájmu, resp. ustanovení tejto Zmluvy.
- 9.11. Nájomca je povinný najneskôr do 3 pracovných dní po skončení nájmu vypratať Predmet nájmu, t.j. vypratať všetky hnutelné veci nachádzajúce sa v Predmete nájmu okrem technológie, ktorá predstavuje alebo je súčasťou vykurovacieho systému. V prípade, ak Nájomca nesplní povinnosť podľa predchádzajúcej vety je Prenajímateľ oprávnený tieto veci z Predmetu nájmu odstrániť, uskladniť ich na dobu 30 kalendárnych dní na inom mieste na náklady Nájomcu a túto skutočnosť Nájomcovi oznámiť. Ak si tieto veci do 30 dní od uskladnenia Nájomca od Prenajímateľa neprevezme, Prenajímateľ je oprávnený ich predaj, zlikvidovať na náklady Nájomcu, či inak s nimi nakladať, prípadne ich naďalej ponechať na náklady Nájomcu uskladnené.
- 9.12. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľovi vznikne predkupné právo na technológiu vykurovacieho systému inštalovanú v Predmete nájmu Nájomcom, a to po uplynutí dojednanej doby nájmu za 1 € a v prípade, ak dôjde k predčasnému ukončeniu Zmluvy pred uplynutím dohodnutej doby nájmu za zostatkovú účtovnú cenu. Dňom vyplatenia dojednanej ceny sa technológia vykurovacieho systému stane majetkom Prenajímateľa.

Článok X.

Spoločné a záverečné ustanovenia

- 10.1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po jej (prvom) zverejnení v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR (www.crz.gov.sk) podľa ust. § 5a zákona č. 211/2000 o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších

predpisov a ust. § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení, **nie však skôr ako nadobudne účinnosť Zmluva o dodávke tepla.**

- 10.2 Zmluvné strany sa dohodli na nasledujúcich rozvázovacích podmienkach:
- a) ak, Nájomca nezačne preukázateľne dodávať teplo v súlade so Zmluvou o dodávke tepla, alebo
 - b) ak Zmluva o dodávke tepla zanikne z akéhokoľvek dôvodu, táto Zmluva zaniká.
- 10.3. Zmluvné vzťahy neupravené touto Zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ostatných všeobecne záväzných predpisov SR.
- 10.4. V prípade, ak niektoré ustanovenie Zmluvy je alebo sa z akéhokoľvek dôvodu stane neplatné, neúčinné, alebo nevynútiteľné (obsolentné), nemá a ani nebude to mať za následok neplatnosť, neúčinnosť alebo nevynútiteľnosť ostatných ustanovení zmluvy. Zmluvné strany sú povinné v dobrej viere, rešpektujúc zásadu dobrých mravov rokovať tak, aby bolo neplatné, neúčinné alebo nevynútiteľné ustanovenie písomne nahradené iným ustanovením, ktorého vecný obsah bude zhodný alebo čo možno najviac podobný ustanoveniu, ktoré je nahradzované, pričom účel a zmysel zmluvy musí byť zachovaný. Do doby, pokiaľ takáto dohoda nebude uzatvorená, rovnako v prípade, ak k nej vôbec nedôjde, použijú sa na nahradenie neplatného, neúčinného alebo nevynútiteľného ustanovenia iné ustanovenia zmluvy a ak také ustanovenia nie sú, potom sa použijú ustanovenia slovenských právnych predpisov a inštitútov, ktoré sú upravené slovenským právnym poriadkom, pričom sa použijú také ustanovenia, ktoré zodpovedajú kritériám predchádzajúcej vety.
- 10.5. Zmluvné strany prehlasujú, že budú spolupracovať tak, aby bol predmet a účel zmluvy splnený v najlepšej možnej miere. Za týmto účelom sa budú zmluvné strany bez omeškania vzájomne informovať o všetkých okolnostiach, ktoré by bránili riadnemu splneniu predmetu a účelu zmluvy.
- 10.6. Zmluvné strany sa týmto zaväzujú, že budú dodržiavať povinnosti uložené zmluvným stranám na základe Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov). Zmluvné strany sa zaväzujú, že citlivé informácie alebo osobné údaje, s ktorými sa oboznámia, nebudú okrem povinností vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov nijako zverejňovať, ani ich akoukoľvek formou reprodukovat' alebo podávať ich akýmkoľvek tretím neoprávneným osobám. Ak v dôsledku poskytovania súčinnosti podľa zmluvy budú niektorou zo zmluvných strán druhej zmluvnej strane poskytnuté osobné údaje a v dôsledku toho by malo dôjsť k spracúvaniu takých osobných údajov, zmluvné strany osobitne posúdia potrebu uzatvorenia dohody o podmienkach spracovania osobných údajov, príp. jej zmeny.
- 10.7. Akékoľvek spory vyplývajúce z tejto Zmluvy alebo z právnych vzťahov vzniknutých na základe tejto Zmluvy, budú Zmluvné strany riešiť predovšetkým vzájomnou dohodou. V prípade ak k vyriešeniu sporu nedôjde vzájomnou dohodou, je ktorákoľvek zo Zmluvných strán oprávnená podať návrh na príslušný súd na vyriešenie vzniknutého sporu.
- 10.8. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná komunikácia súvisiaca s touto Zmluvou si pre svoju záväznosť vyžaduje písomnú formu. Zmluvné strany využívajú pre svoju komunikáciu prednostne elektronickú formu komunikácie, čo však nijako nevylučuje možnosť písomnej komunikácie Zmluvných strán ani v listinnej podobe. Zmluvné strany sa zaväzujú, že ich vzájomná komunikácia bude prebiehať v slovenskom jazyku. V prípade, ak bola dokumentácia vyhotovená v inom jazyku ako v jazyku podľa predchádzajúcej vety, pre jej použitie pre účely tejto Zmluvy je potrebný úradný preklad do slovenského jazyka, ak Prenajímateľ neurčí inak.

- 10.8.1. V prípade, ak bude podľa tejto Zmluvy potrebné doručovať inej Zmluvnej strane akúkoľvek písomnosť v listinnej podobe, doručuje sa táto písomnosť na adresu Zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, dokiaľ nie je zmena adresy písomne oznámená Zmluvnej strane, ktorá písomnosť doručuje. Takto doručovaná písomnosť sa bude považovať za doručenú:
- a) dňom jej prevzatia adresátom – t.j. Zmluvnou stranou, ktorej sa písomnosť doručuje (ďalej aj ako „**adresát**“), alebo
 - b) dňom, kedy adresát odmietne osobne alebo poštou/expresnou kuriérskou službou doručovanú písomnosť prevziať, alebo
 - c) dňom, kedy pošta/expresná kuriérská služba vráti doručovanú písomnosť odosielajúcej zmluvnej strane ako nedoručenú.
- 10.8.2. V prípade, ak bude podľa tejto Zmluvy potrebné doručovať inej Zmluvnej strane akúkoľvek písomnosť prostredníctvom Ústredného portálu verejnej správy, Zmluvné strany sa zaväzujú mať na tento účel zriadené a aktívne elektronické schránky, a za deň doručenia písomnosti Zmluvnej strane (adresátovi) do elektronickej schránky prostredníctvom Ústredného portálu verejnej správy podľa tohto bodu Zmluvy sa považuje najbližší pracovný deň bezprostredne nasledujúci po kalendárnom dni, kedy bola písomnosť uložená do elektronickej schránky Zmluvnej strany, ktorá je jej adresátom, a to aj vtedy, ak sa táto Zmluvná strana (adresát) o takto zasielanej písomnosti na základe tejto Zmluvy nedozvedela.
- 10.8.3. V prípade, ak bude podľa tejto Zmluvy potrebné doručovať inej Zmluvnej strane akúkoľvek písomnosť prostredníctvom e-mailu, bude takáto písomnosť považovaná za doručenú momentom, kedy bude elektronická správa k dispozícii prístupná na e-mailovom serveri slúžiacom na prijímanie elektronickej pošty Zmluvnej strany, ktorá je jej adresátom, teda momentom, kedy Zmluvnej strane, ktorá je odosielateľom, príde potvrdenie o úspešnom doručení zásielky; ak nie je objektívne z technických dôvodov možné nastaviť automatické potvrdenie o úspešnom doručení zásielky, Zmluvné strany výslovne súhlasia s tým, že ich vzájomná komunikácia podľa tohto odseku nebude prebiehať prostredníctvom e-mailu. Za účelom realizácie doručovania prostredníctvom e-mailu sa Zmluvné strany zaväzujú:
- a) vzájomne si písomne oznámiť svoje e-mailové adresy, ktoré budú v rámci tejto formy komunikácie záväzne používať a aktualizovať, pričom nesplnenie tejto povinnosti bude zaťažovať tú Zmluvnú stranu, ktorá aktualizáciu neoznámila, a zásielka doručená na neaktuálnu e-mailovú adresu sa bude považovať na účely tejto Zmluvy za riadne doručenú,
 - b) vzájomne si písomne oznámiť všetky údaje, ktoré budú potrebné pre tento spôsob doručovania,
 - c) zabezpečiť nastavenie technického vybavenia (e-mailové konto), ktoré bude spĺňať všetky parametre pre splnenie požiadavky týkajúcej sa potvrdenia doručenia elektronickej správy, vrátane pripojených dokumentov; ak to nie je objektívne možné z technických dôvodov, Zmluvná strana, ktorá má tento technický problém, je jeho existenciu povinná oznámiť druhej Zmluvnej strane, pričom na doručovanie písomností sa uplatní postup podľa tohto článku ods. 10.8. bod 10.8.1. alebo 10.8.2. tejto Zmluvy.
- 10.9. Každá zo Zmluvných strán sa týmto výslovne zaväzuje, že neprevedie nijaké práva a povinnosti (záväzky) vyplývajúce zo Zmluvy, resp. jej časti na iný subjekt bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej Zmluvnej strany. V prípade porušenia tejto povinnosti jednou zo Zmluvných strán bude zmluva o prevode (postúpení) zmluvných záväzkov neplatná a zároveň druhá Zmluvná strana bude oprávnená od Zmluvy odstúpiť a to s účinnosťou odstúpenia ku dňu keď bolo písomné oznámenie o odstúpení od Zmluvy doručenej druhej Zmluvnej strane a tým nie je dotknuté právo na náhradu škody.
- 10.10. Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, z ktorých každá Zmluvná strana obdrží dva (2) rovnopisy. Dohoda Zmluvných strán o počte rovnopisov sa neuplatní v prípade, ak k uzavretiu Zmluvy (resp. dodatku k nej) dochádza elektronicky prostredníctvom kvalifikovaných elektronických podpisov osôb oprávnených konať za Zmluvné strany.

- 10.11. Akékoľvek zmeny a doplnky k tejto Zmluve sú platné výlučne formou písomných dodatkov k tejto Zmluve, vzostupne očíslovaných, vyhotovených v rovnakom počte vyhotovení ako táto Zmluva a odsúhlasených oboma Zmluvnými stranami.
- 10.12. Zmluvné strany vyhlasujú, že majú spôsobilosť na právne úkony v plnom rozsahu a ich zmluvná voľnosť nie je žiadnym spôsobom obmedzená. Zmluvné strany ďalej vyhlasujú, že Zmluvu uzatvorili na základe ich skutočnej, slobodnej a vážnej vôle, ktorú prejavili určito a zrozumiteľne, zmluvu uzatvorili dobromyseľne a v dobrej viere a neuzatvorili ju ani v omyle, ani pod nátlakom a ani v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok, Zmluvu si prečítali, obsahu Zmluvy porozumeli a na znak súhlasu s obsahom Zmluvy ju vlastnoručne podpisujú.
- 10.13. Záväznou a neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú nasledovné prílohy:
- Príloha č. 1 - Fotokópia informatívneho listu vlastníctva,
Príloha č. 2 - Špecifikácia Predmetu nájmu - situačný nákres,
Príloha č. 3 - Projektová dokumentácia,
Príloha č. 4 - Zmluva o dodávke tepla.

Prenajímateľ:

Nájomca:

V Čelároch, dňa

V Bratislave, dňa 24.11.2025

Zariadenie sociálnych služieb Salustia –
Szociális Szolgáltatások Intézménye Salustia
PaedDr. Anastázia Kertészová Boriková, MBA
riaditeľ

KOOR, s.r.o.
Ing. Milan Orlovský,
konateľ