Obchodná verejná súťaž - „Kultúrno-vzdelávacie priestory Emmerova vila, Ulica Strelecká, Trnava“

vyhlásená v súlade s ustanoveniami zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, § 281 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov a Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta a s majetkom štátu, ktorý Mesto užíva

Úvodné ustanovenia

1. Táto súťaž je zameraná na subjekty, ktoré budú schopné na základe svojich skúseností a vízií oživiť Emmerovu vilu prevádzkovaním priestoru určeného pre kultúru, umenie alebo vzdelávanie v umeleckej oblasti.
2. V tejto súťaži nebude prioritná výška ponúknutého nájomného, ale bude sa klásť dôraz na projekt, ktorý dokáže poskytnúť ideu kultúrnej prevádzky tohto verejného priestoru.
3. Povinnou náležitosťou je okrem predloženia požadovaných dokumentov v zmysle tejto súťaže aj oboznámenie sa s Predmetom nájmu v zmysle časti A. bod 10 súťažných podmienok.
4. **Subjekty škôl a školských zariadení, ktoré sú evidované v sieti škôl a školských zariadení SR a ich činnosť je financovaná na normatívnom princípe, nie sú oprávneným navrhovateľom/uchádzačom v obchodnej verejnej súťaži.**

A. Základné ustanovenia

Vyhlasovateľ obchodnej verejnej súťaže

1. Vyhlasovateľom tejto obchodnej verejnej súťaže (ďalej len „súťaž“) je príspevková organizácia Zaži v Trnave – Mestské kultúrne stredisko, so sídlom Hlavná 1, 917 71 Trnava, IČO: 53740408 (ďalej len ako „vyhlasovateľ“), ktorý spravuje a prevádzkuje majetok vo vlastníctve Mesta Trnava.
2. Súťaž sa vyhlasuje v súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva mesta Trnava č. XXX zo dňa 16.6.2026.

Predmet súťaže a nájmu a účel predmetu nájmu

3. **Predmetom nájmu** je časť nebytových priestorov o výmere **557,50 m^2** (vstupný priestor – 23,70 m^2, viacúčelová sála – 1. poschodie – 111,10 m^2, nebytový priestor – 1. poschodie – 31,60 m^2, viacúčelová sála – 2. poschodie – 120,40 m^2, klubovňa – 2. poschodie – 116,70 m^2, kancelária – 10,50 m^2, sociálne zariadenia (5x) – 47,10 m^2, skladové priestory (2x) – 12,10 m^2, ostatné nebytové priestory – 84,30 m^2).
   Predmet nájmu sa nachádza na nehnuteľnosti v Slovenskej republike – Emmerova vila, Ulica Strelecká, v katastrálnom území Trnava, okres Trnava, obec Trnava, zapísanej na liste vlastníctva č. 13890 označenej ako stavba so súpisným číslom 257 – budova KALOKAGATIE na pozemku parc. č. C-KN 6378/8 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 522 m^2, ktorej vlastníkom je Mesto Trnava. Predmet nájmu sa nachádza v objekte, ktorý je druhom chránenej nehnuteľnosti – národná kultúrna pamiatka.
4. Účelom Predmetu nájmu môže byť prevádzka:
   (a) kultúrneho centra s rôznorodým programom, alebo
   (b) tanečnej školy a štúdia (napr. kurzy klasického, moderného alebo súčasného tanca), alebo
   (c) výtvarnej školy a ateliéru (napr. tvorivé dielne, kurzy, maľby, grafiky, keramiky), alebo

(d) divadelnej akadémie a umeleckého súboru (napr. skúšobne, menšie inscenačné priestory), alebo

e) hudobného a performatívneho projektu (napr. komorné koncerty, kolektívne formy – súbory, orchestre).

Navrhovateľ nie je oprávnený účel Predmetu nájmu navrhnúť tak, aby prevádzka bola v prevažujúcom prevádzkovom čase uzatvorenou pre súkromné akcie.

Hlavné parametre súťaže

5. Minimálne nájomné za Predmet nájmu je vo **výške 25 116,57 EUR/rok.**
   Nájomca sa v súlade s čl. 10 ods. 1 písm. d) VZN č. 514 zaväzuje, že v prípade neuhradenia dlžnej čiastky na nájomnom súhlasí s vykonaním exekúcie vypratáním z nebytových priestorov na jeho náklady. Vykonateľným titulom pre vykonanie exekúcie vypratáním je notárska zápisnica, ktorú je nájomca povinný prenajímateľovi na vlastné náklady preložiť do 14 dní od podpísania zmluvy o nájme nebytových priestorov.
6. Predpokladaná doba nájmu: **odo dňa 15.10.2026 na dobu neurčitú. Začiatok trvania zmluvného vzťahu priamo súvisí s právoplatným skolaudovaním Objektu, pričom doba nájmu začne plynúť najskôr po právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia daného Objektu.**
7. Finančná záloha je vo výške trojnásobku mesačného nájomného určeného v časti A, bod 5. súťažných podmienok, t.j. vo výške **6 279,14 EUR**.
8. Lehota na predkladanie súťažných návrhov: **do 25.8.2026 do 09,00 h.**
9. **Spôsob výberu najvhodnejšieho návrhu: predložené návrhy budú hodnotené podľa nižšie uvedených kritérií s váhami vyjadrenými v %**
   Kritériami výberu najvhodnejšieho súťažného návrhu na uzavretie zmluvy sú:

a) výška nájomného – max. 40 %

- jednotlivé navrhované výšky nájomného sa budú hodnotiť tak, že najvyššia cenová ponuka dostane pridelený najvyšší počet percent v tomto kritériu – 40 %. Ostatné návrhy dostanú proporcionálne nižší počet percent vo vzťahu k tejto najvyššej ponuke podľa nižšie uvedeného vzorca:

N = (P / Pmax) * 40

kde:

Pmax = najvyššia cenová ponuka

P – hodnotená cenová ponuka

N – počet percent udelený hodnotenej cenovej ponuke (max 40, min 0);

b) kvalitatívne aspekty využívania Predmetu nájmu – max. 60 %

- Predmet nájmu bude prenajatý nájomcovi, ktorý ho bude využívať na kultúrno-vzdelávacie účely, a to najmä ako kultúrne centrum, tanečnú školu a štúdio, výtvarnú školu a ateliér, divadelnú akadémiu a umelecký súbor alebo hudobný a performatívny projekt, v súlade s podmienkami tejto verejnej obchodnej súťaže.
- Je záujmom vyhlasovateľa súťaže, aby bol Predmet nájmu využívaný spôsobom, ktorý prispeje k rozvoju kultúrneho, umeleckého a umeleckého vzdelávacieho života, zabezpečí otvorenosť a dostupnosť priestoru pre verejnosť a podporí komunitný charakter územia.
- Pri hodnotení kvalitatívnych aspektov bude komisia posudzovať súťažné návrhy pridelením percentuálneho hodnotenia podľa nasledovných sub-kritérií:

(1) koncepcia činnosti a programová náplň – max. 20 %

- Navrhovateľ v súťažnom návrhu popíše koncepciu využitia Predmetu nájmu, najmä:

a) zameranie a charakter činnosti (kultúrny, umelecký, umelecký vzdelávací alebo kombinovaný),

b) plánovanú programovú náplň (napr. kurzy, workshopy, skúšky, vystúpenia, výstavy, verejné podujatia),

c) cieľové skupiny návštevníkov a účastníkov (deti, mládež, dospelí, odborná verejnosť, široká verejnosť),

d) mieru otvorenosti a prístupnosti aktivít pre verejnosť.

Posudzovaná bude najmä originalita koncepcie, spoločenský a kultúrny prínos, ako aj súlad s účelom nájmu.

(2) skúsenosti a odborná spôsobilosť navrhovateľa – max. 20 %

- Vyhlasovateľ preferuje navrhovateľa, ktorý preukáže odborné skúsenosti a kvalitu v oblasti kultúry, umenia alebo vzdelávania.

Navrhovateľ v návrhu uvedie:

a) svoje doterajšie pôsobenie a skúsenosti v relevantnej oblasti,
b) realizované projekty, podujatia alebo vzdelávacie aktivity,
c) prípadné referencie (napr. odporúčania partnerov, zriaďovateľov, odborných inštitúcií, mediálne výstupy a pod.).
d) Posudzovaná bude úroveň odbornosti, kontinuita činnosti a schopnosť zabezpečiť kvalitnú a udržateľnú prevádzku.

(3) koncept priestorového a vizuálneho riešenia Predmetu nájmu – max. 20 %

- Navrhovateľ v súťažnom návrhu predstaví:

a) návrh využitia vnútorných priestorov Predmetu nájmu v súlade s plánovanou činnosťou,
b) vizuálny a priestorový koncept (vrátane základného vybavenia, usporiadania a atmosféry priestoru),
c) pomenovanie prevádzky alebo projektu (ak je relevantné),
d) informáciu o prevádzkových hodinách a režime využívania priestoru.

- Posudzovaný bude najmä súlad navrhovaného riešenia s charakterom kultúrno-vzdelávacích aktivít, funkčnosť, estetická kvalita a primeranosť zásahov do priestoru.
- Víťazom verejnej obchodnej súťaže sa stane navrhovateľ, ktorý získa najvyšší počet percent v zmysle kritérií uvedených v tomto bode.

  Vyhlasovateľ bude posudzovať splnenie kvalitatívnych kritérií s prihliadnutím na ciele súťaže uvedené v časti „Úvodné ustanovenia“, najmä s dôrazom na podporu kultúrno-vzdelávacích aktivít a verejného záujmu.

Podstatné náležitosti dokumentácie víťazného uchádzača budú tvoriť prílohy zmluvy a uchádzač je povinný ich dodržiavať.

10. Termín obhliadky: **13.7.2026 o 11,00 hod. v Predmete nájmu, iné termíny podľa dohody**
11. Technický stav Predmetu nájmu: Predmet nájmu je v súčasnosti v rekonštrukcii a bude odovzdaný nájomcovi po ukončení rekonštrukcie, bez vnútorného zariadenia. V Predmete nájmu nebude možné vykonať stavebné úpravy, keďže Predmet nájmu je

druhom chránenej nehnuteľnosti – národná kultúrna pamiatka, rekonštrukcia ktorej bola financovaná z Programu Slovensko formou nenávratného finančného príspevku. S prevádzkovaním tohto priestoru sú spojené štandardné náklady nájomcu spočívajúce v najmä potrebe zakúpenia mobiliáru, zariadenia skladu a ďalších miestností v stavbe a to všetko podľa potrieb a preferencií nájomcu.

Kontaktná osoba vyhlasovateľa

12. Vyhlasovateľ ako kontaktnú osobu určuje: Ing. Hana Karabínová, tel.: 0918 650 373.
13. Súťažné podmienky je možné získať v pracovných dňoch osobne, v sídle vyhlasovateľa súťaže alebo na webovom sídle vyhlasovateľa www.trnava.sk.

Oprávnenia vyhlasovateľa

14. Vyhlasovateľ a Mesto Trnava ako vlastník Predmetu nájmu si vyhradzujú právo v odôvodnených prípadoch meniť súťažné podmienky alebo zrušiť súťaž, rozhodnúť o splnení podmienok navrhovateľa v súťaži, odmietnuť predložený návrh alebo všetky predložené návrhy pričom o uplatnení tohto práva rozhoduje primátor mesta na základe odporučenia výberovej komisie po vopred prerokovaní a odporučení mestskou radou. Vyhlasovateľ o tejto skutočnosti bez zbytočného odkladu písomne upovedomí tých navrhovateľov, ktorí už podali súťažné návrhy. Mesto môže zrušiť súťaž, ak si to v podmienkach súťaže vyhradilo. Mesto môže zrušiť súťaž aj vtedy, ak sa podstatne zmenili okolnosti, za ktorých sa vyhlásila súťaž alebo ak sa v priebehu súťaže vyskytli výnimočné dôvody, pre ktoré nemožno od mesta požadovať, aby v súťaži pokračoval, pričom o zrušení súťaže rozhoduje mestské zastupiteľstvo nadpolovičnou väčšinou všetkých poslancov.

Náhrada nákladov

15. Navrhovatelia nemajú nárok na náhradu nákladov spojených s účasťou v súťaži.

B. Súťažný návrh na uzavretie nájomnej zmluvy

Náležitosti súťažného návrhu

1. Súťažný návrh na uzavretie nájomnej zmluvy musí obsahovať:

a) podpísaný návrh zmluvy (s vyplneným čl. I. Zmluvy, čl. IV. Zmluvy – účel nájmu a čl. VI. Zmluvy - výška navrhovanej sumy nájmu EUR/rok) – príloha č. 1 tejto súťaže;
b) písomný súhlas s podmienkami súťaže – príloha č. 2 tejto výzvy;
c) oznámenie o určení kontaktných údajov navrhovateľa (s uvedením mena a priezviska, telefónneho čísla a emailovej adresy; vlastnej korešpondenčnej adresy určenej na doručovanie písomností súvisiacich so súťažou);
d) písomné vyhlásenie navrhovateľa o vhodnosti Predmetu nájmu na jeho účely – **osobné oboznámenie sa s Predmetom nájmu patrí medzi povinné náležitosti, pričom vyhlasovateľ potvrdí navrhovateľovi prílohu č. 3 tejto výzvy po faktickom uskutočnení obhliadky v termíne v zmysle časti A. bod 10 súťažných podmienok alebo po dohode s vyhlasovateľom v inom termíne;**
e) doklad o úhrade finančnej zálohy;
f) dokumentáciu v zmysle časti A. bod 9 týchto súťažných podmienok **v listinnej forme a digitálnej forme (USB).**

2. Ak súťažné podmienky v jednotlivom prípade neustanovujú inak, ku všetkým písomnostiam, ktoré nie sú vyhotovené v slovenskom jazyku, sa musí priložiť preklad vykonaný prekladateľom zapísaným v príslušnom zozname podľa zákona č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov; to sa nevzťahuje na listiny napísané v českom jazyku. Návrh zmluvy sa predkladá výlučne v origináli podpísanom navrhovateľom.

Návrh zmluvy - špecifikácia

3. Ustanovenia návrhu zmluvy uvedené v prílohe 1 tejto výzvy sú záväzné a nemenné. Navrhovateľ je povinný doplniť iba nasledovné vyznačené údaje s ohľadom na ustanovenie bodu 4 Úvodných ustanovení tejto súťaže (negatívne vymedzenie okruhu uchádzačov) :

a) identifikačné údaje navrhovateľa (v čl. 1 zmluvy a v podpisovej časti), pričom

- ak je navrhovateľ zapísaný v inom ako obchodnom registri, uvedie zápis v inom registri;
- ak ide o fyzickú osobu – podnikateľa, popri údajoch uvedených v návrhu zmluvy uvedie obchodné meno, meno a priezvisko, ako aj rodné priezvisko, miesto podnikania, číslo živnostenského oprávnenia, dátum narodenia, štátne občianstvo;
- ak navrhovateľ niektorým z uvedených identifikačných údajov nedisponuje, možno ho z návrhu zmluvy vypustiť;
- ak navrhovateľ nie je zapísaný v žiadnom registri, je povinný predložiť iný doklad, ktorý preukazuje jeho právnu subjektivitu.

b) výšku navrhovanej sumy nájmu EUR/rok v súlade so stanoveným minimálnym nájomným, ktoré je uvedené v časti A., bod 5 súťažných podmienok.

c) účel Predmetu nájmu, pričom Navrhovateľ je povinný zvoliť jeden alebo viac účelov Predmetu nájmu opísaných v časti A. bod 4 súťažných podmienok.

d) podpis zmluvy a uvedenie osoby, ktorá návrh zmluvy podpísala, tlačeným písmom.

4. Návrh zmluvy musí byť podpísaný oprávnenou osobou (spravidla štatutárnym orgánom, ak je účastník súťaže právnickou osobou). Ak za navrhovateľa koná splnomocnená osoba, k návrhu zmluvy sa priloží aj úradne osvedčené plnomocenstvo. Nájomnú zmluvu bude úspešný navrhovateľ podpisovať bezodkladne, najneskôr do 30 dní od doručenia oznámenia o výsledku súťaže.

Doručenie súťažného návrhu a viazanosť predloženým súťažným návrhom

5. Súťažný návrh možno predložiť vyhlasovateľovi výlučne v lehote určenej na predkladanie súťažných návrhov [časť A., bod 8 súťažných podmienok] v elektronickej podobe alebo v listinnej podobe, pričom o podobe doručenia cenovej ponuky rozhoduje záujemca; vyhlasovateľ je povinný zabezpečiť mlčanlivosť o údajoch z doručených cenových ponúk až do uplynutia lehoty na ich predkladanie. Návrhy všetkých navrhovateľov je vyhlasovateľ povinný zverejniť do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na doručovanie návrhov, po dobu minimálne 30 dní, na úradnej tabuli mesta a na

webovom sídle mesta. V prípade doručovania súťažného návrhu poštou sa za deň doručenia súťažného návrhu považuje deň doručenia poštovej zásielky na adresu vyhlasovateľa. Vyhlasovateľ opatrí doručený súťažný návrh podacou pečiatkou s vyznačením dátumu a času doručenia.

6. Súťažný návrh je potrebné predložiť s uvedením:

a) identifikačných údajov účastníka súťaže na zadnej strane zalepenej obálky **(názov, sídlo, IČO)** (v prípade zaslania návrhu poštou);
b) označenia súťaže „NEOTVÁRAŤ – Obchodná verejná súťaž – Kultúrno-vzdelávacie priestory Emmerova vila“;
c) adresy vyhlasovateľa: Zaži v Trnave – Mestské kultúrne stredisko, Hlavná 1, 917 71 Trnava.

7. Navrhovateľ je oprávnený podať len jeden súťažný návrh. Predložený súťažný návrh nie je možné meniť a dopĺňať, ani ho upravovať po uplynutí lehoty určenej na predkladanie súťažných návrhov [časť A., bod 8 súťažných podmienok].

8. Navrhovateľ je viazaný svojím súťažným návrhom až do ukončenia súťaže, najneskôr do písomného oznámenia o výsledkoch súťaže.

C. Finančná záloha

Zloženie finančnej zálohy

1. Navrhovateľ je povinný pred podaním súťažného návrhu zložiť návratnú účastnícku zálohu – finančnú zálohu v stanovenej výške (časť A., bod 7 súťažných podmienok) prevodom na bankový účet IBAN: SK31 5600 0000 0074 5580 2001, s variabilným symbolom (VS) - identifikačné číslo (IČO) navrhovateľa, prípadne iný jednoznačný identifikátor navrhovateľa. Zložením finančnej zálohy sa rozumie deň jej pripísania na účet vyhlasovateľa. Finančné prostriedky musia byť pripísané na účet vyhlasovateľa najneskôr v deň uplynutia lehoty na predkladanie ponúk. Zloženie finančnej zálohy je navrhovateľ povinný preukázať dokladom o úhrade, ktorý musí byt' súčasťou predloženého súťažného návrhu.
2. Finančná záloha víťazného navrhovateľa bude slúžiť ako zábezpeka nájomného v zmysle zmluvy a ako zábezpeka dodržiavania zmluvne dojednaných podmienok

upravených v zmluve. Záloha uvedená v zmluve sa započíta do počiatočných faktúr za nájomné vystavené v zmysle Zmluvy.

3. Žiaden z navrhovateľov nemá nárok na výplatu úrokov z peňažných prostriedkov zložených na účte vyhlasovateľa, ktoré tvoria zálohu.
4. V prípade, že navrhovateľ, ktorý predložil jediný súťažný návrh a tento návrh bol vybraný ako najvhodnejší, akýmkoľvek spôsobom zmarí uzatvorenie nájomnej zmluvy, záloha sa mu v takom prípade nevracia a bude použitá na úhradu nákladov spojených s realizáciou súťaže.
5. V prípade, že navrhovateľ, ktorého súťažný návrh bol vybraný ako najvhodnejší, odstúpi od uzavretia nájomnej zmluvy, záloha sa v takom prípade nevracia a bude použitá na úhradu nákladov spojených s realizáciou súťaže.

Vrátenie finančnej zálohy

6. Neúspešným navrhovateľom bude záloha vrátená najneskôr do 30 dní od uzatvorenia zmluvy s úspešným navrhovateľom, ak ďalej nie je uvedené inak.
7. V prípade zrušenia súťaže bude záloha vrátená najneskôr do 30 dní odo dňa zrušenia súťaže.

D. Výber najvhodnejšej ponuky

Posúdenie splnenia súťažných podmienok

1. Posúdenie súťažných návrhov sa uskutoční komisionálne, na zasadnutí komisie stanovenej vyhlasovateľom, zloženej z členov Majetkovej komisie Mestského zastupiteľstva mesta Trnava a členov vyhlasovateľa alebo Mesta Trnava (ďalej len ako „komisia“).
2. Komisia posúdi, či predložené súťažné návrhy zodpovedajú zverejneným súťažným podmienkam vyhlasovateľa a rozhodne, či súťažný návrh zaradí do vyhodnotenia. Súťažné návrhy, ktoré neboli doručené do uplynutia stanovenej lehoty [časť A., bod 8 súťažných podmienok], budú vyradené.
3. Komisia preskúma predložený súťažný návrh každého navrhovateľa, či:

- **neobsahuje** žiadne obmedzenia alebo výhrady, ktoré sú v rozpore s požiadavkami a podmienkami uvedenými v týchto súťažných podmienkach,
- **obsahuje** všetky požadované doklady a dokumenty uvedené v časti B. súťažných podmienok a či navrhovateľ zložil finančnú zálohu podľa časti C. súťažných podmienok, ako aj či súťažný návrh spĺňa akékoľvek ďalšie náležitosti uvedené v súťažných podmienkach.

4. Komisia vylúči súťažný návrh navrhovateľa, ak:

a) v lehote na predkladanie súťažných návrhov nezložil finančnú zálohu podľa týchto súťažných podmienok;

b) súťažný návrh nespĺňa požadované náležitosti a podmienky uvedené v týchto súťažných podmienkach;

c) nepredložil požadované alebo platné doklady, alebo

d) poskytol nepravdivé, neúplné alebo skreslené informácie.

5. Vyhlasovateľ písomne oznámi navrhovateľovi/navrhovateľom vylúčenie návrhu zo súťaže spolu s odôvodnením v lehote 30 dní od vyhodnotenia návrhov.
6. Komisia posúdi predložené návrhy v súlade so súťažnými podmienkami a odporučí najvhodnejší z predložených návrhov nájomnej zmluvy na schválenie primátorovi mesta, ktorý návrh vopred prerokuje v Mestskej rade mesta Trnava spolu s vyhodnotením súťaže a výberom najvhodnejšieho návrhu nájomnej zmluvy. Komisia je oprávnená vyzvať navrhovateľa alebo navrhovateľov na osobnú prezentáciu podnikateľského projektu pred komisiou. Vyhlasovateľ zabezpečí doručenie výzvy na prezentáciu navrhovateľovi. Neuskutočnenie prezentácie nebráni vyhodnoteniu súťažného návrhu. Vyhlasovateľ oznámi navrhovateľovi termín prezentácie najmenej 5 dní pred plánovaným zasadnutím komisie, na ktorom sa uskutoční vyhodnotenie súťaže.
7. Vyhlasovateľ bez zbytočného odkladu, najneskôr do 10 dní po ukončení súťaže oznámi písomne víťaznému navrhovateľovi prijatie jeho návrhu na uzavretie nájomnej zmluvy a upovedomí neúspešných navrhovateľov, že ich návrhy sa odmietli, resp. oznámi všetkým navrhovateľom zrušenie súťaže. S víťazným navrhovateľom uzatvorí nájomnú zmluvu.

Príloha č. 1 – Návrh zmluvy o nájme

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v súlade s § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „zákon o nájme“) (ďalej len ako „zmluva“)

Zmluvné strany

Zaži v Trnave – Mestské kultúrne stredisko
Sídlo: Hlavná 1, 917 71 Trnava
Štatutárny orgán: Mgr. Peter Cagala, riaditeľ
IČO: 53740408
DIČ: 2121478887
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s.
IBAN: SK31 5600 0000 0074 5580 2001
(ďalej len ako „**prenajímateľ**“)
a
.....
Sídlo:
Štatutárny orgán:
IČO:
DIČ:
IČ DPH:
Zápis:
(ďalej len ako „**nájomca**“)
(prenajímateľ a nájomca spoločne aj ako „**zmluvné strany**“)

Článok I. / Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je príspevková organizácia zriadená Mestom Trnava a samostatnou právnickou osobou, ktorá podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že má plnú právnu subjektivitu a spôsobilosť právne konať a že je oprávnený zaväzovať sa podľa tejto zmluvy a plniť si záväzky z nej vyplývajúce.
2. Prenajímateľ je výlučným prevádzkovateľom nehnuteľnosti Emmerova vila, Ulica Strelecká, nachádzajúcej sa v Slovenskej republike, v katastrálnom území Trnava, okres Trnava, obec Trnava, zapísanej na liste vlastníctva č. 13890 označenej ako stavba so súpisným číslom 257 – budova KALOKAGATIE na pozemku parc. č. C-KN 6378/8 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 522 m^2, ktorej vlastníkom je Mesto Trnava (ďalej len ako „Objekt“). Predmet nájmu sa nachádza v objekte, ktorý druhom chránenej nehnuteľnosti – národná kultúrna pamiatka, ktorého rekonštrukcia bola financovaná z Programu Slovensko formou nenávratného finančného príspevku.
3. Nájomca je *slovenská právnická osoba*, založená podľa právneho predpisu Slovenskej republiky, ktorá podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že má plnú právnu subjektivitu a spôsobilosť právne konať a že je oprávnený zaväzovať sa podľa tejto zmluvy a plniť si záväzky z nej vyplývajúce.

Článok II. / Predmet zmluvy

Predmetom zmluvy je nájom časti nebytových priestorov v správe prenajímateľa, nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti označenej v článku I. bod 2 tejto zmluvy. Predmetom zmluvy je aj záväzok prenajímateľa zabezpečiť nájomcovi poskytovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu.

Článok III. / Predmet nájmu

Prenajímateľ touto zmluvou odplatne prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie za účelom a podmienok stanovených v tejto zmluve časť nebytových priestorov uvedených v článku II. tejto zmluvy špecifikovaných v prílohe č. 1 k tejto zmluve (ďalej len „predmet nájmu“) a nájomca predmet nájmu do dočasného užívania preberá a zaväzuje sa užívať predmet nájmu na účel podľa článku IV. tejto zmluvy a platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu nájomné podľa článku VI. tejto zmluvy. Nákres umiestnenia predmetu nájmu tvorí prílohu č. 2 k tejto zmluve.

Článok IV. / Účel nájmu, spôsob a rozsah užívania predmetu nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu na účel .....
   .....
   (doplní sa v zmysle predloženej ponuky navrhovateľa predloženého v zmysle súťažných podmienok).
2. Účel nájmu je možné meniť po dohode zmluvných strán formou písomného dodatku k tejto zmluve, avšak výhradne po lehote uvedenej v článku VIII. bod 2, písm. h) tejto zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel. V prípade, ak nájomca poruší svoju povinnosť uvedenú v predchádzajúcej vete, je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy podľa článku X. bod 7 tejto zmluvy odstúpiť.

Článok V. / Doba nájmu

Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú, **odo dňa 15.10.2026.** *(Začiatok trvania zmluvného vzťahu priamo súvisí s právoplatným skolaudovaním Objektu, pričom doba nájmu začne plynúť protokolárnym odovzdaním predmetu nájmu podľa článku IX tejto zmluvy najskôr po právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia daného Objektu).*

Článok VI. / Nájomné

1. Zmluvné strany sa v súlade s § 3 ods. 1 a nasl. zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli na nájomnom vo výške **..... EUR/rok.**
2. Nájomné opísané v bode 1 tohto článku zmluvy bude splatné mesačne, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom so splatnosťou 14 dní odo dňa ich vystavenia. Prenajímateľ môže vystaviť nájomcovi faktúru za predchádzajúci kalendárny mesiac najskôr v prvý deň nasledujúceho kalendárneho mesiaca. Za deň zaplatenia sa považuje deň pripísania peňažných prostriedkov na účet prenajímateľa.
3. Nájomca je povinný popri nájomnom podľa bodu 1. tohto článku zmluvy platiť aj cenu za služby spojené s nájmom (odber elektrickej energie, odber vody a stočné, iné služby spojené s prevádzkou objektu) a to nasledovne:
   a) cenu za odber elektrickej energie je nájomca povinný uhrádzať na základe faktúry vystavenej prenajímateľom nájomcovi, so splatnosťou 14 dní odo dňa vystavenia faktúry a to na základe skutočnej spotreby daných komodít v súlade s vyúčtovacou faktúrou dodávateľa danej komodity v spojitosti s odpočtom spotrebovaného odberu uvedeného na podružnom meradle danej komodity. Prenajímateľ môže vystaviť nájomcovi faktúru za predchádzajúci kalendárny mesiac najskôr v prvý deň nasledujúceho kalendárneho mesiaca. Prenajímateľ je povinný predložiť nájomcovi na vyžiadanie vyúčtovaciu faktúru od dodávateľa danej komodity;
   b) cenu za odber vody a stočné je nájomca povinný uhrádzať na základe faktúry vystavenej prenajímateľom nájomcovi, so splatnosťou 14 dní odo dňa vystavenia

faktúry a to na základe skutočnej spotreby daných komodít v súlade s vyúčtovacou faktúrou dodávateľa danej komodity v spojitosti s odpočtom spotrebovaného odberu uvedeného na podružnom meradle danej komodity. Prenajímateľ môže vystaviť nájomcovi faktúru za predchádzajúci kalendárny mesiac najskôr v prvý deň nasledujúceho kalendárneho mesiaca. Prenajímateľ je povinný predložiť nájomcovi na vyžiadanie vyúčtovaciu faktúru od dodávateľa danej komodity;

c) cenu za iné služby spojené s prevádzkou objektu, najmä v rozsahu vykonávania pravidelných technických kontrol a revízií, kontroly komínov, výkonu funkcie PO a BOZP, deratizácie a iných obdobných služieb, je povinný uhrádzať nájomca v pomernej výške zodpovedajúcej pomeru výmery prenajatej plochy k celkovej výmere objektu. Tieto služby zabezpečuje a uhrádza prenajímateľ, pričom nájomca je povinný uhradiť svoju pomernú časť nákladov na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, so splatnosťou 14 dní odo dňa jej vystavenia. Prenajímateľ je oprávnený fakturovať tieto náklady po ich vzniku, resp. po ich vyúčtovaní dodávateľom služieb, a je povinný na vyžiadanie nájomcu predložiť doklady preukazujúce vznik a výšku týchto nákladov.

4. Všetky platby podľa tejto zmluvy uhradí nájomca prevodom alebo vkladom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ prenajímateľ neuvedie nájomcovi iný účet (napríklad vo faktúre).
5. Prenajímateľ v zmysle článku 10 bod 1 písm. c) VZN č. 514 každoročne upraví výšku nájomného o percento oficiálne oznámenej inflácie Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok s účinnosťou od 1. júla kalendárneho roka. Výška nájomného podľa prvej vety sa neupraví v prípade deflácie alebo nulovej hodnoty inflácie. Novú výšku nájomného oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne úradným listom.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania platby nájomného môže prenajímateľ požadovať za každý deň omeškania aj úrok z omeškania z dlžnej sumy nájomného vo výške 0,05% denne z dlžnej sumy za každý, aj začatý, deň omeškania s porušením tejto povinnosti.
7. Finančná zábezpeka zložená pri obchodnej verejnej súťaži vo výške **6 279,14 EUR** bude slúžiť ako zábezpeka nájomného podľa bodu 1 tohto článku zmluvy a ako zábezpeka

dodržiavania zmluvne dojednaných podmienok upravených v tejto zmluve. Zábezpeka uvedená v prvej vete tohto bodu článku Zmluvy sa započíta do počiatočných faktúr za nájomné vystavené v zmysle Zmluvy.

Článok VII. / Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie za úhradu podľa tejto zmluvy a zaväzuje sa predmet nájmu v tomto stave na svoje náklady udržiavať.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť vstup do predmetu nájmu nájomcovi a osobám povereným nájomcom a tam, kde je potrebné osobitné povolenie k vstupu, toto povolenie zabezpečí.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu v súlade s touto zmluvou.
4. Prenajímateľ je oprávnený v prípade technickej alebo inej havárie alebo v prípade nebezpečenstva hroziaceho na predmete nájmu alebo na zdraví vstúpiť do predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu. Prenajímateľ bude o takomto vstupe nájomcu bezodkladne informovať.
5. Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s účelom nájmu a v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve a za týmto účelom vstupovať do predmetu nájmu v sprievode poverenej osoby nájomcu s výnimkou bodu 4 tohto článku zmluvy.
6. Prenajímateľ je v prípade omeškania nájomcu s platením nájomného oprávnený uplatniť úrok z omeškania v zmysle článku VI. bod 6 tejto zmluvy.
7. Prenajímateľ je oprávnený mať náhradné kľúče od prenajatých priestorov k dispozícii počas celej doby trvania nájmu v počte 1 kus. Prenajímateľ je povinný chrániť náhradné kľúče pred ich krádežou alebo stratou, pričom v prípade takejto skutočnosti je povinný o nej bez zbytočného odkladu informovať nájomcu a na vlastné náklady zabezpečiť výmenu zámku k predmetu nájmu a odovzdanie potrebného počtu vyhotovení nových kľúčov nájomcovi.

8. Prenajímateľ upraví výšku nájmu podľa inflačného koeficientu stanoveného Štatistickým úradom SR. Prenajímateľ si zároveň vyhradzuje právo zmeniť výšku ceny služieb spojených s nájmom v súvislosti so zmenou právnych predpisov, na základe ktorých sa určuje.
9. Prenajímateľ si vyhradzuje právo odmietnuť vykonanie údržbárskych prác podľa článku VIII bod 3 tejto zmluvy v predmete nájmu, ak má nájomca nedoplatok na nájomnom až do doby ich vyrovnania.
10. Prenajímateľ prehlasuje, že si je vedomý toho, že všetky práva a povinnosti v súvislosti s vykonávaním činnosti uvedenej v článku IV. tejto zmluvy, plní nájomca a v právnych vzťahoch s tretími osobami vystupuje samostatne.
11. Prenajímateľ alebo vlastník Objektu – Mesto Trnava – je oprávnený uskutočniť alebo organizovať v predmete nájmu spoločenské, kultúrne alebo iné verejné podujatia vo verejnom záujme, a to v rozsahu najviac **15 podujatí** v jednom kalendárnom roku. Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcovi konanie takéhoto podujatia písomne najmenej 30 kalendárnych dní vopred, pričom v oznámení uvedie najmä dátum, časový rozsah a základný charakter podujatia. Nájomca je povinný strpieť dočasné obmedzenie užívania predmetu nájmu, vrátane obmedzenia prevádzkových hodín alebo čiastočného obmedzenia predmetu nájmu, pokiaľ je to nevyhnutné na riadnu realizáciu podujatia. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné náklady alebo ušlý zisk nájomcu vzniknuté v súvislosti s konaním podujatia nezakladajú nárok na náhradu, pokiaľ sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak. Prenajímateľ je oprávnený určiť spôsob, časový harmonogram a organizačné podmienky realizácie podujatia tak, aby boli primerane zohľadnené bežné prevádzkové potreby nájomcu.

Článok VIII. / Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje:

a) protokolárne prevziať predmet nájmu a užívať ho výlučne na účel, spôsobom a v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve a starať sa oň tak, aby na ňom nevznikla škoda, v prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu, ktorá porušením tejto povinnosti vznikne,
b) dodržiavať túto zmluvu a všetky Všeobecne záväzné nariadenia mesta Trnava a všetky všeobecne záväzné právne predpisy Slovenskej republiky. Zmluvné strany sa dohodli, že budú viazané všetkými všeobecne záväznými právnymi nariadeniami mesta Trnava a všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky aj po ich novelizácii a to v znení, ktoré je v danom čase platné a účinné,
c) platiť prenajímateľovi nájomné a cenu za služby spojené s nájmom v dohodnutých termínoch splatnosti,
d) chrániť predmet nájmu pred poškodením, nadmerným opotrebovaním a zničením, neznehodnocovať ho nedostatočnou údržbou a zabezpečovať celkovú riadnu starostlivosť o predmet nájmu a je povinný dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z pamiatkovej ochrany Objektu,
e) oznámiť prenajímateľovi každú škodu spôsobenú na predmete nájmu, nehodu, živelnú pohromu a ďalšie udalosti, ktoré spôsobili, resp. by mohli spôsobiť škodu na Predmete nájmu,
f) nahradiť prenajímateľovi každú škodu, ktorá prenajímateľovi vznikne na predmete nájmu zanedbaním povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy, ako aj za škodu na predmete nájmu spôsobenú z nedbanlivosti alebo z porušenia platných právnych predpisov Slovenskej republiky,
g) udržiavať nepretržite počas celej doby nájmu predmet nájmu a jeho priľahlé priestranstvo v čistote a upratovať prenajaté priestory,
h) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv na predmete nájmu, ktoré má zabezpečiť prenajímateľ a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto, ako aj ohlasovacej povinnosti vznikla,
i) používať všetky zariadenia v predmete nájmu v súlade so všetkými právnymi predpismi, najmä v prípade, ak sú pripojené na elektrickú sieť. V takomto prípade, je nájomca

povinný mať k dispozícii vždy platné revízne správy potvrdené príslušným revíznym technikom. Nájomca znáša všetky škody, ktoré vznikli porušením týchto povinností,

j) zdržať sa pri užívaní predmetu nájmu konania v rozpore s dobrými mravmi, napríklad predávať výrobky s vyobrazením, ktoré by mohlo ohrozovať mravnosť mládeže alebo akokoľvek inak používať takéto vyobrazenie,

k) zdržať sa všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval návštevníkov alebo prenajímateľa alebo čím by vážne ohrozoval výkon ich práv. Preto napríklad nesmie nad mieru primeranú pomerom obťažovať ich hlukom, prachom, popolčekom, dymom, plynmi, parami, pachmi, pevnými a tekutými odpadmi, svetlom, tienením a vibráciami a pod,

l) v zmysle príslušných právnych predpisov zabezpečiť likvidáciu akéhokoľvek odpadu na vlastné náklady mimo priestorov Objektu v súlade s platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky. Nájomca znáša všetky škody, ktoré vznikli porušením zákonných alebo zmluvných povinností týkajúcich sa nakladania alebo likvidácie odpadov,

m) zdržať sa umiestňovania akejkoľvek reklamy na predmete nájmu a prislúchajúcich plochách, pokiaľ nemá predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa. Rovnako je povinný zdržať sa používania alebo rozširovania akýchkoľvek reklamných alebo propagačných bannerov, plagátov, predmetov, či iných takýchto materiálov,

n) oboznámiť svojich pracovníkov (zamestnancov i zmluvných partnerov), prípadne iné osoby nachádzajúce sa na predmete nájmu, so všetkými povinnosťami vyplývajúcimi z tejto zmluvy a zabezpečiť ich dodržiavanie. Za ich plnenie zodpovedá výlučne nájomca, a to aj v prípade, ak k ich porušeniu príde zo strany zamestnancov, prípadne iných osôb zdržiavajúcich sa na predmete nájmu z titulu odvodeného od oprávnenia nájomcu,

o) po skončení doby nájmu vrátiť protokolárnym odovzdaním predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie,

p) umožniť písomne povereným zamestnancom prenajímateľa vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly,

q) zabezpečovať v priestoroch predmetu nájmu ochranu pred požiarmi tak, ako to vyplýva zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov,

r) zabezpečovať v priestoroch predmetu nájmu bezpečnosť práce tak, ako to vyplýva zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a ďalších súvisiacich právnych predpisov,

s) dodržiavať na vlastnú zodpovednosť a náklady všetky platné právne predpisy, spojené s užívaním predmetu nájmu (najmä, no nie výhradne hygienické predpisy a pod.),

t) najneskôr ku dnu podpisu zmluvy písomne oznámiť prenajímateľovi prevádzkové hodiny nájomcu na predmete nájmu;

u) strpieť vstup prenajímateľa do predmetu nájmu za účelom každomesačného odpočtu stavu spotrebovanej elektrickej energie, vody a stočného uvedeného na meradlách umiestnených v predmete nájmu. Spôsob a intervaly vstupu na predmet nájmu za účelom opísaným v prvej vete tohto písmena bodu zmluvy budú dohodnuté medzi zmluvnými stranami tak, aby bolo zabezpečené bezodkladné umožnenie tohto vstupu najneskôr v prvý až piaty kalendárny deň príslušného kalendárneho mesiaca,

v) strpieť vstup tretích osôb do predmetu nájmu za účelom užívania sociálnych zariadení;

w) rešpektovať právo prenajímateľa opísaného v článku VII. bod 5 a 7 tejto zmluvy a poskytnúť prenajímateľovi za týmto účelom primeranú súčinnosť. V prípade potreby výmeny zámku od predmetu nájmu je oprávnený ju vykonať len prenajímateľ;

x) zabezpečiť bežnú údržbu predmetu nájmu a zároveň vykonať bez zbytočného odkladu drobné opravy predmetu nájmu (napríklad výmena svetelných zdrojov, výmena elektrických vypínačov, maľovanie prevádzkových priestorov a i.) tak, aby bol v dobrom a prevádzkovateľnom stave;

y) strpieť obmedzenie užívania predmetu nájmu v súvislosti s podujatiami organizovanými prenajímateľom alebo vlastníkom Objektu podľa článku VII. bod 11 tejto zmluvy a poskytnúť prenajímateľovi primeranú súčinnosť potrebnú na ich realizáciu;

z) strpieť dočasné obmedzenie užívania predmetu nájmu, vrátane obmedzenia prevádzkových hodín v súvislosti s výkonom kontroly/auditu na premet nájmu kedykoľvek počas platnosti a účinnosti Zmluvy o poskytnutí nenávratného finančného príspevku, nakoľko rekonštrukcia objektu Emmerovej vily bola financovaná z Programu Slovensko formou nenávratného finančného príspevku. Oprávnené osoby na výkon kontrol/auditu sú najmä:

a) Poskytovateľ NFP a ním poverené osoby,
b) Úrad vládneho auditu,
c) Ministerstvo financií SR,
d) Najvyšší kontrolný úrad SR, Certifikačný orgán a nimi poverené osoby
e) Orgány štátnej správy podľa § 2 zákona č.35/2019 Z. z. o finančnej správe a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
f) Protimonopolný úrad SR,
g) Európska komisia,
h) Orgán zabezpečujúci ochranu finančných záujmov EÚ,
i) Európsky úrad pre boj proti podvodom (OLAF),
j) Európsky dvor audítorov (EDA),
k) Európska prokuratúra (EPPO),
l) Úrad pre verejné obstarávanie;

a/alebo každá osoba poverená Oprávnenou osobou.

2. Nájomca súhlasí a berie na vedomie, že:

a) prevádzka nájomcu musí byť nefajčiarska a nájomca nie je oprávnený predávať tabak a tabakové výrobky. V celom predmete nájmu musí byť zákaz fajčiť,
b) zabezpečí na vlastné náklady pri organizácii podujatia/podujatí (príp. iných aktivít) všetky služby spojené s ich uskutočnením (najmä, no nie výhradne zabezpečenie bezpečnosti, ochrany zdravia a verejného poriadku). Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za organizačné zabezpečenie podujatia/podujatí a verejný poriadok počas nich,
c) prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za odcudzenie akýchkoľvek vecí z predmetu nájmu a to ani počas prevádzkovej doby Objektu a ani po jeho skončení,
d) nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo iného užívania alebo inej dispozície tretej osobe,
e) poistenie predmetu nájmu v rozsahu majetku nájomcu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady,

f) nesmie užívať iné priestranstvo ako je predmet nájmu (s výnimkou prechodu na predmet nájmu), a to ani na účely odkladania tovaru, materiálu alebo parkovanie áut, pokiaľ nie je medzi stranami dohodnuté inak,
g) mu predmet nájmu nezaručuje exkluzivitu výhradného predaja občerstvenia v Objekte;
h) predmet nájmu je druhom chránenej nehnuteľnosti – národná kultúrna pamiatka, rekonštrukcia ktorej bola financovaná z Programu Slovensko formou nenávratného finančného príspevku.

3. Nájomca nie je oprávnený vykonávať na predmete nájmu stavebné a technické úpravy, ktoré nemajú charakter bežnej údržby alebo opráv, s odkazom na bod 2 písm. h) tohto článku zmluvy.
4. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu, nemôže naň zriadiť záložné právo ani ho inak zaťažiť.
5. Nájomca sa zaväzuje v prípade porušenia zmluvných povinností vyplývajúcich mu z tejto zmluvy zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100 EUR za každé porušenie zmluvnej povinnosti samostatne. Zmluvnú pokutu je nájomca povinný uhradiť v lehote stanovenej v písomnej výzve na zaplatenie zmluvnej pokuty.
6. Prenajímateľ vyhlasuje, že Objekt nie je v nočných hodinách strážený zamestnancami prenajímateľa.

Článok IX. / Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu

1. Prenajímateľ protokolárne odovzdá nájomcovi predmet nájmu. Predmetom protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu je aj vymedzenie stavu, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania nájomcovi.
2. Nájomca je povinný k dátumu ukončenia nájomného vzťahu predmet nájmu uvoľniť a protokolárne odovzdať prenajímateľovi.
3. Po uplynutí lehoty podľa bodu 2 tohto článku zmluvy je prenajímateľ oprávnený uskutočniť vypratanie predmetu nájmu na náklady nájomcu. K tomuto úkonu nájomca splnomocňuje prenajímateľa. Veci patriace nájomcovi prenajímateľ uloží do úschovy. Ak si ich nájomca nevyzdvihne do 30 dní odo dňa ich uloženia do úschovy, prenajímateľ je

oprávnený tieto veci predať. Nájomca týmto splnomocňuje prenajímateľa na uskutočnenie takéhoto predaja.

Článok X. / Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou zaniká:
a) dohodou,
b) výpoveďou niektorej zo zmluvných strán,
c) odstúpením od tejto zmluvy,
d) spôsobom uvedenom v § 14 zákona o nájme.
2. Účinnosť tejto zmluvy na základe písomnej dohody zmluvných strán sa ukončí dňom uvedeným v tejto dohode. Pokiaľ bude účinnosť tejto zmluvy ukončená dohodou, stanovenie spôsobu vysporiadania vzťahov vzniknutých na základe tejto zmluvy tvorí podstatnú náležitosť dohody o ukončení účinnosti tejto zmluvy.
3. Každá zmluvná strana je oprávnená túto zmluvu vypovedať písomnou výpoveďou. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu podľa bodu 4 tohto článku a nájomca podľa bodu 5 tohto článku zmluvy.
4. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu ak nájomca:
a) užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
b) vykoná stavebné úpravy v rozpore s touto zmluvou,
c) o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného,
d) prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
e) napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok,
f) bez udania dôvodu, s výnimkou obdobia uvedeného v článku X. bod 10 tejto zmluvy.
5. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu, ak
a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona o nájme,
d) bez udania dôvodu.

6. Výpovedná lehota pri výpovedi podľa ods. 4 písm. a) až e) a ods. 5 písm. a) až c) tohto článku zmluvy je jednomesačná a podľa ods. 4 písm. f) a ods. 5 písm. d) tohto článku zmluvy je trojmesačná. Výpovedné lehoty začínajú plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
7. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť, ak nájomca:

a) užíva predmet nájmu na iný, ako dohodnutý účel,
b) nepredloží notársku zápisnicu v lehote uvedenej v článku XII. bod 2 zmluvy,
c) opakovane porušil svoju povinnosť dohodnutú v tejto zmluve, inú než je uvedené v bode 4 tohto článku zmluvy,
d) napriek výstrahe užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda
e) poruší pamiatkovú ochranu Objektu.

8. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú doručením písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.
9. Zánikom účinnosti tejto zmluvy nezaniká povinnosť zmluvných strán vysporiadať vzťahy, ktoré na základe tejto zmluvy vznikli.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že počas obdobia **7 rokov odo dňa začiatku trvania nájmu** (ďalej len „garantované obdobie nájmu“) je vylúčené právo prenajímateľa vypovedať túto zmluvu bez udania dôvodu podľa článku X. bod 4 písm. f) tejto zmluvy, ak ďalej nie je uvedené inak (ďalej len „Doba obmedzenia výpovede“). Doba obmedzenia výpovede podľa predchádzajúcej vety sa nevzťahuje na prípady odstúpenia od tejto zmluvy alebo vypovedania zmluvy po dobu garantovaného obdobia nájmu zo strany prenajímateľa z dôvodu porušenia povinností nájomcu, a to pre dôvody uvedené v článku X. bod 4 písm. a) až e) a bod 7 tejto zmluvy a súčasne podľa § 679 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Po uplynutí garantovaného obdobia nájmu je každá zo zmluvných strán oprávnená vypovedať zmluvu aj bez udania dôvodu s výpovednou dobou určenou podľa bodu 6 tohto článku zmluvy.

Článok XI. / Ďalšie ustanovenia

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať súčinnosť pri plnení záväzkov z tejto zmluvy a navzájom sa budú včas informovať o všetkých skutočnostiach potrebných pre ich spoluprácu podľa tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú písomne si oznámiť každú zmenu týkajúcu sa účtovných alebo daňových údajov najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa zmeny. Zmluvná strana, ktorá túto povinnosť nesplní, zodpovedá druhej zmluvnej strane v plnej výške za škodu, ktorá jej v dôsledku toho vznikla.
3. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 50 EUR za každý, aj začatý deň omeškania s porušením povinnosti riadne a včas odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu podľa článku IX. zmluvy. V prípade, ak prenajímateľ uskutoční vypratanie podľa článku XII. zmluvy, zmluvná pokuta sa jednorazovo zvyšuje o sumu 500 EUR.
4. Zmluvné strany sa v súlade s ust. § 545 ods. 2 Občianskeho zákonníka dohodli, že prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu náhradu škody spojenú s porušením niektorej z povinností, na ktoré sa vzťahuje zmluvná pokuta vo výške presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty.
5. Skončením nájmu, odstúpením od tejto zmluvy resp. stratou účinnosti tejto zmluvy nezaniká právo prenajímateľa na zmluvnú pokutu.
6. Zmluvné pokuty podľa tejto zmluvy sa v prípade porušenia viacerých povinností sčítavajú. Zmluvnú pokutu je možné ukladať aj opakovane.
7. Zmluvné strany berú na vedomie, že nájomca ako úspešný uchádzač v zmysle vyhlásenej obchodnej verejnej súťaže spĺňa z titulu postavenia nájomcu podľa tejto zmluvy predpoklady na prenájom exteriérových priestorov k predmetu nájmu (záhrada a časť terasy) z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa príslušných právnych predpisov a interných aktov mesta Trnava. Prenajímateľ sa zaväzuje, že do 3 kalendárnych mesiacov od predloženia návrhu na prenájom exteriérových priestorov nájomcom, ktorý návrh bude odsúhlasený príslušným odborným útvarom Mesta Trnava (v čase podpisu tejto zmluvy Odborom územného rozvoja a koncepcií Mestského úradu

v Trnave), predloží prenajímateľ mestskému zastupiteľstvu uvedený návrh na prerokovanie a schválenie. Pre vylúčenie pochybností platí, že nájomcovi nevzniká na prenájom exteriérových priestorov k predmetu nájmu (záhradu a časť terasy) právny nárok výlučne podľa tejto zmluvy.

Článok XII. / Notárska zápisnica

1. Nájomca sa v súlade s článkom 10 ods. 1 písm. d) VZN č. 514 zaväzuje, že v prípade neuhradenia dlžnej čiastky na nájomnom súhlasí s vykonaním exekúcie vypratáním z nebytových priestorov na jeho náklady. Vykonateľným titulom pre vykonanie exekúcie vypratáním je notárska zápisnica.
2. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť a do 14 dní od podpísania tejto zmluvy predložiť prenajímateľovi notársku zápisnicu podľa § 45 ods. 2 písm. c) v spojení s § 181 a nasl. zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov, ktorej neoddeliteľnou súčasťou bude táto zmluva. Notárska zápisnica bude obsahovať:

a) vyhlásenie o súhlase nájomcu s výkonom exekúcie na celý jeho majetok pre prípad neplnenia záväzkov vyplývajúcich z nájomnej zmluvy, týkajúcich sa úhrady nájomného a služieb, ktorých poskytovanie je spojené s predmetom nájmu;

b) vyhlásenie o súhlase nájomcu s vykonaním exekúcie vypratáním prenajatého nebytového priestoru na jeho náklady pre prípad, že nájomca prenajímateľovi neodovzdá predmet nájmu najneskôr v deň skončenia nájmu;

c) vyhlásenie o súhlase nájomcu s jej vykonateľnosťou.

3. Notárska zápisnica sa v súlade s týmto článkom zmluvy predkladá aj pri zmene nájomného vzťahu spojeného so zmenou predmetu nájmu, zmluvnej strany alebo so zmenou doby nájmu.

Článok XIII. / Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle www.crz.gov.sk. Zmluvné strany sa podpísaním tejto zmluvy zaväzujú k jej plneniu vo všetkých bodoch.
2. Právne vzťahy, výslovne neupravené touto zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona o nájme, Občianskeho zákonníka a ďalších súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. Zmena tejto zmluvy je možná len písomnou dohodou zmluvných strán, a to vo forme očíslovaného dodatku.
4. V prípade, ak niektoré ustanovenie tejto zmluvy je alebo sa stane neplatným alebo neúčinným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenie novým ustanovením, ktoré bude svojím obsahom a účelom čo najviac zodpovedať pôvodnému zámeru zmluvných strán. Do uzavretia takéhoto dodatku platí zodpovedajúca právna úprava všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
5. Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom prenajímateľ obdrží tri vyhotovenia a nájomca dve vyhotovenia.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli, že bola uzatvorená po vzájomnej dohode, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju vlastnoručne podpisujú.
7. Zmluva schválená primátorom mesta Trnava s predchádzajúcim odporúčaním Mestskej rady mesta Trnava v zmysle uznesenia Mestskej rady mesta Trnava č. XXX zo dňa XX.XX.XXXX.
8. Táto zmluva bola zverejnená dňa .....

   Trnava, dňa

Príloha č. 1 k zmluve – Špecifikácia predmetu nájmu:

a) Predmet nájmu sa nachádza na nehnuteľnosti v Slovenskej republike – Emmerova vila, Ulica Strelecká, v katastrálnom území Trnava, okres Trnava, obec Trnava, zapísanej na liste vlastníctva č. 13890 označenej ako stavba so súpisným číslom 257 – budova KALOKAGATIE na pozemku parc. č. C-KN 6378/8 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 522 m^2 a jednotlivo je tvorený z nasledovných priestorov:

1. nadzemné podlažie

č. m.	účel miestnosti	Výmera v m^2
1.01	viacúčelová sála	111,10
1.09	vstupný priestor	23,70
1.10	centrum akt. starnutia	31,60
1.11	kancelária	10,50
1.12	WC dámy	8,50
1.13	WC páni	4,60
1.14	šatňa zamestnanci	8,60
1.15	WC zamestnanci	2,30
1.16	sklad	6,00
		206,90

2. nadzemné podlažie

č. m.	účel miestnosti	Výmera v m^2
2.01	schodisko	21,70
2.02	chodba	33,60
2.03	viacúčelová sála	120,40
2.04	WC dámy	12,00
2.05	upratovacia miestnosť	4,30
2.06	WC páni	19,70
2.07	kuchynka	6,60
2.08	sklad	6,10
2.09	vstup do podkrovia	9,50
2.10	klubovňa	116,70
		350,60

Príloha č. 2 – Súhlas so súťažnými podmienkami obchodnej verejnej súťaže

Predkladateľ súťažného návrhu (meno, priezvisko, obchodné meno)

.....

Sídlo/trvalý pobyt (adresa)

.....

svojim podpisom vyjadrujem súhlas so súťaž „Kultúrno-vzdelávacie priestory Emmerova vila, Ulica Strelecká, Trnava“.

V ..... dňa .....

.....

podpis predkladateľa súťažného návrhu

Príloha č. 3 Písomné vyhlásenie

Písomné vyhlásenie účastníka súťaže o vhodnosti nebytových priestorov na jeho účely

Účastník súťaže (názov, adresa, IČO):

.....

Na základe obhliadky predmetu súťaže zo dňa ..... - „Kultúrno-vzdelávacie priestory Emmerova vila, Ulica Strelecká, Trnava“ Vám oznamujeme, že uvedený nebytový priestor **vyhovuje/nevyhovuje* (nehodiace sa, prečiarknite)** pre naše zámery.

Dátum: .....

Podpis záujemcu: .....

*

Vyhlasovateľ svojim podpisom potvrdzuje, že účastník súťaže sa zúčastnil obhliadky predmetu

súťaže dňa .....

Podpis zástupcu vyhlasovateľa.....