

Materiál na rokovanie  
Mestského zastupiteľstva  
hlavného mesta SR Bratislavy  
dňa 27.10.2016

**Informácia  
o možnostiach ukončenia nájomného vzťahu s nájomcom budovy na Uránovej 2  
v Bratislave**

---

**Predkladateľ:**

Mgr. Martin Maruška, v. r.  
riaditeľ magistrátu

**Materiál obsahuje:**

1. Informáciu
2. Zmluvu o nájme nebytových priestorov  
č. NZ 3/1997

**Zodpovedný:**

Ing. Miroslav Bičko, v. r.  
riaditeľ sekcie správy nehnuteľností

**Spracovateľ:**

JUDr. Marta Macová, v. r.  
vedúca oddelenia nájomov majetku

JUDr. Lívia Dunčková, v. r.  
oddelenie nájomov majetku

## **Informácia**

**PREDMET:** Informácia o možnosti ukončenia nájomného vzťahu s nájomcom na Uránovej 2 v Bratislave.

### **SKUTKOVÝ STAV:**

Zmluva o nájme nebytových priestorov na Uránovej ul. č. 2 bola uzavretá podľa § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 116/1990 Zb.“) medzi prenajímateľom: Stredisko služieb školy a nájomcom: HOREST, s. r. o. na dobu určitú do 31. 12. 2018. Delimitáciou školského zariadenia na základe zákona č. 416/2001 Z.z. sa vlastníkom nebytových priestorov na Uránovej ul. č. 2 stalo hlavné mesto, na ktoré zároveň prešli aj práva a povinnosti prenajímateľa z uzavretej nájomnej zmluvy s nájomcom HOREST, s. r. o.

Účelom nájmu je užívanie prenajatých nebytových priestorov na :

- ubytovanie školských pracovníkov a iných osôb,
- prenájom kancelárskych a skladových priestorov
- prevádzkovanie stravovacích a pohostinských služieb,

v súlade s predmetom činnosti nájomcu, pri dosiahnutí maximálne účelného využitia prenajatých priestorov v rozsahu, ktorý je v zmluve osobitne dohodnutý, upravený.

### **Informácia o možnostiach ukončenia nájomného vzťahu**

Zmluva o nájme nebytových priestorov na Uránovej ul. č. 2 bola uzavretá podľa § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 116/1990 Zb.“) medzi prenajímateľom: **Stredisko služieb školy** a nájomcom: **HOREST, s. r. o. na dobu určitú do 31. 12. 2018**. Delimitáciou školského zariadenia na základe zákona č. 416/2001 Z.z. sa vlastníkom nebytových priestorov na Uránovej ul. č. 2 stalo hlavné mesto, na ktoré zároveň prešli aj práva a povinnosti prenajímateľa z uzavretej nájomnej zmluvy s nájomcom HOREST, s. r. o.

Účelom nájmu je užívanie prenajatých nebytových priestorov na :

- ubytovanie školských pracovníkov a iných osôb,
- prenájom kancelárskych a skladových priestorov
- prevádzkovanie stravovacích a pohostinských služieb,

v súlade s predmetom činnosti nájomcu, pri dosiahnutí maximálne účelného využitia prenajatých priestorov v rozsahu, ktorý je v zmluve osobitne dohodnutý, upravený.

Podľa § 9 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov nájom dojednaný na určitý čas sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný, to znamená do 31.12.2018.

V Zmluve o nájme nebytových priestorov na Uránovej č. 2 je skončenie nájmu upravené nasledovnými spôsobmi:

- uplynutím dojednanej doby (čl. X ods. 1), t.z. 31. 12. 2018,
- dohodou zmluvných strán (čl. X ods. 2 písm. a/),
- nemožnosťou plnenia jednou zo zmluvných strán (čl. X ods. 2 písm. b/),

- výpoveďou iba z dôvodov, ktoré sú taxatívne vymenované v § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. (čl. X ods. 2 písm. c/).

Podľa § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím času, len ak je splnený niektorý z nasledujúcich taxatívnych dôvodov:

- a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
- b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom;
- c) nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas;
- d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
- e) užívanie nebytového priestoru je viazané na užívanie bytu a nájomcovi bola uložená povinnosť byt vypratať;
- f) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
- g) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa;
- h) ide o nájom nebytového priestoru v nehnuteľnosti vydanéj oprávnenej osobe podľa zákona č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd;
- i) ide o nájom nebytového priestoru v nehnuteľnosti prevedenej pôvodnému vlastníkovi podľa zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku.

V ustanovení čl. X ods. 3 zmluvy je dojednané, že v prípade skončenia nájmu z dôvodov uvedených v čl. X bod 1 písm. a) až c) je nájomca povinný vrátiť predmet zmluvy v stave v akom ho prevzal, prihliadajúc na obvyklé opotrebenie.

V článku X ods. 4 zmluvy sa uvádza: v prípade, že dôjde ku skončeniu nájmu iným spôsobom aký je uvedený v čl. X ods. 1 až 2 tejto zmluvy, a toto skončenie nájmu nevznikne z podnetu nájomcu, zaväzuje sa prenajímateľ nájomcovi uhradiť všetky škody a neproduktívne náklady, ktoré mu z tohto titulu vzniknú (napr. penále a pokuty súvisiace s nedodržaním zmluvných podmienok ubytovania, ku ktorým sa zaviazal nájomca pred skončením nájmu týmto spôsobom a pod.).

V čl. X ods. 5 sa zmluvné strany dohodli, že v prípade výpovede nájmu zo strany prenajímateľa iným spôsobom než je uvedený v čl. X bod 1. a 2. tejto nájomnej zmluvy, uhradí prenajímateľ nájomcovi všetky ním realizované investície, ktorými zhodnotil nájomca predmet nájmu v prospech prenajímateľa.

V prípade, ak by hlavné mesto predsa vypovedalo zmluvu o nájme nebytových priestorov, je vysoko pravdepodobné, že nájomca by platnosť výpovede napadol na súde, nasledovalo by časovo náročné súdne konanie, nie je možné predpokladať jeho výsledok a termín reálneho uvoľnenia/vypratania nebytového priestoru nájomcom. Nájomca by sa zrejme následne súdnou cestou domáhal náhrady zrealizovaných investícií a náhrady škody, ktorá by mu výpoveďou zmluvy o nájme nebytových priestorov vznikla. Neoprávneným a bezdôvodným vypovedaním zmluvy by sa hlavné mesto dostalo do nepriaznivého právneho postavenia.

Vezmúc do úvahy vyššie uvedené skutočnosti sa v záujme čo najskoršieho uvoľnenia stavby ako reálnejšia javí možnosť ukončiť nájomný vzťah dohodou za predpokladu, že zmluvné strany dospejú ku kompromisu o podmienkach ukončenia zmluvy pred termínom jej uplynutia.

Zmena účelu využitia stavby (objektu) je dôvod na výpoveď, ale malo by ísť o takú zmenu účelu stavby, ktorá bráni užívať nebytový priestor (objekt) podľa § 9 ods. 2 písm. f) zákona č. 116/1990 Zb.

Podľa vyjadrenia referátu správy a inventarizácie majetku je možné technicky zabezpečiť zmenu účelu využitia cez príslušný stavebný úrad MČ, na základe spracovanej projektovej dokumentácie na nové účelové využitie. Stavebný úrad vydá stavebné povolenie a po realizácii zmeny na nové účelové využitie investor požiada o rekolaudáciu stavby. Výsledkom je kolaudácia, čiže v každom prípade musí prísť k dohode o predčasnom ukončení nájmu, aby sa dali fyzicky realizovať zmeny stavby na nové účelové využitie pre ZUŠ Exnárová. Upozorňujeme na skutočnosť, že v prípade zmeny účelu využitia stavby pred ukončením doby nájmu, je vysoko pravdepodobné, že sa nájomca bude domáhať svojich práv súdnou cestou vrátane náhrady škody, ktorá mu týmto konaním prenajímateľa vznikla. Na odstránenie stavby, pokiaľ nebolo nariadené stavebným úradom, je potrebné povolenie stavebného úradu. O povolenie môže žiadať vlastník stavby. V žiadosti o povolenie vlastník uvedie druh, účel, miesto a označenie stavby, dôvod odstránenia stavby a dátum predpokladaného začatia a ukončenia prác, či stavbu odstráni svojpomocne alebo prostredníctvom zhotoviteľa, ako naloží s odpadom a uvoľneným pozemkom a aké opatrenia sú potrebné na zabezpečenie susedných pozemkov.

V roku 2016 prebiehali osobné rokovania ako i telefonické dohovory o výške kompenzácie, kde bola ponúknutá max. výška kompenzácie 100 000 Eur. Na základe ponuky Hlavného mesta SR Bratislava a zváženia tejto ponuky nájomcom, nájomca doručil Hlavnému mestu SR Bratislava list zo dňa 16.05.2016, kde nesúhlasí s ponúknutou sumou 100 000 Eur a jeho konečná ponuka pre predčasné ukončenie nájmu je vo výške 175 000 Eur, s termínom vypratania a prevzatia k 31.08.2016.

V prípade, ak bude podaná výpoveď, upozorňujeme na skutočnosť, že nájomca sa môže domáhať určenia neplatnosti výpovede súdnou cestou. Súdne konanie môže byť časovo náročné a v súčasnosti nevieme predpokladať dĺžku súdneho konania, avšak môže presiahnuť dohodnutú dobu nájmu.

V prípade, ak príde k výpovedi z dôvodu podľa čl. X ods. 2 písm. c) zmluvy nemalo by dôjsť k uplatneniu náhrady podľa čl. X ods. 4 a 5 tejto zmluvy.

## Zmluva

o nájme nebytových priestorov  
č. NZ 3/1997

uzatvorená v zmysle § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme  
nebytových priestorov, v znení neskorších zmien a doplnení.

medzi :

PRENEJÍMATEĽOM : Stredisko služieb škole (ďalej len SSŠ)  
Chlumeckého č. 10, 821 03 Bratislava  
zastúpená : Ing. Jozefom BARINOM - riaditeľom  
IČO : 31780857  
Bankové spojenie : NBS Bratislava, pobočka  
Tomášokova ul.  
číslo účtu: 19-62229062/0720 (príjmový účet)  
(ďalej len prenajímateľ)

a

NÁJOMCA : HOREST, spol. s r. o.  
so sídlom na Uránovej ul. 2, Bratislava  
zastúpená : Jozefom Šelcom - konateľom  
IČO : 35735660  
Bankové spojenie:  
číslo účtu:  
(ďalej len nájomca)

za nasledovných

podmienok :

### Čl. I.

#### Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ, v súlade so zriaďovacou listinou, č.j.: Predn.: 96/10355-001, zo dňa 3.12.1996 a jej dodatkov č. 1, zo dňa 2.1.1997 a č. 2, zo dňa 21.10.1997, ako školské zariadenie, má zriaďovateľom, ktorým je Okresný úrad Bratislava II., podľa zák.č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu, v úprave zák. č. 374/1996 Z.z. právnou subjektivitu a z nej vyplývajúce právo spravovať majetok štátu, efektívne s ním nakladať a hospodáriť. Nehnuteľný majetok štátu v správe prenajímateľa je taxatívne vymedzený (vypočítaný) v prílohe k dodatku č. 2, zo dňa 21.10.1997, ktorý dopĺňa a upravuje zriaďovaciu listinu prenajímateľa. Prenajímateľ, v zmysle vyššie uvedených dokumentov-listín, je oprávnený sa zaväzovať a má teda právo predmet tejto zmluvy aj prenajímať. Vyššie označené dokumenty-listiny sú súčasťou tejto zmluvy a tvoria prílohu č. 1. až 4..

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory v budove na Uránovej ul.č. 2: v Bratislave, súp.č. II. 3266, nachádzajúcej sa v kat.úz. Bratislava-Ružinov, zapísanej na Evidenčnom liste č. 3492, ako parc.č. 15680/8 o výmere 6405 - zast. plocha.
3. Predmetom prenájmu je budova o celkovej podlahovej výmere 1834 m<sup>2</sup>, z ktorej ubytovacie priestory predstavujú, spolu výmeru 856,7 m<sup>2</sup> a ostatné plochy, ako sú : sklady, kancelárie, sociálne zariadenia, práčovňa, sušiareň, kuchyňa, jedáleň, kancelárie, spoločenské miestnosti, vrátnica a obslužné priestory, predstavujú spolu výmeru 977,3 m<sup>2</sup>.
4. Sučasťou predmetu prenájmu je 3-izbový služobný byt o celkovej výmere 63 m<sup>2</sup> (obytná plocha 50 m<sup>2</sup> + vedľajšie plochy 13 m<sup>2</sup>), na ktorý má dispozičné právo prenajímateľ. Až do doručenia jeho ďalšieho užívania je na predmete zmluvy viazaný, ako č a r c h a.

### Čl. II - Účel nájmu

Nájomca bude užívať prenajaté nebytové priestory, jednak na ubytovanie školských pracovníkov a iných osôb, ale aj na prenájom kancelárskych a skladových priestorov a na prevádzkovanie stravovacích a pohostinských služieb, v súlade so svojim predmetom činnosti, pri dosiahnutí maximálne účelného využitia prenajatých priestorov, všetko v rozsahu, ktorý je v tejto zmluve osobitne dohodnutý, upravený.

V prípade, že nájomca z vlastnej viny nevyužíva celé prenajaté priestory, táto skutočnosť nemá vplyv na výšku úhrady nájomného, ani na iné úľavy.

### Čl. III - Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu u r č i t ů a to na dobu dvadsiaticich (20) rokov, odo dňa podpísania zmluvy, t.j. odo dňa 2.1.1998 do 31.12.2018, všetko v súlade s § 13, ods. 1, zák.č. 374/1996 Z.z. o správe majetku štátu, ktorým sa mení a dopĺňa zák.č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu.

### Čl. IV - Nájomné

1. Prenajímateľ a nájomca, v súlade s ust. § 1, ods. 1 a § 3, ods.1, zák.č. 18/1996 Z.z. o cenách, sa dohodli na ročnom nájomnom vo výške 20.000,- Sk, slovom: dvadsať tisíc slovenských korún.
- Splatnosť nájomného bola dohodnutá tak, že nájomca uhradí na

na príjmový účet prenajímateľa, vždy k 31.5. a k 30.11., príslušnom kalendárnom roku, čiastku 10 000,-Sk, slovom: desaťtisíc korún slovenských. Podmienky uhrady splátok platia rovnako pre celé obdobie nájmu, pokiaľ sa účastníci zmluvy nedohodnú na zmene.

2. Zmluvné strany sa ďalej dohodli na tom, že v prípade devalvácie slovenskej koruny o viac ako 10 %, bude nájomné o toto percento zvýšené s tým, že k novej úprave nájomného môže dôjsť, až po dosiahnutí ďalších 10 % devalvácie Sk. Kurzové pohyby Sk v devalvačnom pásme stanovenom NBS nemajú vplyv na úpravu nájomného. Výšku inflácie si zohľadní nájomca v účtovných úhradách od ubytovaných osôb, k čomu je nájomca v zmysle tejto zmluvy oprávnený.

### Čl. V.

#### Úhrada služieb spojených s nájmom

1. Služby spojené s užívaním predmetu zmluvy (el. energia, vodné-stočné, odvoz a likvidácia odpadu, plyn, poplatky za užívanie tel. liniek a ďalšie) hradí nájomca dodávateľom zo svojho. Nájomca je povinný uzatvoriť s dodávateľmi médií a služieb príslušné zmluvy. Prenajímateľ k uzatvoreniu takýchto zmlúv dáva svoj výslovný súhlas.
2. Nájomca znáša zo svojho tiež všetky ostatné náklady súvisiace s užívaním a s prevádzkou predmetu zmluvy.
3. Pri uzatvorení tejto zmluvy poskytne prenajímateľ nájomcovi všetky podklady preukazujúce, že úhrady za médiá, t.j. za vodné-stočné, odvoz a likvidáciu odpadu, el. energiu, vodu a poplatky za užívanie telefónnych liniek, ako aj ďalšie boli z jeho strany uhradené a potvrdzuje, že nájomca nepreberá záväzok za ich zaplatenie.
4. V nadväznosti na trvalú objednávku na ubytovanie školských pracovníkov, uvedenú v ods. 2 Čl. IX tejto zmluvy sa prenajímateľ zaväzuje, uhrádzať nájomcovi percentuálny podiel za služby spojené s ubytovaním školských pracovníkov, t.zn. pomerom skutočne ubytovaných školských pracovníkov k celkovému počtu ubytovaných v príslušnom zúčtovacom období. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že uvedené bude fakturovať nájomca prenajímateľovi polročne, počnúc dňom 31.9. príslušného roku a končiac dňom 31.3. nasledujúceho roku. Súčasťou faktúry musí byť zdôvodnený prepočet percentuálneho podielu a faktúry dodávateľov.

### Čl. VI.

#### Technický stav prenajímaných nebytových priestorov

Prenajímateľ odovzdáva ku dňu podpisu tejto zmluvy nebytové priestory, popísané v Čl.I. zmluvy v stave, ktorý umožňuje realizovať účel nájmu, podľa Čl.II. zmluvy a nájomca ich v tomto stave preberá. Predmet zmluvy si vyžaduje stálu údržbu, opravy, rekonštrukcie a úpravy priestorov. Podrobná charakteristika technického stavu objektu, jeho jednotlivých častí, je rozvedená v preberacom a odovzdávacom protokole, ktorý je uvedený v prílohe č.5, k tejto zmluve.

## Čl. VII. Poistné

1. Prenajímateľ sa zaväzuje uhrádzať poistné za prenajatý predmet zmluvy, t.j. za budovu a zariadenie, v rozsahu poistnej zmluvy uzatvorenej Odborom školstva a kultúry OÚ Bratislava II.
2. Nájomca je povinný zabezpečiť poistenie vlastného majetku, ktorý do priestorov vnesie alebo v nich uskladní a to na vlastné náklady.

## Čl. VIII. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet zmluvy nájomcovi včas a v stave spôsobilom na dohodnutý účel nájmu, tento účel strpieť a zdržať sa všetkého, čím by mohol nájomcu pri výkone jeho práva rušiť.
2. Nájomca sa zaväzuje, že predmet zmluvy bude užívať dohodnutým spôsobom, v súlade s predmetom svojej činnosti.
3. Nájomca je oprávnený užívať prenajaté nebytové priestory bez prevádzkového obmedzenia. Otváracie a zatváracie hodiny si nájomca nebytového priestoru určuje sám, resp. po dohode s príslušnými úradmi.
4. Nájomca môže zmeniť dohodnutý účel nájmu iba so súhlasom prenajímateľa a to formou "dodatku" k tejto zmluve.
5. Nájomca môže vykonávať stavebné úpravy iba na základe písomného súhlasu prenajímateľa. Okrem zadováženia súhlasu je potrebné v prípadoch ustanovených stavebným zákonom splniť podmienky výkonu stavebných prác určených týmto zákonom. Pôjde o ohlásenie, prípadne, ak ide o rozsiahlejšie stavebné úpravy, o rozhodnutie príslušného Okresného úradu "životného prostredia".
6. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu a bezpečnosť pri práci v objekte, ktorý je predmetom nájmu.
7. Počas doby nájmu sa nájomca zaväzuje zabezpečovať obvyklú údržbu a všetky potrebné opravy tak, aby bol predmet zmluvy po celý čas trvania nájmu v riadnom a užívaniaschopnom stave, vrátane starostlivosti o bezprostredné okolie, všetko na vlastné náklady.
8. Nájomca má právo a dostáva výslovný súhlas od prenajímateľa na umiestnenie vlastnej reklamy a osvetlenia na predmete nájmu. Túto je nájomca povinný po skončení nájmu odstrániť na vlastné náklady.



9. Prenajímateľ umožní nájomcovi počas doby nájmu prevádzkovať vlastné telefónne linky, a umožní tiež napojiť a prevádzkovať telefónne linky jeho podnájomcom.
10. Nájomca je povinný po skončení nájmu prenajaté nebytové priestory : odovzdať v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu, bez poškodenia.

## Čl. IX. Osobitné dojednania

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na tom, že uzatvoria zmluvu o prenájme zariadenia a inventára, nachádzajúceho sa v objekte - predmete nájmu. Podkladom bude inventúrny zoznam z vykonanej inventarizácie, ku dňu podpísania tejto zmluvy. Toto všetko za zmluvne dohodnutých podmienok. Pôjde najmä o predmet prenájmu, účel prenájmu, výšku a splatnosť platby, spôsob platenia, čas, na ktorý sa zmluva uzatvára a postup pri vyradovaní nepoužiteľného zariadenia a inventára, ktorý zostáva stále majetkom prenajímateľa. Zariadenia a inventár je súčasťou vybavenia predmetu nájmu a potrebné k jeho riadnemu prevádzkovaniu. Prenajímateľ trvá na jeho prevzatí.
2. Prenajímateľ a nájomca sa ďalej dohodli na trvalej objednávke na ubytovanie školských pracovníkov v pôsobnosti Okresu Bratislava II. a to v rozsahu, do 60 % z pôvodnej ubytovacej kapacity 75 miest (postelí). Platobné podmienky ubytovaných školských pracovníkov budú riešené osobitnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
3. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na tom, že nájomca môže časť predmetu zmluvy prenajať aj inej fyzickej alebo právnickej osobe (tzv. reprenájom) a to v rozsahu, ktorý nie je v rozpore s dohodnutým obmedzením, ktorým je trvalá objednávka prenajímateľa na ubytovanie školských pracovníkov v pôsobnosti Okresu Bratislava II. (do 60 % z pôvodnej ubytovacej kapacity 75 miest).
4. Prenajímateľ sa zaväzuje, že nájomcovi v krátkom čase predloží kompletnú dokumentáciu, týkajúcu sa predmetu nájmu.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje, že aktualizuje na príslušnom katastri nehnuteľnosti všetky vlastnícke doklady a zabezpečí vypracovanie nového geometrického plánu, toto všetko za účelom zabezpečenia právnej istoty zmluvných strán.
6. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, na tom, že počas doby piatich (5) rokov, odo dňa podpísania tejto zmluvy, prenajímateľ sa bude finančne, materiálne, ako aj jeho pracovníkmi, podieľať na odstraňovaní havarií, škôd väčšieho rozsahu, ktoré v objekte (predmete prenájmu), z dôvodu jeho zlého technického stavu, vzniknú.
7. Nájomca je povinný prenajímateľovi, najneskoršie do konca mesiaca marca nasledujúceho roka, podať komplexnú informáciu o opravách, investíciách a prácach vykonaných na predmete zmluvy, spolu s vyčíslením vynaložených finančných nákladov.
8. Nájomca nemože zriadiť záložné právo na majetok štátu.
9. Prenajímateľ a nájomca zodpovedajú za správnosť údajov uvede-

ných v zmluve, pod hrozbou uplatnenia náhrady škody, ktorá uvedením zmluvnej strany do omylu tomuto účastníkovi vznikne.

## Čl. X. Skončenie nájmu

1. Nájom podľa tejto zmluvy končí uplynutím dojednanej doby nájmu.
2. a/ dohodou oboch zmluvných strán  
b/ nemožnosťou plnenia jednou zo zmluvných strán  
c/ výpoveďou, iba z dôvodov ktoré sú taxatívne vymenované v §9, ods.2 a 3., zák.č.116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov, v znení neskorších zmien a doplnení, pričom výpovedná lehota je šesť mesačná v čl.X a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. V prípade skončenia nájmu z dôvodov uvedených v čl.X bod 1., písm. a/ až c/, je nájomca povinný vrátiť predmet zmluvy v stave v akom ho prevzal, prihliadajúc na obvyklé opotrebenie.
4. V prípade , že dôjde ku skončeniu nájmu iným spôsobom aký je uvedený v článku X. ods. 1 až 2 tejto zmluvy, a toto skončenie nájmu nevznikne z podnetu nájomcu, zaväzuje sa prenajímateľ nájomcovi uhradiť všetky škody a neproduktívne náklady, ktoré mu z tohoto titulu vzniknú ( napr. penále a pokuty súvisiace s nedodržaním zmluvných podmienok ubytovania, ku ktorým sa zaviazal nájomca pred skončením nájmu týmto spôsobom a pod.)
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade výpovede nájmu zo strany prenajímateľa iným spôsobom aký je uvedený v čl. X bod 1 a 2 tejto nájmovej zmluvy, uhradí prenajímateľ nájomcovi všetky ním realizované investície, ktorými zhodnotil nájomca predmet nájmu v prospech prenajímateľa.
6. Zmluvné strany sa dohodli na možnosti nastavby objektu (predmetu nájmu). Táto skutočnosť bude riešená osobitnou " Zmluvou o nadstavbe bytov a nebytových priestorov " podľa § 21 zákona NR SR č.151/1995 Z.z.

## Čl. XI. Záverčné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, iba po vzájomnej dohode a to písomne, formou dodatkov.
2. V prípadoch, kedy sa vyžaduje písomný súhlas alebo vyjadrenie prenajímateľa (rekonštrukcie, stavebné úpravy a podobne), nájomcovi vzniká povinnosť, ešte pred začatím prác, si takýto súhlas alebo vzjadrenie od prenajímateľa zadovážiť.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzatvorená po vzájomnom prerokovaní, určite, vážne, zrozumiteľne, nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok, na znak čoho ju vlastnoručne podpisujú.

4. Zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán dostane po troch (3) vyhotoveniach.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania, s účinnosťou od 1.1.1998.

Prílohy: V zmysle textu

V Bratislave dňa 2.1.1998

prenajímateľ :

STREDISKO SLUŽIEB ŠKOLE  
Chlumeckého č. 10  
821 03 BRATISLAVA

- 2 -

nájomca :

**HOREST** spol. s r.o/  
Uránová ul. č. 2  
821 02 BRATISLAVA  
IČO: 35 735 660  
DIČ: 35 735 660/601